



a2a

technical
consulting, S.L.
project-management

CONSULTORA TÉCNICA DE URBANISMO Y EDIFICACIÓN

PROJECT MANAGER-GESTIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS

ਰੇਣੂ



a2a

technical
consulting, S.L.
project-management

PRESENTACIÓN

- QUIÉNES SOMOS
- CÓMO TRABAJAMOS
- NUESTRO EQUIPO

SERVICIOS TÉCNICOS QUE OFRECEMOS.

SERVICIOS COMERCIALES.COLABORACIÓN.

ਰੇਣੂ



a2a

technical
consulting, S.L.
project-management

PRESENTACIÓN

QUIÉNES SOMOS

ae2a nace principalmente por la necesidad del mercado y del cambio que empieza a originarse en el sector inmobiliario, actuando como una consultora técnica de urbanismo y edificación externa, que colabora en la resolución tanto de grandes como de pequeños proyectos.

Nos identificamos como un **Project Manager** compuesto por un equipo técnico especializado tanto en el desarrollo y ejecución del ciclo completo del suelo, como en la gestión de la edificación.

Contamos con personal técnico propio con gran experiencia, y con una amplia estructura de colaboradores de diversas ramas técnicas, con sobrado conocimiento para la realización de documentos de planeamiento de desarrollo, proyectos de reparcelación y de urbanización, proyectos de obras, licitaciones, trámites, licencias, licencias de comunicación ambiental y actividad, etc. ... y cualquier otro tipo de trabajo jurídico/técnico que nos puedan plantear en cualquier punto de Andalucía y fuera de ella.

Ofrecemos nuestros servicios a particulares, comunidades, empresas privadas, promotoras, constructoras, otras ingenierías, otras consultoras y Administraciones y Organismos públicos.

Nuestra amplia estructura técnica de colaboradores, nos hace posible identificar el problema a resolver, asignando el técnico situado en dicho lugar para dar la solución más idónea.

Somos Project Manager, ofrecemos soluciones integrales de consultoría y outsourcing que generan valor para nuestros clientes, orientadas básicamente a la mejora de la gestión empresarial.

Nuestra asesoría técnica, da servicio de consultoría específica en las áreas de urbanismo, arquitectura y construcción de instituciones públicas, proyectos patrimoniales, de vivienda protegida y libre, comercial e industrial.

Los servicios de **ae2a** están basados en la innovación tecnológica continua, en técnicas avanzadas de gestión del conocimiento y en la cercanía a nuestros clientes.

Impulsamos la Construcción Sostenible y la Eficiencia Energética de los edificios.

CÓMO TRABAJAMOS

ae2a da solución a todo tipo de trabajos, ya sean informes, obra nueva, reformas, impulso y/o seguimiento de desarrollos urbanísticos, redacciones de pliegos y documentación administrativa, dando servicio a cualquier clase de cliente, bien sean particulares, empresas privadas, Administraciones y Organismos públicos, entidades bancarias..., etc.

Nuestra empresa va actuar como la figura de un PROJECT MANAGER.

Nos dedicamos a ofrecer nuestra experiencia, para conseguir el objetivo, como Project Manager, mediante la creación de una estructura de proyecto con un plan preestablecido, gestionado y guiado por un equipo técnico cualificado, dando soluciones y siendo capaz de hacer frente a todos los problemas que se presenten durante el camino de dicho proyecto.

La finalidad de nuestra gestión es coordinar todos los recursos disponibles para conseguir determinados objetivos; lo cual implica la interacción entre conocimiento, tecnología, entorno, estructuras, procesos, servicios y productos. En este sentido, las soluciones de la gestión y la dirección de proyectos (metodologías, técnicas, tecnologías, modelos, herramientas) deberán dar soporte al proceso de gestión de proyectos. Este proceso a su vez debe ser el acertado, basado en principios razonables.

Destacamos nuestra capacidad de gestión y organización, habilidad de comunicación y liderazgo, así como le negociación y la gestión de conflictos.

Empleamos el mejor conjunto de metodologías y técnicas para alcanzar los objetivos.

Con una disciplina (Project Management) que abarca la organización, el planteamiento, la motivación y el control de los recursos con la finalidad de alcanzar los objetivos propuestos para lograr el éxito en uno o varios proyectos dentro de las limitaciones establecidas, que suelen ser el alcance, el tiempo, la calidad y el presupuesto.

Las claves para la consecución de nuestros objetivos establecidos de manera exitosa son las siguientes:

- Alcance controlado.
- Comunicación constante y efectiva entre las partes interesadas del proyecto.
- Plan de proyecto, para lograr los objetivos, y medir el progreso durante el proyecto.
- Los objetivos serán consensuados con el cliente.

Tenemos la responsabilidad total respecto a la planificación y ejecución de un determinado proyecto. Detectamos supuestos no declarados y resolvemos conflictos interpersonales.

Reconocemos los riesgos que puedan impactar la probabilidad de éxito del proyecto, evaluando los riesgos durante todo el período de ejecución del proyecto.

El riesgo surge de la incertidumbre y nosotros no distinguimos por considerarlo uno de los focos principales de nuestra labor.

La mayoría de los trabajos contratados que pueden impactar un proyecto de una u otra manera están relacionados con el riesgo.

a2a reduce significativamente el riesgo, mediante la adhesión a políticas comunicacionales abiertas, permitiendo que cada uno de los participantes en el proyecto tenga la oportunidad de expresar sus opiniones y preocupaciones.

Somos responsables de tomar decisiones trascendentes y decisiones menores, de manera de manejar bajo control el riesgo y minimizar la incertidumbre.

La disciplina (Project Management) que utilizamos, consiste en la aplicación de nuestro conocimiento, habilidades, herramientas y técnicas a un amplio rango de actividades en orden a lograr cumplir con los requerimientos de un proyecto en particular.

Como Project Manager, nuestra metodología de planeamiento, organización y gestión de recursos busca cumplir exitosamente con las metas del trabajo a gestionar, con un esfuerzo coordinado en un período limitado de tiempo para lograr el objetivo bajo ciertas especificaciones y recursos.

Ello nos permite conseguir un objetivo a través del cumplimiento de una serie de metas; así permite completar el proyecto dentro de los límites preestablecidos de tiempo y dinero, con un uso más eficiente de los recursos.

Eliminamos intermediarios minimizando la burocracia consiguiendo así acelerar la realización del proyecto construyendo una matriz eficiente de trabajo.

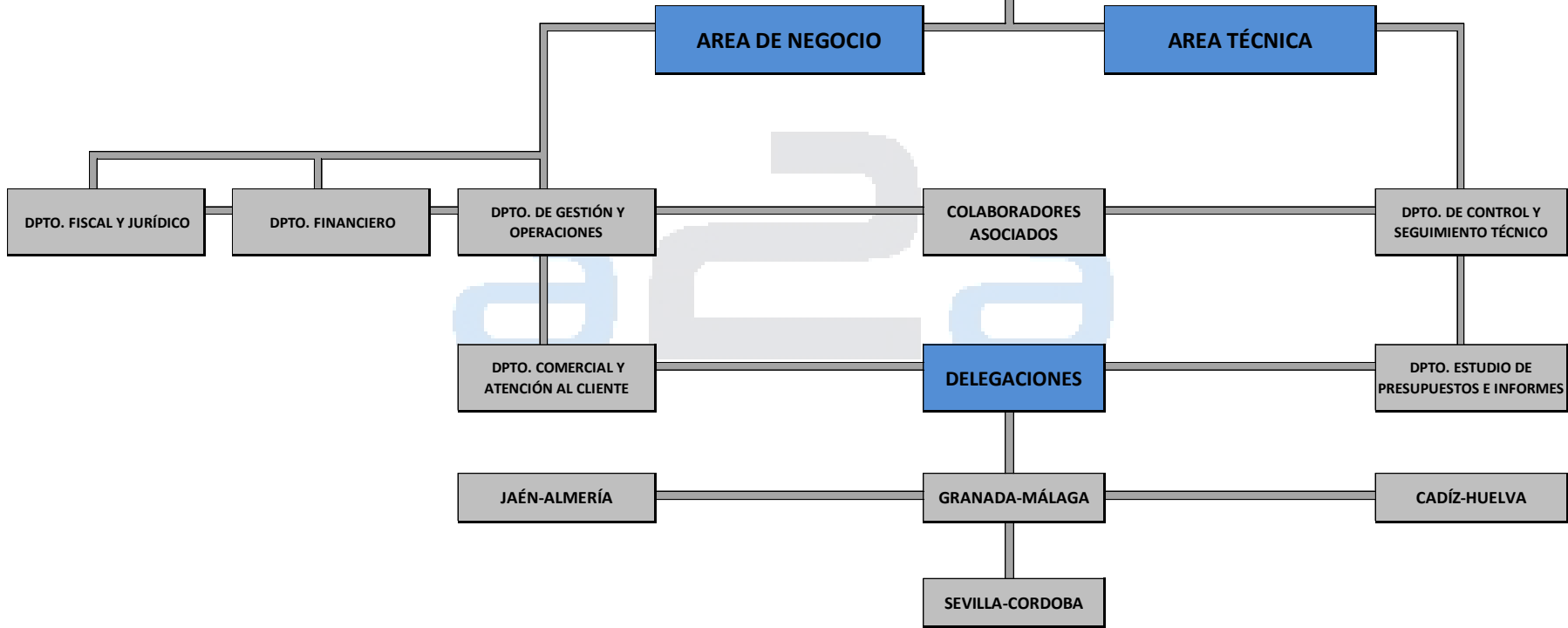
La estructura de trabajo de **a2a** se separa en distintas fases (evaluación de factibilidad técnica y económico-financiera, planificación, implementación, cierre y control) para optimizar el uso de los recursos a la vez que se reducen los riesgos.

De esta manera sacamos el máximo partido tanto del factor trabajo, como del factor capital, agilizando el esfuerzo de los trabajadores y manteniendo la motivación alta y las relaciones saludables.

Nuestro objetivo general es el de planificar de antemano el camino a seguir, identificando riesgos y teniendo claro el objetivo final del proyecto.

De esta manera construimos una estructura eficaz y eficiente que minimice los gastos y asegure que nuestro proyecto se llevará a cabo de la mejor forma posible.

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA



ਰੇਣੂ




a2a

technical
consulting, S.L.
project-management

SERVICIOS TÉCNICOS

INTRODUCCIÓN

 a2a, equipo técnico que durante años ha estado dedicado a la prestación de servicios profesionales de gestión y control técnico de obras en empresas promotoras privadas, crea una línea nueva de trabajo.

Equipo Técnico con gran experiencia en el sector inmobiliario, se ha especializado en la gestión de activos.

Para ello, nuestra empresa ofrece al cliente objetivo, la colaboración de los servicios que necesiten, para la gestión y resolución de cualquier tipo de problemas que pudiera aparecer en algunos de sus numerosos patrimonios inmobiliarios.

Nace con el respaldo de una importante experiencia en el sector para abrirse camino entre las grandes consultoras del país, gracias a la incorporación de un equipo multidisciplinar y con gran trayectoria profesional, que combina una alta cualificación en la consultoría estratégica, con un profundo conocimiento del mundo inmobiliario.

En la actualidad, nuestro equipo está compuesto por consultores especializados en diferentes disciplinas, entre ellos ingenieros, arquitectos, arquitectos técnicos, economistas, además de contar con profesionales con perfil jurídico, urbanístico y fiscal, todos ellos con acreditada experiencia en el sector.

Este conocimiento del sector, junto a una experiencia contrastada y a una verdadera inquietud por adaptarse continuamente al cambio, son las claves de nuestro éxito y posibilitan el significativo crecimiento de la organización en uno de los momentos más complicados de la coyuntura económica española.

Aportamos nuestra visión inmobiliaria a sus proyectos, para obtener importantes mejoras tanto en la reducción de su exposición financiera, como en la gestión de liquidez, llegando incluso a participar como asesores en la Comisión de Riesgos de varias de estas entidades.

Damos servicio en el Área Inmobiliaria prestándoles apoyo en la gestión de sus activos y asesorándoles, según sus necesidades, en cada etapa del proyecto, desde la adquisición del suelo y su desarrollo, hasta la comercialización y mantenimiento de las promociones terminadas.

- Identificamos problemas,
- Ofrecemos soluciones,
- Garantizamos resultados.

Prestamos una amplia gama de servicios en todas las etapas del ciclo de vida del producto inmobiliario, aplicando las soluciones más adecuadas y adaptándolas a las necesidades de cada caso.

Ofrecemos un servicio profesional dirigido a proteger, realizar y maximizar el valor del proyecto inmobiliario que nuestros clientes nos confían.

Metodología

Disponemos de un método de trabajo definido y contrastado. Un saber hacer propio, que se orienta a las necesidades de cada PROBLEMA, para conseguir alcanzar los objetivos fijados.

Cada uno de nuestros servicios TÉCNICOS cuenta con un modelo de trabajo, que se ajusta a las particularidades de cada proyecto. Documentamos con precisión todo el trabajo desarrollado, de forma modular, para adaptarnos al grado de urgencia de cada intervención.

1. ANÁLISIS ESTRATÉGICO.
2. TOMA DE DECISIONES.
3. IMPLANTACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.
4. MEDICIÓN DE LOS RESULTADOS.

1. ANÁLISIS ESTRATÉGICO.

Este primer ciclo se plantea en dos fases:

- Primero se elabora un estudio inicial, donde se establece un primer contacto con el proyecto, se recopila toda la información y se presentan las conclusiones preliminares, determinando el grado de urgencia de la intervención.
- Posteriormente, profundizamos en todos los aspectos clave del análisis inmobiliario desde el punto de vista jurídico, urbanístico, técnico, comercial y económico-financiero así como sus principales riesgos y posibles áreas de mejora. Las conclusiones de este análisis se recogen en un documento (DSA/ ISS/ DD 360°/ISC) que se presenta a los agentes implicados y que, una vez aprobado, llega a convertirse en hoja de ruta para guiar los ciclos posteriores.

2. TOMA DE DECISIONES.

Nuestro compromiso va más allá de la mera recomendación. **Acompañamos a nuestros clientes asesorándoles y apoyándoles en el proceso de toma de decisiones**, participando activamente en los comités de seguimiento y de gestión de los riesgos asociados al proyecto.

3. IMPLANTACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

En función de la decisión adoptada por nuestros clientes, se configurará un paquete de servicios y gestiones, ajustado a la medida y necesidades de cada proyecto.

Lideramos la coordinación de un equipo de trabajo en el que participan todos los agentes intervinientes, estableciendo un contacto permanente con el servicio que ofrecemos. Esta atención constante nos permite detectar a tiempo cualquier dificultad que pueda ir surgiendo durante el desarrollo del proyecto e implantar con rapidez las medidas necesarias para evitar que se vean afectados los plazos, presupuestos, calidades y objetivos del mismo.

Durante esta fase, se requiere un intercambio de información, que garantice a nuestros clientes el mayor control posible sobre sus proyectos.

4. MEDICIÓN DE LOS RESULTADOS.

Al final del proyecto se realiza una valoración para determinar el grado de éxito de nuestra intervención, analizando la consecución de los retos planteados y cuantificando los ahorros obtenidos.

SOLUCIONES TÉCNICAS QUE OFRECEMOS

GESTIÓN INTEGRAL DE PROYECTOS

- Technical Due Diligence
- Project Monitoring
- Construction Management
- Project Management

EN SUELO

- Adquisición de suelo (desde el estudio de viabilidad hasta la firma del documento de compra-venta).
- Desarrollo de suelo: Planeamiento de desarrollo
- Gestión urbanística: Proyectos de reparcelación y de urbanización, independientemente del sistema de actuación.
- Ejecución y dirección de obras de urbanización. Mantenimiento de las mismas.
- Redacción de Pliegos

EN EDIFICACIÓN

- Licitación de obras
- Dirección de ejecución de las obras
- Gestión de Licencias de Primera Ocupación
- Negociación con proveedores
- Valoración del estado real de la promoción terminada y contratación de los servicios.
- Mantenimiento integral de activos inmobiliarios.
- Realización de informes técnicos

GESTIÓN INTEGRAL DE PROYECTOS

Technical Due diligence

Los inversores tienen que asegurarse de que sus adquisiciones inmobiliarias se encuentran en buen estado y cumplen con la normativa vigente.

La finalidad de este servicio es facilitar las operaciones inmobiliarias, garantizando que los edificios se encuentran en buen estado y cumplen con la normativa local de aplicación al inmueble. Esto se logra mediante inspecciones visuales de las zonas con riesgos potenciales, informando a los clientes acerca de los elementos que necesitan una inversión inmediata y cuáles necesitan inversiones a medio y largo plazo.

Aportamos una opinión independiente acerca del estado general de los edificios, instalaciones y equipos técnicos inspeccionados, para recomendar acciones de rectificación de las irregularidades que se observen y establecer un orden de prioridad, especialmente para las obras de mayor envergadura que puedan generar costes importantes en los próximos años.

La evaluación y las opiniones se formulan sobre la base de nuestros conocimientos técnicos, de la calidad de los documentos a su disposición y de la información dada in situ por los representantes de los propietarios.

Project Monitoring

Vigilancia e información continua de los proyectos, que permite proteger los intereses de inversores con proyectos en manos de terceros. Se diseña un plan de acción a partir de un análisis inicial y actúa como auditor vigilando su cumplimiento y emitiendo informes periódicos de seguimiento para valorar los avances del proyecto, garantizar el cumplimiento de las recomendaciones y prestar apoyo en la toma de decisiones.

Construction Management

Gestión de la contratación de la obra, optimizando los esfuerzos financieros, gastando lo justo y en el momento preciso, para asegurar una adecuada ejecución del proyecto, con la calidad definida y en el plazo y coste establecidos.

Project Management

Este servicio contempla la gestión integral del proyecto, afectando a todas las fases, desde el diseño, hasta la entrega "llave en mano", observando aspectos financieros, de ejecución de obra, comerciales, etc. asumimos el papel del promotor, atendiendo a los objetivos de la propiedad y asumiendo los riesgos derivados de la gestión de la obra (costes, plazos, etc) para optimizar la administración de los recursos y evitar subcontrataciones innecesarias.

SOLUCIONES EN SUELO

Adquisición de suelo

Asesoramiento tanto en la compra como en la venta de suelos. Se procederá a la depuración jurídica y técnica de los mismos, así como su vinculación a los procesos urbanísticos. Acompañamiento desde la valoración del mismo hasta la firma de los documentos de transmisión. Estudios previos para minimización de riesgos en operaciones de compra, dación en pago, etc.

Desarrollo de suelo. Planeamiento de desarrollo

Capacidad para desarrollar, mediante una ordenación pormenorizada a través de la redacción de documentos de planeamiento de desarrollo (planes parciales y especiales, estudios de detalle, ...).

Gestión urbanística del suelo

Analiza la situación real del suelo, valorando y depurando la situación urbanística y financiera dentro de las entidades urbanísticas colaboradoras (juntas de compensación, agrupaciones de interés, ...). De igual modo se valoran las posibilidades comerciales en la situación actual y su proyección futura en distintos escenarios. Posteriormente, establece contactos con los agentes implicados para promover su desarrollo, vigila la normativa urbanística relacionada, así como realiza las gestiones comerciales que sean necesarias para su venta.

Para la completa ejecución del suelo, se redactarán los documentos de equidistribución de beneficios y cargas, y los proyectos de urbanización que permitan la transformación del mismo, asumiendo, si fuese necesario, la dirección de las obras.

Mantenimiento de la Urbanización

Caso de exigirlo el planeamiento, se asumirá la vigilancia y control de la entidad urbanística de conservación.

Redacción de Pliegos

El conocimiento y experiencia en materia de contratación hace que estemos en disposición de poder redactar cuantos pliegos sean necesarios para la adjudicación de obras públicas y privadas, optimizando a origen las previsiones económicas.

SOLUCIONES EN EDIFICACIÓN

Licitación de obras

Nos ocupamos de gestionar todos los trámites relacionados con el proceso de licitación de obras. Se realiza desde la preparación de la documentación de obra, acompañamiento a las empresas y contratación de la constructora seleccionada.

Dirección de ejecución de las obras

Nos encargamos de contratar al arquitecto técnico y coordinar los trabajos y servicios necesarios para llevar a cabo la dirección de ejecución de las obras y la coordinación de seguridad y salud.

Gestión de Licencias de Primera Ocupación

Nos encargamos de todos los trámites de carácter técnico, jurídico, en las administraciones públicas correspondientes, con las compañías de suministros, etc., para agilizar el proceso de obtención de la Licencia de Primera Ocupación o Cédula de Habitabilidad, con el fin de reducir los plazos de escrituración y la exposición financiera de la entidad bancaria.

Negociación con proveedores

Negociamos la deuda contraída con los proveedores con el fin de ahorrar costes y minimizar riesgos que pudieran asociarse al proyecto.

Valoración del estado real de la promoción terminada.

Valoración mediante informes personalizados de cada una de las viviendas que conforman la promoción, mediante fichas técnicas.

Y así poder valorar los desperfectos a solucionar y contratar la empresa que los resuelva y dicha promoción pueda ser puesta a la venta por el departamento inmobiliario de la entidad bancaria.

Mantenimiento integral de activos inmobiliarios

Ofrecemos un servicio de mantenimiento integral de activos, que permite evitar su deterioro. Se responsabiliza de que las viviendas, inmuebles, urbanizaciones o activos de otro tipo, estén en perfecto estado para poder ser enseñadas a los clientes durante la comercialización.

Auditorías, realización de informes técnicos y Certificaciones Energéticas

Informes técnicos para conocer el estado de las obras o activos en propiedad de la entidad.

Realizamos todo tipo de informes; técnicos, peritaciones judiciales, tasaciones, valoraciones para cualquier tipo de inmueble.

Certificados de eficiencia energética (ITE e IEE). Analizamos la situación inicial de consumo y coste energético del edificio, para evaluar medidas de ahorro, niveles de inversión y sus parámetros de rentabilidad.

Servicios comerciales

Estudios de mercado y comercialización de activos

Colaboramos con las mejores empresas especializadas en las ventas y gestión de inmuebles del país, que serán las encargadas de la planificación estratégica y asesoramiento de la gestión comercial, realizando:

- Análisis de la localización
- Estudio del activo/s
- Estudio de la competencia
- Análisis de los precios
- Análisis de la comercialización
- Posicionamiento del activo/s
- Estrategia comercial
- Asesoramiento de imagen
- Selección de los medios de publicidad

El equipo comercial comercializa, suelos, viviendas de obra nueva así como segunda mano en toda la geografía española a través de las oficinas de venta colaboradoras y los portales inmobiliarios de estas.


- Residencial
- Oficinas
- Locales
- Suelo
- Fincas

Servicios integrales de gestión y formalización de ventas

Nuestro departamento comercial asesora y atiende a lo largo de todo el proceso de compra/venta, con el conocimiento y la experiencia de nuestras empresas colaboradoras.

- Asesoramiento en todo el proceso de negociación hasta el cierre
- Asesoramiento técnico
- Recopilación y gestión de documentación para formalizar escrituras públicas
- Gestión de documentación en la administración pública

Desarrollo del canal internacional de ventas

 apoya al Área Inmobiliaria de una entidad financiera o a una plataforma de servicing inmobiliario en la definición estratégica y el desarrollo de su canal retail internacional de ventas de activos inmobiliarios.

Estudios de suelo

Con nuestro equipo especializado, se analiza el estado real del suelo, valorando su situación urbanística, financiera y posibilidades comerciales en tiempo actual y su proyección futura en distintos escenarios.



ਰੇਣੂ



technical
consulting, S.L.
project-management

CONTACTOS:

Oficina 958 376 777

Área Técnica 699 498 048

Área de Negocio 689 964 686

c/ SAN ANTÓN, Nº72

EDIF. REAL CENTER, Planta 1ª
Oficina 2

18005 GRANADA

www.adosaconsulting.com
info@adosaconsulting.com