

SERVICIO DE OUTSOURCING ADMINISTRATIVO EN EL GIRO INMOBILIARIO

DESCRIPCIÓN GENERAL

- Este servicio está diseñado pensando en la gran cantidad de empresas del giro inmobiliario que tenemos hoy en día, dedicadas tanto a la Comercialización de Vivienda Media y Residencial, como al desarrollo y comercialización de proyectos de Edificios de Departamentos, Centros Comerciales, etc. que requieren no tener carga de gastos fijos administrativos importantes en niveles de Gerencias y Direcciones .
- El servicio puede incluir desde la elaboración de las proyecciones financieras necesarias para la evaluación de los proyectos de inversión, la asesoría necesaria para generar y formalizar el instrumento legal que mejor acomode al proyecto, la asesoría fiscal recurrente que haga falta y la presentación a Inversionistas con la periodicidad que se requiera, de los indicadores respectivos de la operación y del rendimiento del Proyecto . Más adelante , en la Sección de Enfoque y Metodología se detalla el servicio con sus principales actividades a realizar

EXPERIENCIAS ACTUALES | NECESIDAD DEL SERVICIO

- Para las empresas del giro inmobiliario , existen cambios significativos en el mercado derivados principalmente de los ajustes en el sector financiero que ponen en riesgo la rentabilidad de las inversiones en este giro.
- El Sector inmobiliario ha experimentado en el pasado reciente una historia de éxitos , crecimiento acelerado , fusiones y adquisiciones sin procesos estandarizados y con excesivo personal administrativo . Cabe destacar que el mercado en donde opera la empresa es cada vez mas competitivo y demanda de mayor productividad ; derivado de esto , han surgido sistemas de ERP que facilitan la operación de las empresas optimizando los recursos ; nuestra Firma posee la experiencia necesaria para preparar a las empresas de este giro en la implementación de este tipo de sistemas.
- Existen nuevas tecnologías y sistemas de TI en el mundo moderno y no está la empresa preparada para disponer de estas herramientas debido a que no tiene documentado su sistema de operación y, en caso de decidir hacerlo , le resulta sumamente laborioso y costoso.
- Por otro lado , algunas empresas de este medio , ya están desarrollando este tipo de estrategias para aumentar su rentabilidad .

OUTSOURCING ADMINISTRATIVO

ENFOQUE Y METODOLOGÍA

En general , los procesos de inversión y desarrollo de inmuebles operan de la siguiente manera :

- o **Fase 1 – Oportunidad :** Se refiere a la identificación de la oportunidad de inversión revisando y validando la propiedad y la necesidad del mercado para generar un análisis preliminar del predio , un paramétrico de construcción , la evaluación preliminar del mercado y un análisis económico general previo que sirve para una pre-evaluación del Proyecto de Inversión.
- o **Fase 2 – Análisis :** Estudios de Mercado, Anteproyecto conceptual, Costeo Preliminar , Evaluación de Alternativas de Capitalización y Financiamiento y un análisis económico general definitivo que sirve para la evaluación del Proyecto de Inversión .
- o **Fase 3 – Ejecución :** Aportaciones , Proyecto Arquitectónico y Ejecutivo , Tramitología y Permisos , Ingenierías , Estrategia Comercial , Presupuestos Maestros de Operación y Financiamiento , Concursos y Selección de Contratistas , Inicio de Obra .
- o **Fase 4 – Operación :** Programas de Actividades Operativas , Sistema Contable , Fiscal y Reportes periódicos de operación .

Partiendo del supuesto que los servicios básicos de Contabilidad General, Tesorería y Bancos y Créditos y Cobranzas se realizan dentro de la empresa en forma recurrente y al menor costo , los servicios a prestar por DC en forma específica y , a manera enunciativa , se podrían detallar en base a las siguientes actividades a realizar :

- Elaboración de Proyecciones Financieras en las 3 primeras Fases que se mencionaron arriba ; así como la supervisión en la actualización de la información relativa a los rendimientos de los proyectos en forma periódica (Evaluación permanente del Proyecto) .
- Elaboración e implementación de Manuales de Políticas y Procedimientos que describan detalladamente los flujos de los principales procesos u operaciones y estén debidamente documentados . Como ejemplo de estas actividades podríamos mencionar la gestión de ventas , la tramitología y el control presupuestal .
- Revisar el Catálogo de Cuentas que se utiliza en la Contabilidad para institucionalizarlo realizando ciertas adecuaciones que optimicen su uso y aprovechamiento . Revisar también las herramientas de análisis financiero para la elaboración de información cualitativa y cuantitativa para las instituciones de crédito .
- DC se convierte en el Responsable del Diseño e implementación del Manual de Políticas y Procedimientos Contables , así como de la asesoría y supervisión de la elaboración de la Información Financiera , de manera que sea transparente , relevante y oportuna .
- Asesoría y coordinación en el diseño , elaboración e implementación de la metodología de asignación de costos para asegurar la calidad de la información financiera .

OUTSOURCING ADMINISTRATIVO

BENEFICIOS

- Asesoría y coordinación en el diseño y elaboración de la información financiera para periodos intermedios y anuales así como para el análisis de la misma , su presentación y explicación de variaciones importantes al Consejo de Administración o al Comité Técnico del Fideicomiso , en su caso .
- Asesoría y supervisión en la contratación de un sistema ERP que cubra todas las necesidades básicas de la empresa y que disponga de los principales módulos .
- Coordinación , trámite y obtención de los financiamientos para los proyectos de inversión , asegurando las mejores tasas y condiciones .
- Asesoría y coordinación en el diseño e implementación de un mecanismo de salida para los inversionistas evaluando el tiempo y valor óptimos (venta) .
- En lo relativo a la parte de asesoría fiscal y legal , DC tiene relación con las mejores Firmas de Consultoría .

- Ahorra costos y gastos fijos de operación a la empresa ya que sólo incurrirá en costos administrativos específicos para cada etapa de los Proyectos , sin tener que mantener a personal fijo a nivel de Gerencias y Dirección Administrativa por la vida de cada Proyecto.
- Promueve la disciplina de trabajo y orden en la organización, proporciona un seguimiento automático a la Función Administrativa de la empresa y asegura la consistencia en la calidad del servicio prestado.
- Mejora la comunicación interna. Asegura la estandarización de los procesos y principales operaciones.
- Asegura el disponer de personal con las capacidades adecuadas en el lugar y oportunidades adecuados .
- Provee capacidades y habilidades técnicas y analíticas relacionadas con procesos clave del negocio y los controles necesarios .
- Elimina el tiempo y costo asociado con entrenamiento , capacitación , contratación y retención del personal .
- El servicio que se presta es de vanguardia en el medio del giro inmobiliario.

OUTSOURCING ADMINISTRATIVO

CAPACIDADES Y HABILIDADES DEL CONSULTOR

- DiagnoXControl es una empresa líder en México en la prestación de servicios de consultoría relacionados con la implementación del sistema de Gobierno Corporativo , la implementación y operación de Comités de Auditoría y otros Comités y el análisis , estudio y evaluación del sistema de control interno que todas las organizaciones deben mantener operando .
- La Firma trabaja de la mano con sus clientes para lograr documentar el control interno sobre el sistema de reporte e información y la revelación de controles y procedimientos ; evalúa , diseña y recomienda mejoras en procesos y controles.
- DiagnoXControl es la unión de 2 de las mas importantes firmas de Consultoría a nivel nacional como lo son : CAF Contadores Públicos , Iglesias Abogados , Intertax , S.C. y Gabriel Gutiérrez y Asociados S.C.
- DiagnoXControl tiene mas de 30 profesionales distribuidos en el país en diferentes localidades .
- La característica mas importantes de la Firma es que buscamos establecer un lenguaje común de soluciones para nuestros clientes .

CONTACTOS

Raúl Sergio Quiroga Cuéllar
rquiroga@diagnoxcontrol.com

Gabriel Gutiérrez Pimentel
ggutierrez@diagnoxcontrol.com