



FMM | FACILITY MANAGEMENT MAGAZINE

Número 32 | Diciembre 2025

FM y Cumplimiento Normativo

ESPECIAL #FM_CUMPLIMENTONORMATIVO

04 | FRACTAL

El riesgo invisible del Facility Management: el incumplimiento que nace de los datos dispersos

06 | INFRASPEAK

Infraspeak Gear AI: inteligencia que funciona, centrada en lo que importa

8 | SERVEO

Mantenimiento energético: de la gestión tradicional a la eficiencia energética

10 | ISS

El cumplimiento normativo: motor de sostenibilidad y confianza empresarial

12 | LIMCAMAR

Limcamar se posiciona como la empresa con mejor salud financiera del sector de la limpieza en España

14 | THE MAIL COMPANY

Digitaliza tu Logística Corporativa con la Plataforma GIO de THE MAIL COMPANY

16 | DELIKIA

Delikia busca de nuevo "El Sándwich Más Bueno del Mundo"

18 | MINSAIT

Convergencia IT-OT en Facilities Management: la ineludible protección de lo phigital

ESPECIAL #FM CUMPLIMIENTONORMATIVO

21 | ENTREVISTA

Entrevista

"La normalización es una acelerador hacia buenas prácticas en Facility Management"

Alfredo Berges Valdecantos. Presidente de la Asociación Española de Normalización, UNE.

26 | OPINIÓN

Marco Normativo del Facility Management

Francisco Luis García Ahumada PhD. Secretario del GET19. Expresidente de IFMA España.

30 | OPINIÓN

¿Qué norma aporta más valor al Facility Manager: ISO 41001 o ISO 55001?

Javier García Montesinos. Director de CREA Soluciones Inteligentes y de CREA Learning Management. Consultor estratégico AM, BIM y FM.

32 | OPINIÓN

UNE-EN ISO 41001, una norma que también ayuda a los gestores del FM

Lucas Pulido. Gestor de Proyectos de Servicios de UNE.

34 | OPINIÓN

El Facility Management y el Cumplimiento Normativo

Guillermo Montis Senante. Director de Operaciones en Universidad Europea y Vicepresidente de IFMA España.

36 | ASPOR

Digitalizar la gestión del mantenimiento no es una opción, es la base de la eficiencia

38 | BACHMANN

BACHMANN: Innovación y diseño que simplifican tu día a día

40 | SIFU

Empresas de Facility Management y gestión normativa

42 | SIGE21

Facility Management y cumplimiento normativo: la clave de una gestión responsable y segura

44 | SEDUS

¿Tiene la oficina un problema de concentración?

46 | ZEMPER

Zemper impulsa la digitalización del sector con fichas técnicas interactivas

48 | AQUASERVICE

Hidratación cómoda y sostenible en la empresa: una apuesta por la excelencia

50 | OJMAR

Ojmar redefine el futuro del cierre inteligente con su tecnología sin pilas

Editorial

Un marco que da solidez al ejercicio del FM

El Facility Management avanza hoy respaldado por un marco normativo cada vez más estructurado, que aporta consistencia, claridad y una base compartida para el desarrollo profesional del sector. Las normas internacionales y europeas que conforman este ecosistema han permitido dotar al FM de un lenguaje común, una metodología contrastada y una guía de referencia para trabajar con rigor en organizaciones de cualquier tamaño.



Marta Sevila Marinas

Sponsor de la Comisión de Comunicación de IFMA España

La serie UNE-EN ISO 41000, junto con los estándares europeos del CEN/TC 348, configura un cuerpo normativo que ayuda a ordenar procesos, definir responsabilidades y mejorar la trazabilidad de la gestión. No se trata únicamente de establecer procedimientos; se trata de construir una estructura que permita integrar personas, espacios, tecnologías y servicios en torno a un propósito: mejorar el entorno construido y apoyar al negocio de forma eficiente y sostenible.

El FM opera en niveles estratégicos, tácticos y operativos, y las normas permiten alinearlos bajo un mismo modelo de gestión. La ISO 41001 aporta el marco para evaluar desempeño, planificar servicios y fortalecer la relación con las partes interesadas. Paralelamente, la

ISO 55001 amplía la perspectiva hacia el ciclo de vida de los activos, introduciendo criterios que permiten valorar decisiones de inversión, reposición y riesgo desde una mirada a largo plazo. Ambas normas, lejos de competir, se complementan y amplían las capacidades del profesional del FM.

Esta complementariedad es clave en un momento en el que las organizaciones demandan mayor transparencia, fiabilidad y previsión. El marco normativo permite mejorar la calidad del servicio, comparar resultados, incorporar metodologías de benchmarking y establecer taxonomías de costes que favorecen la toma de decisiones informada.

El FM es, por naturaleza, una disciplina integradora. Y disponer de normas que acompañen todo el ciclo de vida del activo refuerza la capacidad del sector para aportar valor de manera consistente, medible y alineada con los objetivos corporativos.

En un entorno cada vez más complejo, contar con un marco sólido no es un ejercicio teórico: es la base que permite construir una gestión eficaz, profesional y preparada para los retos que vienen.

IFMA España no se hace responsable de las opiniones vertidas por los autores de los reportajes contemplados en esta publicación. Del mismo modo, cualquier información, gráficos o fotografías publicadas, no podrán ser reproducidas total o parcialmente sin el consentimiento expreso de la asociación. **Esta publicación ha sido editada por IFMA España.**

El riesgo invisible del Facility Management: el incumplimiento que nace de los datos dispersos

En muchos edificios, el riesgo de incumplimiento normativo no proviene de los equipos ni de la normativa en sí, sino de algo más básico: datos dispersos, flujos fragmentados y procesos manuales que rompen la trazabilidad. En un entorno regulado, cualquier discontinuidad entre operaciones, técnicos, proveedores y auditoría puede convertirse en un incumplimiento no detectado a tiempo.

Cuando el problema no está en la normativa, sino en el dato

El Facility Management moderno combina requisitos técnicos, operativos y legales. La normativa exige evidencias verificables, registros completos y capacidad de demostrar qué, cuándo y cómo se ejecutó cada tarea. Sin embargo, gran parte del incumplimiento sucede antes de llegar a una inspección: nace en la **pérdida de información** durante la operación diaria.

En edificios complejos, cada intervención pasa por varias manos. Si cada actor trabaja con sistemas diferentes, documentos independientes o procesos manuales, la trazabilidad se fragmenta. Esta discontinuidad, aunque parezca menor, es el origen del riesgo.

Soluciones digitales de gestión, como [Fracttal](#), han impulsado un cambio importante en los últimos años: permiten que técnicos internos, proveedores y responsables de FM operen con un **único flujo de datos**, reduciendo esta pérdida estructural.

Cuatro puntos donde el dato suele romperse

1. Intercambio técnico-proveedor

La pérdida de informes, lecturas o evidencias

sigue siendo uno de los mayores puntos ciegos. Cuando el edificio "cree" haber cumplido, pero el proveedor mantiene información fuera del sistema, el riesgo es invisible.

2. Correctivos sin impacto documental

Una intervención urgente puede alterar parámetros críticos sin que el cambio quede vinculado al plan normativo asociado.

3. Checklists manuales y duplicados

Las versiones en papel o PDF generan inconsistencias, campos sin completar y evidencias dispersas.

4. Auditoría sin trazabilidad técnica

Si los datos llegan fragmentados, fuera de tiempo o en distintos formatos, la verificación se vuelve incierta.

El cumplimiento no falla por falta de voluntad, sino por fricción operativa

Las exigencias de legionela, RITE, PCI, calidad del aire o eficiencia energética requieren precisión y repetibilidad. Cuando los procedimientos son manuales, la capacidad de mantener trazabilidad continua se degrada. El problema no es técnico: **es fricción operativa**.



Los edificios generan más información de la que un equipo de FM puede procesar manualmente. Por eso la estandarización de datos y la captura de evidencias en origen son clave para sostener el cumplimiento en el tiempo.

Cumplimiento continuo: del documento a la operación

La estrategia más eficaz consiste en convertir el cumplimiento en parte del propio flujo de trabajo. Esto implica:

- Estandarizar estructuras de datos entre técnicos internos y externos
- Capturar evidencias en campo, no después
- Vincular cada tarea a su requisito normativo
- Detectar inconsistencias automáticamente
- Supervisar la trazabilidad en tiempo real

[Fracttal One](#) (el GMAO potenciado con IA de Fracttal) integra estos elementos en un único sistema, lo que permite que **la evidencia normativa se genere mientras se trabaja**, no como una tarea documental posterior. Este enfoque reduce los puntos ciegos y mejora la capacidad de auditoría continua.

Conclusión: el cumplimiento depende del dato, no del papel

La mayoría de incidencias en cumplimiento normativo no proviene de fallos técnicos, sino de **rupturas en la cadena de información**. Cuando los datos no están alineados entre operación, técnicos y proveedores, el riesgo aparece mucho antes de que llegue una auditoría.

La digitalización del flujo de trabajo, no solo del archivo, se ha convertido en una herramienta crítica para asegurar trazabilidad y reducir exposición. Soluciones como las de [Fracttal](#) permiten que la información fluya sin interrupciones, que las evidencias se recojan en tiempo real y que las obligaciones normativas queden integradas en la operación diaria.

Controlar el dato es controlar el cumplimiento. Y en el contexto actual del Facility Management, **controlar el cumplimiento es controlar el riesgo operativo del edificio**.

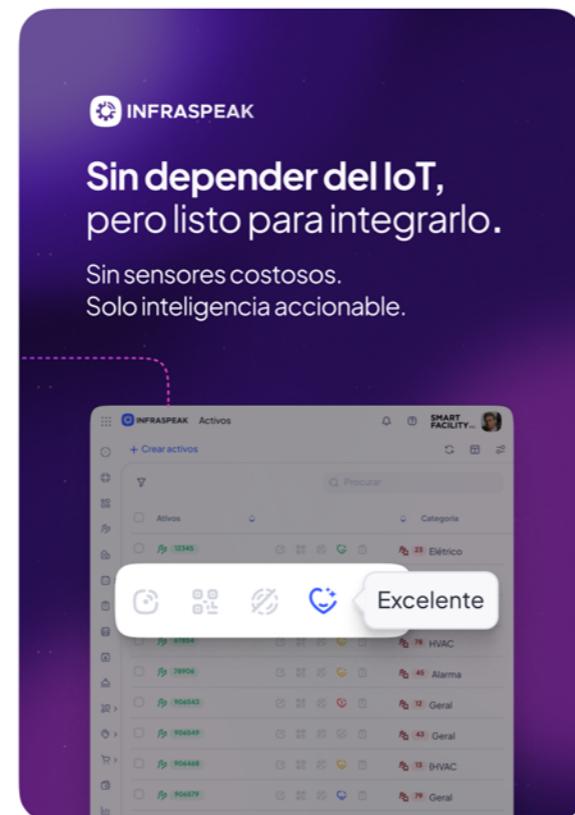
Infraspeak Gear AI: inteligencia que funciona, centrada en lo que importa

El futuro del facility management no pasa por reaccionar más rápido, sino por anticiparse, prevenir y optimizar.

Infraspeak Gear AI transforma los datos operativos en decisiones inteligentes y automatizaciones reales, ayudando a tu equipo a eliminar el caos, reducir las tareas manuales y centrarse en lo que realmente importa. Con insights predictivos y sugerencias basadas en el rendimiento de activos, procesos y equipos, Gear AI mantiene tu operación siempre un paso por delante.

El **Indicador de salud del activo** te ofrece una visión continua del estado de tus activos — incluso sin sensores ni dispositivos IoT. Analiza los datos operativos y anticipa riesgos antes de que se conviertan en fallos. Pero si quieras una visión aún más completa, también puedes integrarlo con tus dispositivos IoT.

¿El resultado? Un ciclo inteligente que se retroalimenta y mejora continuamente toda tu operación.



¿Qué significa inteligencia y cómo se aplica al FM?

En Infraspeak, creemos que la inteligencia significa eliminar las tareas administrativas repetitivas, destacar lo que requiere tu atención y ayudar a tu equipo a tomar decisiones seguras y basadas en datos, con menos trabajo burocrático. Así es como se traduce esto en la práctica:

- Automatización de tareas repetitivas o manuales
- Sugerencia de la información adecuada en el momento adecuado
- Alertas en tiempo real sobre posibles problemas
- Información basada en IA sobre el estado y el rendimiento de los activos



¿Tienes dificultades con los KPI? ¿Sin visión? ¿O quizás tienes la visión, pero te falta el sistema para hacerla realidad? En nuestro informe te lo explicamos todo. Destacamos las áreas en las que el FM debe evolucionar para aprovechar oportunidades prometedoras y construir una estrategia preparada para el futuro.

Los indicadores olvidados — lo que el FM todavía no está midiendo

Estas son las tres razones principales por las que los equipos de FM están fallando en la monitorización del rendimiento.

- Exceso de métricas operativas
- Los dashboards no son estrategia
- Los KPI son difíciles de implementar

[Descarga el informe completo aquí](#)



IFM Talks: nuevo episodio ya disponible

Hablamos con Susana Rodríguez, Directora General de Friex y Presidenta de AEFYT y ASOFRIO, sobre cómo la refrigeración ha pasado de ser invisible a convertirse en un activo estratégico, financiero y sostenible.



Mantenimiento energético: de la gestión tradicional a la eficiencia energética

El reto actual: Eficiencia como motor valor

La gestión eficiente de los recursos energéticos es hoy un pilar fundamental para la operatividad, sostenibilidad y rentabilidad de cualquier instalación. En un contexto de reducción de costes y creciente responsabilidad ambiental, el Mantenimiento Energético se posiciona como herramienta clave. Serveo aspira a ser el socio estratégico de sus clientes, aportando experiencia y compromiso para avanzar hacia un futuro más eficiente y sostenible, impulsando la innovación y liderando la transformación del sector.

¿Qué es el Mantenimiento Energético?

El **Mantenimiento Energético** abarca acciones planificadas y sistemáticas para mantener y optimizar los sistemas vinculados al consumo energético.

Este enfoque supera el cumplimiento normativo tradicional, integrando la monitorización activa de equipos y consumos, la mejora continua y la adaptación a nuevas tecnologías. Este nuevo modelo se organiza en tres tipos principales, que se complementan y garantizan la robustez de la estrategia:

- **Mantenimiento Preventivo Energético:** acciones periódicas preventivas que aseguran la eficiencia de los equipos energéticos.
- **Mantenimiento Conductivo Energético:** vigilancia y operación rutinarias que garantizan el rendimiento de los sistemas.
- **Mantenimiento Predictivo Energético:** tareas para anticipar fallos mediante el análisis de datos y la toma de decisiones.

Su objetivo principal es reducir el uso de energía, mantener la calidad del servicio y contribuir a la competitividad y sostenibilidad de los clientes, identificando desperdicios, corrigiendo inefficiencies y anticipando fallos para proteger el medio ambiente y los activos empresariales.

Como punto de partida para la consecución de los objetivos, Serveo desarrolla un Máster Plan de Gestión Energética para cada instalación, que consiste en la elaboración de un plan personalizado orientado a lograr los máximos niveles de ahorro y eficiencia. Este Master Plan implica diferentes etapas como diagnóstico energético, definición de objetivos, planificación de inversiones, medidas de optimización, y acciones de seguimiento para asegurar resultados concretos. Este Master Plan está liderado y elaborado por las figuras claves del Mantenimiento Energético.

FIGURAS CLAVES PARA UNA GESTIÓN EFICIENTE

El éxito de una estrategia de eficiencia energética depende del trabajo coordinado de los perfiles profesionales involucrados:

- **Energy Facility Manager:** coordina todos los aspectos técnicos y organizativos de la instalación a gestionar.



Serveo potencia la optimización energética con una visión clara y colaborativa que trasciende el mantenimiento tradicional, situando la gestión energética como un eje estratégico para el éxito y la sostenibilidad empresarial.

- **Energy Manager:** responsable de establecer políticas energéticas y liderar los proyectos de gestión energética.
- **Técnicos especializados:** ejecutan las tareas de mantenimiento energético garantizando la operatividad de las instalaciones.

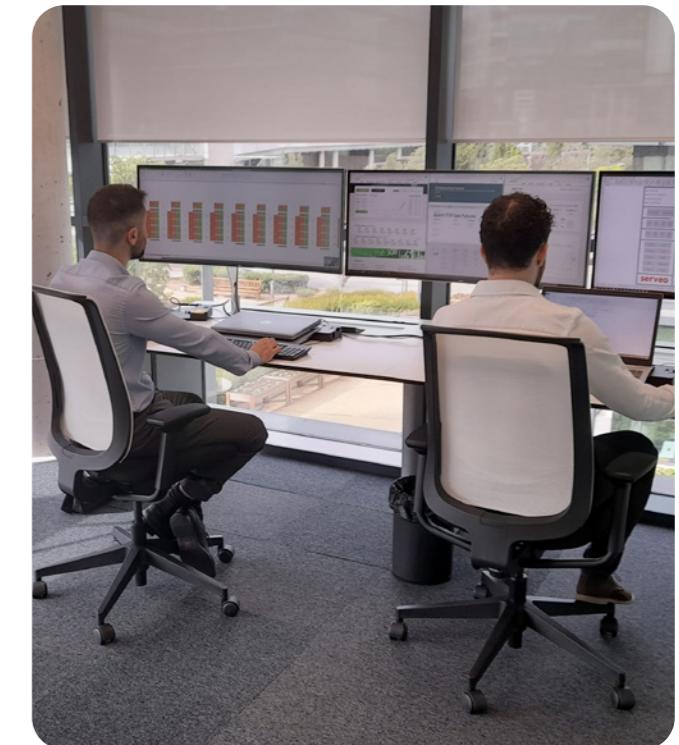
FORMACIÓN HERRAMIENTAS TECNOLÓGICAS

La actualización y capacitación técnica del personal son esenciales para la eficacia del Mantenimiento Energético. La formación continua permite aplicar mejores prácticas y tecnologías emergentes. Serveo incorpora herramientas modernas como sistemas integrados de gestión energética, destacando su desarrollo propio: XPER Energy. Estas tecnologías optimizan el control automatizado de consumos, anticipan anomalías y mejoran la toma de decisiones, transformando el mantenimiento convencional en procesos eficientes y predictivos.

Para alcanzar la eficiencia energética, Serveo integra en sus sistemas indicadores clave como el consumo energético por unidad, la reducción de emisiones de CO₂, los ahorros logrados frente a líneas base, y los costes energéticos asociados a los diferentes usos, entre otros.

Impacto y beneficios de una gestión energética avanzada

El enfoque integral del Mantenimiento Energético genera beneficios cuantificables y cualitativos: ahorros significativos en consumo y costes



operativos, mejora de la fiabilidad y resiliencia de los sistemas, reducción de la huella de carbono y cumplimiento de estándares internacionales y objetivos Net Zero. Además, impacta positivamente en la experiencia y confort de las personas usuarias, promoviendo productividad y bienestar.

Conclusión

El Mantenimiento Energético se ha consolidado en Serveo como disciplina clave para operar con eficiencia y liderar en sostenibilidad y competitividad. Su enfoque tecnificado, basado en mantenimientos preventivo, conductivo y predictivo, apoyado en profesionales y tecnologías avanzadas, maximiza resultados y reduce riesgos. La gestión energética inteligente contribuye al ahorro económico, impulsa la innovación y el compromiso ambiental, y crea valor tangible en el día a día de los clientes.

Gracias a la aplicación sistemática de este modelo y las herramientas, Serveo consigue para sus clientes un ahorro energético inmediato de hasta un 4 % sin necesidad de inversión.

serveo



Alejandro González Calzada
Responsable de Gestión Energética

El cumplimiento normativo: motor de sostenibilidad y confianza empresarial

Cumplir la normativa ya no es solo una obligación legal, es la llave para construir entornos sostenibles, seguros y confiables.

En la búsqueda de entornos más eficientes y sostenibles, el Facility Management (FM) ha evolucionado de una función operativa a una estratégica. Hoy, más allá de la gestión de infraestructuras, abarca servicios que van desde el mantenimiento hasta la sostenibilidad ambiental, optimizando espacios físicos y garantizando la seguridad.

En este contexto, **el cumplimiento normativo emerge como un factor determinante en la calidad de los servicios prestados**. Ya que un incumplimiento puede derivar en sanciones económicas, daños reputacionales e incluso en la interrupción de operaciones, poniendo en riesgo la continuidad del negocio.

Un reto en constante evolución
Las regulaciones laborales, ambientales y de seguridad se actualizan de forma continua y son cada vez más exigentes. Por ello, proveedores como ISS desempeñamos un papel esencial: implementamos soluciones alineadas con el marco regulatorio y las expectativas de nuestros clientes. Esto implica, no solo adaptarnos, sino también anticiparnos a estándares que protegen tanto a las organizaciones, como a las personas que ocupan los espacios,

en sectores tan diversos como oficinas corporativas, instalaciones industriales o centros sanitarios, cada uno con requisitos específicos que exigen agilidad y precisión.

En estos casos, el *compliance*, entendido como la adhesión a normativas vigentes, se convierte en un pilar fundamental para garantizar la seguridad, la sostenibilidad y la calidad. Esto requiere **sistemas y protocolos que aseguren el cumplimiento en todas las actividades, desde la selección de materiales hasta la ejecución de tareas**. Además de ser una

La Sostenibilidad en ISS
En ISS integramos los principios ESG (Environmental, Social & Governance) en cada decisión y servicio. Este enfoque nos permite crear espacios que no solo cumplen con la normativa, sino que también generan valor para las personas y el planeta.
[Descubre cómo impulsamos la sostenibilidad.](#)



medida para evitar sanciones o minimizar riesgos legales y financieros, un adecuado cumplimiento normativo fortalece la confianza con los clientes.

El compliance y la sostenibilidad como motores de diferenciación

El [Barómetro Esade-ISS de Sostenibilidad en el Workplace](#), confirma que las nuevas normativas europeas y la creciente exigencia en sostenibilidad están transformando la cadena de valor, pasando de relaciones transaccionales a ecosistemas de colaboración. Según este estudio, el **95% de las empresas consideran crucial gestionar la cadena de valor** bajo principios de sostenibilidad y ética para reforzar la resiliencia operativa.

Esto subraya la importancia de, por un lado, estar al día de las posibles regulaciones para anticiparse y poder aportar soluciones estratégicas. Y, por otro, incorporar prácticas de compliance que impulsan una transformación positiva en los espacios. Y, por ello, los proveedores de servicios y de FM debemos asumir la responsabilidad de la implementación de prácticas de cumplimiento normativo que impulsen **entornos laborales realmente responsables y eficientes**.

Normativas como la **Directiva sobre Información Corporativa en Materia de Sostenibilidad (CSRD)** y la **Directiva sobre Diligencia Debida en Sostenibilidad (CSDDD)** exigen tanto a empresas como a proveedores identificar y mitigar impactos negativos en derechos humanos y medioambiente a lo largo de la cadena de valor, garantizando que se cumplan con estándares de seguridad laboral, gestión ambiental y ética empresarial. Este marco redefine la operativa diaria de empresas

de servicios como ISS, convirtiendo el cumplimiento en una oportunidad para mejorar eficiencia e impacto.

Transparencia y confianza como resultado

La implementación de normativas también fomenta una mayor transparencia en las relaciones con nuestros clientes, fortaleciendo la confianza mutua e impulsando prácticas similares en otras organizaciones. Así, las empresas de servicios nos hemos convertido en agentes de cambio, promoviendo una cultura de sostenibilidad que beneficia a todas las partes implicadas.

En conclusión, el cumplimiento normativo en el ámbito del FM y de los servicios integrados no solo es una obligación legal. **Es un compromiso con la seguridad, la sostenibilidad y la excelencia operativa que beneficia a todos los actores involucrados**. Este enfoque minimiza riesgos y sanciones, al mismo tiempo que genera un impacto positivo en la percepción de los clientes.

Por ello, es importante que las empresas **sigamos invirtiendo en una cultura de compliance como ventaja estratégica**, desarrollando sistemas robustos de cumplimiento regulatorio, ofreciendo formación continua a nuestros equipos para estar al día de las normativas aplicables, y adoptando tecnologías que faciliten la gestión de estos estándares.



Diego Enjuto
Director área legal
en ISS Iberia



Limcamar se posiciona como la empresa con mejor salud financiera del sector de la limpieza en España

La compañía lidera el ranking de solvencia entre las 25 principales empresas, crece un 14,4% en ventas —por encima de la media del sector— y refuerza su posición entre los principales actores de un mercado en transformación.

Limcamar ha sido reconocida por el Análisis Plimsoll como la empresa con mejor salud financiera del sector de servicios de limpieza en España, con 5,11 puntos —un 63% por encima de la segunda clasificada.

El estudio, que evalúa a las 25 principales empresas del sector en función de su facturación, fortaleza comercial y salud financiera, sitúa a Limcamar en el **puesto número uno en calificación financiera**, por delante de otras compañías como Eulen, ISS Facility Services, Clece o Ilunion, que también han sido analizadas. Esta posición refleja la **excelente gestión económica y estratégica** de la compañía, así como su capacidad para crecer de forma sostenida y rentable en un entorno competitivo.

Además, el análisis subraya la concentración del mercado: las 25 empresas más grandes controlan el 53% del mismo, con un volumen de negocio combinado que supera los 5.033 millones de euros. En este contexto de alta competitividad y concentración, la excelencia financiera de Limcamar no es solo un indicador de su gestión prudente y eficiente, sino también un activo estratégico que le permite afrontar el futuro con una solvencia enviable.

A ese respecto, Limcamar ha registrado un **crecimiento del 14,4% en ventas**, consolidándose

como una de las empresas con mayor dinamismo comercial del sector. Este rendimiento la sitúa en el **top 10 en crecimiento**, y en la **esquina superior derecha del gráfico Plimsoll**, reservado a las compañías que combinan **máxima solidez financiera y fuerte expansión**.

"Estas cifras confirman que casi cuatro décadas de trabajo riguroso, una gestión responsable y el talento de los profesionales que me acompañan son la base de una empresa verdaderamente sólida. Plimsoll pone en valor el modelo de trabajo de Limcamar: reinvertir, cuidar al equipo y pensar a largo plazo. Este logro nos impulsa a seguir construyendo futuro con la misma determinación que nos ha traído hasta aquí", ha declarado Pedro Cánovas, director general de Limcamar.

El informe también destaca que el sector de servicios de limpieza presenta una tasa media de crecimiento del 7,1%, mientras que las 25 empresas líderes, alcanzan un 9,4%. En este contexto, Limcamar no solo sobresale por su desempeño individual (con un crecimiento marcado en el 14,4%), sino que contribuye activamente a la evolución positiva del sector.

La fórmula Limcamar: innovación, personas y sostenibilidad

El liderazgo financiero alcanzado por Limcamar no es fruto de la casualidad. La empresa ha



desarrollado en los últimos años una estrategia corporativa basada en tres ejes fundamentales:

Innovación y eficiencia operativa, con la incorporación de tecnologías de limpieza avanzada, digitalización de procesos y sistemas de control de calidad en tiempo real – como la inteligencia artificial de desarrollo propio 'LimplA' – que han permitido optimizar recursos, reducir costes y elevar los estándares de servicio.

Gestión responsable y bienestar del talento, con una plantilla de casi 12.000 profesionales repartidos por toda España y Portugal, a quienes ofrece formación continua, planes de desarrollo y medidas de conciliación laboral, garantizando la motivación y la excelencia operativa del equipo.

Compromiso medioambiental y social, con la sostenibilidad como un pilar transversal de la compañía. Desde la implementación de productos ecológicos y maquinaria de bajo consumo hasta la integración de criterios ESG (Ambientales, Sociales y de Gobierno corporativo, por sus siglas en inglés) en su modelo de gestión, Limcamar reafirma su papel como empresa comprometida con el futuro del planeta y de las comunidades en las que opera.

Un futuro aún más prometedor
Con casi 40 años de experiencia, Limcamar continúa consolidando su posición como **referente**

nacional en servicios de limpieza profesional, con presencia en sectores clave como retail, industria, sanidad y oficinas corporativas.

Limcamar tiene previsto cerrar 2025 con 150 millones de facturación, 12 millones por encima de los 138 con los que cerró 2024 – cifra tenida en cuenta por Plimsoll para su informe– por lo que, con la mirada puesta en 2026, Limcamar continuará desarrollando su estrategia de crecimiento sostenible y digitalización, consolidando su presencia en nuevos nichos de mercado y fortaleciendo su estructura financiera. La compañía prevé seguir invirtiendo en soluciones tecnológicas, formación y bienestar del personal, así como en políticas activas de reducción de impacto ambiental, lo que puede que en el próximo informe la posicione aún de modo más positivo.

"Nuestro compromiso es seguir creciendo de forma responsable, apostando por la innovación, la sostenibilidad y el desarrollo del talento. Este reconocimiento nos motiva a seguir mejorando y a mantenernos como referente de excelencia en el sector", ha añadido Cánovas.

Limcamar®
Limpieza y Servicios

Digitaliza tu Logística Corporativa con la Plataforma GIO de THE MAIL COMPANY

Cumplimiento normativo y seguridad de la información con la Plataforma GIO.

Cuando visito algunas oficinas corporativas y observo cómo áreas como Recepción o Cartería siguen gestionando el registro de las llegadas de documentación y paquetería en una tabla de **Excel** sin ningún tipo de protección, y accesible a cualquier persona de la organización, o cuando imprimen dichas hojas para que posteriormente sean firmadas por el destinatario al realizar las entregas internas, recogiendo en el papel, no solo la firma, también muchos datos personales, hojas que posteriormente nadie sabe exactamente dónde acaban, sinceramente.....**me llevo las manos a la cabeza.**

Ese tipo de gestión no solo es ineficiente: **es un riesgo directo para la seguridad de la información y el cumplimiento normativo.** En un entorno

Plataforma GIO

Software de última generación, en el que todos los procesos están automatizados. Incluye IA y un Asistente Virtual entre sus funcionalidades.

Certificado en **ISO 27001**, GIO va mucho más allá de digitalizar procesos: **está diseñado para garantizar la seguridad, la trazabilidad y el cumplimiento normativo**, especialmente en entornos corporativos complejos.

GIO es una solución 360°, **integral y modular** para gestionar de forma centralizada la logística corporativa de las organizaciones: Mensajería, Cartería y Notificaciones.

donde los datos deben estar protegidos y donde la trazabilidad y la buena gobernanza del dato son exigencias mínimas, estas prácticas manuales y descontroladas son insostenibles.

La ineficiencia también se manifiesta cuando es necesario realizar un envío. En muchos casos, los procedimientos no están bien estructurados y el usuario termina realizando la solicitud por correo o llenando un formulario, para que otra persona de la organización solicite el servicio al proveedor. Esto genera un proceso largo, tedioso y propenso a errores.

Es aquí cuando, herramientas como la **Plataforma GIO de The Mail Company** marcan la diferencia.

Alcance funcional de la Plataforma GIO: toda la logística corporativa centralizada y mucho más

LOGÍSTICA EXTERNA

Capacidades para la gestión de todos los envíos físicos, como mensajería, el correo, valijas, recados, etc., pero también formatos digitales, como las comunicaciones electrónicas certificadas o la respuesta a las administraciones públicas.

LOGÍSTICA INTERNA (CARTERÍA Y NOTIFICACIONES NEOS)

Se pueden gestionar todos los ítems que recibe una organización, desde la documentación física que puede ser posteriormente se entregada en mano o enviada electrónicamente previa digitalización del contenido, la paquetería tanto personal como profesional que puede ser entregada en mano o recogida en una Taquilla Inteligente, pero también



la gestión de las notificaciones NEOS, nativas digitales.

Todo bajo un marco de seguridad y control que transforma el papel tradicional del este tipo de servicios englobados en la disciplina de Facility Management en una **actividad alineada con las exigencias normativas actuales**.

Dimensión técnica de la Plataforma GIO: tecnología sin complicaciones

Uno de los mayores frenos a la digitalización de procesos internos suele ser el temor a que la implantación tecnológica resulte compleja o implique una sobrecarga para los equipos de IT. En The Mail Company hemos diseñado la Plataforma GIO para que sea todo lo contrario: **fácil de adoptar, sin despliegues técnicos ni dependencias complejas**.

SIN INFRAESTRUCTURA, SIN PROBLEMAS

La Plataforma GIO es una solución 100% SAAS. Esto significa que **no necesitas servidores propios, ni instalaciones técnicas complejas**, ni implicar a tu departamento de IT en un proyecto de implantación largo o costoso. Solo hace falta un navegador y acceso a Internet para comenzar a trabajar.

INTEGRACIONES SIN DOLOR

¿Ya trabajas con otros sistemas internos o con varios operadores logísticos? GIO se adapta. Gracias a su arquitectura abierta, es posible

integrarse fácilmente con sistemas internos del cliente (como ERP o plataformas de gestión documental), porque "aguas arriba" GIO ya está integrada con los **operadores logísticos, nuestro tercero de confianza** que actúa como notario digital y nuestra propia solución de **Taquillas Inteligentes**, que permite automatizar y flexibilizar la entrega de paquetería.

SEGURIDAD IT CORPORATIVA

La seguridad no es opcional, especialmente cuando hablamos de documentación e información confidencial, comunicaciones internas o notificaciones con valor legal. Por eso, GIO está diseñada bajo los más altos estándares y cuenta con la **certificación ISO 27001:2022**, que garantiza una gestión segura de la información.

La Infraestructura de **Azure**, la nube de Microsoft, el hospedaje en **centros de datos TIER III+ dentro de la UE**, y las **comunicaciones cifradas** (Estándar TLS 1.2 o superior), **datos cifrados en reposo**, son una muestra de información segura.



Luis del Barrio
Director de Marketing
y Relaciones Externas

Delikia busca de nuevo “El Sándwich Más Bueno del Mundo”

La IV edición de nuestro concurso gastronómico para jóvenes talentos, uniendo creatividad y compromiso social con 9.000 euros en premios.

Ponemos en marcha una nueva edición de “El Sándwich Más Bueno del Mundo”, un concurso que ya se ha convertido **en referente para estudiantes de hostelería en España** y que aúna innovación gastronómica, visibilidad profesional y una clara vertiente solidaria.

Talento joven y vending de calidad, una combinación de éxito

Por cuarto año consecutivo impulsamos este concurso con un doble objetivo muy claro: **descubrir el talento emergente del sector gastronómico y trasladar esa creatividad al canal**



del vending de calidad, cada vez más exigente y orientado a ofrecer una experiencia diferencial al consumidor.

La IV edición llega, además, con un importante incentivo para los participantes: un total de 9.000 euros en premios, repartidos en tres categorías, **y la oportunidad única de que su receta sea comercializada en nuestras más de 13.000 máquinas de vending** distribuidas por todo el territorio nacional.

Un concurso con impacto solidario real

Desde que lanzamos la primera edición en 2019, “El Sándwich Más Bueno del Mundo” mantiene intacta su vocación solidaria. **El 10% de lo recaudado con la venta del sándwich ganador se destina a la ONG Fundación Tierra de Hombres**, que trabaja por el desarrollo y la protección de la infancia.

Gracias a las tres ediciones anteriores y a la venta de los sándwiches ganadores en nuestras máquinas, **hemos logrado recaudar más de 48.700 euros que**

han sido donados íntegramente a esta entidad.

Pepe Rodríguez, padrino del concurso y embajador del talento

Volvemos a contar con **el chef Pepe Rodríguez como padrino de esta iniciativa. Su implicación refuerza el valor formativo y la proyección profesional del certamen.**

Con motivo de esta nueva edición, **Pepe Rodríguez ha visitado nuestras instalaciones** para ultimar algunos detalles y participar en la grabación de un [nuevo episodio de nuestro podcast “Recién Molido”](#). Este formato, conducido por Marcos González, barista de Delikia, aborda temas **como cultura de café, producto fresco, innovación y sostenibilidad**.

Departamento de Marketing

delikia
fresh

Convergencia IT-OT en Facilities Management: la ineludible protección de lo phygital

El sector de *Facilities Management* (FM) atraviesa una transformación acelerada impulsada por la digitalización. Sensores IoT, sistemas BMS (Building Management System) avanzados, mantenimiento predictivo, plataformas conectadas y automatización están redefiniendo la gestión de edificios e infraestructuras. Este cambio aporta eficiencia y control, pero también amplía la superficie de ataque digital. Por ello, **la ciberseguridad se ha convertido en un pilar estratégico garantizar tanto la continuidad operacional como la seguridad física de las instalaciones.**

En un entorno donde lo digital (IT) y lo físico (OT) están profundamente entrelazados, un ciberataque puede tener consecuencias directas sobre el mundo real: manipulación de la climatización, desactivación de alarmas, bloqueo de accesos, alteración de ascensores o interferencias en sistemas contra incendios, ya no son escenarios hipotéticos. **La interconexión aumenta el valor, pero también el riesgo.** Por eso, el FM debe adoptar un **enfoque integral donde la ciberseguridad y la seguridad física trabajen de forma conjunta.**

Identificación y gestión de riesgos: el punto de partida

Antes de implementar soluciones técnicas, es imprescindible realizar una identificación y gestión de riesgos rigurosa. Esto comienza con un **inventario exhaustivo de los sistemas conectados** en el edificio: desde el BMS hasta cámaras de videovigilancia, sensores IoT, sistemas de control de accesos, dispositivos de climatización o estaciones de carga eléctrica.

Con este inventario, se evalúa el **impacto potencial de un fallo** o acceso indebido en cada elemento.

La coexistencia de tecnologías de distintas épocas y proveedores genera desigualdades de protección, por lo que la **gestión del riesgo ayuda a priorizar, reforzar sistemas críticos y planificar mejoras.** Este análisis debe actualizarse periódicamente, sobre todo al incorporar nuevos dispositivos o servicios.

Medidas clave: segmentación, autenticación y actualización

Con el mapa de riesgos claro, la primera medida esencial es la **segmentación de redes.** Los sistemas críticos no deben compartir la misma red que los equipos de oficina o los dispositivos de usuario. **Separar entornos limita el movimiento lateral de un atacante y reduce el impacto** potencial de un incidente.

La **autenticación robusta** es otro eje esencial. Las contraseñas débiles o por defecto sigue siendo una vulnerabilidad común en entornos IoT y BMS. Implementar **credenciales fuertes, autenticación multifactor y accesos basados en roles** es fundamental.

A ello se suma el **mantenimiento continuo:** actualizar software, aplicar parches, retirar equipos obsoletos y revisar configuraciones inseguras. La seguridad no es un estado, sino un proceso continuo que requiere disciplina.

Protección de la información sensible

Las empresas de FM gestionan **información altamente sensible:** planos, protocolos de



acceso, grabaciones de cámaras, datos de ocupación, históricos de mantenimiento e incluso detalles sobre infraestructuras críticas. Esta información puede utilizarse para planificar ataques físicos o digitales, por lo que **su protección debe ser prioritaria.**

Es recomendable aplicar **cifrado tanto en tránsito como en reposo**, así como establecer **controles estrictos de acceso** basados en necesidad y responsabilidad. Los registros de actividad deben permitir rastrear cualquier operación o intento de descarga no autorizado. Igualmente, los intercambios de información con proveedores o clientes deben realizarse mediante canales seguros.

Detección y respuesta: el valor del SOC

Aun con buenas medidas preventivas, ningún entorno está libre de incidentes. Por ello, **reforzar las capacidades de detección y respuesta** es esencial. Un **Centro de Operaciones de Seguridad (SOC)** -propio o externalizado- permite monitorizar los sistemas en tiempo real y detectar comportamientos anómalos antes de que se conviertan en incidentes graves.

En FM, esta monitorización es especialmente útil porque muchos ataques se manifiestan como pequeñas irregularidades: dispositivos que dejan de reportar, accesos inusuales a cámaras o cambios inesperados de parámetros ambientales. Un SOC puede detectar señales y activar protocolos de contención y recuperación, reduciendo el impacto.

El factor humano: la pieza clave

Ninguna tecnología es suficiente sin una cultura interna de seguridad. En FM conviven perfiles muy diversos, y un error humano puede comprometerlo todo. La **formación continua, la gestión correcta de accesos temporales**, el reporte de comportamientos anómalos y el uso responsable de dispositivos son elementos esenciales en la operativa diaria.

La digitalización está transformando el FM y creando nuevas oportunidades, pero solo será sostenible con una **estrategia sólida de ciberseguridad que integre la seguridad física y digital.**

 **MINSAIT**



Francisco Fernández Abellaneda
Director de Industria & Consumo
en Ciberseguridad de IndraMind
(Indra Group)

FMM | FACILITY MANAGEMENT MAGAZINE

Especial #FM_CUMPLIMENTONORMATIVO

#FM_CUMPLIMENTONORMATIVO

Entrevista

“La normalización es una acelerador hacia buenas prácticas en Facility Management”

Alfredo Berges Valdecantos. Presidente de la Asociación Española de Normalización, UNE.

Opinión

Marco Normativo del Facility Management

Francisco Luis García Ahumada PhD. Secretario del GET19. Expresidente de IFMA España.

¿Qué norma aporta más valor al Facility Manager: ISO 41001 o ISO 55001?

Javier García Montesinos. Director de CREA Soluciones Inteligentes y de CREA Learning Management. Consultor estratégico AM, BIM y FM.

UNE-EN ISO 41001, una norma que también ayuda a los gestores del FM

Lucas Pulido. Gestor de Proyectos de Servicios de UNE.

El Facility Management y el Cumplimiento Normativo

Guillermo Montis Senante. Director de Operaciones en Universidad Europea y Vicepresidente de IFMA España.

#FM_CUMPLIMENTONORMATIVO

Entrevista

ALFREDO BERGES VALDECANTOS

PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE NORMALIZACIÓN, UNE

“La normalización es un acelerador hacia buenas prácticas en Facility Management”



La Asociación Española de Normalización, UNE, es una organización global cuyo propósito es desarrollar normas técnicas o estándares que contribuyan al progreso compartido de la sociedad y a la creación de un mundo más seguro, sostenible y competitivo. UNE está formada por más de 500 miembros, que representan a la práctica totalidad del tejido productivo español. Entre estos, se encuentran 200 relevantes asociaciones sectoriales de ámbito nacional. Alfredo Berges Valdecantos es el Presidente de UNE.

Usted asumió la presidencia de UNE en diciembre de 2022. ¿Qué objetivos se marcó desde su llegada al cargo?

Desde el primer día tuve claro que la normalización debía reforzarse como un aliado estratégico tanto para las empresas como para la Administración. Las normas no son documentos técnicos aislados: son herramientas de competitividad. Ayudan a avanzar en digitalización, sostenibilidad, transición energética o seguridad; áreas que hoy marcan la agenda pública y empresarial.

Durante estos años hemos trabajado en tres direcciones principales. En primer lugar, acercar las normas a las empresas, explicando de forma más clara y práctica qué aportan en términos de eficiencia, acceso a mercados y mejora de procesos. En segundo lugar, impulsar aún más la participación española en los comités europeos e internacionales, donde se decide buena parte del futuro industrial y tecnológico. Y, por último, seguir fortaleciendo la colaboración público-privada, que es uno de los grandes valores del sistema español de normalización.

¿Cómo explicaría, en términos sencillos, qué es UNE y qué aporta al tejido empresarial español?

UNE es el punto de encuentro donde se sientan empresas, administraciones, asociaciones sectoriales y expertos para consensuar normas técnicas que aportan seguridad, confianza y calidad. Su función es garantizar que productos y servicios se desarrollen en un marco común, compartido y reconocible por todos.

Una norma es, en esencia, un lenguaje común. Permite que un producto sea seguro, que un servicio sea fiable y que una empresa pueda competir dentro y fuera de España con las mismas reglas que sus competidores. Esto es especialmente relevante en ámbitos como la gestión de edificios, el mantenimiento, la eficiencia energética o la sostenibilidad, que constituyen el corazón del facility management.

Además, UNE es la voz que representa al tejido empresarial español en los foros internacionales donde se definen los estándares futuros. Para una empresa, esto se traduce en tres beneficios muy claros: acceso a mejores prácticas, más posibilidades de entrar en nuevos mercados y un apoyo directo a la innovación.

“Hoy podemos afirmar que la normalización es una palanca estratégica para las empresas”

¿Cuál es hoy el papel de la normalización en la competitividad y la innovación de las empresas?

Hoy podemos afirmar que la normalización es una palanca estratégica para las empresas. En un contexto donde las exigencias regulatorias, tecnológicas y sociales evolucionan con rapidez, las normas permiten adaptarse con más seguridad y menos costes.

Son un acelerador de la innovación. En sectores como el facility management, esto implica edificios más eficientes, servicios mejor integrados, mantenimiento predictivo y entornos más seguros y sostenibles. También contribuyen directamente a la competitividad: reducen ineficiencias, incorporan buenas prácticas, ayudan a cumplir requisitos legales y abren puertas a nuevos mercados y licitaciones. En definitiva, las normas aportan orden y confianza, y al mismo tiempo impulsan la innovación. Son una combinación muy poderosa.

¿Cómo ayuda UNE a las organizaciones a identificar y cumplir la normativa técnica que les afecta?

Como representante español en CEN, CENELEC, ISO e IEC, UNE ofrece un catálogo claro y actualizado de normas relevantes para cada sector. Pero el mecanismo más eficaz para anticipar cambios normativos es la participación en los Comités Técnicos de Normalización.

Las organizaciones que participan en ellos conocen de primera mano qué normas se están elaborando o revisando. Esto les permite adelantarse, preparar sus productos, servicios o procesos y convertir



el cumplimiento en una ventaja competitiva. Quien participa, llega preparado.

¿Qué normas UNE considera más relevantes para la gestión de inmuebles en España?

Desde la perspectiva del ciclo de vida de los activos, la Norma UNE-ISO 55001 es la referencia. Permite gestionar los activos equilibrando coste, riesgo y desempeño a lo largo de todo su ciclo de vida. Desde el punto de vista del facility management y la gestión de espacios, la Norma UNE-EN ISO 41001 establece cómo documentar y estructurar un sistema de gestión eficaz, realizar auditorías internas y medir el desempeño. Integra prácticas que facilitan una gestión profesional del FM.

¿Qué importancia tiene la serie basada en ISO 41000 para profesionalizar el Facility Management?

Su mayor aportación es establecer un lenguaje común global que facilita la comunicación, la contratación y la coherencia en los servicios de FM. Estas normas proporcionan una guía sistemática para definir estrategias, optimizar recursos,

“La normalización tiene un impacto directo en la calidad y seguridad de los edificios”

evaluar riesgos y promover la mejora continua.

Un aspecto muy relevante es que incluyen factores no financieros, ambientales, sociales y de seguridad, y recogen recomendaciones para la continuidad del negocio, reforzando la resiliencia de las organizaciones. Además, esta serie incorpora el contenido de la antigua UNE-EN 15221 y continúa ampliándose con desarrollos como la nueva parte ocho, centrada en procesos, taxonomía y comparativa de mercado.

¿De qué manera influyen las normas en áreas clave de los edificios, como la eficiencia energética, la accesibilidad o la seguridad?

La normalización tiene un impacto directo en la calidad y seguridad de los edificios. En eficiencia energética, existen normas que

armonizan las metodologías de evaluación del rendimiento energético, estableciendo un marco común para calcular demandas y eficiencias de las instalaciones.

En accesibilidad, España lidera la elaboración de normas a nivel europeo e internacional gracias al trabajo de UNE y el respaldo del sector. Y en materia de seguridad, el catálogo es amplísimo: desde protección contra incendios hasta resbaladicia, aislamiento acústico o calidad del aire interior. Estas normas proporcionan métodos de evaluación que permiten comprobar los requisitos reglamentarios y mejorar la habitabilidad de los edificios.

Además, en sostenibilidad, existen normas que permiten evaluar los edificios a lo largo de su ciclo de vida, así como declaraciones ambientales de producto que facilitan la medición del impacto ambiental de los materiales utilizados.

¿Qué referencias normativas obligatorias debe conocer un gestor de edificios o instalaciones?

El facility management integra un gran número de normativas obligatorias. Entre las más relevantes se encuentran el Código Técnico de la Edificación, el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, el Reglamento de Instalaciones Térmicas, el Reglamento de protección contra incendios, la nueva ITC AEM 1 de ascensores o el

Real Decreto de legionelosis, además de toda la normativa de prevención de riesgos laborales.

Las normas técnicas ISO, EN o UNE son voluntarias salvo que se incorporen expresamente al ordenamiento, pero en un entorno tan regulado se han convertido en la mejor herramienta para garantizar el cumplimiento sistemático de los requisitos legales.

Existen normas voluntarias de especial interés para el FM, como la UNE-EN 17485 sobre mantenimiento, la UNE-EN 17840 sobre desempeño y condiciones de edificios, o la UNE-EN 15975 para la gestión de riesgos en suministros de agua.

UNE mantiene un acuerdo de colaboración con IFMA España. ¿Qué valor aporta esta alianza?

La colaboración entre UNE e IFMA España fortalece de forma muy significativa la posición del sector español en el ámbito normativo internacional. Permite trasladar la experiencia del facility management a los procesos de normalización y situar al sector en mesas donde se definen estándares clave en sostenibilidad, resiliencia o accesibilidad.

A la vez, UNE se enriquece con la visión práctica del FM, integrando sus necesidades reales en normas transversales que afectan a múltiples industrias. Esta alianza asegura que el marco normativo no solo sea técnicamente sólido, sino también útil y aplicable para los profesionales.

¿Cómo está influyendo la normalización en la digitalización del FM y los edificios?

La digitalización del FM ha dado un salto decisivo con la integración en metodologías BIM. Gracias a ello, la operación del edificio y su modelo digital se entienden como un conjunto integrado desde el diseño hasta el mantenimiento. Y es precisamente en este

“La colaboración entre UNE e IFMA España fortalece la posición del sector español en el ámbito normativo internacional”.

punto donde la normalización está siendo determinante.

UNE impulsa proyectos clave para desarrollar estándares que regulan la aplicación de BIM en edificación y FM, lo que permite a los gestores anticipar costes de ciclo de vida, optimizar decisiones y gestionar activos con mayor precisión.

También están emergiendo ámbitos como los gemelos digitales, en los que UNE tiene un papel destacado. Estas réplicas virtuales de los edificios permiten monitorizar en tiempo real su funcionamiento, anticipar fallos y optimizar el rendimiento. Además, las normas sobre edificios inteligentes y sistemas de automatización facilitan la integración de tecnologías que mejoran la eficiencia energética y la gestión técnica de las instalaciones.

Para terminar, ¿qué mensaje trasladaría a los profesionales del FM sobre la importancia de participar en normalización?

Su participación es esencial. Las normas solo son útiles si incorporan la experiencia real de quienes gestionan los edificios y los servicios. En un sector tan influido por estándares internacionales, participar en los comités es la forma más eficaz de asegurar que las necesidades, requerimientos y particularidades operativas de España y Europa se reflejen en las normas. Participar es influir. Y es, sin duda, la mejor manera de garantizar la competitividad futura del sector.



Opinión

FRANCISCO LUIS GARCÍA AHUMADA PHD.

Marco Normativo del Facility Management

Introducción

Vamos a hablar de normas, el autor es consciente que hablar de normativa no es muy guay. Pero el hecho real es que las normas nos suponen una guía de buenas prácticas, ya que, su redacción tiene su origen en la experiencia empresarial y organizativa de muchos expertos. En este artículo vamos a dar una visión del perímetro normativo que rodea la gestión del Facility management (Gestión de inmuebles y servicios de soporte en castellano) y como las normas incluidas en este perímetro, pueden ayudar tanto al Facility Manager como al gestor de servicios en su gestión. Así que, abramos las puertas a la normativa.

Las normas, voluntarias, que se van a nombrar tienen dos orígenes las normas ISO-EN UNE en el comité ISO/TC 267 Facility Management (la serie 41000) y las normas EN-UNE en el comité CEN/TC 348 Facility Management (serie 15221)



Lo primero que hay que hacer notar es el entorno de desarrollo; que se apoya tanto en las áreas de FM dentro de una empresa como en las empresas suministradoras de servicios, en resumen, estamos hablando del lado de la oferta del FM como se puede ver en la figura 1.



Figura 1 Modelo del FM

CEN/TC 348 Facility Management Plenary 18 April 2024

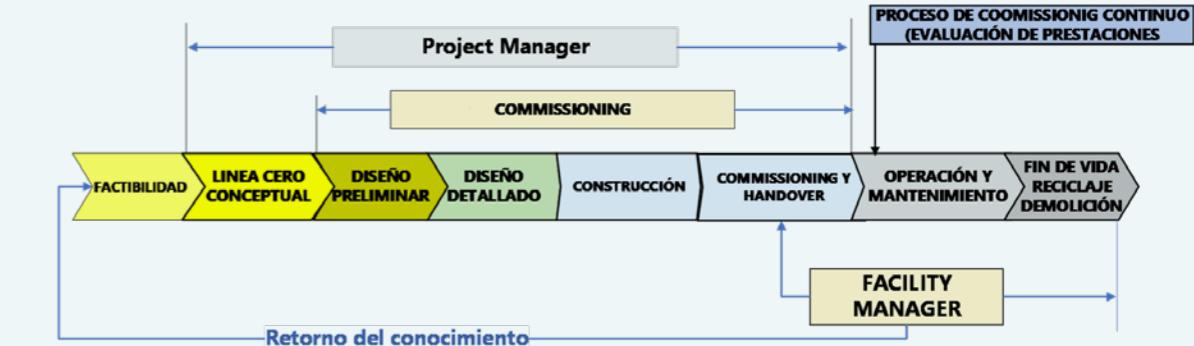
Este lado de la oferta el FM va a participar del: modelo de gestión en los tres niveles: estratégico, táctico y operativo, por tanto, van a participar en el desarrollo de ambos niveles a través del desempeño operativo como se puede ver en la figura 2 a través de un modelo input/output.

Otro punto de vista para analizar la oferta es el ciclo de vida del activo inmobiliario. El servicio de mantenimiento y otros servicios (que se establezcan en el acuerdo de nivel de servicio inherente al contrato con la organización demandante) que pueda suministrar la organización/ empresa se van a desarrollar a lo largo del ciclo de vida (ver figura 3).

Figura 2 Modelo input/output (Fig. 1 de la norma UNE EN 41018)



Figura 3 Ciclo de vida del activo



Como se puede observar la organización del FM va a actuar a partir de la etapa de Handover (cuando el FM recibe el inmueble) hasta la etapa de fin de vida/reciclaje/demolición.

Con lo que el perímetro normativo del FM va a tener relación con las normativas ligadas al:

1. El modelo de FM (Este apartado permite certificación por un tercero ISO 41001)
2. El modelo de mantenimiento (En este apartado no está prevista la certificación por un tercero)
3. La planificación de la vida del activo (En este apartado no está prevista la certificación por un tercero)
4. La gestión del activo (Este apartado permite certificación por un tercero sobre la ISO 55001)
5. El desempeño energético del activo (Este apartado permite certificación por un tercero sobre la ISO 50001)
6. Las normas de commissioning tanto las de edificios de nueva planta como edificios existentes²

Modelo Normativo del FM

Este perímetro se apoya en la definición del FM que se establece en la UNE-EN ISO 41011 "Función organizativa que integra personas, lugares y procesos dentro del entorno construido con el fin de mejorar la calidad de vida de personas y la productividad del negocio principal". Con

2. En el caso de Commissioning, y dada la falta de normativa aprobada al respecto se utilizarán los estándares de ASHRAE

Como se puede observar la organización del FM va a actuar a partir de la etapa de Handover (cuando el FM recibe el inmueble) hasta la etapa de fin de vida/reciclaje/demolición.

esta definición se puede pensar en el FM como un puente con cinco pilares en forma de cruz de San Andrés:

- En el centro tendríamos el del conocimiento básico, que incluiría: El sistema de gestión, los principios del FM, el vocabulario, la sostenibilidad y la resiliencia
- En el brazo derecho tendríamos:
 - De un lado las personas que incluiría el comportamiento, el bienestar y la emergencia
 - De otro lado el lugar, o sea el entorno físico que incluye: superficies, entorno construido, accesibilidad
- En el brazo izquierdo tendríamos:
 - En un extremo, los procesos que incluye: la estrategia y la política del FM, el aprovisionamiento, la calidad, el desempeño y la gestión del cambio
 - En el otro extremo las tecnologías que incluye la digitalización, las infraestructuras y la tecnología del FM

Este conjunto de estándares, que conforman el perímetro normativo del FM, se ha elaborado en dos comités, como se indicó al principio del artículo. De entre todos los proyectos que se han desarrollado o que actualmente se están desarrollando en estos comités, los más relevantes son los siguientes, que se muestran de manera esquemática:

1. Normativas del comité CEN/TC 348
 - I. UNE EN 15221-8 en esta norma se trata de
 - i. Los procesos de calidad del FM
 - ii. La taxonomía que permite codificar los distintos costes
 - iii. Los procesos de gestión del FM en los tres niveles de la figura 1
 - iv. Los procesos de benchmarking, que permite la comparación con empresa similares
2. Normativas de del comité ISO/TC 267 adoptadas también por el CEN/CENELEC 348
 - I. UNE-EN ISO 41001 Dedicada a la gestión del FM y que permite la certificación del modelo de gestión
 - II. UNE-EN-ISO 41011. Dedicada al vocabulario que unifica un glosario de términos.
 - III. UNE-EN ISO 41014 y 41018. Dedicadas a la estrategia y a la política de la organización del FM
 - IV. UNE-EN ISO 41012. Dedicada a la contratación de servicios

Como se puede observar el Facility Management, tiene una magnifica caja de herramientas al servicio del FM. como son las normas y que están en un constante proceso dinámico de actualización.

V. UNE-EN-ISO 41017 y 41019. Dedicadas a la gestión de la emergencia y a la sostenibilidad respectivamente

VI. UNE-EN-ISO 41016. Dedicada a la tecnología.

Conclusiones

Como se puede observar el Facility Management, tiene una magnifica caja de herramientas al servicio del FM. como son las normas y que están en un constante proceso dinámico de actualización.

Como se ha indicado en este artículo hemos abordado, tan solo el perímetro del FM, no hemos hablado de las herramientas de: mantenimiento, costes de ciclo de vida, gestión de activos, desempeño energético y de desempeño de las prestaciones de los edificios. Llegados a este punto, permítaseme citar al personaje que hacía de dueño del bar en la película de Billy Wilder, "Irma la Dulce", que decía eso de "Pero eso, es otra historia". Que ya abordaremos en otro momento.

Francisco Luis García Ahumada PhD.
Expresidente de IFMA España.
Secretario del GET19

Opinión

JAVIER GARCÍA MONTESINOS

¿Qué norma aporta más valor al Facility Manager: ISO 41001 o ISO 55001?

En los últimos años, los profesionales del Facility Management se han visto inmersos en un contexto cada vez más normativo y estructurado. Entre las referencias más destacadas emergen dos estándares internacionales que, aunque complementarios, responden a necesidades distintas: la ISO 41001:2018, centrada en la gestión de instalaciones, y la ISO 55001:2014, enfocada en la gestión de activos. Ambas son aplicables al entorno de FM, pero ¿cuál aporta más valor real al rol del Facility Manager?

Enfoques diferentes, propósitos distintos

La ISO 41001 define los requisitos para establecer un sistema de gestión de Facility Management. Está orientada a asegurar que los servicios de soporte –infraestructura, entorno de trabajo, mantenimiento, limpieza, seguridad, etc.– se alineen con los objetivos del negocio principal. Su enfoque es holístico, centrado en la prestación de servicios, la integración con el cliente interno y la mejora continua del entorno construido.

Por su parte, la ISO 55001 proporciona un marco para la gestión de activos físicos a lo largo de su ciclo de vida. Su objetivo

es maximizar el valor derivado del uso de los activos, equilibrando coste, riesgo y rendimiento. Tiene un fuerte componente financiero, técnico y estratégico, con una mirada de largo plazo hacia la inversión, renovación y sostenibilidad de los activos.

¿Dónde está el foco del FM?

El valor que cada norma aporta al Facility Manager depende en gran medida del tipo de organización, del grado de madurez del área de FM y de su nivel de responsabilidad sobre los activos.

- En **entornos operativos** donde el FM tiene responsabilidad sobre múltiples servicios y debe asegurar su integración, eficiencia y cumplimiento normativo, **la ISO 41001 es clave**. Proporciona un sistema de gestión transversal, adaptable y enfocado en el desempeño de los servicios y la satisfacción del usuario final.
- En **organizaciones intensivas** en activos, como plantas industriales, utilities, redes ferroviarias o grandes carteras inmobiliarias, **la ISO 55001 cobra más relevancia**. Aquí, la gestión del ciclo de vida, la depreciación, el valor residual y la planificación del reemplazo se vuelven prioritarios.



inteligentemente. En muchas organizaciones, **ISO 41001 e ISO 55001 deben convivir**. La primera regula la prestación del servicio de gestión de instalaciones; la segunda, la gestión de los activos que soportan esos servicios.

Un sistema de FM bien implantado puede apoyarse en la 41001 para asegurar la eficiencia operativa diaria y utilizar la 55001 como herramienta para tomar decisiones estratégicas de inversión, renovación o mantenimiento de activos. El Facility Manager se convierte entonces en el nexo entre ambos mundos.

Conclusión: madurez, contexto y ambición

Elegir entre la ISO 41001 y la 55001 no es una cuestión de jerarquía normativa, sino de madurez organizativa y visión profesional.

Para un FM que desea estructurar su función, asegurar el cumplimiento y optimizar la prestación de servicios, **la ISO 41001 es una referencia inmediata**.

Para quien aspira a ampliar su influencia y participar en decisiones de capital y estrategia de activos, **la ISO 55001 representa un paso natural en la evolución hacia una gestión más integrada**.

En definitiva, ambas normas no son excluyentes: son peldaños distintos en la profesionalización del Facility Management. El verdadero valor para el FM reside en saber cuándo aplicar cada una y cómo construir puentes entre ellas para aportar resultados tangibles y sostenibles a la organización.

Javier García Montesinos

Director de CREA Soluciones Inteligentes y de CREA Learning Management.
Consultor estratégico AM, BIM y FM

Opinión

LUCAS PULIDO

UNE-EN ISO 41001, una norma que también ayuda a los gestores del FM

Hace unos años tuve la oportunidad de incorporarme, en un perfil junior, a una gran empresa de Facility Management (FM) para gestionar una posición en un cliente nacional de relevancia. Aunque contaba con experiencia previa dirigiendo equipos de servicios, me enfrenté a la complejidad de entender el alcance y enfoque integral que supone el FM. Este tiempo de aprendizaje fue un periodo en el que las piezas del puzzle tardaron en encajar, como es natural, para entender qué esperaban de mi tanto mi empresa como el cliente.

La primera tarea consistía en asimilar los servicios a mi cargo y el estudio del contrato asignado, seguido de descifrar qué regulación, de la interminable lista que potencialmente podía aplicar, era la que realmente correspondía a las particularidades específicas de mi contrato y de mi cliente. Además, el traslado del conocimiento sobre procesos internos, auditorías y metodologías de la compañía dependía en gran medida de la experiencia individual de un compañero o compañera que me transmitía cómo enfocaba los procesos. La ausencia de un marco conceptual unificado se traducía en una inversión ingente de tiempo para mí, el nuevo gestor, para comprender y asimilar todo el esquema del FM. El coste de este periodo inicial no se mide solo en horas de trabajo invertidas, sino en el aplazamiento en alcanzar la plena sintonía entre las expectativas del cliente y la capacidad de la empresa proveedora en facilitar esos resultados.

Tiempo después de esta experiencia me topé con la Norma UNE-EN ISO 41001. Esta norma constituye una base fundamental para la interpretación común del FM y establece cómo este beneficia a las organizaciones. Esta norma no es un simple compendio de buenas prácticas; es un **sistema de gestión** que proporciona una base conceptual y metodológica común para el FM, beneficiando a organizaciones de cualquier tamaño y tipología en todo el mundo. La Norma UNE-EN ISO 41001, junto con el resto de las normas de la misma serie, es una respuesta a la complejidad del sector. Estas normas, además, están en constante actualización.

La Norma UNE-EN ISO 41001, establece, junto con la Norma UNE-EN ISO 41011 el vocabulario básico para la industria del FM, cuestión fundamental para poder desarrollar sobre este vocabulario el resto de normas de la serie. Consideramos, además, que incluye lo contenido en la serie europea UNE-EN 15221, previa a esta serie internacional.

En este estándar internacional encontraremos apartados como el "Contexto de la Organización", el "Liderazgo" y la "Planificación", que someten a la organización a determinar su contexto interno y externo y las necesidades y expectativas de las partes interesadas, es decir, del cliente y de los usuarios finales, eliminando ambigüedades. Además, establece cómo se debe ejercer el liderazgo y cómo la política de FM debe alinearse con la estrategia global de la organización, asegurando que la gestión

de los servicios no sea una función aislada, sino un soporte estratégico para el core business del cliente.

Profundizando en los apartados operativos, encontramos los apartados de "Apoyo" y "Operación", que detallan cómo organizar los recursos, cómo gestionar la información documentada (un aspecto crítico dada la ingente cantidad de documentación que se produce en la prestación del FM), y cómo planificar y controlar la prestación de los servicios. Esta estructura metodológica es la que permite a una empresa de FM escalar sus operaciones de manera eficiente y transparente, sin depender del conocimiento tácito de un único gestor experimentado. El sistema de gestión proporciona las herramientas para sistematizar la formación, la competencia del personal, las comunicaciones internas y externas, garantizando una calidad homogénea en todos los contratos gestionados.

La norma también dedica un espacio fundamental a la "Evaluación del Desempeño" y la "Mejora". Para evitar procesos de auditoría reactivos, la Norma UNE-EN ISO 41001 exige un seguimiento, medición, análisis y evaluación del desempeño planificados, incluyendo auditorías internas sistemáticas y la revisión por la dirección. Esto convierte la auditoría en una herramienta de mejora proactiva y no en un mero ejercicio de detección de fallos.

Disponemos dentro de la norma de un Anexo informativo práctico que permite disponer de ejemplos de aplicación, por lo que estamos ante una norma muy amigable a la hora de acercarnos a su contenido.

Dado que la Norma UNE-EN ISO 41001, establece un sistema de gestión, cabe reseñar que este sistema es **certificable**, lo que puede permitir a las entidades involucradas en el FM poder acreditar que su trabajo se ajusta a las mejores prácticas de calidad cumpliendo requisitos verificables.

La normalización, a través de documentos como la Norma UNE-EN ISO 41001, no solo mejora la eficiencia interna de las empresas del FM, sino



que contribuye a la competitividad nacional. Al adoptar un estándar internacional, las empresas españolas facilitan su acceso a mercados globales y demuestran un compromiso con la calidad y la sostenibilidad. Es de especial valor, junto con el resto de la serie, para empresas medianas y pequeñas que deseen mejorar sus sistemas de gestión e igualar sus procesos a los que llevan a cabo las grandes compañías del sector.

Os invito a todos los profesionales del Facility Management a consultar el catálogo de normas de la Asociación Española de Normalización, UNE. Puede que descubráis, como me ocurrió a mí, que la solución a retos diarios ya ha sido debatida y plasmada en un documento. Más aún, os animo a participar en UNE: la experiencia de vuestro día a día es fundamental para la revisión y el desarrollo de nuevas normas que el sector necesita. Así podremos avanzar hacia un progreso compartido, porque hoy se desarrollan los estándares que nos permitirán afrontar los desafíos del futuro.

Lucas Pulido

Gestor de Proyectos de Servicios de UNE

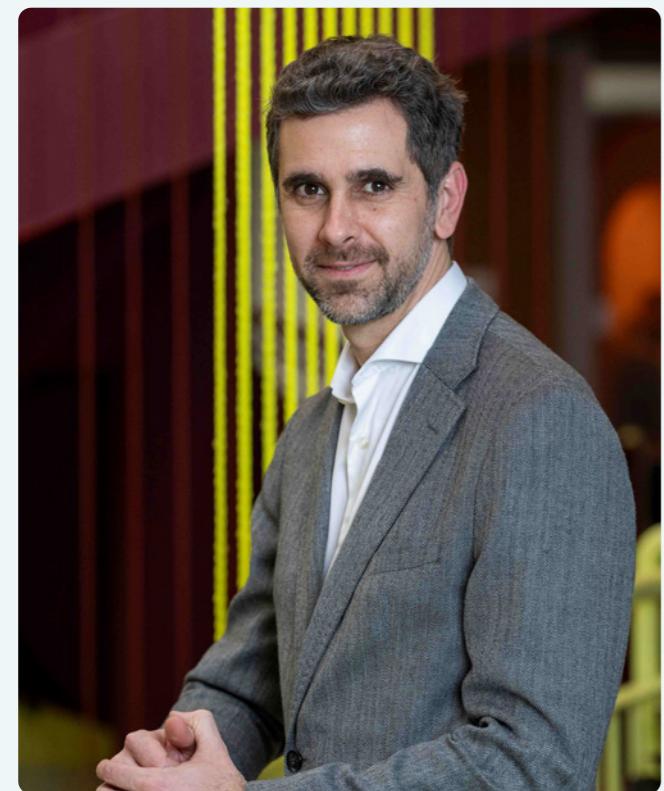
Opinión

GUILLERMO MONTIS SENANTE

El Facility Management y el Cumplimiento Normativo

El rol del Facility Management ha evolucionado enormemente en los últimos años, desde una perspectiva meramente operativa o táctica a tener un enfoque estratégico, fundamental en las organizaciones.

Este papel del FM cobra especial relevancia al hablar de cumplimiento normativo, aspecto muy vinculado a la gobernanza. Asegurar esta obligación resulta esencial por varios motivos, ya que afecta a la continuidad del negocio y de las operaciones, a la seguridad de las personas, al riesgo reputacional y a la protección patrimonial.



Esta tarea no resulta trivial, en un contexto de exposición a múltiples entes normativos (municipales, autonómicos, nacionales, sectoriales, etc..), que, además, van evolucionando constantemente y en el que, en ocasiones, se solapan diversas normas sobre el mismo tema desde diferentes ópticas.

También el rango de temas sobre los que hay que asegurar el cumplimiento resulta cada vez más amplio. Por citar sólo alguno de los más habituales, hablamos de prevención de riesgos laborales, instalaciones (ej. aparatos elevadores, climatización, electricidad, protección contra incendios, equipos industriales, etc..), energía, residuos, agua, descarbonización, accesibilidad, movilidad sostenible o diversidad, a los que se suma la legislación sobre ESG y reporting, que está adquiriendo especial relevancia en los últimos años.

Para afrontar con éxito esta misión resulta fundamental contar con una estrategia enfocada al cumplimiento, dotada de los recursos humanos y técnicos adecuados, en la que es imprescindible la colaboración cruzada de distintos departamentos (Facility Management, Legal y RRHH, entre otros).

Esta estrategia debe estar adaptada a la complejidad de la organización (con cuántos inmuebles cuenta, si son de la misma o diferentes tipologías, si están o no dispersos geográficamente, si realiza alguna actividad crítica o peligrosa o no, etc.). Mientras que, en organizaciones pequeñas y sencillas, puede resultar suficiente un control con herramientas básicas, responsable único y un nivel de

automatización bajo, a medida que la organización crece en número, complejidad, riesgo o dispersión de inmuebles, empiezan a ser necesarios equipos interdisciplinares, herramientas más potentes y procesos más automatizados.

El siguiente paso es dotarla de los procesos adecuados de control para asegurar el cumplimiento, tales como revisión periódica de las instalaciones, control documental de las evidencias de cumplimiento, auditorías internas y externas o procesos de certificación. Nuevamente estos procesos deben ser adaptados específicamente a la complejidad de la organización descrita anteriormente.

Merece la pena destacar la importancia de la formación en este sentido, tanto para estar actualizados sobre las evoluciones normativas, como mediante la formación inicial en el onboarding y periódicamente de refresco, para asegurar que todos los equipos conocen y aplican correctamente los procesos encaminados a asegurar el cumplimiento normativo.

La Tecnología se ha erigido como un recurso muy valioso para asegurar este cumplimiento. Herramientas como los GMAOs (Gestión del Mantenimiento Asistido por Ordenador), los CAFM (Computer-Aided Facility Management) con módulo de compliance, o las plataformas que permiten llevar digitalizado el Libro del Edificio son un recurso de monitorización y control de gran utilidad para evidenciar y seguir toda la normativa que resulta de aplicación en un inmueble portafolio de una organización, facilitando la trazabilidad en procesos de auditoría o certificación.

La Inteligencia Artificial y el IoT tampoco se han quedado fuera de este campo. Su aplicación permite anticiparse a incumplimientos normativos almacenando evidencias de control automáticamente en la nube, generar alertas tempranas que permiten priorizar el mantenimiento antes de que se produzca algún incumplimiento y preparar informes automáticos que se puedan utilizar después en procesos de certificación o auditoría.

Otro aliado que merece la pena considerar son las certificaciones, estándares y las normas relacionadas con los Inmuebles y con los procesos. Estas certificaciones son estándares de terceros voluntarios que distinguen buenas prácticas en la materia que certifiquen. En muchas ocasiones funcionan bajo un esquema de mejora continua, según el cual la certificación o norma, una vez obtenida, se tiene que ir renovando periódicamente mediante nuevas auditorías, y además el estándar de referencia se va actualizando periódicamente, lo que obliga a la organización a seguir mejorando para mantener la certificación vigente. En ocasiones funcionan bajo un sistema de créditos, puntos o estrellas, de modo que permite evidenciar fácilmente la progresión y poder comparar distintos inmuebles o portafolios entre sí en función del nivel alcanzado.

Además, en muchos casos, la Legislación se apoya o referencia en estas normas o certificaciones de terceros, de modo que, contar con una certificación, ayuda la organización a estar más cerca de ese cumplimiento de la normativa de aplicación, aunque no lo asegura por defecto.

Y, por último, estos estándares o sellos actúan como un elemento de visibilidad objetiva para poner en valor los inmuebles o procesos de la organización ante terceros, yendo más allá del mero cumplimiento normativo.

Como conclusión del artículo, se ha expuesto como el Facility Management se ha consolidado como un eje estratégico para garantizar el cumplimiento normativo, la continuidad operativa y la seguridad en las organizaciones. Su éxito requiere una estrategia integral, colaboración interdepartamental, procesos de control adaptados, formación continua y apoyo tecnológico, pudiendo apoyarse en certificaciones y estándares que aporten trazabilidad, mejora continua y valor reputacional a la organización.

Guillermo Montis Senante

Director de Operaciones en Universidad Europea. Vicepresidente de IFMA España

Digitalizar la gestión del mantenimiento no es una opción, es la base de la eficiencia

El mantenimiento de edificios e instalaciones vive una transformación profunda. Lo que antes era un conjunto de tareas operativas hoy se ha convertido en una función estratégica, clave para garantizar el cumplimiento normativo, la eficiencia energética y la sostenibilidad de los activos.

En este nuevo escenario, **digitalizar la gestión del mantenimiento no es una opción: es la única vía para mantener el control, asegurar la trazabilidad y crear valor.**

Cumplimiento normativo: del control manual a la trazabilidad inteligente

La creciente complejidad normativa ha elevado el listón del mantenimiento técnico. Revisiones periódicas, inspecciones reglamentarias, certificados de seguridad o controles medioambientales exigen un nivel de rigor documental difícil de alcanzar con métodos tradicionales.

Las **plataformas digitales de gestión de activos** permiten estructurar y automatizar este proceso: cada equipo, instalación o sistema queda vinculado a su documentación técnica, calendario de mantenimiento y evidencias de cumplimiento.

Así, la trazabilidad deja de depender de hojas de cálculo o carpetas compartidas para convertirse en un flujo de información vivo y verificable.

En caso de auditoría o inspección, la plataforma actúa como **fuente única y fiable**, capaz de generar informes automáticos y demostrar el cumplimiento de todas las obligaciones legales

y contractuales. Esto reduce el riesgo de infracciones y mejora la capacidad de respuesta ante cualquier requerimiento técnico o administrativo.

El nuevo ecosistema digital del mantenimiento

La digitalización actual no se limita a registrar órdenes de trabajo: combina tecnología, datos y visualización para ofrecer una gestión integral de los activos.

El futuro del mantenimiento de activos, y cada vez más, el presente, se construye sobre una combinación de **plataformas de gestión, gemelos digitales y sensores IoT**:

- **Las plataformas de gestión** son el cerebro operativo: registran tareas, planifican mantenimientos, controlan costes y almacenan la información técnica de cada activo.
- **El gemelo digital** funciona como el esqueleto del sistema: un modelo virtual del edificio o instalación que centraliza toda la información técnica y documental, facilitando la comprensión espacial y contextual de los datos.
- **Los sensores IoT** aportan el pulso vital del sistema: generan datos en tiempo real sobre funcionamiento, consumos, temperaturas o vibraciones, permitiendo anticipar desviaciones y priorizar actuaciones.



Esta capacidad de análisis convierte la gestión en una herramienta estratégica: permite planificar inversiones, justificar presupuestos, medir el rendimiento de proveedores y, sobre todo, **pasar de un mantenimiento reactivo a uno predictivo y basado en datos**.

Cultura digital y colaboración

La implantación de sistemas digitales de mantenimiento exige también un cambio cultural.

Significa trabajar de forma colaborativa, con todos los agentes (propiedad, gestores, técnicos y contratistas) operando sobre una misma plataforma y con la misma información.

El dato se convierte en un activo compartido que mejora la transparencia, la comunicación y la eficiencia global del servicio.

Además, esta cultura digital refuerza la rendición de cuentas y la capacidad de auditoría, dos aspectos esenciales en un entorno donde el cumplimiento normativo y la sostenibilidad son ya criterios de gestión, no solo de responsabilidad.

En definitiva, la digitalización ha dejado de ser una tendencia para convertirse en una condición indispensable del Facility Management.

Solo a través de entornos digitales integrados, donde plataformas, gemelos digitales y sensores IoT conviven de forma natural, es posible garantizar **cumplimiento, eficiencia y sostenibilidad** en la gestión de los activos.

Digitalizar el mantenimiento ya no es solo una opción: es la única vía para **asegurar el control, anticipar el futuro y consolidar la gestión como motor de valor y confianza**.

BACHMANN: Innovación y diseño que simplifican tu día a día

Descubre SENSE y ELEVATOR 2 – tecnología inteligente y estética en perfecta armonía.

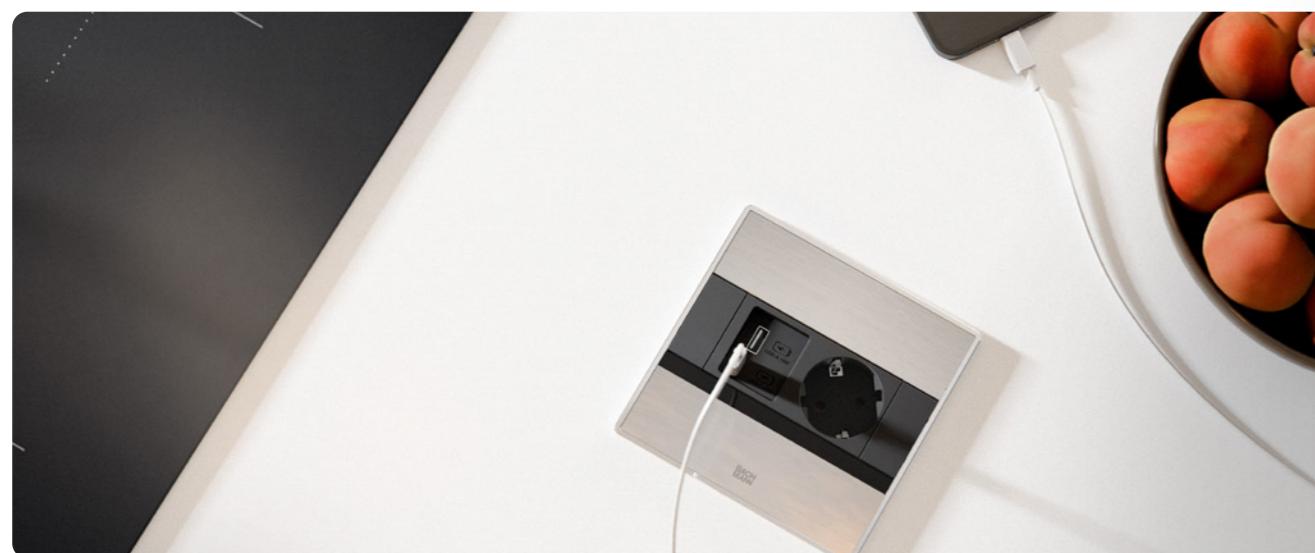
Diseño inteligente que se une a la funcionalidad sin esfuerzo

En BACHMANN, creemos que la tecnología debe hacer la vida cotidiana más sencilla, más inteligente y más bella.

Muy pronto presentaremos en el mercado dos innovaciones que reflejan esa filosofía: SENSE y ELEVATOR 2.

Ambos productos combinan características inteligentes con un diseño minimalista, ofreciendo soluciones prácticas que se integran a la perfección en los espacios modernos – ya sea en la cocina, el lounge o el lugar de trabajo.

Descubre cómo la funcionalidad sin esfuerzo puede elevar tu entorno.



SENSE – Apertura intuitiva, sin contacto

UN GESTO BASTA PARA SORPRENDER.

SENSE puede parecer un simple detalle de diseño, pero en realidad es una verdadera innovación: la primera toma de cocina que se abre automáticamente al detectar una mano – sin contacto alguno. Y cuando no hay ningún dispositivo conectado, se cierra sola.

El sensor integrado aporta comodidad y elegancia al día a día: sin botones, sin tapas, sin complicaciones.

¿Necesitas limpiar o evitar que los más pequeños la activen? Mantén pulsado tres segundos y la función se bloquea fácilmente.



ELEVATOR 2 es la solución ideal para salas lounge y espacios de trabajo donde el diseño cuenta tanto como la eficiencia. Su unidad de enchufes retráctil se integra discretamente en la superficie de trabajo.

Con solo 40 mm de profundidad, SENSE se adapta incluso a los espacios más reducidos.

Además, su cargador USB-A/C opcional de 22 W ofrece una carga rápida, segura y fiable para todos tus dispositivos.

ELEVATOR 2 – Eleva la energía con solo pulsar un botón

ELEGANCIA, FUNCIONALIDAD Y TECNOLOGÍA EN PERFECTA ARMONÍA.

ELEVATOR 2 es la solución ideal para salas lounge y espacios de trabajo donde el diseño cuenta tanto como la eficiencia.

Su unidad de enchufes retráctil se integra discretamente en la superficie de trabajo,

ocupando el mínimo espacio con un diámetro de instalación de solo 80 mm.

Gracias a sus puertos USB integrados y carga inalámbrica con Magnetic Power Profile, ofrece una experiencia de carga inteligente y sin cables.

Con su diseño premium y perfil discreto, ELEVATOR 2 estará disponible muy pronto – perfecta para los proyectos que hoy están tomando forma.

**BACH
MANN**
We power your life.

Empresas de Facility Management y gestión normativa

En un sector tan multidisciplinar como el del FM, la relación con la normativa va mucho más de la exigencia de actualización y adaptación para su total cumplimiento, sino que constituye todo un reto de coordinación y conjugación de directrices de múltiples niveles. Sostenibilidad, tecnología y, sobre todo, gestión de personas, forman un mix esencial con cada vez más peso.

Nueva normativa de elevadores, de protección de datos, de la salud, de sostenibilidad, de registro horario, de acoso... En un sector multidisciplinar como el Facility Management, en el que algo tan global como las tareas de mantenimiento es solo parte de la ecuación, la implementación y actualización normativa está a la orden del día, y obliga a un permanente esfuerzo.

Un ejemplo muy claro es la aprobación, el pasado año, de la nueva normativa para ascensores, ITC AEM 1, y en vigor desde julio de 2024. Esta norma, que afecta tanto a comunidades de vecinos como a edificios de trabajo y administración, ha supuesto un enorme trabajo de adaptación... y eso que solo es una pequeña parte del ámbito de actuación del FM. Y así podríamos hablar de la normativa contra la legionella, de fichaje laboral...

Amén de su cumplimiento, esto muestra la necesidad de concebir el FM como un elemento estratégico, mucho más allá de la prestación de determinados servicios. Es un director de orquesta en toda regla, lo que necesita una base legal eficaz y acorde con sus crecientes responsabilidad y multifunciones.

El apartado ISO

Las Normas ISO están destinadas a la optimización y rentabilización de tareas bajo los estándares internacionales más estrictos. Obligan a que los procesos estén bien definidos, y resulten claros, medibles y auditables. Esto origina un gran control operativo, que resulta vital para gestionar instalaciones cada vez más complejas. El nivel de estandarización que aportan las ISO es el base para digitalizar, automatizar e incrementar la eficiencia en cualquier operación del mundo del Facility Management.

Debido a su carácter multidisciplinar, este tipo de textos abundan, por cada una de sus vertientes operativas. Destaquemos la ISO 41001:2018, «Gestión de inmuebles y servicios de soporte. Sistemas de gestión. Requisitos con orientación para su uso». Es una de las principales, sobre todo por su alcance en las organizaciones, y que

Cada vez más, el FM tiende a convertirse en un gran director de orquesta en unas instalaciones complejas, interconectadas y en las que la persona siempre ha de estar en el centro.



se materializa en una mejora de la experiencia de la plantilla, pues supone la creación de entornos de trabajo más sanos y seguros; la reducción del impacto de las distintas actividades económicas en el medio ambiente; y un incremento en la eficiencia de elementos propios del FM como el mantenimiento de instalaciones y la gestión de desperdicios.

Importancia de la figura

Su importancia reside en que su cumplimiento convierte al Facility Management en un elemento de habilitación clave, un generador de valor para las organizaciones, pues se erige en puente entre el bienestar de los recursos humanos y la consecución de logros por parte de las organizaciones.

Junto a la ISO41001:2018, totalmente relacionadas con ella, se encuentran normas como la ISO 41011:2017 de «Gestión de inmuebles y servicios de soporte. Vocabulario», que se centra en las definiciones. También la ISO 41012:2017, de «Gestión de inmuebles y servicios de soporte. Directrices para el aprovechamiento estratégico y la elaboración de acuerdos». O la ISO/TR 41013:2027, de «Gestión de inmuebles y servicios de soporte. Alcances conceptos clave y beneficios». Los casos son numerosos.

En definitiva, obtener distinciones ISO como las anteriores, es positivo, pero es mucho más. Supone, sobre todo de cara al cliente y al usuario, un compromiso con la calidad, la sostenibilidad y la seguridad. Esto comprueba que el mantenimiento

de su lugar de trabajo o residencia se rige por los más altos estándares de calidad, lo que redunda en la sensación de seguridad. Para algunos analistas, esto eleva el estatus del colaborador, del prestador de servicio, a la altura de un aliado fundamental, especialmente en sectores en los que el FM resulta imprescindible para el buen funcionamiento de todo.

Por otra parte, la normativa ISO impone un tipo de actuación preventiva, no reactiva, lo que lleva al segundo punto: la mejora continua. El sistema, merced a la certificación, está permanentemente buscando maneras de optimizar los procedimientos y relaciones entre los distintos agentes del sistema. En definitiva, obliga, en un mercado más avanzado tecnológicamente y competitivo, a una incesante tarea de innovación y a una adaptación a, por ejemplo, las nuevas tecnologías. Del mismo modo, se erigen como retos la propia variabilidad de la regulación, siempre cambiando en algún área, y, sin ir más lejos, el mercado, en permanente ebullición.

Sifu

Santiago Pérez
Director Nacional de Servicios de Mantenimiento

Facility Management y cumplimiento normativo: la clave de una gestión responsable y segura

En el ámbito de la gestión de instalaciones, el **cumplimiento normativo** es un componente esencial para garantizar la seguridad, la sostenibilidad y la fiabilidad operativa de los edificios. Más allá de ser una obligación legal, se trata de un compromiso ético y técnico con las personas, el entorno y la continuidad de las operaciones.

El **Facility Management** desempeña un papel clave en este contexto. A través de una gestión integral y coordinada de los servicios técnicos, el FM asegura que las instalaciones funcionen dentro de los estándares y normativas vigentes, manteniendo un equilibrio entre eficiencia, seguridad y responsabilidad social.

Cumplimiento normativo: Marco y Alcance

El marco regulatorio que afecta a las instalaciones es amplio y diverso. Incluye la **seguridad**, la **prevención de riesgos laborales**, la **eficiencia energética**, la **protección ambiental** y la **accesibilidad**, entre otros ámbitos.

Algunos de los principales textos legislativos y reglamentarios que inciden en la gestión de instalaciones son:

- [El Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios \(RITE\)](#)

El cumplimiento normativo en Facility Management no debe entenderse como una obligación burocrática, sino como un indicador de calidad y madurez organizativa. Una instalación que cumple es una instalación segura, eficiente y sostenible.

- [El Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios \(RIPCI\)](#)
- [La Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales](#)
- [El Real Decreto 238/2013, que regula el mantenimiento y la inspección de los sistemas de climatización](#)
- [La Ley 7/2022 de residuos y suelos contaminados, en materia de sostenibilidad y gestión medioambiental](#)

Cada una de estas normativas implica una serie de **obligaciones de mantenimiento, revisión y control documental** que deben integrarse en la operativa diaria de las instalaciones. No basta con realizar las inspecciones o revisiones; es imprescindible demostrar que se han hecho, cómo y cuándo.

El papel del Facility Manager como responsable del cumplimiento

El **Facility Manager** es el responsable de coordinar los diferentes servicios y procesos que intervienen en el cumplimiento normativo. Su función va más allá del control técnico: implica una **visión transversal**, capaz de relacionar la planificación del mantenimiento con las exigencias legales y los estándares de calidad.



Entre sus responsabilidades destacan:

- **Supervisar el cumplimiento periódico** de las revisiones reglamentarias.
- Verificar la trazabilidad de las actuaciones mediante registros y evidencias.
- **Asegurar la coherencia documental** entre empresas mantenedoras, auditorías externas y la propiedad del edificio.
- Fomentar la cultura de cumplimiento en todos los niveles operativos.

El Facility Manager actúa como **intermediario entre el edificio, la normativa y las personas**, garantizando que los procedimientos se ejecuten con rigor y que la información esté disponible, actualizada y auditada.

La gestión documental: Eje central del cumplimiento

Uno de los aspectos más críticos del cumplimiento normativo en Facility Management es la **gestión documental**. Cada instalación genera una gran cantidad de información técnica, desde certificados de revisión y actas de inspección hasta planes de mantenimiento o informes de laboratorio.

Una **gestión documental eficaz** permite:

1. **Centralizar y estructurar la información**, evitando duplicidades y pérdidas de datos.

2. **Mantener actualizada la trazabilidad normativa**, de modo que se pueda demostrar en cualquier momento la conformidad de la instalación.
3. **Facilitar auditorías e inspecciones**, reduciendo tiempos de preparación y riesgo de incumplimientos.
4. **Garantizar la continuidad operativa**, especialmente en organizaciones con múltiples sedes o tipologías de activos.

Cuando la documentación está bien organizada y actualizada, el cumplimiento normativo deja de ser un esfuerzo puntual para convertirse en un proceso continuo y transparente.

Digitalización y control preventivo

La digitalización ha transformado profundamente la forma de gestionar el cumplimiento normativo. Hoy en día, los sistemas **GMAO (Gestión del Mantenimiento Asistido por Ordenador)** como Sage21 permiten automatizar avisos, registrar evidencias y generar informes normativos de forma inmediata.

Estas herramientas facilitan la **planificación preventiva**, ya que permiten identificar con antelación qué revisiones están próximas a vencer o qué equipos requieren una intervención técnica. Además, aportan un valor añadido: convierten la información técnica en conocimiento útil para la toma de decisiones.

Sin embargo, la tecnología no sustituye la responsabilidad técnica: sigue siendo necesario un **control profesional** que verifique la validez de la información y asegure su correcta interpretación.

Promover una **cultura de cumplimiento** significa integrar la normativa en la operativa diaria, mantener la documentación viva y fomentar la formación continua de los equipos.

¿Tiene la oficina un problema de concentración?

Cada año perdemos, sin darnos cuenta, 23 días laborables.

Vivimos en un mundo que exige nuestra atención constante: cada gesto, cada pantalla, cada ruido está diseñado para distraernos. Las continuas notificaciones de las aplicaciones, teléfonos sonando o compañeros que hablan demasiado alto nos roban tiempo de trabajo, y no poco. La empresa especializada en inteligencia artificial de voz Saima ha publicado recientemente un estudio, según el cual cada día se pierden dos horas de trabajo debido a las distracciones en la oficina. Si lo calculamos para todo un año, cada empleado pierde una media de 23 días laborables debido a las interrupciones en su entorno de trabajo directo.

«El mayor error de la última década en las oficinas ha sido creer que la concentración es simplemente "menos ruido". Sin embargo, las investigaciones demuestran claramente que las personas no pierden la concentración por el ruido, sino porque no tienen control sobre su entorno», afirma Ernst Holzapfel, director de marketing de Sedus. «En una época en la que el trabajo se reparte entre diferentes lugares, la oficina necesita una función clara. La neurociencia demuestra que es biológicamente casi imposible mantener más de cuatro horas un estado de concentración real. Si perdemos ese tiempo en la oficina, la empresa pierde su fuente de energía más valiosa».

En los últimos diez años, el diseño de las oficinas se ha centrado en la apertura, la colaboración y la creatividad, consideradas las palancas más eficaces para implementar modelos de oficina híbridos. Mesas comunitarias, rincones para reunirse, zonas de descanso: todas estas son medidas que fomentan la interacción. Sin embargo, en muchos casos, esto ha relegado a un segundo plano otra necesidad esencial: la posibilidad y la oportunidad de concentrarse.

Deep Working: diseño de espacios de trabajo que favorecen la concentración

La atención es cíclica por naturaleza: las fases de concentración intensa van seguidas de momentos de descanso. Por eso, al diseñar los espacios de trabajo hay que tener en cuenta que un estado de concentración profunda no solo requiere tiempo y continuidad, sino también las condiciones adecuadas para alternar momentos de esfuerzo y de descanso.

Holzapfel destaca que, a pesar de las buenas intenciones, las oficinas modernas suelen pasar por alto lo esencial: «Muchas oficinas cansan a las personas antes de que puedan llegar a ser

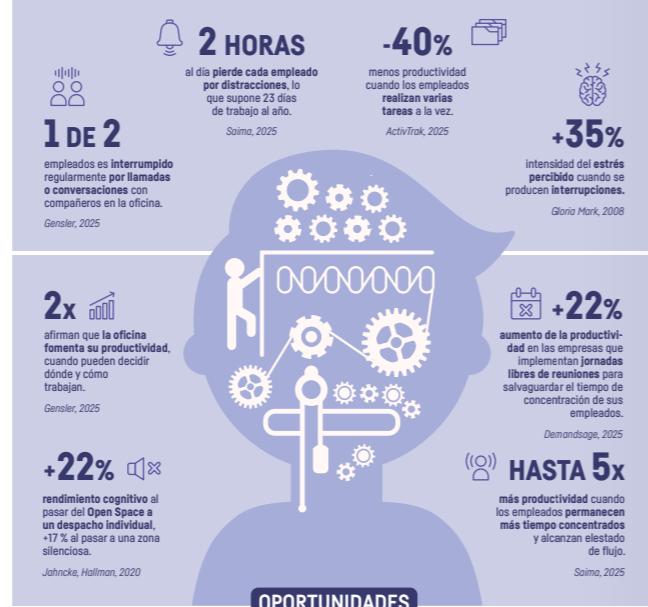
EL VALOR DE LA CONCENTRACIÓN

PROBLEMA N.º 1

Falta de atención debido a interrupciones, el mayor problema para empleados de todo el mundo.

Unispace, 2024

PROBLEMAS



productivas. Los mejores espacios de trabajo funcionan como un filtro de energía: reducen los estímulos, estabilizan el espacio peripersonal y dan fuerza mental a los empleados, en lugar de agotarlos.

Una oficina no tiene valor solo porque las personas se reúnen en ella, sino porque les permite pensar con más precisión, claridad y concentración que en cualquier otro lugar».

En el diseño de las oficinas modernas, la sucesión de espacios que favorecen diferentes tipos de

Sedus INSIGHTS n.º 20: Focus Office

El último número de Sedus INSIGHTS, la edición n.º 20, se centra en el tema «Más concentración en la oficina». El barómetro de tendencias presenta los resultados de las más recientes investigaciones y posibilidades con las que apoyar de forma sensata el diseño de los espacios de trabajo. Además, se presentan casos prácticos recientes.

¿Desea obtener más información sobre el diseño de puestos de trabajo que favorecen la concentración? En este enlace obtendrá acceso en exclusiva al número 20 de Sedus INSIGHTS: <https://www.sedus.com/es/knowledge/monitor-de-tendencias-sedus-insights>

concentración es decisiva. Algunas zonas pueden ser abiertas y sociables. Otras deben diseñarse de forma que sean tranquilas y estén aisladas. Para ello, las salas de concentración, las cabinas de reuniones o incluso simples rincones a resguardo de miradas indiscretas pueden reducir las distracciones digitales. Entre ellas hay zonas de transición para descansos informales o breves momentos de relajación.

Para alcanzar este objetivo, Sedus apuesta cada vez más por soluciones que favorecen el ritmo natural de la concentración y tienen en cuenta diferentes necesidades sensoriales. «La concentración no surge por sí sola», afirma Holzapfel. «Hay que activarla. Los puestos de trabajo que están sensorialmente desequilibrados impiden este proceso, mientras que los que están diseñados de forma equilibrada lo aceleran. Precisamente por eso desarrollamos espacios que favorecen la concentración individual, desde zonas acústicamente protegidas como los cubículos se:cube, pasando por conceptos equilibrados de iluminación y materiales, hasta entornos flexibles y modulares que permiten diferentes modos de trabajo. Cuanto mejor canaliza un espacio la energía mental, mayor es su efecto en las personas».

sedus

Zemper impulsa la digitalización del sector con fichas técnicas interactivas

La compañía mejora la experiencia del profesional con herramientas digitales que permiten acceder con un solo clic a toda la documentación técnica de sus productos, facilitando un trabajo más ágil, preciso y seguro.

Zemper, líder en soluciones de iluminación de emergencia, refuerza su apuesta por la innovación al lanzar una nueva generación de fichas técnicas interactivas, ya disponibles en su página web. Esta nueva funcionalidad permite a facility managers, arquitectos, proyectistas, instaladores y distribuidores consultar de forma clara y rápida toda la información técnica asociada a cada producto, desde cualquier dispositivo y siempre actualizada.

En paralelo, la compañía renovó su Tarifa Técnica 2025, ahora también en formato interactivo. Cada referencia de producto enlaza directamente con su ficha técnica completa, lo que agiliza la toma de decisiones, reduce errores y mejora la eficiencia en proyectos de iluminación de emergencia.

Toda la información técnica, en un solo clic

Cada ficha técnica reúne en un único espacio todos los recursos técnicos



relevantes, como archivos fotométricos (LDT), certificados, declaraciones de conformidad, manuales de instalación, fichas de accesorios, modelos BIM, archivos BC3, entre otros.

Gracias a su integración en un sistema dinámico, la información está siempre

actualizada, eliminando búsquedas dispersas o la necesidad de solicitar documentos por separado. Estas fichas se han diseñado pensando en las necesidades reales del profesional, tanto en oficina como en obra o en movilidad.

Una evolución construida en equipo

El desarrollo de estas herramientas ha sido posible gracias a la implicación de todos los departamentos de la organización: I+D, organización, producción, calidad, marketing, comercial... Un trabajo coordinado con un objetivo claro: mejorar la experiencia del profesional, poniendo a su alcance soluciones técnicas más accesibles, útiles y conectadas con sus necesidades reales.

Zemper continúa construyendo el futuro de la iluminación de emergencia, combinando tecnología, servicio y cercanía para seguir marcando la diferencia en el día a día de quienes iluminan la seguridad.

Una tarifa que se convierte en herramienta digital

La [Tarifa Técnica 2025](#) se transforma en una herramienta digital útil e intuitiva. Desde ella, cada referencia de producto actúa como un acceso directo a su ficha técnica correspondiente, lo que permite consultas inmediatas y fiables, optimizando tiempos y recursos en tareas de planificación o prescripción.



ZEMPER

EL ESPECIALISTA EN ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA

Hidratación cómoda y sostenible en la empresa: una apuesta por la excelencia

Una solución innovadora para transformar la hidratación en el entorno laboral

La integración de la sostenibilidad en el entorno empresarial es uno de los compromisos fundamentales para las empresas. Por eso, las entidades trabajan en desarrollar iniciativas que reduzcan el impacto ambiental de sus acciones.

En este contexto, Aquaservice—empresa líder en distribución de agua embotellada con dispensador en España y Portugal—se ha consolidado como un aliado clave para aquellas empresas que buscan una solución de hidratación cómoda y sostenible, generando un impacto positivo en la sociedad y el planeta.

El compromiso con la sostenibilidad

Las empresas buscan proveedores que apoyen sus políticas ambientales y que les acompañen en el cuidado hacia el medioambiente. Como empresa pionera en economía circular, Aquaservice cuenta con un modelo de negocio nativo basado en economía circular gracias al que ha reducido significativamente el impacto ambiental de sus operaciones.

Calculamos, reducimos y compensamos el 100% de las emisiones de CO₂ con proyectos medioambientales con certificación oficial. Además, apostamos por una política de residuo cero basada en la reutilización y reciclaje, aprovechando los residuos como materia prima para nuevos procesos. Más del 90% de los residuos que se generan durante las operaciones en nuestros manantiales

de Camporrobles y Cogollos de Guadix, son reciclados para otorgarles una nueva vida.

Aquaservice avanza hacia un modelo que combina eficiencia operativa y respeto ambiental. Refuerza su posición como referente en sostenibilidad en su sector, apostando por una estrategia integral que combina economía circular, innovación, transparencia y compromiso con las personas, asegurando un impacto positivo para el medioambiente y la sociedad.

Soluciones a medida para cada empresa

Cada entorno laboral presenta unas necesidades específicas, por lo que es esencial contar con un proveedor capaz de adaptarse a ellas sin olvidar la eficiencia operativa y el cuidado medioambiental. En Aquaservice, contamos con un servicio integral para empresas, que permite una elección óptima en función de las necesidades, garantizando la máxima eficiencia y calidad:

- Fuente de red: La empresa puede disponer de agua directamente desde su red de forma cómoda y sostenible.
- Dispensador: Para que sus clientes disfruten de la comodidad del servicio, Aquaservice les cede un moderno dispensador de máxima calidad, equipado con doble grifo



con temperatura regulable a: temperatura natural, fría, más fría o caliente (perfecto para preparar infusiones o recetas de cocina).

Servicios complementarios para una experiencia completa

Para complementar el servicio de agua, Aquaservice ofrece algunos servicios adicionales para completar la experiencia del usuario y cubrir todas las necesidades de hidratación y pausa en la empresa.

- Aquaservice Mini: Es la única marca del mercado que convierte los botellines PET en retornables. Con el simple gesto de depositarlos vacíos, el equipo de repartidores de Aquaservice se encarga de recogerlos para introducirlos en un circuito limpio de reciclaje.
- Servicio de café: Servicio con entregas a domicilio y la cesión de una cafetera automática, pensado para espacios de descanso. Todo el café distribuido cuenta

con el sello Rain Forest Alliance que certifica el cultivo de una agricultura sostenible, con oportunidades sociales para los agricultores, sus familias y el planeta.

- Botella térmica: En un formato de 500ml y 250ml todos los clientes de Aquaservice cuentan con la posibilidad de adquirir botellas térmicas y así impulsar los hábitos sostenibles dentro de la empresa.

En Aquaservice, seguimos trabajando en ofrecer un servicio excelente a nuestros clientes en España y Portugal, innovando constantemente para que cada vez más personas puedan consumir agua de manera cómoda y sostenible, ya sea en hogar o en el entorno profesional.

aquaservice

Javier Moreno

Director Área Grandes Cuentas

Ojmar redefine el futuro del cierre inteligente con su tecnología sin pilas

Ojmar está marcando un antes y un después en el sector del **cierre inteligente**. Su apuesta por la **tecnología sostenible**, la **conectividad sin consumo energético** y la **inteligencia artificial** ha situado a la compañía guipuzcoana entre las más innovadoras de su sector.

Innovar mirando siempre hacia adelante

En Ojmar, innovar no es solo una estrategia: es una forma de entender el futuro.

Con más de **cien años de historia**, la compañía ha pasado de fabricar componentes mecánicos a convertirse en un **referente global en cerraduras electrónicas y sistemas de cierre inteligentes**.

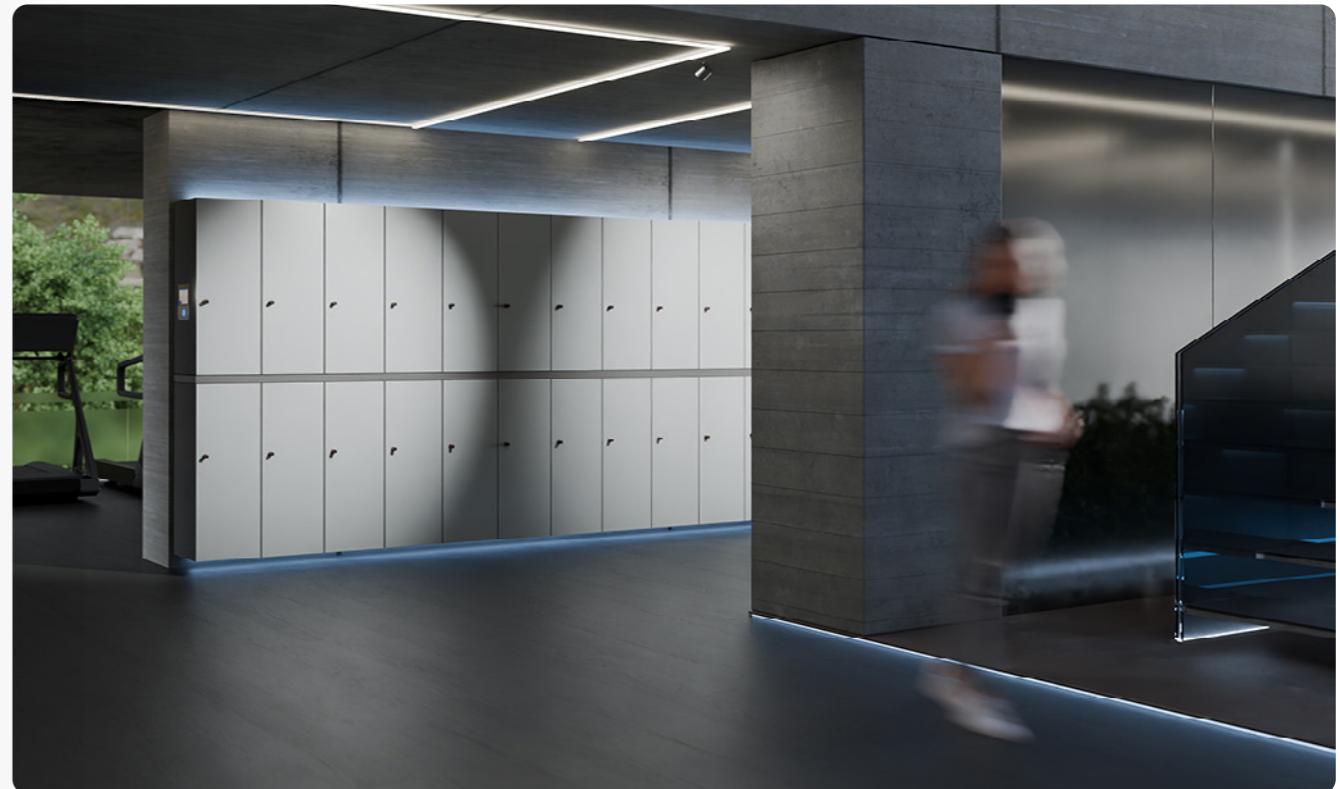


Su espíritu pionero se refleja en proyectos como la **cerradura electrónica sin pilas OTS 20 Batteryless**, la primera en el mundo capaz de **generar su propia energía** con el simple gesto del usuario. Una solución que **elimina el uso de baterías, reduce los residuos** y demuestra que la **eficiencia energética** también puede ser sinónimo de **diseño y conectividad**.

Una tecnología que respira sostenibilidad

La **Batteryless** no es solo un logro tecnológico: es una **declaración de intenciones**.

Con ella, Ojmar impulsa una nueva forma de entender la **sostenibilidad**, donde la tecnología actúa como aliada del planeta.



Gracias a su funcionamiento **sin pilas ni cableado**, las organizaciones pueden **reducir su huella de carbono** y apostar por **espacios más inteligentes y responsables**.

La próxima versión **conectada**, que permitirá la **monitorización remota desde la nube**, llevará esa eficiencia a un nuevo nivel, combinando **inteligencia artificial, conectividad y ahorro energético** en una misma cerradura.

Reconocimientos que avalan una visión

El impacto de esta innovación no ha pasado desapercibido. La tecnología **Batteryless** ha sido galardonada con premios internacionales como el '[Best of NeoCon](#)', el '[Best of Orgatec](#)', el '[Mix North Awards](#)' o el prestigioso '[iF Design Award](#)'.

Estos reconocimientos reflejan la solidez de una visión que combina **tecnología, sostenibilidad y experiencia de usuario**.

Inteligencia que se fabrica

La empresa avanza hacia un modelo de **fabricación avanzada**, donde la **automatización, la digitalización** y la

inteligencia artificial se integran para optimizar procesos, mejorar la calidad y reforzar su competitividad global.

Al mismo tiempo, Ojmar destina entre el **6% y el 8% de su facturación a I+D+i**, una inversión que demuestra su compromiso constante con la **mejora, la exploración y la excelencia**.

Un futuro conectado, sostenible y humano

Desde su fundación en **1919** hasta hoy, su evolución ha sido una lección de **constancia, talento y visión**.

Con soluciones como la **Batteryless**, Ojmar demuestra que la **tecnología** puede ser **limpia, útil y profundamente humana**.

Y que el futuro del cierre inteligente no solo depende de la innovación, sino también del **compromiso con el entorno y las personas**.

ojmar

Patrocinadores IFMA España

Patrocinadores Oro



Patrocinadores Plata



Patrocinadores Bronce



Empresas colaboradoras

