



GSPAINPATRIMONIO
&GESTION

PRESENTACIÓN / CARTA DE SERVICIOS



GSPAIN PATRIMONIOGESTION

GSpain centra su labor en la **gestión del patrimonio inmobiliario**, gracias a un equipo multidisciplinar formado por especialistas en las áreas **jurídica, administrativa, urbanística, arquitectónica, inmobiliaria y técnica**.

Todo ello nos otorga una visión global que nos permite gestionar de la forma más eficiente la problemática de este tipo de activos, derivando en una **gestión organizada**, coherente y dinámica, porque el patrimonio inmobiliario está vivo y ha de ser **sostenible** en sí mismo.

En función del tipo de servicio a prestar, diferenciamos a los mismos en tres grupos:

- INVERSIÓN
- PATRIMONIOS
- RESIDENCIAL



INVERSIÓN

Pensado para un **perfil inversor**, tanto particular como profesional que busque en una propiedad la obtención de un **rendimiento económico** desde el corto hasta el medio y largo plazo, mediante la **adquisición** de propiedades o la **explotación** empresarial de propiedades de terceros.

Edificios singulares, locales comerciales, naves industriales, suelos urbanos, rústicos e industriales, garajes... desarrollos de una filosofía empresarial que, basada en el análisis previo del mercado y redacción de planes de viabilidad económica, pretende el **mayor rendimiento** posible bajo una postura de inversor conservadora.



PATRIMONIOS

GSpain apuesta por la **ordenación y gestión de masas patrimoniales**, así como el asesoramiento para su **regularización y explotación**, con le objetivo de **poner en valor y preservar** el mismo ante su deterioro. Aplicable esto tanto a masas patrimoniales de carácter particular, propias o heredadas (incluso en trámite) como de carácter institucional (masas patrimoniales con un alto valor histórico, artístico y cultural, que por tener esa condición de cantidad sufren un proceso de deterioro acusado)



RESIDENCIAL

Gspain Patrimonio Gestión cuenta con una sociedad inmobiliaria dentro del Grupo, Gspain Inmobiliaria & Consulting que cubre las necesidades ordinarias de los propietarios de inmuebles, contando con una amplia cartera del sector residencial. (www.gspaininmobiliaria.com)



GSPAININMOBILIARIA &CONSULTING

Además, realizamos búsqueda y análisis de propiedades a la carta del comprador, hasta encontrar la propiedad deseada, con el respaldo de un equipo de profesionales formado por arquitectos, aparejadores y expertos inmobiliarios.

Enfocado a un cliente particular y sensible, que busque asesoramiento en todos los aspectos que abarcan el proceso tan complejo de decidir el qué, el dónde y el cómo conseguir una propiedad que sea **la esencia de su estilo de vida**. Pazos, casas señoriales, masías, rectorales, haciendas, áticos... propiedades exclusivas y singulares características por el cuidado del detalle y los materiales que siguen la filosofía de **gustar mucho a unos pocos** y no la de gustar un poco a muchos.



CARTERA DE SERVICIOS

Este apartado detalla los diferentes servicios que se pueden desarrollar de forma puntual o dentro de un proyecto de gestión integral, diferenciando dos grandes grupos:

I.- GESTIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO

Servicios de gestión, abarcando las áreas administrativa, jurídica, urbanística, técnica y constructiva.

2.- COMERCIALIZACIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO.

Se engloban en este epígrafe los servicios que implican la transmisión o traslado del dominio sobre una propiedad.



1.- GESTIÓN DE PATRIMONIO INMOBILIARIO

Dentro de este apartado recogemos todos los servicios que prestamos a los titulares de grandes patrimonios y propietarios de inmuebles singulares.

- 1.1- Comunidades de bienes y sucesiones.
- 1.2- Inspección y análisis de situación de los bienes.
Creación de dossier o carpeta documental de cada bien.
- 1.3- Regularización del bien.
Asesoramiento y gestión desde el punto de vista jurídico y urbanístico.
- 1.4- Gestión del bien. Mantenimiento del mismo, guarda y protección, explotación o aprovechamiento directo o por terceros.

1.1-Sucesiones y Comunidades de Bienes

Herencias - Sucesiones

Conocedores de las dificultades que genera a nivel personal y económico la gestión de un patrimonio y su repartición, ofrecemos el servicio de gestión de herencias.

Como especialistas en este tipo de patrimonios disponemos del conocimiento y los medios para su valoración, división en paquetes y comercialización, reuniendo en la figura de un gestor la vertiente jurídica, técnica y valorativa.

Comunidades de bienes

Gestionamos comunidades de bienes, llevanza de libros de cuentas, recepción y gestión de notificaciones, gestión de rentas, recibos, etc.

1.2- Inspección y análisis de la situación del patrimonio inmobiliario.

Comenzando por las tareas de estudio e inspección de cada bien, analizamos sus principales características y afecciones y plasmamos toda la información en fichas de catálogo o fichas identificativas del bien inmueble. Resumimos el contenido del análisis de acuerdo a la siguiente estructura:

- Análisis jurídico de la propiedad.

- Descripción y clasificación del bien.
- Título de propiedad: análisis de la escritura pública o el documento privado.
- Titularidad Registral o catastral.
- En su caso, procedimiento para su inmatriculación o cambio de titularidad registral o catastral.
- Procedencia del bien: donación, compra, usucapión.



- Análisis jurídico urbanístico.

- Planos de situación y emplazamiento; tanto de carácter local como provincial.
- Levantamiento del estado actual y mediciones; planos y secciones en el caso de construcciones.
- Levantamiento topográfico en el caso de terrenos.
- Planos con relación a los lugares de interés más próximos al bien; accesos, servicios, núcleos de población...
- Análisis de la normativa vigente con especial referencia a su clasificación, usos, aprovechamientos y niveles de protección.
- Análisis de expedientes de modificación/revisión de planes generales que se encuentren en tramitación.
- Análisis de gestión urbanística; Estado de desarrollo de gestión de suelo urbanizable y urbano no delimitado, porcentaje de propiedad en el ámbito y procedimiento de desarrollo.
- Análisis del nivel de protección de bienes catalogados.

- Análisis arquitectónico, constructivo y artístico.

- Datos del edificio; tipología, cronología, intervenciones.
- Informe técnico del estado actual de conservación del bien; patologías de la edificación.
- Grado de protección; Xunta de Galicia, catálogo de bienes (PGOM, NNSS...).
- Características técnicas: materiales utilizados, técnica, estilo, elementos de valor o interés (escudos, escaleras, balconadas...).
- Condiciones de habitabilidad: iluminación, ventilación, servicios...
- Construcciones adjetivas vinculadas al edificio.
- Vinculación a elementos protegidos: restos arqueológicos, petos de ánimas, cruceiros, Camino de Santiago...

Si fuese requerido por la propiedad y por las características del bien o bienes de una importante masa patrimonial con un alto valor histórico, artístico y cultural, se procede;

- Análisis medioambiental.

- Estudio de las condiciones medioambientales del ámbito donde se ubica el edificio: rosa de los vientos, soleamiento y características ambientales estratégicas (presencia de agua, análisis paisajístico, vegetación, espacios protegidos...)
- Cumplimiento de la normativa medioambiental y sectorial; evacuación ambiental estratégica o su innecesidad, plan de ordenación litoral, directrices de ordenación territorial...

1.2-Regularización del bien.

Analizado en detalle las características del bien, pueden aparecer defectos o carencias documentales, urbanísticas, jurídicas o registrales que requieran de nuestros servicios profesionales para su regularización y puesta en orden.

- Situación jurídica: Es habitual la falta de soporte o documentación respecto a la titularidad del mismo, su inscripción, sus límites o linderos, la situación jurídica de los "colonos"...
- Situación urbanística: Es posible que sea necesario estudiar y delimitar con las administraciones públicas competentes el grado de protección de los inmuebles, sus parcelas, usos admitidos, etc... que afectarán a la valoración ante su explotación y/o transmisión.

Todas las irregularidades o elementos indeterminados se deberán estudiar y resolver, para lo que se ofrece un servicio de asesoramiento especializado.



1.3.-Gestión del bien.

Adicionalmente a las tareas de asesoramiento y regularización del bien, la Sociedad Gestión del Patrimonio Inmueble lleva a cabo las tareas o rutinas que este tipo de bienes requieren.

Entre los servicios más habituales se encuentran:

- Servicios administrativos, recibos, cuentas, suministros, alquileres, etc.
- Servicios de custodia.
Abarcan desde la revisión y visita periódica de las propiedades para verificar su estado y detectar cualquier problema derivado de las inclemencias meteorológicas, deterioro físico de la construcción, ocupaciones, allanamientos, etc.; hasta la contratación de caseros.
Notificación y emisión de informe periódico fotográfico a los titulares.
El servicio de custodia está específicamente indicado para aquellos titulares que residen en el extranjero.
- Servicios de mantenimiento.
Tareas de mantenimiento preventivo:
 - o Desbroce y limpieza de fincas.
 - o Limpieza de canalones y cubiertas.
 - o Mantenimiento de edificaciones, muros, etc.Tareas de mantenimiento correctivo:
 - o Reparación de cubiertas en teja, zinc y pizarra.
 - o Reparación de sistemas de evacuación de aguas.
 - o Reparaciones en instalaciones de electricidad, fontanería y saneamiento.
 - o Reparaciones de carpinterías, cerrajería, etc.
- Servicios de limpieza y avituallamiento:
Dentro de estos servicios ofrecemos las tareas de limpieza interior y avituallamiento para que la propiedad se encuentre en perfecto estado de uso en los períodos de disfrute del cliente.
- Servicios de jardinería. Mantenimiento de zonas ajardinadas.
- Servicios de construcción, reforma y rehabilitación.
En este apartado englobamos los servicios que pueda requerir el cliente, desde la elaboración de un proyecto, ejecución de obras de ampliación, reforma y rehabilitación, llave en mano.



2.- COMERCIALIZACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE PATRIMONIO INMOBILIARIO.

Diferenciamos en este apartado los siguientes servicios:

- 2.1 Búsqueda de inmuebles a la carta.
- 2.2 Venta de inmuebles.
- 2.3 Explotación de bienes inmuebles.

- 2.1 Búsqueda de inmuebles a la carta.

Dominamos el mercado inmobiliario de propiedades singulares y localizamos la propiedad que cumpla con sus necesidades y expectativas.

En caso deseado nos encargamos de la localización, análisis y tramitación de la compraventa de propiedades singulares.

- 2.2 Venta de inmuebles.

Incorporamos a nuestra cartera los inmuebles para su comercialización, tanto a nivel local como en el mercado nacional e internacional.

Contamos con la colaboración de las más prestigiosas inmobiliarias Premium a nivel internacional, destacando nuestra penetración en los mercados ruso, inglés, alemán así como Oriente Medio.

Somos canal habitual de grupos inversores dedicados a la explotación de propiedades singulares, lo que nos facilita su ofrecimiento en función de las posibilidades que presente el inmueble.

Somos la referencia en nuestra comunidad para este tipo de inmuebles, el canal apropiado. Todo ello se consigue en base a la cantidad y calidad de los bienes que incorporamos a nuestra cartera.

- 2.3 Explotación de bienes inmuebles.

Tal y como mencionamos en el apartado anterior, y gracias a pormenorizado estudio que se realiza de cada propiedad, desde el punto de vista urbanístico, jurídico y medioambiental, estamos en disposición de detectar oportunidades o salidas comerciales del bien.

Como parte de dicho estudio se tendrán en cuenta:

- Análisis de viabilidad económica y social:
 1. Valoración urbanística, arquitectónica e histórico-cultural de la edificación.
 2. Estudio socio-económico: pirámide poblacional, nivel de renta, servicios sociales, etc...
 3. Estudio de implantación de nuevos usos: compatibilidad con el edificio y repercusión socio-económica.
 4. Objetivos de sostenibilidad mínimos a cumplir: rentabilidad social, económica y proyectual.
 5. Valor económico: mediciones y presupuesto.
 6. Valor de mercado en la situación actual.
 7. Tasación del bien en la actualidad.



8. Plan de negocio: Se valorarán estudios de negocio que reflejen las diferentes alternativas de explotación y posibles usos mixtos: campo de golf, centro ecuestre, restauración, centro de negocios y convenciones, centro social, hospedaje, centro de talleres y oficios, explotaciones ganaderas, etc... Se estudiará, de manera adicional, las diferentes formas que admita la explotación, como las concesiones administrativas, arrendamiento o mixtos.
- Análisis de mercado:
Valoración de su posible colocación en el mercado en relación a una categoría de uso predeterminada: campañas de divulgación y comercialización, internacionalización, marketing, etc... Consultando, asimismo, nuestra cadena de colaboradores externos (inversores).

En muchos casos los bienes no desean ser enajenados, sin embargo su explotación por parte de terceros, genera recursos que permiten el mantenimiento de la propiedad y su viabilidad en el medio plazo.

Los recursos se generan mediante el aprovechamiento del bien orientado a la restauración, turismo, hospedaje, explotación agrícola, forestal y deportiva. Entre nuestros colaboradores y clientes se encuentran grandes grupos dedicados a este tipo de proyectos.



VENTAJA COMPETITIVA

Nuestro proyecto engloba la totalidad de servicios profesionales requeridos por los titulares de inmuebles singulares y de **grandes masas patrimoniales**, facilitando su protección, gestión y mantenimiento, facilitando y garantizando su perduración en el tiempo.

Actualmente no hay ninguna entidad que gestione el área jurídica, arquitectónica/urbanística, conservadora y comercializadora **de forma integral**; y sobre todo no hay una entidad gestora que anteponga la protección del patrimonio frente a cualquier otro interés.

Como principales **fortalezas** identificamos:

- **Gestión integral.** Se ofrece la resolución y llevanza de todo tipo de gestiones relacionadas con la propiedad y existen grandes **sinergias** entre las mismas. Es probable la realización de la ficha de un bien, su mantenimiento o guarda, posteriormente su transmisión o arrendamiento y la tutela de los mismos. Todos estos servicios son complementarios.
- **Especialización** en este tipo de activos.
- **Contacto directo** con nuestra red de colaboradores e inversores.



GSPAINPATRIMONIO
&GESTION

C/SANTA LUCÍA 7, BAJO A

15006 LA CORUÑA

(+34) 881 888 366

(+34) 691 319 241

WWW.PATRIMONIOGESTION.COM

INFO@PATRIMONIOGESTION.COM
