



DAHIR
CONSTRUCTORA



PROPUESTA DE GERENCIAMIENTO



📍 *Corrientes 1711 - Neuquén Capital*



+54 9 299 472-6989

www.dahir.com.ar



¿Quién es GRUPO DAHIR?

DAHIR es la marca referencial del grupo de empresas vinculadas a los negocios y soluciones en el área de bienes raíces, expandida a los servicios complementarios que favorecen al crecimiento inmobiliario de la Provincia de Neuquén y Río Negro, y posibilita el acceso a nuevos inversores locales.

Gracias a nuestro sistema de trabajo en COWORKING, el éxito de las operaciones inmobiliarias se garantiza con el galardonado equipo de profesionales y aliados estratégicos, Martilleros, Abogados, Contadores, Escribanos, Arquitectos, Agrimensores, Ingenieros y Técnicos.

LUCAS M. DAHIR

Fundador de Grupo DAHIR



INTRODUCCIÓN

Grupo DAHIR propone:

Un **GERENCIAMIENTO INTEGRAL DE PROYECTO**, que tiene como objetivo la responsabilidad de garantizar el real y efectivo avance del Proyecto Constructivo, gerenciando de manera integral la obra por cuenta y orden del propietario, bajo el sistema “Llave en Mano”, y utilizando la cartera propia de proveedores para seleccionar los presupuestos de materiales y cotizaciones de mano de obra más conveniente para abaratar los costos constructivos al propietario. Toda contratación directa para la mano de obra, servicios y materiales se realiza en cabeza del propietario de la obra, bajo su participación y supervisión continua, tomando la decisión en todo momento, como así también los siguientes ítems:

ANÁLISIS Y GESTIÓN PARA UN PROYECTO.

ARQUITECTURA Y ÁREA TÉCNICA (2 A 3 PERSONAS).

RECURSOS MATERIALES A DISPOSICIÓN.

ADMINISTRACION DE FONDOS (4 A 5 PERSONAS).

CERTIFICACIÓN AVANCE DE OBRA E INFORMES TÉCNICOS.

DAHIR INMOBILIARIA, como otra empresa del **GRUPO DAHIR**, dedica tiempo para conocer a fondo a cada cliente, entender su estrategia, requerimientos y objetivos financieros. Se identifica la dinámica del mercado en los distintos sectores de la región, para encontrar la mejor opción a la hora de vender, comprar o alquilar.



ANÁLISIS Y GESTIÓN PARA UN PROYECTO

Como el presente tratamos de informar a los clientes acerca de las buenas prácticas, procesos, procedimientos y lineamientos básicos del cómo se deben analizar y gestionar estratégicamente este tipo de desarrollos para aprovechar al máximo la oportunidad de negocio.

Por lo expuesto, y en nuestro carácter de Gerentes de todo el desarrollo del proyecto hasta la finalización, ofrecemos de manera simplificada de los pasos básicos que debe mantener en la mira cada vez que realice un desarrollo inmobiliario:

Conceptualización del proyecto: la conceptualización de un proyecto inmobiliario inicia con la identificación de una propiedad o terreno, con ciertas características que cubra una demanda o necesidad en una zona determinada. Esta conceptualización comprende la pre-estructuración legal y financiera del proyecto, estudios de factibilidad y conceptual, análisis de riesgos. Evaluación de la viabilidad del desarrollo inmobiliario.

Legislación, marco jurídico y fiscal de operaciones inmobiliarias: revisar que sea viable la obtención de los permisos necesarios de acuerdo a la legislación vigente. Legislación Nacional, Provincial y Municipal, como así también *cualquier otra normativa aplicable a la actividad. Considerar el régimen jurídico de la propiedad, ordenamiento urbanístico y régimen de suelo, el registro público de la propiedad, valuación de inmuebles, cargas fiscales y marco jurídico aplicable a operaciones inmobiliarias (disposiciones fiscales, tratamiento del IVA, ingresos, deducciones, ganancias, etc.).*

Plan de negocios y financiamiento: documentar el análisis de la información, la viabilidad y factibilidad del proyecto inmobiliario. Desarrollar la propuesta, su enfoque, su objetivo, analizando diversos factores como: el marketing y benchmarking, riesgos, contingencias y oportunidades, fortalezas, debilidades, oportunidades y amenazas, los recursos a emplear (financieros, jurídicos, legales, humanos, tecnológicos, etc.), alcances, costos y utilidades. Identificar las fuentes de financiamiento para el desarrollo del proyecto inmobiliario, recursos propios del desarrollador, aportes de capital de inversionistas, créditos puente y créditos directos, buró de crédito, tasas de interés, garantías, etc.



Aseguramiento de la propiedad: aseguramiento de la propiedad resulta trascendental y se puede efectuar después del estudio de factibilidad. Asegure el evalúo de la propiedad, que se encuentre libre de gravamen, el financiamiento, la escrituración y la gestión de trámites.

Diseño, planeación y organización del desarrollo: abarca el diseño arquitectónico, ingenierías, consultores, contratistas, servicios legales y contables, estudios, presupuestos, programas, manuales, políticas y procedimientos; así como la planeación de obra, procesos constructivos y adquisición de recursos.

Estudios y permisos: realizar y gestionar los estudios, permisos y documentación que requieran las autoridades gubernamentales para la realización del desarrollo inmobiliario.

Construcción: construir el desarrollo inmobiliario de acuerdo al diseño, lineamientos y la planeación definida.

Mercadotecnia inmobiliaria: evaluar y desarrollar estrategias de comercialización y difusión de acuerdo a las necesidades o deseos existentes en el mercado inmobiliario, objetivos, pronósticos y presupuesto. Publicidad, relaciones públicas y promociones en sitio.

Comercialización: venta / renta y administración: efectuar la promoción y venta del desarrollo inmobiliario, o renta y administración del mismo si su objetivo no es la venta.





ACTIVIDADES DEL GRUPO

TAREAS PARA DESARROLLAR

- * Tareas de urbanización – Proyecto Urbanística e Informe Ambiental - Factibilidad Urbano Ambiental.
- * Tareas de agrimensura – Proyecto plano de agrimensura – Visado Plano de Agrimensura.
- * Tareas de infraestructuras – Proyectos Ejecutivos de Infraestructuras – Visado Proyectos y Permisos de Construcción – Final de Obras.
- * Tareas de Coordinación Ejecución de Obras.

EQUIPO DE PROFESIONALES

- * Tareas proyecto urbanístico: ARQUITECTOS.
- * Tareas agrimensura: AGRIMENSOR.
- * Tareas proyectos infraestructuras: INGENIEROS (expertos según tipo de infraestructura).
- * Tareas de coordinación ejecución de obras de urbanización: ARQUITECTO O INGENIERO CIVIL.

RESPONSABLES EXIGIDOS POR EL MUNICIPIO, CUATRO TIPOS DE PROFESIONALES

- * Responsable urbanístico: Arquitecto o ingeniero civil con especialidad en urbanismo.
- * Responsable Dominial: Agrimensor.
- * Responsable Ambiental: Experto inscripto en el Registro de Consultores Ambientales del Municipio.
- * Responsable de estudio Impacto Ambiental.

EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

En cumplimiento de los servicios mínimos exigidos y en la medida que se vayan autorizando los planos presentados para aprobación, se realizara las obras comprometidas.

ARQUITECTURA Y TÉCNICA

INCLUYE DE ARQUITECTURA Y ÁREA TÉCNICA (2 A 3 PERSONAS AFECTADAS):

Recepción de trámites y estudios previos, recepción de obra, realización del cómputo de materiales, dirección técnica, supervisión y aprobación de instalaciones en general, gestiones y trámites de obra, informes de avance de obra, certificación de obra, compra y gestión de materiales para disposición en obra.

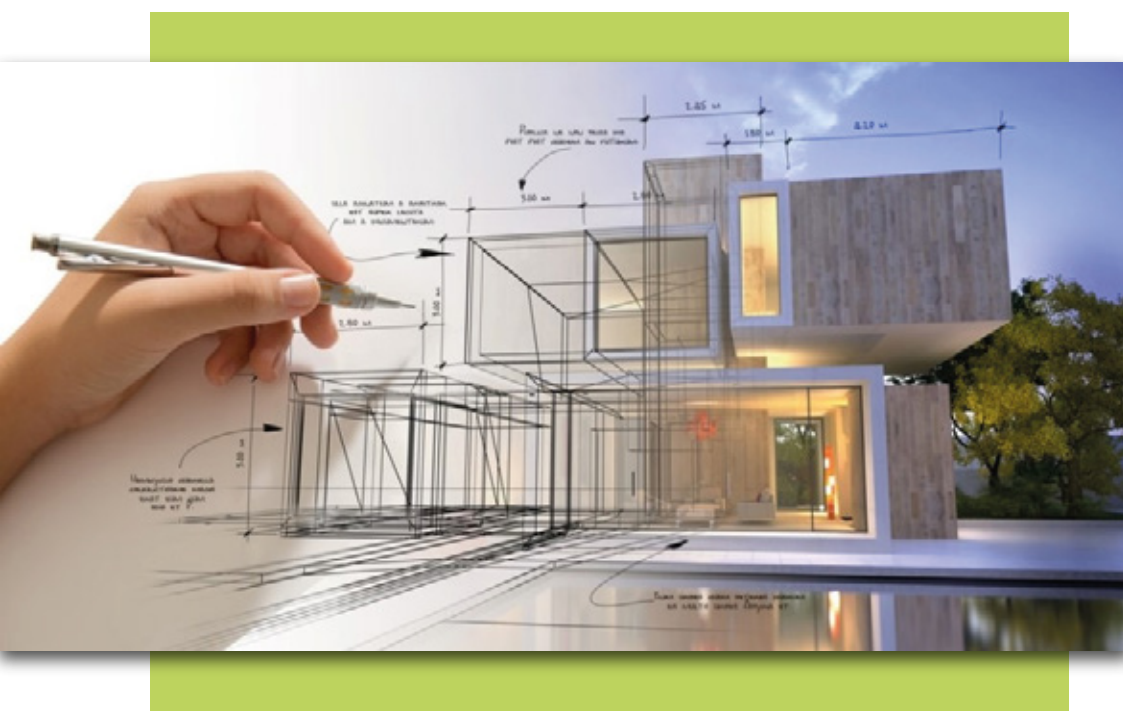
El pago a las personas afectadas está a cargo de la empresa.

RECURSOS MATERIALES A DISPOSICIÓN:

Una camioneta, un auto, un carro para transporte de materiales livianos. Los gastos de patentes, seguros, combustible, y mantenimiento de estos recursos están a cargo de la empresa.

El uso de las herramientas eléctricas de la empresa para los fines de la obra quedará sujeto a evaluar según el tipo de tarea a realizar y si puede o no afectar la vida útil de la misma.

Mano de obra liviana para colocación de artefactos y mantenimiento.



ADMINISTRACIÓN DE FONDOS



Control estricto en la gestión de los fondos, llevando indicadores de la medición de los costos de mantenimiento vs. los objetivos del presupuesto anual, para mejorar en función de los resultados.

Rendición de cuentas, en forma documentada y periódica de la gestión realizada, ofreciendo acceso a toda la información de la administración a través de una aplicación con funcionamiento online y offline.

Seguimientos de morosos, llevando al día los intereses, multas, recargos, punitivos, gastos de intimación, gestiones de cobranza que correspondan.

Información contable incluida a liquidación, detallada en forma clara y sencilla, para la comprensión de todos los integrantes del consorcio.

Rendición de cuentas anual, donde se detalle de manera precisa toda la gestión contable realizada por la administración.

EL SERVICIO LEGAL INCLUYE

Asesoramiento legal, en todas las cuestiones referidas al negocio, consultas telefónicas o por correo electrónico sobre manejo de morosos.

La Redacción de acuerdos, con proveedores, copropietarios morosos o en conflicto, como así también contestar y enviar cartas documento, no están incluidas en la presente propuesta.

Gastos, de sellados, certificaciones, etc., no están incluidos en la propuesta.



CERTIFICACIÓN DE AVANCE DE OBRA E INFORMES TÉCNICOS



La certificación de avance de obra e informes técnicos, son los que llevara adelante mensualmente nuestro profesional a cargo y será quien otorgue las garantías de la normal ejecución de las obras, verificando que la construcción avance de acuerdo y en relación con el mismo porcentaje de ventas que se alcancen. –

Control estricto en las gestiones de obra, llevando indicadores de los avances mensuales, para las mejoras en el funcionamiento de los resultados.

Rendición de cuentas en forma documentada y mensual de la gestión realizada, ofreciendo acceso a toda la información de la gestión a través de mails.

VALORACIÓN ECONÓMICA

El servicio tiene un valor del 30% del costo de la obra más IVA. El cálculo será contemplado en el Flujo de Fondos de la obra, y será abonado contra cada desembolso necesario para el avance y administración de la obra. La factura del servicio se emitirá por cada certificación con más el 21% de IVA correspondiente.

El plazo de obra y administración, como las certificaciones, emisión del Flujo de Fondos, y etapas de desembolso, quedarán estipulados en el contrato del servicio que se elabore.