



AUDITARIA ANÁLISIS DE INVERSIÓN, S.L.
Dossier informativo



- 1 Plan de trabajo para gestión de promociones inmobiliarias.
- 2 Relación de personal de Auditoria Análisis de Inversión, S.L.
- 3 Reseña de proyectos gestionados



INTRODUCCIÓN

La construcción es una actividad llena de incertidumbre y riesgo. Cuando una empresa decide llevar a cabo una inversión de carácter inmobiliario, opera en un sector difícil y complejo fuera del ámbito de su actividad habitual.

El llevar a cabo una toma de decisiones adecuada con garantías respecto a costes, plazos y calidades requiere un asesoramiento profesionalizado.

En este documento hemos pretendido sistematizar la información necesaria para ayudarle en la toma de decisiones de tipo técnico y económico con respecto a la edificación que su empresa va a realizar.

Con la información recogida en este breve documento y utilizando los programas informáticos que hemos desarrollado al efecto, nuestros expertos realizarán los Estudios Preliminares de tipo constructivo y económico para que usted pueda tomar decisiones adecuadas desde el primer momento, con garantía de coste, plazo y calidad.

Integrando en las primeras etapas del proceso de toma de decisiones los aspectos proyectuales y constructivos con las implicaciones económicas de los mismos, es posible configurar un producto a la medida exacta de sus necesidades, acotando el riesgo y la incertidumbre que caracteriza todo proceso edificatorio.



1. PLAN DE TRABAJO

Para el desarrollo de los objetivos del promotor, Auditoria aplica el sistema conocido como "Project & Construction Management", consistente en fusionar las fases de diseño, planificación y ejecución del proyecto, reduciendo notablemente los costes y limitando la duración global, sin comprometer la calidad del mismo.

Auditoria es una consultora especializada en gestión integral de proyectos de inversión inmobiliaria. Se caracteriza por:

- La **integración de un equipo de profesionales** con experiencia en las diferentes áreas que intervienen en un proyecto de inversión inmobiliaria (técnica, legal, económica, financiera, urbanística, medio ambiente, etc.).
- La **estricta independencia** respecto a todos los colaboradores del proyecto, protegiendo los intereses del cliente.
- La **ética** aplicada a todas las actividades, así como una voluntad de **calidad y servicio al cliente**, a lo largo de todo el proceso.

Auditoria maximiza la rentabilidad de las operaciones, eliminando las incertidumbres propias de las inversiones inmobiliarias, basándose en unos sistemas propios y experimentados de planificación y control.

Asimismo, Auditoria garantiza la calidad de la construcción mediante la contratación de empresas de control de calidad y seguros de responsabilidad decenal en los proyectos que así lo requieran.

1.1 LA GESTIÓN INTEGRAL INMOBILIARIA

El contenido de un plan de gestión integral de una promoción inmobiliaria puede ser tan amplio como las necesidades del promotor exijan. Una vez fijado el alcance de las mismas, exponemos a continuación las actuaciones básicas a realizar a lo largo del proyecto.

- **Análisis previo de las necesidades** del promotor, evaluando la situación del mercado, la disponibilidad de recursos y la concreción de las actuaciones.
- Redacción de la documentación previa y su presentación ante los organismos públicos y privados correspondientes y **definición de la forma de gestión** e



involucración de Auditoria en la misma.

- Redacción de **análisis de viabilidad y anteproyectos** para su aprobación por el cliente.
- Coordinación y supervisión de los **Proyectos Técnicos**, con el fin de optimizar económica y urbanísticamente los aprovechamientos de los terrenos en base a la normativa vigente. Contratación y coordinación del **Estudio Geotécnico, levantamiento topográfico**, estudios de seguridad y salud y otros proyectos necesarios para el comienzo de las obras.
- Análisis de **alternativas de financiación** y elaboración de **informes** para su presentación ante **entidades financieras**.
- Gestión de ventas, formas de pago, avales de cantidades a cuenta, seguimiento de clientes, sorteo de viviendas en caso de VPO y la redacción del **documento informativo abreviado**.
- Asistencia técnica, jurídica y económica en la **contratación de obras**.
- Desarrollo de los requisitos formales para el **inicio del proyecto**, incluyendo relaciones con notario, registro, tramitación administrativa de los expedientes de V.P.O. en su caso, relaciones con entidades públicas, etc.
- Redacción y coordinación de las minutas de escrituras de **Compraventa de Terreno, Obra Nueva, División Horizontal, Parcelación** en su caso, **Declaración de Final de Obra**, etc. Todo ello aplicado a la casuística concreta de la promoción.
- Solicitud de las **subvenciones públicas** en su caso.
- Control y seguimiento de la obra, con especificación de:
 - Avance de obra y modificados del proyecto inicial.
 - Temas jurídicos relacionados.
 - Control de calidad.
 - Aspectos económicos y financieros.
 - Gestiones realizadas y otros aspectos administrativos.
 - Previsiones y medidas futuras a tomar.
 - Documentación fotográfica.



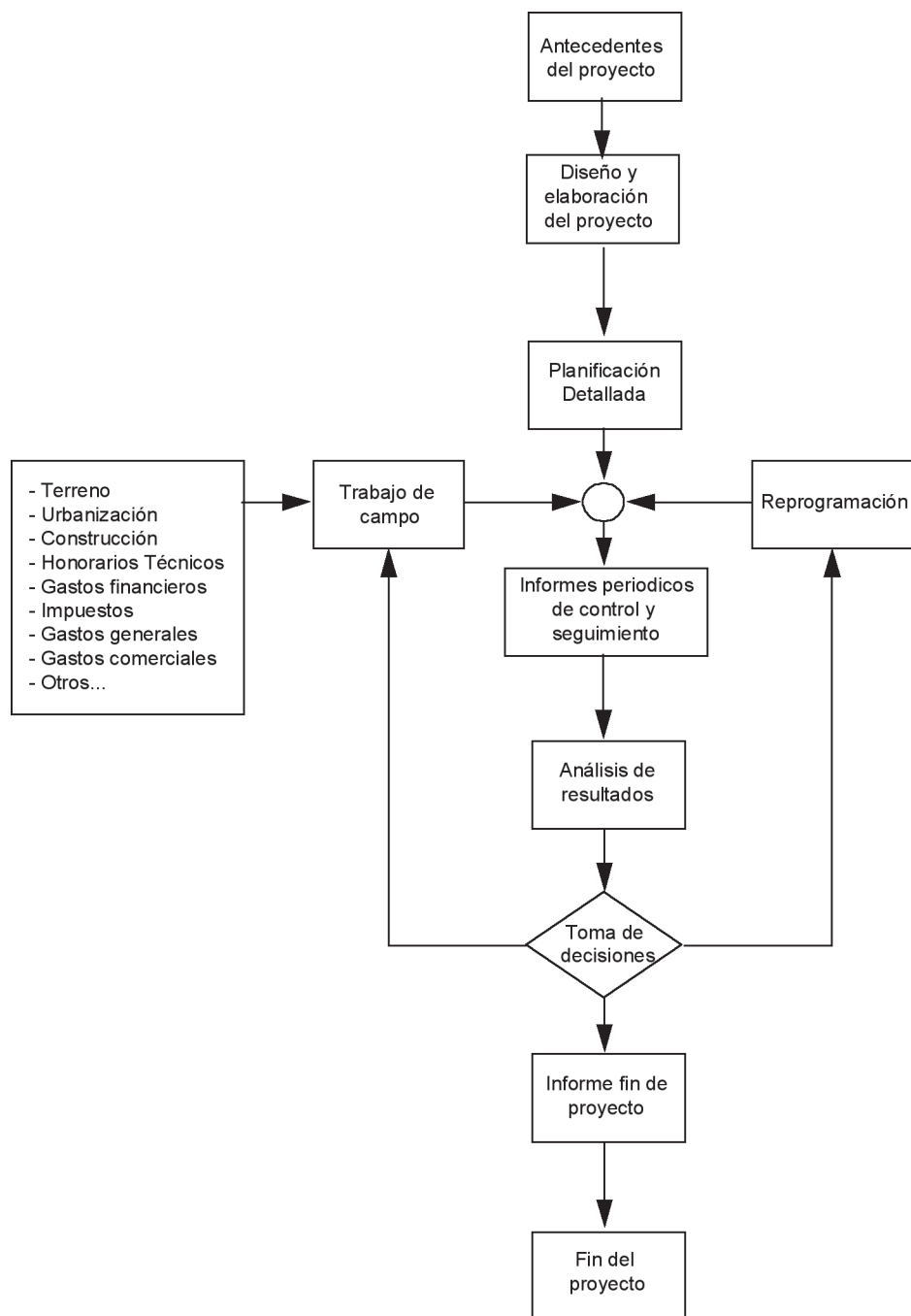
- Tramitaciones propias de la **terminación de la obra**, entre otras, la calificación de las viviendas, preparación de escrituras de compraventa, subrogaciones de los préstamos subsidiados, constitución de comunidades de propietarios, etc.
- Redacción de los **Manuales de Uso** de las viviendas y **Libro del Edificio**.
- Tramitación del **Seguro de Responsabilidad Decenal**.
- Análisis de la **problemática fiscal** de final de proyecto.
- **Informe final de Proyecto**, conteniendo un resumen de las actuaciones realizadas y conclusiones sobre el desarrollo de la promoción.

El factor diferenciador del Sistema de Gestión Integral frente a sistemas tradicionales de gestión se basa en que todos los elementos están integrados y perfectamente coordinados, aumentando la eficacia, mejorando la calidad y asegurando los plazos.

Auditoria, una vez analizado el proyecto, integra y procesa la información que se genera, presentándola de forma que permita al cliente un mayor control sobre las promociones y una adecuada toma de decisiones.

1.2 DESARROLLO GRÁFICO DEL SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRAL

A continuación se desarrolla de forma gráfica el proceso de gestión integral propuesto por Auditoria:





1.3 DESARROLLO POR FASES DEL PLAN DE GESTIÓN INTEGRAL

Las actuaciones concretas a realizar a lo largo de cualquier Plan de Gestión Integral se resumen en tres fases de actuación, que se detallan en la siguiente página.

- Fase de planificación
- Fase de ejecución
- Fase de finalización

Dichas actuaciones deben considerarse a título orientativo. De forma previa al inicio del proyecto se fijarían las actuaciones a desarrollar en función del cliente.

Indudablemente, además de los servicios relacionados, Auditoria mantendría un compromiso de asesoramiento continuado en cualquiera de las facetas que abarca la promoción.

Las actuaciones reflejadas a continuación únicamente contemplan la promoción de viviendas. No obstante, si la promoción lo permite, Auditoria puede desarrollar la gestión de otro tipo de inmuebles como son hoteles, centros comerciales u otros desarrollos distintos con características peculiares.



2. RELACIÓN DE PERSONAL TÉCNICO DE AUDITORIA ANÁLISIS DE INVERSIÓN, S.L.

El personal técnico de que dispone Auditoria para llevar a cabo los contratos de consultoría, relacionados con promoción, construcción o rehabilitación es el siguiente:

a) Departamento técnico

ALVARO DE NAVASCUÉS

Arquitecto por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad de Navarra.

Máster en Dirección de Empresas Inmobiliarias y Constructoras por la ETSA de la Universidad Politécnica de Madrid. Tasador de ARQUITASA, Sociedad de Tasaciones de Colegios de Arquitectos de España, Caja de Arquitectos y Asemas S.A.

JAVIER DE NAVASCUÉS

Doctor Arquitecto por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid y por la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando de Madrid.
Licenciado en Filosofía y letras por la Universidad Central de Madrid.
Licenciado en Ciencias Físicas por la Universidad Central de Madrid.

JOSÉ LUIS GARCÍA

Arquitecto Técnico por la Escuela de Arquitectura Técnica de Sevilla.
Especializado en planeamiento y disciplina urbanística.
Realización de cursos de acústica, mediciones, nuevo código técnico.

ALEJANDRO PICA

Técnico especialista en delineación. Especialidad Edificios y Obras. Instituto de FP nº1 de Jerez.
Especialista en diseño asistido por ordenador (Autocad).



b) Departamento económico-administrativo

ANTONIO TORRALBA

Licenciado en Administración y Dirección de Empresas por ESADE, Barcelona.

Licenciado en Ciencias Económicas por la Universidad Ramón Llull de Barcelona.

Máster en Administración y Dirección de Empresas por ESADE, Barcelona.

BIBIANA MARTÍNEZ

Diplomada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Facultad de Cádiz.

Cursos sobre manejo de diversos programas de gestión.

Curso de gestión comercial.

c) Departamento jurídico

JORGE DE NAVASCUÉS

Licenciado en Derecho por la Facultad de Derecho de la UNED.

Máster en Asesoría Jurídica y Fiscal a Empresas Constructoras e Inmobiliarias por la ETSA de la Universidad Politécnica de Madrid.

Presidente y fundador de A.D.I. (Asociación de Derecho Inmobiliario)

FERNANDO SANZ

Licenciado en Derecho por la Facultad de Derecho de la UNED.

Experto en derecho hipotecario.

Miembro fundador de A.D.I. (Asociación de Derecho Inmobiliario)

d) Departamento comercial

ALEJANDRO ALCÁNTARA

Diplomado en Ciencias Empresariales por la Escuela Universitaria de Estudios Empresariales de Cádiz.

Técnico especializado en gestión comercial de promociones inmobiliarias y tramitación de VPO



Asimismo, Auditoria dispone de personal adicional de distintas áreas (Ingeniería Civil e Industrial, topografía, medio ambiente...) con el objeto de cubrir cualquier necesidad que se presente durante la ejecución del trabajo que se contrata.

3. RESEÑA DE PROYECTOS GESTIONADOS

A continuación se expone una breve relación de proyectos inmobiliarios en los que ha participado la gestión de Auditoria.

- Promoción de 44 Viviendas Protegidas, garajes y trasteros en Régimen General en San José del Valle, Cádiz, actualmente en construcción.
- Promoción de 9 Viviendas Protegidas, garajes, trasteros y locales, en Régimen General, en Jimera de Libar, Málaga, actualmente en construcción.
- Promoción de 18 viviendas de renta libre, garajes y trasteros en Rota, Cádiz, actualmente en construcción.
- Constitución y desarrollo de la Cooperativa de Viviendas "Balcón de San Pedro, S.C.A.". Realización de dos promociones de V.P.O. de 61 y 22 viviendas, locales y garajes en Puerto Real, Cádiz.
- Promoción de Residencial "Jerez Golf", 15 chalets y urbanización comunitaria en Guadabajaque Este, Jerez de la Frontera, Cádiz.
- Desarrollo de suelo para uso residencial y ejecución de urbanización para la obtención de solares para la construcción de 50 viviendas en el término municipal de Jimera de Libar, Málaga.
- Nueva sede de la Asociación de la Prensa de Cádiz. Edificio singular de oficinas ubicado en C/ Ancha nº6 de Cádiz.
- Construcción de aparcamiento subterráneo de 189 plazas en la Antigua Bolera Municipal de Cádiz, mediante concesión administrativa del Ayuntamiento.



- Promoción de 52 viviendas de renta libre y locales comerciales en la Plaza de la Autonomía de Arcos de la Fra., Cádiz.
- Proyecto de Instituto de Enseñanza Secundaria de 26 unidades en Barrio Bajo, Arcos de la Fra., Cádiz.
- Promoción de 54 viviendas de renta libre y locales comerciales en Corral de Almaguer, Toledo.
- Proyecto de complejo multiuso de oficinas, radio, platós de televisión, almacenes, aparcamiento subterráneo y torre de comunicaciones en "Ciudad de la Imagen" en Pozuelo de Alarcón, Madrid.
- Desarrollo del Plan Parcial, Junta de Compensación y Proyecto de Urbanización del Suelo Urbanizable Programado Nº 8 "Cerro de la Horca" y del Suelo Urbanizable Programado Nº 3 "Barrio Bajo" de Arcos de la Fra., Cádiz.
- Desarrollo urbanístico del Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución Nº 14 "Antigua Plaza de Toros" y Nº 15 "El Jadramil" en Arcos de la Fra., Cádiz.