



Ciudad de la Justicia de Córdoba

Diseño del Modelo de Gestión de Explotación. Consultoría de Facility Management

La Ciudad de la Justicia de Córdoba es un edificio de nueva construcción que tiene como objetivo unificar las diferentes sedes judiciales actualmente existentes en la provincia de Córdoba.

El edificio ha sido construido y será explotado mediante un sistema de concesión. Es el primer edificio que se construye y explota mediante dicho sistema en Andalucía.

Este edificio nuevo, moderno y funcional permite albergar todos los órganos y servicios judiciales, fiscales y forenses actuales y tiene margen suficiente para futuras ampliaciones.

La Ciudad de la Justicia de Córdoba alcanza una superficie construida de 50.895 m2 distribuidos de la siguiente manera:

- 32.748 m2 sobre rasante (4 plantas)
- 18.147 m2 bajo rasante (2 plantas)

Esquema organizativo

Sistema Concesionado

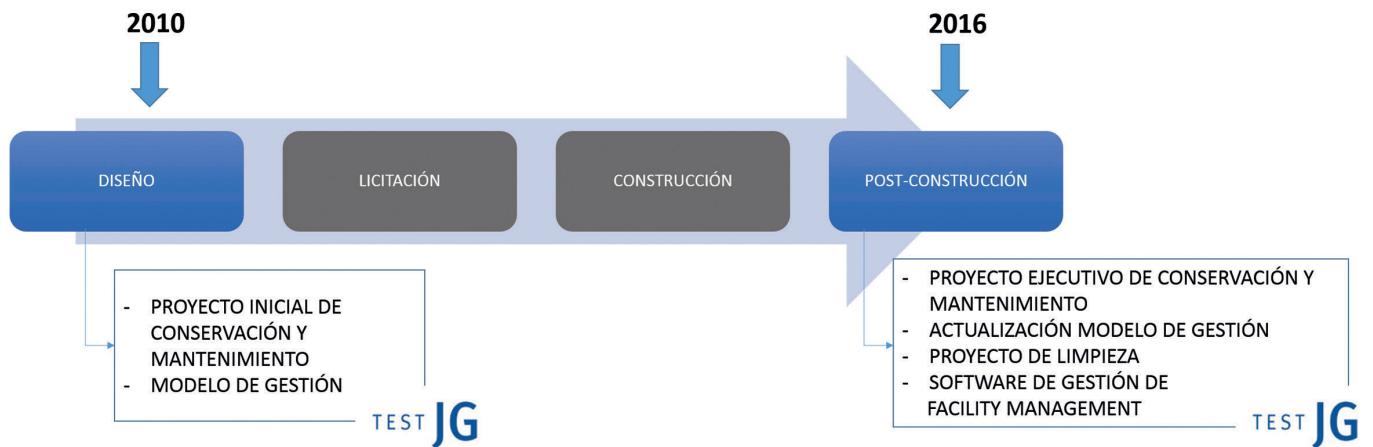
El edificio se ha construido y será gestionado mediante un acuerdo público – privado con un sistema de derecho de superficie. Este sistema implica que la parte privada construye, explota y mantiene el edificio durante un periodo de tiempo determinado, en este caso 25 años, y al finalizar dicho periodo, el edificio pasa a ser propiedad pública.

Por otro lado, la unidad de control de gestión (Consejería de Justicia) tiene la función de supervisar el desarrollo del contrato de explotación.



TEST JG y la Ciudad de la Justicia de Córdoba

TEST JG ha participado en este proyecto en dos etapas diferentes: durante el periodo de diseño del edificio y durante el periodo de post-construcción (explotación y mantenimiento).

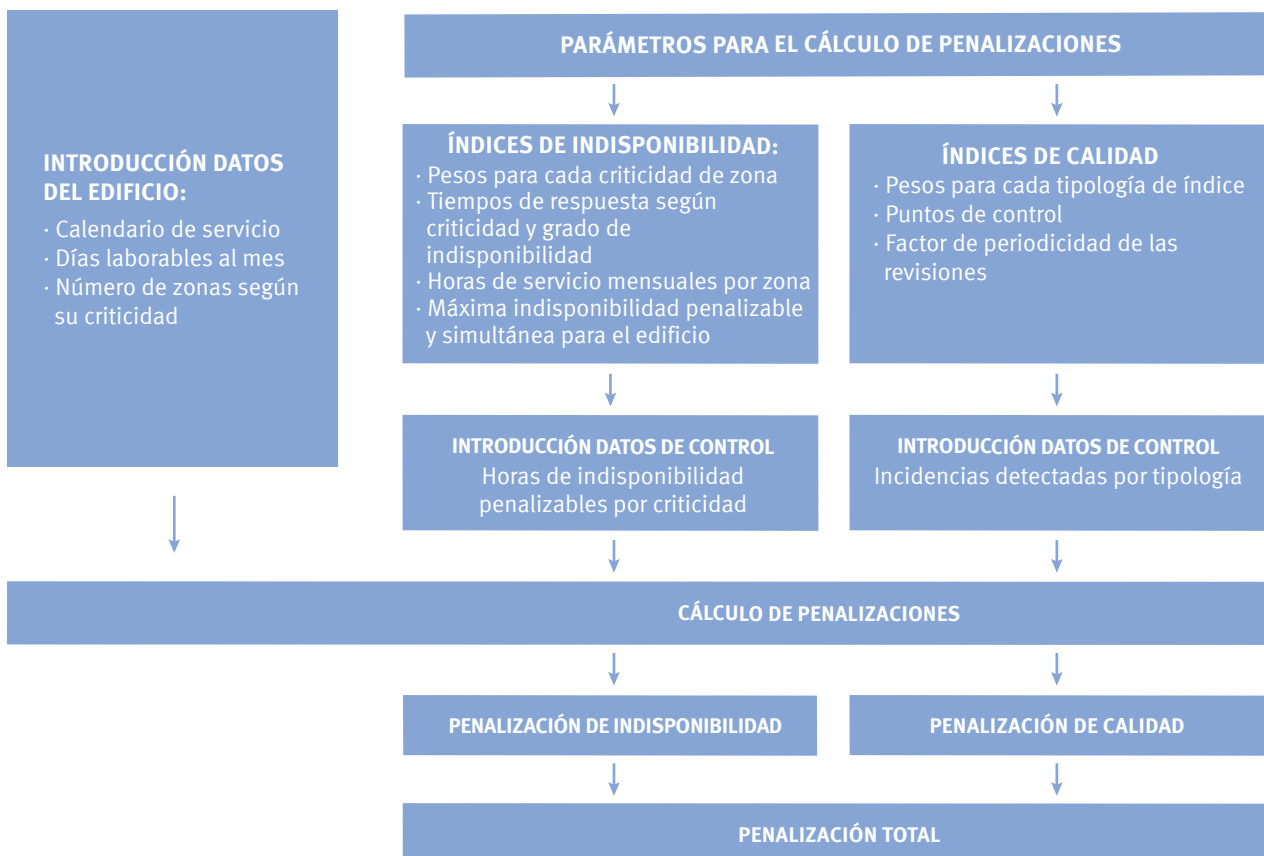


2010

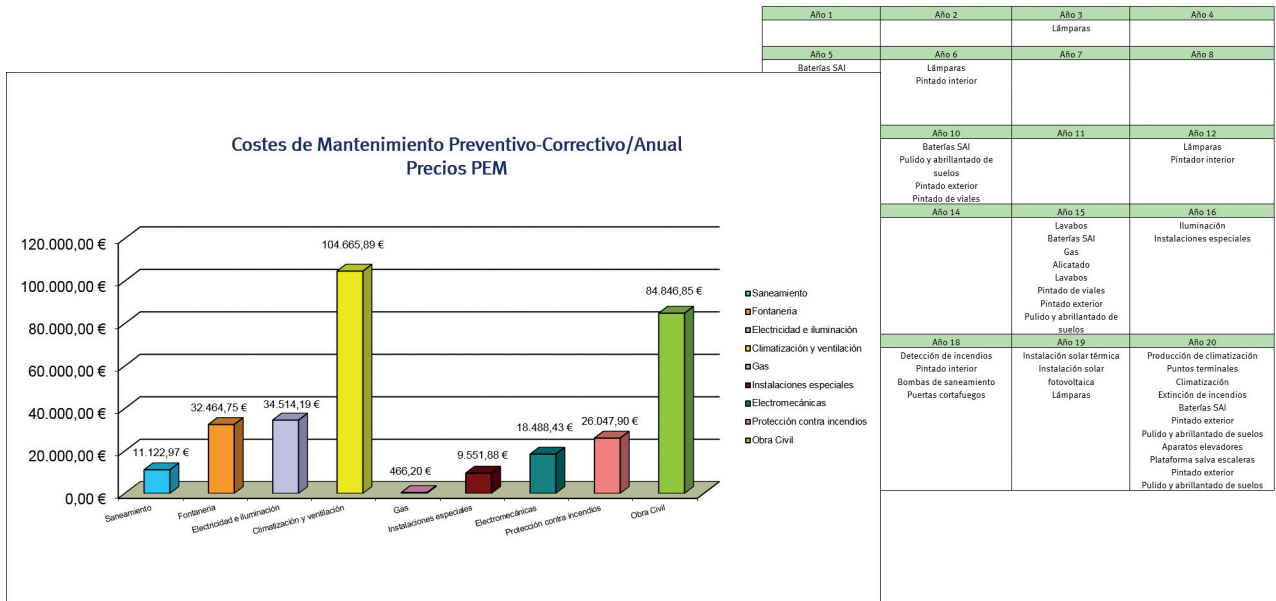
El Proyecto Inicial de Conservación y Mantenimiento (PICM) consiste en un documento donde se detalla el mantenimiento que debe realizarse durante el periodo de concesión. Este documento incluye el Mantenimiento Preventivo, Conductor y Sustitutivo, haciendo hincapié en el ciclo de vida de las instalaciones del edificio, su vida útil y los periodos de sustitución de dichas instalaciones.

El Modelo de Gestión del Edificio (MGE) describe el sistema de control y evaluación del mantenimiento realizado, definiendo unos indicadores y unas penalizaciones.

Ejemplo cálculo de penalizaciones para la Ciudad de la Justicia de Córdoba:



Ejemplo de la documentación que se entrega en la realización del Proyecto de Mantenimiento:



2016

El Proyecto Ejecutivo de Conservación y Mantenimiento (PECM) consiste en la actualización del PICM, actualizando el inventario, la zonificación y los protocolos de mantenimiento según los cambios de normativa y equipos finalmente instalados que se han producido durante este periodo de tiempo.

El Proyecto de Limpieza consiste en, a partir de la información disponible y las visitas realizadas, realizar el inventario de la totalidad de las tipologías de estancias presentes en el edificio, identificándolas en función de su uso y de las posibles afectaciones debido a los riesgos asociados a la limpieza de las mismas.



Implementación software de gestión de Facility Management: MantTest.net



MantTest.net es un software de Facility Management para la gestión integral de la explotación de los edificios y las instalaciones. La implementación de MantTest.net en la Ciudad de la Justicia de Córdoba permite gestionar el mantenimiento y la limpieza de manera independiente o conjunta y el control de los indicadores contractuales.

Además, se ha creado específicamente el sistema de indicadores que permite tener el control total del trabajo realizado en el edificio.

El modelo de gestión según indicadores SLA's (Services Level Agreement – Acuerdos de Nivel de Servicios) & KPI's (Key Performance Indicators – Indicadores Clave de Cumplimiento), consiste en la creación de un conjunto de indicadores a aplicar en las diferentes áreas clave dentro de la organización del servicio, con el fin de alcanzar unos estándares basados en los planes estratégicos de una organización.

Dichos indicadores son índices cuantitativos y cualitativos que monitorizan cuál es el grado de cumplimiento de los objetivos marcados por la Consejería. El modelo identifica y define sus necesidades a la vez que controla sus expectativas de servicio en relación a la capacidad del concesionario:

- Proporciona un marco de entendimiento
- Reduce las áreas de conflicto
- Favorece el diálogo ante la disputa

CONTROL DE DISPONIBILIDAD

- Peso indisponibilidad según criticidad de zona
- Tiempo de respuesta según criticidad y grado de indisponibilidad

CONTROL DE CALIDAD

- Porcentaje de cumplimiento
- Tiempo de respuesta sin indisponibilidad
- Auditorías de control de calidad

Ficha técnica

PROPIEDAD Y PROMOTOR:

Junta de Andalucía

EMPRESA CONCESIONARIA

CIUDAD DE LA JUSTICIA DE CÓRDOBA S.A.

SERVICIOS:

UTE SERVICIOS_CJC

ADMINISTRACIÓN PÚBLICA:

CONSEJERÍA DE JUSTICIA E INTERIOR

DATOS TÉCNICOS:

Superficie construida: 50.895 m²

FOCUS ELABORADO POR:

Jordi Casajuana y Alejandra Torras, TEST JG

TEST JG



ingenieros JG

www.jgingenieros.es

ESPAÑA · MARRUECOS · PANAMÁ · PERÚ