

GESTIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS

para particulares, entidades financieras, fondos de inversión y socimis



CONTENIDOS

POR QUÉ TRABAJAR CON GRUPO GALIA

CONSULTORÍA DE PROYECTOS

Análisis del Activo

Estudio Económico del Activo

GESTIÓN URBANÍSTICA

Procesos Urbanísticos

Gestión de Entidades Urbanísticas Colaboradoras

Suelos Intervenidos

Entidades Urbanísticas Gestionadas

GESTIÓN DE PROMOCIONES

Cuadro Proyectos Residenciales y Terciarios

MONITORIZACIÓN

DIRECCIÓN DE OBRAS

INFORMES TÉCNICOS Y JURÍDICOS

GESTIÓN DE COOPERATIVAS

GESTIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS PARA PARTICULARES, ENTIDADES FINANCIERAS, FONDOS DE INVERSIÓN Y SOCIMIS

Grupo Galia es una empresa con más de 25 años de experiencia en el sector inmobiliario nacional.

Cuenta en su haber con un equipo multidisciplinar que garantiza la máxima calidad y eficacia en la prestación de servicios de asesoramiento y gestión integral, donde la capacidad, la excelencia y dilatado ejercicio son nuestro principal distintivo.

Grupo Galia ofrece una solución práctica, efectiva y global a la gestión de activos inmobiliarios, un método de trabajo que integra todos los procesos y que junto a una estrecha colaboración con el cliente, posibilita servicios y resultados óptimos y de alta cualificación.

Contratar estos servicios bajo un único operador, permite a las Entidades poder focalizar en sus propias competencias y optimizar sus recursos humanos y resultados en términos de control de costes, plazos, calidad y atención al cliente.

Contamos con una estructura consolidada y un equipo de dirección altamente cualificado y una imagen de marca solvente. Equipos con una experiencia atesorada de décadas que desde el primer momento se pondrá a su disposición.





Por qué trabajar con Grupo Galia



Entrega más rápida. La gestión colaborativa con grandes firmas y profesionales del sector, nos permite completar los trabajos más rápido.



Ahorro de costos. Nuestro equipo está orientado hacia la eficiencia y la innovación.



Mejor calidad. No nos conformamos con cumplir los requisitos mínimos. Aplicamos innovaciones y mejoras que nos permiten entregar un proyecto mejor de lo inicialmente imaginado.



Disminución de la carga administrativa del propietario.



Disminución de riesgos. Como equipo de diseño, construcción, gestión y comercialización, asumimos riesgos adicionales y los descargamos de la figura tradicional del promotor.



Responsabilidad única. Somos los únicos responsables de los costos, el cronograma y el resultado final.



Reducción de las demandas y reclamaciones gracias al amplio conocimiento del procedimiento judicial en el sector.

Servicios ofertados

1. CONSULTORÍA DE PROYECTOS
2. GESTIÓN URBANÍSTICA
3. GESTIÓN DE PROMOCIONES
4. MONITORIZACIÓN
5. DIRECCIÓN DE OBRAS
6. INFORMES TÉCNICOS Y JURÍDICOS
7. GESTIÓN DE COOPERATIVAS





CONSULTORÍA DE PROYECTOS

Analizamos la **viabilidad** del proyecto inmobiliario con el objetivo de determinar sus mejores usos y superficies comercializables, en función de su situación actual, la del mercado y la de la normativa urbanística.

Un equipo técnico especializado en la realización de informes de Auditoría de Proyectos, con la finalidad de **optimizar costes** de desarrollo sin disminuir las calidades definidas por el cliente, todo bajo un minucioso estudio y cumplimiento de la normativa aplicada.

Este **análisis Global** del Proyecto hace posible la mejora de la rentabilización del producto inmobiliario a comercializar, ajustándolo a las tendencias de la demanda existente en cada momento.



1.1 Análisis del Activo

Un triple estudio permitirá identificar con exactitud la situación de partida, y a partir de la misma, determinar las actuaciones a desarrollar y la previsión de plazos.

Análisis jurídico, en las áreas urbanística, administrativa, registral, civil y mercantil.

Análisis documental, verificación de la documentación necesaria para la transmisión del activo conforme a la legislación vigente.

Análisis físico, nuestros técnicos realizarán la comprobación del estado del activo y de su aptitud para la venta.

1.2 Estudio Económico del Activo

Un análisis de sensibilidad de las variables de la inversión, permitiendo delimitar las desviaciones que puedan ser asumibles en el desarrollo del proyecto.





GESTIÓN URBANÍSTICA

Nuestro equipo reúne formación y una dilatada y acreditada experiencia que le permiten afrontar con garantía, tanto la redacción y tramitación de los Instrumentos de Planeamiento, como la asistencia y seguimiento de estos ante la Administración Pública o Entidades Urbanísticas.

Para la tramitación urbanística de los activos, disponemos de equipos técnico y jurídico para el desarrollo de suelo industrial, terciario y residencial, ante la Administración Pública, especializados en transformación del suelo conforme a los usos permitidos y la elaboración de informes técnicos: urbanización, medioambientales, paisajísticos...

Estableceremos un cronograma con los principales hitos a obtener, aconsejando a la propiedad de las decisiones a adoptar para la puesta en valor en el menor plazo y coste posible.



2.1 Procesos Urbanísticos

- Identificación de las fincas catastralmente.
- Informe sobre la situación urbanística de los terrenos.
 - Clasificación y calificación de los suelos.
 - Parámetros urbanísticos de aplicación.
 - Cédula urbanística.
 - Planeamiento pendiente de gestionar (en su caso).
 - Expectativas de gestión. Plazos.
 - Sistema de ejecución.
 - Capacidad de decisión y gestión.
 - Otros propietarios.
- Normativa urbanística de aplicación.
- Edificabilidad y usos.
- Afecciones sectoriales. incidencias.
- Convenios urbanísticos de planeamiento y de gestión.
- Cargas urbanísticas. régimen de ejecución y abonos.
- Otras obligaciones técnicas, temporales y/o económicas.





2.2 Gestión de Entidades Urbanísticas Colaboradoras

Dentro de los servicios que se ofrecen hay que considerar que, en el supuesto que deba constituirse Junta de Compensación (como es habitual salvo en los casos de propietario único) se actuará, ante la Administración y en su caso en la propia Junta de Compensación, en representación del titular de los suelos. Los servicios ofrecidos incluyen:

- Gestión económico-administrativa
 - Recepción y control de la documentación necesaria para la llevanza de la contabilidad, la tesorería, el control de las cuentas bancarias, conciliaciones, seguimiento de libro de facturas.
 - Control de cuenta corriente.
 - Supervisión de facturas, previa a la remisión a los representantes de la EUC.
 - Gestión de cobro y pagos. Seguimiento de los cobros y preparación de medios de pago, remitiendo los mismos a representantes de la EUC, para su autorización y firma mancomunada; así como su entrega a proveedores.
 - Elaboración y liquidación de impuestos, así como representar a la EUC, en cualquier actuación necesaria ante la AEAT (requerimientos, inspecciones...) o cualquier otro organismo recaudatorio (OPAEF...)
 - Presentación de presupuestos para el ejercicio y seguimiento del mismo, al objeto de prever el giro de derramas necesarias.



-
- Emisión de facturas a terceros (clientes) y giro de derramas a junteros, verificación de cobros, reclamación de derramas impagadas.
 - Preparación de las Asambleas de la Entidad Urbanística de Conservación, recabando los informes técnicos, financieros, jurídicos y de gestión.
 - Secretaría de la entidad urbanística de acuerdo a los Estatutos y las funciones intrínsecas del cargo. Funciones de citación/notificación de junteros, redacción de actas, expedición de certificados.
 - Gestión de la documentación y archivos de la Junta de Compensación, entidad precursora de la EUC, así como de la documentación generada por la EUC.
 - Servicios de asesoría jurídica.
- Gestión con terceros
 - Contratos con terceros.
 - Relación con Ayuntamientos.
 - Representación ante terceros.
 - Gestiones con entidades financieras.





- Gestión con los propietarios de la EUC
 - Celebración de las reuniones que se estimen necesarias para los asuntos objeto de la presente prestación de servicios.
 - Reportar la información requerida por miembros de la Entidad, con objeto del normal desarrollo de la misma.
 - Elaboración de presupuesto para su aprobación por parte de la Asamblea de la Entidad.
 - Elaborar informes de gestión que han de estar a disposición de los miembros de la Entidad con carácter previo a la misma.
 - Informe situación de la entidad.
 - Control económico.
 - Control actuaciones.
 - Análisis desviaciones.
 - Previsiones adicionales.
 - Elaborar propuesta de Orden Día de las Asambleas a celebrar.
 - Verificar, cualquier incidencia que se denuncie respecto a la obra objeto de mantenimiento por la Entidad.
 - En caso de ser necesario la contratación de externos, presentar ante la Asamblea al menos tres presupuestos alternativos.

Suelos Intervenido

Denominación	Población	Localización	m ² suelo
Puerta Cartuja	Camas (Sevilla)	PERI AUSU 32 Fundiciones Caetano	74.751 m ²
Puerta Cartuja	Camas (Sevilla)	PP4 Poeta Muñoz San Román	124.924 m ²
Villanueva Golf	Puerto Real (Cádiz)		1.100.000 m ²
Los Palacios	Los Palacios (Sevilla)		189.149 m ²
Los Ramos	Málaga		74.860 m ²
Cruz de San Jorge	Ronda (Málaga)	Sector Este 3 (Sup E3)	153.000 m ²
Zaudín P. Empresarial	Tomares (Sevilla)		90.000 m ²
Ribera de Cartaya	Cartaya (Huelva)		670.883 m ²
La Boticaria	Alcalá de Guadaira (Sevilla)		263.386 m ²
Novo Sancti Petri	Chiclana de la Ftra. (Cádiz)	RT-46 Loma del Puerco	2.200.000 m ²
Albariza Costa	Sanlúcar de Barrameda (C)	UECA6 La Calzada PGOU Sanlúcar Bda.	34.570 m ²
Estilia	Castilleja de Guzmán (S)	PP2 Divina Pastora	76.800 m ²
Edén	Mijas (Málaga)	SUP C13 Fuente Legrales Mijas	250.000 m ²
One Oak	Torremolinos (Málaga)	El Pozuelo	150.000 m ²
Forouno	Carmona (Sevilla)	Sector SUNC-NU8	21.000 m ²
Cisneo Alto	Sevilla	PERI NO4-UE2 Cisneo Alto	37.015 m ²
Sea Gardens	Nerja (Málaga)		30.000 m ²
Forouno	Carmona (Sevilla)	Desarrollos Urbanos Puerto de Matahacas.	15.500 m ²
			5.555.838 m²

- Gestión de las actuaciones necesarias para la liquidación y disolución de la EUC

- Elaboración de los estados contables finales de disolución y liquidación.
- Gestión y coordinación de las actuaciones necesarias para la disolución y liquidación.
 - Resolución de contratos con terceros.
 - Coordinación de actuación con la Administración actuante.
 - Gestión cierre de cuenta corriente.
 - Presentación de modelos fiscales.

Entidades Urbanísticas gestionadas

Junta de Compensación del sector PERI "Fundiciones Caetano". Camas, Sevilla

Junta de Compensación del sector PP-4 "Poeta Muñoz San Román". Camas, Sevilla.

Junta de Compensación del Sector 04, del PGOU de Gelves, Sevilla.

Junta de Compensación del Polígono "RT-46 Loma del Puerco". Chiclana de la Frontera, Cádiz.

Junta de Compensación del sector SUP C-13 "Fuentelegrales", Mijas, Málaga.

Junta de Compensación "INDUYCO", Sevilla.

Junta de Compensación del sector PERI-NO-4 "CISNEO ALTO", Sevilla.

Junta de Compensación del sector Villanueva, Puerto Real, Cádiz.

Junta de Compensación de la Unidad UE-2 del PP-2 "Divina Pastora", Castilleja de Guzmán, Sevilla.

Junta de Compensación "Pagés del Corro-Alfarería" (UE-1), Sevilla.

EUC "Loma del Puerco". Chiclana de la Frontera, Cádiz.

EUC "Villanueva -Aldea Real", Puerto Real, Cádiz.



GESTIÓN DE PROMOCIONES

Realizaremos la elección de todos los intervinientes en el proceso edificatorio, tales como arquitecto, aparejador, constructoras, laboratorios de control, interioristas, paisajistas y otros, en base a proceso de licitación y objetivo de alcanzar el mejor coste y capacitación para el proyecto. La labor de gestión integral de promociones conlleva la asistencia en el cumplimiento de todos los requisitos técnicos, jurídicos y administrativos necesarios para formalizar, entre otros, los acuerdos pactados con los agentes intervinientes.

Nuestra dilatada experiencia en el sector nos capacita para realizar una adecuada gestión de toda la suma de exigencias y requisitos que se precisan hasta obtener la Licencia de primera ocupación o actividad de los inmuebles necesarias para su óptima comercialización, como son las empresas de suministradoras, los ayuntamientos o la administración pública.

Una planificación urbanística y de diseño del proyecto óptimas junto a la planificación de una programación financiera, de actividades e hitos, nos permite cumplir con las previsiones de coste, plazos y calidad del proyecto.

Nuestro potencial está en la diversidad del equipo. **Grupo Galia** asume en cada proyecto, la responsabilidad de entregar el mejor producto inmobiliario, a un precio de mercado real.

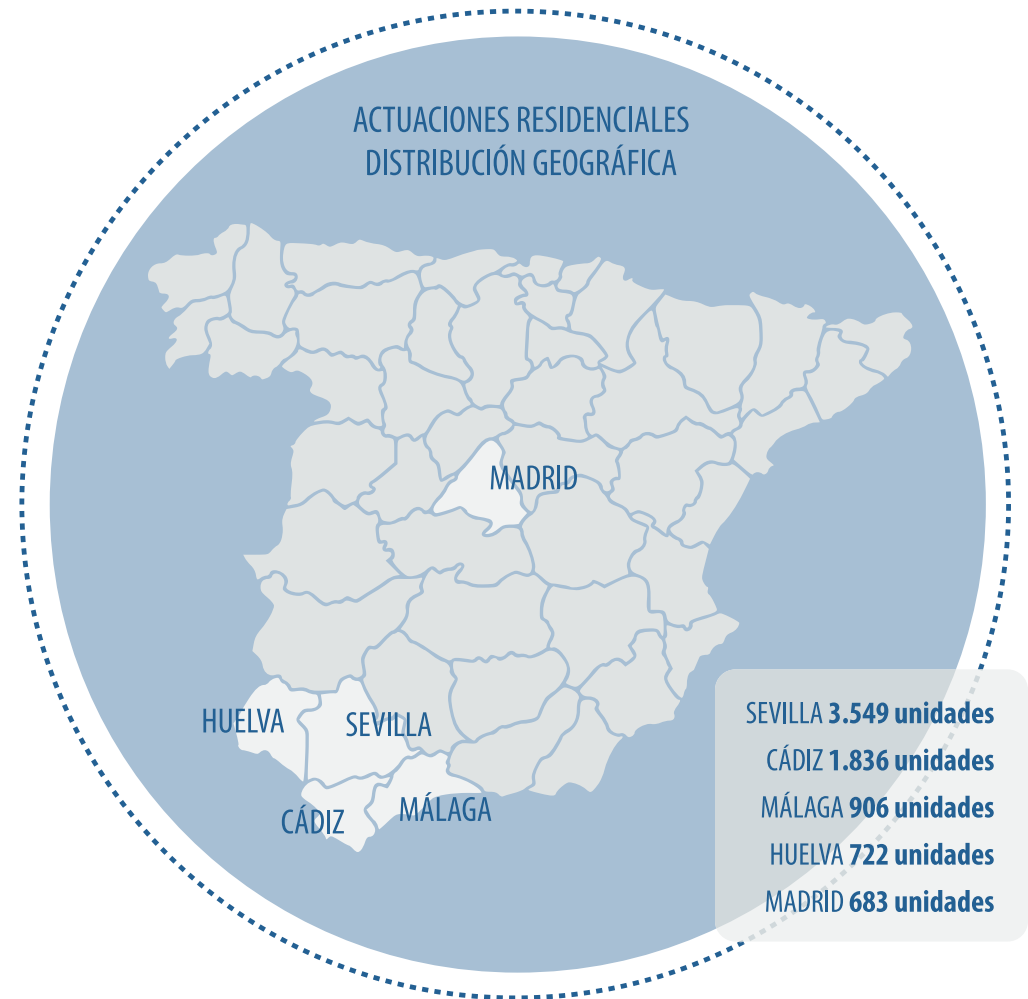


Proyectos Terciarios (Desarrollados)

Denominación	Población	Localización	Año	Tipología	m ² techo
Galia Nervión	Sevilla	Avda. Eduardo Dato, 69	2000	Oficinas	9.212 m ²
Galia Center	Málaga	Parque Comercial Málaga Nostrum	2005	Oficinas	9.986 m ²
Galia Puerto	Sevilla	Dársena del Batán, Puerto de Sevilla	2006	Oficinas y Centro de Negocio	16.416 m ²
Parque Industrial CITEC	Gelves (Sevilla)	Avda. de Coria. Sector 3 PGOU Gelves	2008	Terciario (naves y loft)	20.788 m ²
Galia Litoral	Málaga	Polligono Comercial Azucarera	2008	Oficinas	8.697 m ²
					65.099 m²

- Análisis del Proyecto de Edificación.
- Asesoramiento en la Adjudicación y Ejecución de las Obras.
- Gestión Inmobiliaria de la Promoción.
- Gestión económico - financiera del Proyecto Inmobiliario.
- Finalización de las obras de Edificación.
- Coordinación final obras.
- Informes compañías suministradoras.
- Coordinación entre agentes intervinientes del Acta Final de Obra, según procedimiento establecido en la LOE.
- Gestión de repasos de las obras de edificación en el Acta Final de Obra.
- Asistencia y recopilación de la documentación necesaria para la solicitud de la Licencia de Primera Ocupación.
- Informe relativo a la liquidación de las obras por la constructora.
- Gestión para y hasta la concesión de la Licencia de Primera Ocupación por el Ayuntamiento.

En nuestra abultada trayectoria profesional, hemos desarrollado trabajos de ámbito nacional e internacional, desarrollando proyectos que nos ha permitido obtener una destacada y reconocida posición en el mercado.





MONITORIZACIÓN

Aplicar a las promociones un sistema de auditoria constante, depurando cada procedimiento y haciendo uso estricto de la normativa que nos permita tutelar las actuaciones del promotor y del resto de agentes colaboradores durante todo el proyecto, asegurándonos que todas las partes cumplen las obligaciones y términos previstos, realizando un control exhaustivo de la ejecución y flujos monetarios del proyecto y aportando seguridad sobre su ejecución, uso de los fondos y el cumplimiento de plazos.

Se realizarán estudios preliminares que permitan identificar los riesgos del proyecto, aplicando para ello el procedimiento de control que se precise para su correcto desarrollo.

Se realizarán labores periódicas de control sobre el estudio económico inicial así como de los plazos de desarrollo del proyecto, identificando las desviaciones que pueda experimentar y proponiendo las medidas correctoras necesarias a aprobar por el cliente.



Esta labor de auditoria constante permitirá tener monitorizada con carácter mensual los aspectos más relevantes del proceso de edificación:

- Tramitación de licencias administrativas
- Control de las obras de edificación
- Organismos de control técnico independientes (OCT)
- Control de los costes y disposiciones del préstamo
- Control de pagos a contratistas y subcontratistas
- Control del proceso comercial de la promoción
- Gestión documental



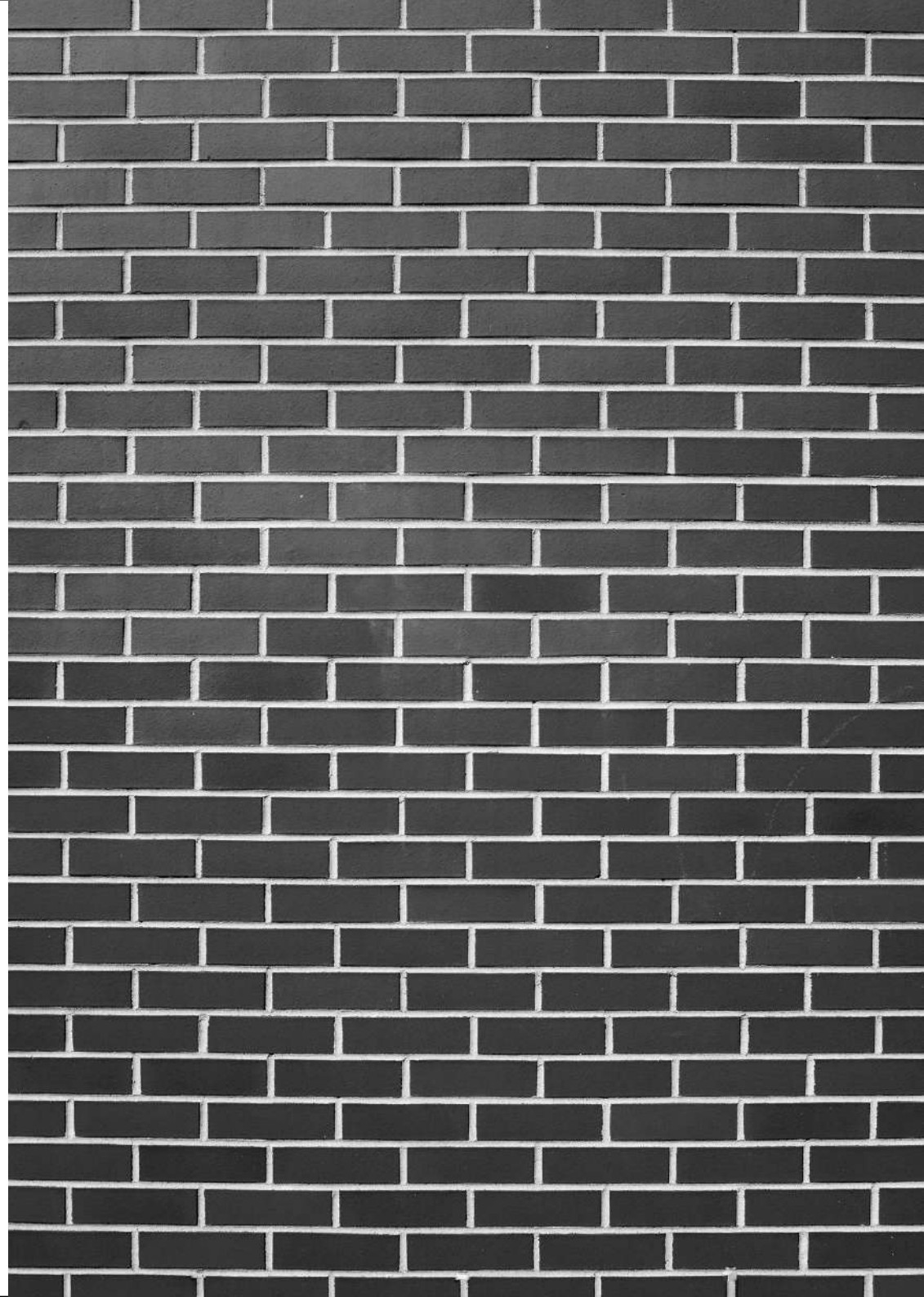
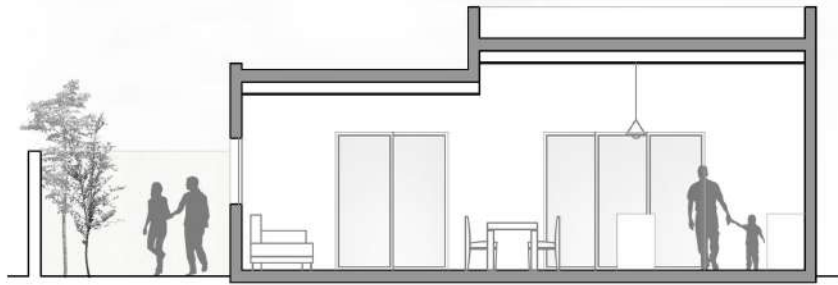


DIRECCIONES DE OBRA

Nos permitirá realizar proyectos de alta calidad, asegurando finalizaciones de obra en los plazos y costes establecidos y conformes a las exigencias de nuestro cliente.

Nuestros técnicos velarán por un riguroso cumplimiento de la normativa exigida por la legislación vigente tanto a nivel local como autonómico o nacional.





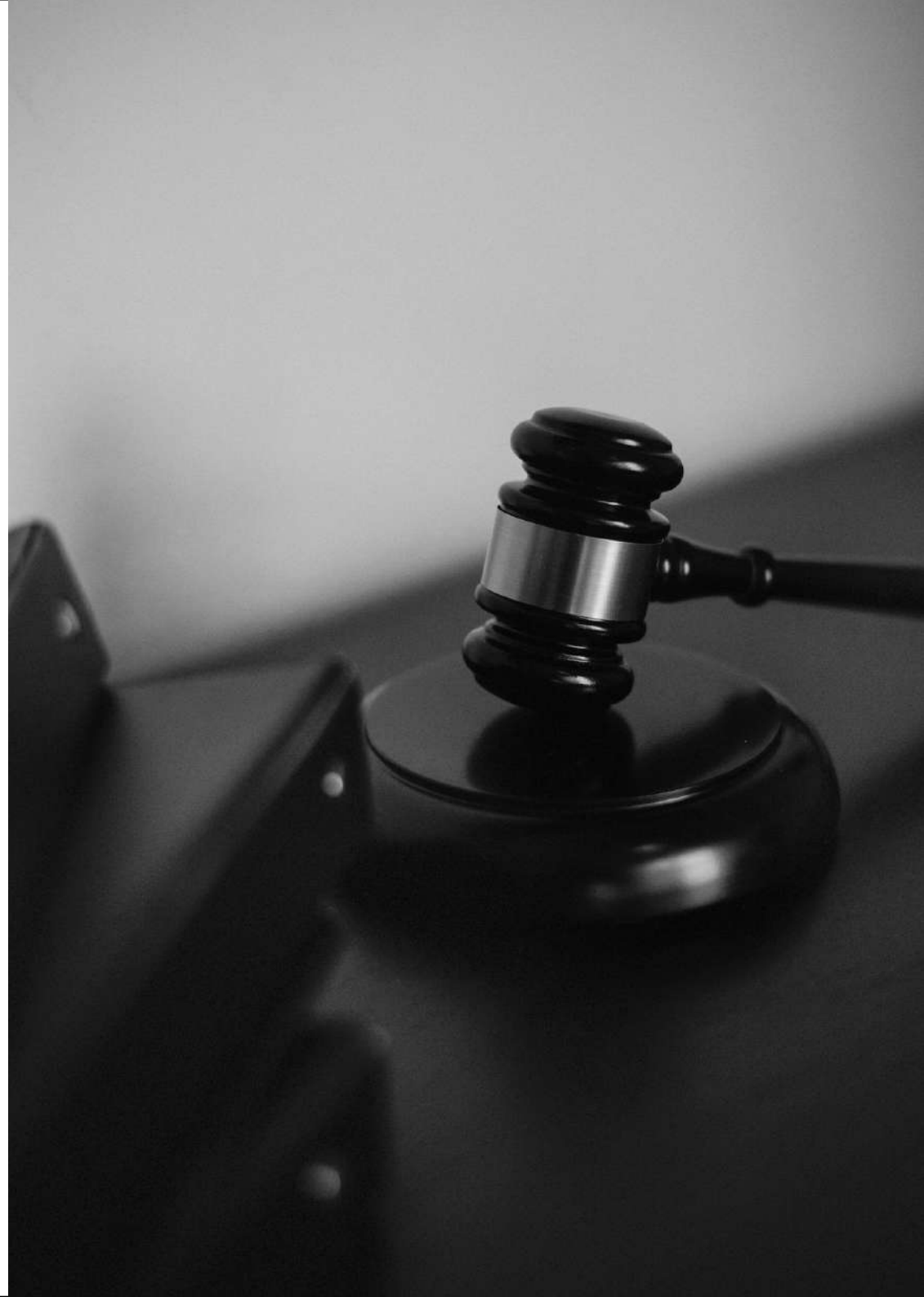


INFORMES TÉCNICOS Y JURÍDICOS

Departamentos técnico y jurídico propios con un profundo y especializado conocimiento del sector garantiza actuaciones solventes y profesionales. Especialistas con amplias capacidades, experiencia e intervenciones en numerosos procedimientos tanto judiciales como técnico-administrativo avalan nuestros resultados.

Ofrecemos una amplia oferta de actuaciones profesionales vinculadas al sector como: análisis de viabilidad, elaboración de Due Diligence, estudios de mercado, valoraciones inmobiliarias, informes técnicos, contratos...







GESTIÓN DE COOPERATIVAS

Servicio de gestión integral, tanto a la propia sociedad cooperativa como a la promoción inmobiliaria que acomete. Desde obtener el suelo sobre el que se edificará, hasta la firma de la escritura y entrega de llaves.

La gestora juega un papel crucial en las sociedades cooperativas, la especial complejidad y especialización que entraña la actividad inmobiliaria y la construcción, así como todas las cuestiones legales, hacen que una elección acertada, facilite que el proyecto llegue a buen término.

Algunas de las actuaciones:

- Análisis del producto y del mercado.
- Localización y gestión de suelo.
- Denominación social.
- Constitución de la cooperativa.
- Elaboración de estatutos.
- Captación de socios y colectivos.
- Apoyo a los consejos rectores.
- Coordinación y control de los servicios externos que intervienen en la promoción
- Coordinación y seguimiento de la promoción.
- Selección y supervisión del equipo facultativo.



-
- Desarrollo del estudio geotécnico y estudio de detalle.
 - Proyecto básico y de edificación.
 - Negociación con constructoras, selección de ofertas y contratación.
 - Seguimiento de las obras y control de plazos.
 - Control presupuestario.
 - Documentación de las cooperativas de viviendas.
 - Gestiones con las administraciones públicas.
 - Preparación de reuniones y asambleas.
 - Relación con los socios y asesoramiento.
 - Tramitación de subvenciones y ayudas oficiales.
 - Elaboración de los estudio de costes.
 - Seguimiento económico de la promoción.
 - Gestión de la contabilidad.
 - Tramitación de impuestos.
 - Asesoramiento fiscal.
 - Asesoramiento general a petición de los órganos de la cooperativa.
 - Solicitud de financiación del proyecto inmobiliario.





Oficinas centrales:
c/ José Delgado Brackenbury, 11
Edf. Galia Puerto, 3ª Pl.
41011 Sevilla - t. 954 98 99 10

www.grupogalia.es