

# BARCELONA MEETING POINT 99

## STAND GRUPO JG



**GRUPO JG**  
INGENIEROS CONSULTORES

DIC 99

En su tercera edición el BARCELONA MEETING POINT '99 abrió sus puertas los días 20 al 24 de Octubre en el incomparable marco del recinto ferial de Montjuïc, en la Plaza España de Barcelona.

En esta edición ha ocupado dos pabellones, el N° 8 denominado de la Metalurgia y el N° 5 denominado Palacio de Congresos, con una superficie total de 25.000 m<sup>2</sup> y 453 expositores.



El Grupo JG no quiso dejar pasar la ocasión y estuvo presente en este certamen para poder presentar a nuestros clientes, y público en general, los trabajos y herramientas de que dispone el Grupo JG.

Destacaban como novedad los servicios de Ingeniería de Mantenimiento, el Facility Management, y el programa de simulación TAS, sin olvidar los trabajos que hemos venido desarrollando durante estos 30 años que próximamente celebraremos. Trabajos todos relacionados con proyectos de Instalaciones, Dirección de Obras, Control de Calidad, etc.

Todo este paquete lo Expusimos en un stand diseñado a tal efecto, siguiendo la metodología de trabajo del Grupo JG, desde el inicio del Proyecto hasta la Gestión de Explotación, según el siguiente esquema:

- ! Estudios Previos
- ! Proyecto Básico
- ! Desarrollo de Proyectos
- ! Legalización
- ! Licencia de Actividades
- ! Dirección Facultativa
- ! Dirección Ejecutiva
- ! Control de Calidad y Pruebas
- ! Ingeniería de Mantenimiento
- ! Gestión de Explotación

La información que se entregó estaba en un expositor creado al efecto, y de la que se repartieron aproximadamente 300 ejemplares del catálogo general Grupo JG, Ingeniería de Mantenimiento, Facility Management y del Estudio dinámico de los edificios.

A los visitantes de nuestro stand se les entregó un CD-ROM con el siguiente contenido:



## ESTUDIOS PREVIOS

En la preparación de estudios previos, y para validar las diferentes propuestas de climatización, el Grupo JG utiliza una herramienta de simulación del funcionamiento dinámico de edificios: TAS.

Las posibilidades del TAS (Thermal Analysis Simulator) son:

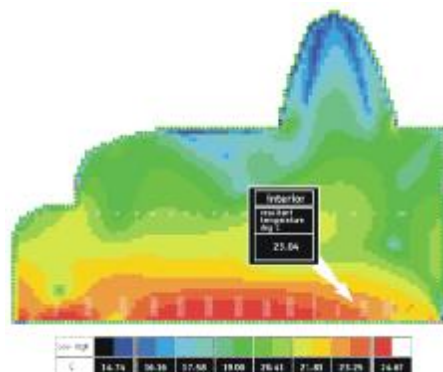
- ! Tas Lite: Modelado 3D y estudio de confort y condiciones energéticas de las diferentes zonas del edificio.
- ! Ambiens: Simulación mediante CFD de las condiciones de temperatura y velocidad del aire en secciones del edificio.
- ! Tas Systems: Simulación de los diferentes sistemas energéticos para edificios.



Se obtienen resultados de:

- ! Temperaturas del aire, radiante, superficial y resultantes (de confort)
- ! Humedades relativas
- ! Condensaciones
- ! Cargas térmicas sensibles y latentes
- ! Energía consumida (para diferentes sistemas de climatización)

También permite un análisis del flujo de aire y térmico para una sección del edificio en un instante determinado, obteniéndose el perfil de distribución del aire y de temperaturas por el método de descomposición en elementos finitos.



# INGENIERIA DE MANTENIMIENTO

Test Tecnología de Sistemas, empresa del Grupo JG especializada en trabajos de campo en el ámbito de las instalaciones, ha presentado dos “productos” dentro del área de Ingeniería de Mantenimiento, que viene desarrollando desde 1995.

Estos servicios son:

## Proyectos de explotación técnica

Se trata de efectuar un estudio para alcanzar la metodología y establecer los criterios de actuación más eficaces en la gestión técnica de los activos inmobiliarios.

Este manual de procedimientos consta de los siguientes apartados:

- + Área técnica y de servicios, donde se establecen los criterios de conducción y condiciones de mantenimiento, se analiza el cumplimiento de la reglamentación, se diseña el plan de mantenimiento preventivo, se analiza el tratamiento de los consumos energéticos,...
- + Área organizativa, para distribuir las funciones y responsabilidades en la gestión técnica del edificio, estudio de unas bases técnicas adaptadas a la contratación de servicios,...
- + Área económica, cuyo objetivo es obtener las previsiones de costes, de sustitución de equipos, ratios comparativos,...



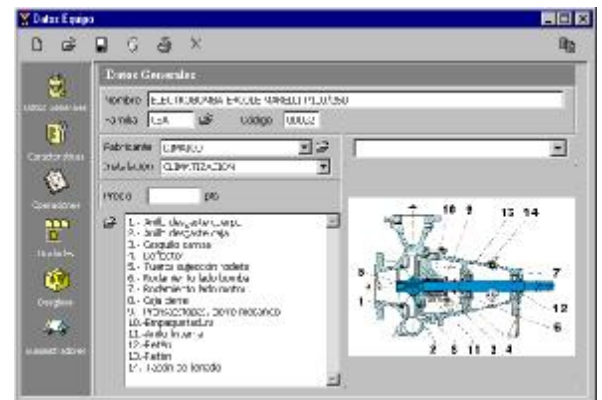
## Sistema informático de gestión del mantenimiento, MANTTEST

MANTTEST es la herramienta informática creada para dar soporte a la Gestión de Mantenimiento. El objetivo principal es facilitar el manejo de todos los conceptos relacionados con la actividad de mantenimiento. Se trata de un sistema “abierto” que puede adaptarse tanto a un solo edificio como a un conjunto inmobiliario disperso.

### + Reducción de Costes

Para controlar los costes derivados de la actividad del mantenimiento, MANTTEST proporciona la información necesaria para:

- ! Optimizar la contratación de servicios
- ! Obtener la mayor eficacia de los recursos propios
- ! Conocer el momento óptimo para sustituir los equipos importantes
- ! Disponer de los datos “cruzados” por fecha, centro de coste, recurso, equipo, instalación...

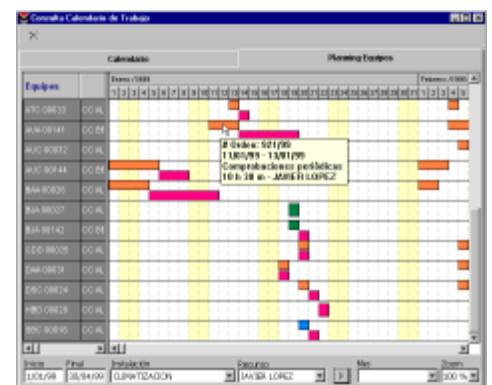


### + Seguridad, Calidad y Eficacia

Además de reducir costes en la actividad del mantenimiento, podemos establecer los procedimientos adecuados que aseguren el cumplimiento de los objetivos fijados. Así es fácilmente posible integrar el mantenimiento dentro de un proceso de aseguramiento de la calidad.

### + Mantenimiento “legal”

Mediante la introducción de los datos que configuran cada proyecto, es posible disponer de un programa de operaciones que asegure el cumplimiento de la reglamentación vigente.



# GESTIÓN DE EXPLOTACIÓN

IMSI, Ingeniería de Mantenimiento y Servicios Integrales del Grupo JG, ha presentado su oferta de Gestión Técnica Delegada de explotación y mantenimiento de edificios y sus instalaciones en el ámbito del Facility Management.

## Gestión Técnica Delegada

Este nuevo servicio, el Grupo JG ofrece la colaboración que puede recibir la propiedad con una Gestión Técnica Delegada, cualificada, al disponer de un equipo de ingenieros especializados que asumirán las funciones de gestión con la óptica de la propiedad, para velar por sus intereses.

## OutSourcing tecnológico como herramienta estratégica

Las funciones de dirección deben recaer en la propiedad o sus representantes, y caso de delegarse la Gestión total o parcialmente, no tiene que tener nada que ver con las empresas ejecutoras.

Los servicios de Gestión Técnica Delegada, que como Ingeniería de Mantenimiento proponemos, cuenta con la tutela, apoyo tecnológico de especialistas y "know how" del Grupo JG, adaptando nuestros recursos de gestión a la medida de las necesidades de la propiedad o sus representantes.

## Funciones de Gestión Técnica Delegada

Las funciones de gestión técnica que entre otras pueden asumirse son:

- ! Ostentar la representación técnica de la propiedad del inmueble.
- ! Proponer los objetivos cuantitativos, cualitativos y los estándares de calidad.
- ! Reunir la documentación técnica, planos "as build" y mantenerla actualizada.
- ! Preparar pliegos de condiciones para seleccionar y contratar a las empresas ejecutoras.
- ! Dirigir, organizar, coordinar la ejecución de trabajos contratados de mantenimiento preventivo, correctivo, de conducción y otros servicios asociados a los inmuebles.
- ! Explotar el Programa de Mantenimiento Preventivo de cada infraestructura.
- ! Controlar el nivel de calidad de los trabajos ejecutados.
- ! Velar por el cumplimiento de la Normativa de Seguridad y Prevención de Riesgos Laborales.
- ! Informar periódicamente a la Propiedad del estado de las infraestructuras.
- ! Gestionar las infraestructuras de acuerdo con el marco legal vigente.
- ! Optimizar los sistemas de explotación, el uso racional de energías y consumos.
- ! Contratar suministros de acuerdo con la nueva legislación.



## Modelos de organización en el área de explotación y mantenimiento

Las tres funciones necesarias de Dirección, Gestión y Ejecución en el área de actuación de la explotación y mantenimiento de activos inmobiliarios pueden articularse de muchas maneras.

Se detallan a continuación las siguientes:

FUNCIÓN	DIRECCIÓN	GESTIÓN	EJECUCIÓN
ACTORES	Propiedad	Propiedad	Contratista
ACTORES	Propiedad	Contratista	Contratista
ACTORES	Propiedad	Empresa de Gestión	Contratista

Nosotros proponemos →



**GRUPO JG**  
INGENIEROS CONSULTORES

Miembro de



Barcelona (93 600 49 00) Sevilla (95 445 86 32)  
Madrid (91 457 63 05) Valencia (96 393 08 17)  
Palma de Mallorca (971 72 51 59) Zaragoza (976 79 41 00)  
San Sebastián (943 31 30 16)

<http://www.grupojg.com>