



## **PRE-OPERACIÓN Y OPERACIÓN**

Existen diferencias sustanciales entre la construcción de un proyecto y la puesta en marcha del mismo, el éxito de las operaciones radica en su planificación y organización estratégica. Por lo que, existen estudios, documentos y productos que deben ser realizados, antes de que la inauguración formal y efectiva.

### Gerencia técnica de proyectos:

Consiste en el seguimiento de lo establecido en los Estudios de Factibilidad Técnica, Económica y Financiera durante la construcción y pre-operación, de manera de revisar cualquier alteración que afecte la viabilidad del proyecto; a los fines de hacer los correctivos necesarios y continuar garantizando el éxito previsto.

### Asistencia en pre-operación de proyectos:

Se refiere al montaje operacional de un proyecto, antes de que se aperture formalmente; implica: reclutar el personal necesario, capacitarlo, preparar toda la documentación pertinente e iniciar las relaciones comerciales y de servicios requeridas para el arranque de las operaciones.

### Auditorias Operacionales:

Este es un análisis técnico que se realiza cuando hay operaciones en ejercicio; sirve para evaluarlas y determinar aspectos que inciden en la eficiencia y eficacia de las mismas.

### Diagnósticos Situacionales:

Un diagnóstico situacional es una herramienta que permite conseguir datos, a los fines de analizar la información obtenida "in situ", junto con variables que determinan las circunstancias de un problema a estudiar, tomando en cuenta el ambiente interno, el entorno inmediato y el ambiente externo.

Un diagnóstico es más que, la simple recolección y análisis de datos, es la inducción y orientación de las medidas, que pudieran solventar el problema; a través de las recomendaciones.

### Reglamentación Interna:

La reglamentación interna necesaria para el adecuado funcionamiento de un proyecto, debe ser elaborada de manera específica al mismo. Dicha reglamentación se refiere a: el Reglamento Protector, Reglamento de Condominio, Reglamentos de Uso y Disfrute de Clubes Recreacionales y otros.

### Documentos Operacionales:

Los Manuales de Perfil de Cargos y los Manuales de Normas y Procedimientos Operativos son los documentos operacionales más relevantes y esenciales para garantizar el funcionamiento óptimo de un proyecto o producto.

### Documentación técnica requerida para productos inmobiliarios orientados al turismo:

Los productos inmobiliarios orientados al turismo son muy especializados; por lo que requieren la elaboración de documentación técnica que fundamente el Rental Program y/o Management Program, tales como: contratos de propietarios, análisis de sensibilidad económica dirigida a los propietarios, estimación de tarifas de alquiler, alianzas estratégicas con tour operadores, mayoristas de turismo, empresas de intercambio vacacional, entre otras.

### Asesoría en el manejo del condominio y mantenimiento:

El cálculo de las alícuotas (porcentajes) de propiedad y las estimaciones de presupuestos, así como los lineamientos en el manejo del condominio, son aspectos relevantes y de mucha importancia para la tranquilidad y seguridad de los propietarios de un proyecto o producto y de los administradores, porque garantizan el mantenimiento de las propiedades.

Documento diseñado como contenido oficial de [www.russagarcia.com](http://www.russagarcia.com)  
Marzo 2018