

Deloitte.



**Bienes Raíces y Transacciones
de Inversión Inmobiliaria**
Nuestro objetivo es hacerte crecer

Bienes Raíces y Transacciones de Inversión Inmobiliaria

El equipo de Bienes Raíces pone a disposición de nuestros clientes, productos y servicios de alto valor agregado, mediante un adecuado análisis de necesidades en función de las diferentes tipologías de los proyectos.

Dentro del actual entorno competitivo se hace crítico para los desarrolladores, propietarios o inversionistas en activos inmobiliarios, permanecer atentos a las tendencias y la evolución del mercado para responder de manera adecuada a la aparición de nuevas oportunidades.

Ahora más que nunca, cualquier compañía necesita establecer de forma rigurosa la estrategia óptima a la hora de intervenir en un proceso inmobiliario de cualquier índole, tales como procesos de inversión, desinversión, diseño, operación y/o mantenimiento de uno o varios activos inmobiliarios.

Deloitte cuenta con un área de servicios de Bienes Raíces en los que concurren diversas líneas de servicio de la Firma con el objetivo de ofrecer un asesoramiento corporativo integral dentro del sector para cualquier tipo de cliente.

Nosotros somos Deloitte

“Somos una firma de asesores de negocios que entendemos los problemas específicos de nuestros clientes desde diversas perspectivas, ofreciendo soluciones con un enfoque de 360 grados”

Deloitte presta servicios profesionales de auditoría, impuestos, asesoría financiera, riesgos y consultoría a clientes públicos y privados de diversas industrias.

Con una red global de firmas miembro en más de 150 países, Deloitte brinda capacidades de clase mundial y servicio de alta calidad a sus clientes, aportando la experiencia necesaria para hacer frente a los retos más complejos de los negocios.

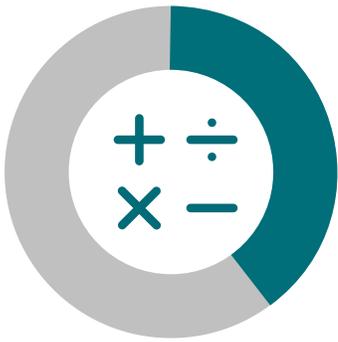
Deloitte México cuenta con el mayor número de profesionales entre las firmas con presencia en el país, los cuales están comprometidos con la visión de ser el modelo de excelencia.

La experiencia y fortaleza de Deloitte nos permite brindar:

- Enfoque colaborativo de servicio al cliente.
- Una perspectiva multidimensional.
- Profundo entendimiento de su negocio.
- Soluciones multidisciplinarias.

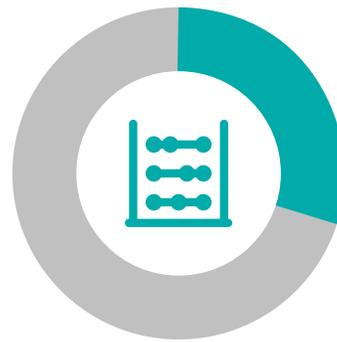
Con su amplia cobertura geográfica, Deloitte México tiene un extenso portafolio de clientes, conformado por empresas líderes en su industria.

Presencia de Deloitte en el Top 100 de "Las 500 de Expansión" (2015)



41%

Auditoría



30%

Asesoría Financiera



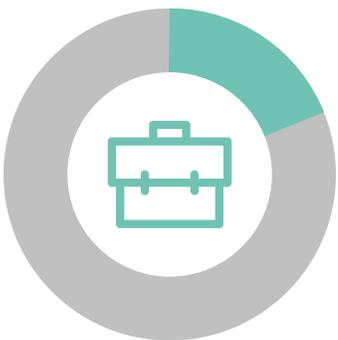
52%

Impuestos



43%

Enterprise Risk Services



20%

Consultoría

 Otras firmas

Universo: Top 100 empresas
Base Clientes Deloitte y 500 de Expansión 2015

Las líneas de servicio de Asesoría son:

Asesoría

La creación de valor es un comportamiento y debe reforzarse hasta convertirse en un hábito; en Deloitte contribuimos con los líderes de negocios para transformar en acciones su conocimiento acerca de la creación de valor.

En el área de Asesoría trabajamos de manera integral, teniendo acceso a recursos y experiencias globales.

Nuestro equipo está formado por más de 600 profesionales con sólida experiencia en temas de Finanzas Corporativas, Transacciones de Inversión, Fusiones y Adquisiciones, Fraude, Gestión de Riesgos Estratégicos, Ciber Riesgo, Regulatorio y Riesgo Contractual.

Los directivos y socios de Asesoría diseñan y participan activamente en los proyectos. Asimismo, brindamos servicios a empresas de reciente creación, negocios familiares, empresas privadas y públicas e internacionales.

Asesoría en Finanzas
Corporativas

Valuación

Construction Advisory
/ Capital Projects

Asesoría en

Asesoría en Transacciones de M&A

Servicios Sector Público

Investigación Forense

Bienes Raíces y Transacciones de Inversión Inmobiliaria

Cyber Risk Services

Auditoría, Riesgo y Control

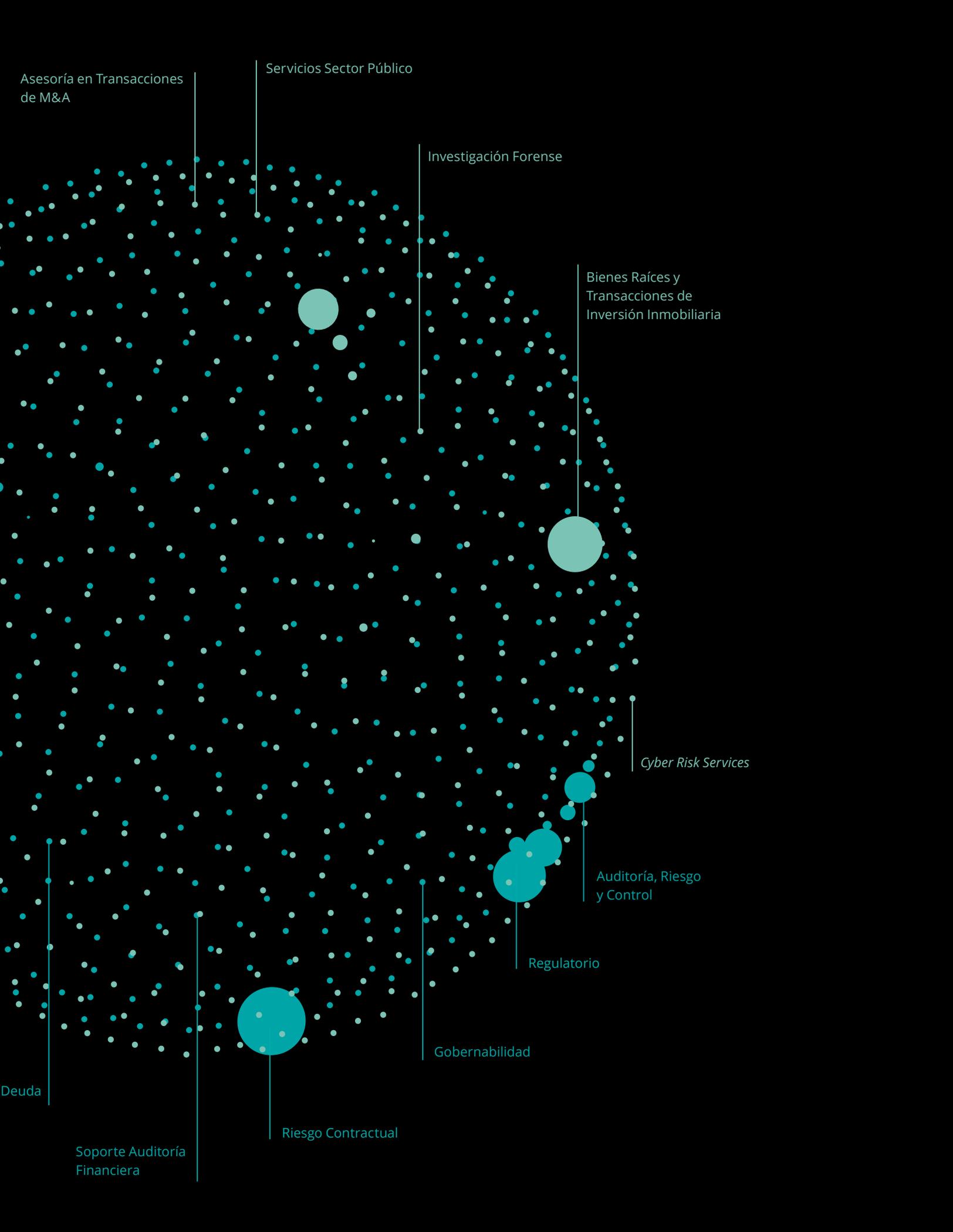
Regulatorio

Gobernabilidad

Riesgo Contractual

Soporte Auditoría Financiera

Deuda





Bienes Raíces y Transacciones de Inversión Inmobiliaria

El equipo de Bienes Raíces ofrece a sus clientes productos y servicios con alto valor agregado en función de sus necesidades.

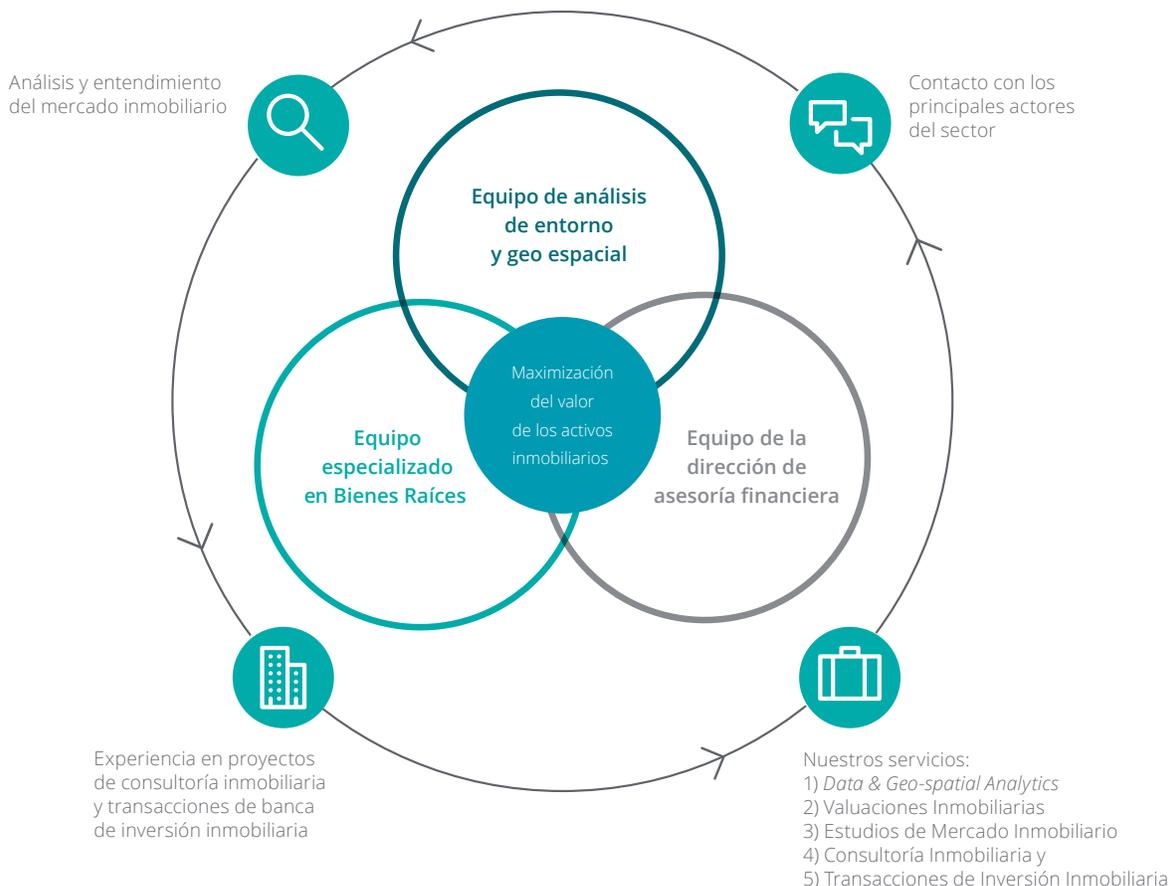
Como una respuesta al crecimiento que ha tenido la industria de Bienes Raíces y de servicios turísticos, Deloitte cuenta con un área de servicios en los que concurren diversas líneas de servicio de la Firma con el objetivo de ofrecer un asesoramiento corporativo integral dentro del sector para nuestros clientes.

Hemos diseñado una serie de productos y servicios específicos enfocados a la industria que se destacan por lo siguiente:

- Mantenemos relaciones estrechas con fondos de inversión enfocados en bienes raíces y servicios turísticos.
- Ofrecemos soluciones innovadoras mediante la colaboración con nuestro equipo global de bienes raíces.
- Ofrecemos soluciones enfocadas a las necesidades de cada cliente.

¿En qué podemos ayudarle?

Nuestra oferta de productos y servicios abarca todo tipo de soluciones adaptadas a las necesidades de los clientes en cualquiera que sea su posición dentro del ciclo inmobiliario.



Nuestros productos y servicios

En el área de Bienes Raíces y Transacciones de Inversión Inmobiliaria de Deloitte México contamos con cinco líneas estratégicas de productos y servicios:

Data & Geo-Spatial Analytics

Proporcionamos a nuestros clientes información en bruto, bases de datos, indicadores y tabulados.

Diseñamos y construimos bases de datos conforme a las necesidades de nuestros clientes, con información existente o con levantamiento de ésta.

Analizamos y evaluamos las características de plazas o ubicaciones específicas seleccionadas por nuestros clientes conforme a sus criterios estratégicos o las características de su negocio.

Realizamos análisis geo-espacial cruzando datos cuantitativos y cualitativos con los datos de nuestros clientes para convertirlos en información útil que contribuya a la estrategia de su negocio.

Valuaciones Inmobiliarias

Elaboramos listas de precios y comparables de información inmobiliaria.

Analizamos avalúos y evaluamos la razonabilidad de información inmobiliaria (precios, rentas, metrajes, absorciones, ocupaciones, tarifas, etc.) contenida en estudios de mercado, prospectos de inversión, planes de negocio, modelos financieros, avalúos, etc.

Realizamos estimaciones de valor de inmuebles.

Estudios de Mercado Inmobiliario

Realizamos estudios de mercado mediante el análisis de oferta, demanda, absorciones y tendencias de los mercados residencial, oficinas, comercial, industrial, turístico y de predios.

Analizamos el mayor y mejor uso que se le puede dar a un predio.

Realizamos estudios integrales sobre la factibilidad comercial, inmobiliaria y financiera de proyectos.

Consultoría Inmobiliaria

Realizamos análisis sobre la situación inmobiliaria; presupuestal y financiera y/o sociodemográfica de proyectos y activos inmobiliarios*.

Analizamos y construimos planes de negocio inmobiliario.

Construimos análisis costo-beneficio o costo-eficiencia para proyectos de inversión y proyectos socioeconómicos de inversión.

Proporcionamos asesoría estratégica para la optimización y el mejor aprovechamiento de los activos inmobiliarios de nuestros clientes.

Brindamos servicios personalizados y especializados de consultoría y estrategia inmobiliaria acorde a las necesidades de nuestros clientes.

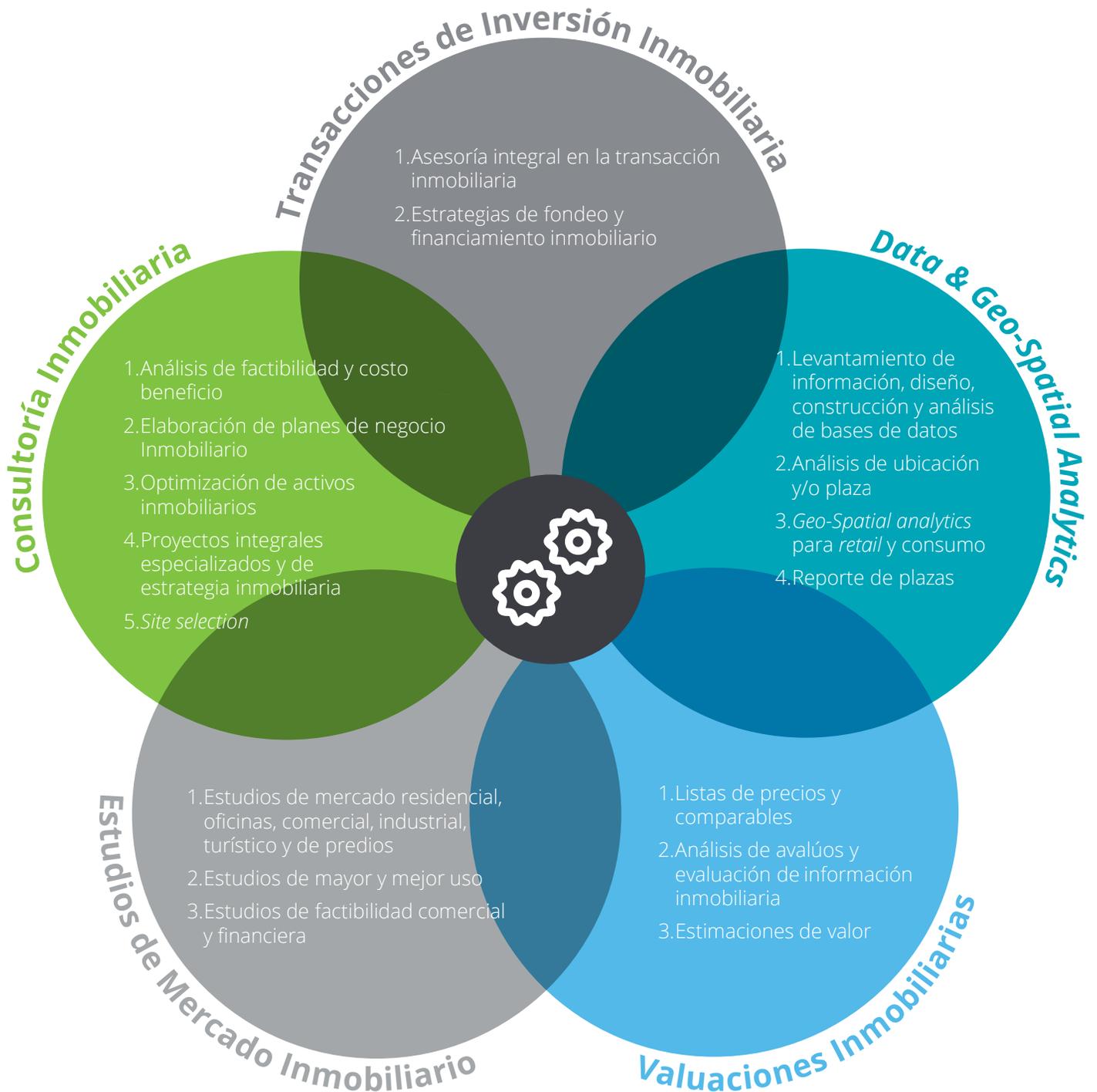
Transacciones de Inversión Inmobiliaria:

Asesoramos y acompañamos a nuestros clientes en transacciones inmobiliarias y en inversiones relacionadas.

Elaboramos prospectos de inversión inmobiliaria y acompañamos a nuestros clientes en sus procesos de gestión, negociación y cierre para el financiamiento inmobiliario.

Asesoramos a nuestros clientes con respecto a sus necesidades de inversión, comercialización y/o fondeo para activos inmobiliarios.

*En colaboración con otras áreas de Deloitte podemos complementar con análisis de factibilidad política y legal; ambiental y de sustentabilidad; fiscal y/o administrativa.



Data & Geo-Spatial Analytics



Levantamiento de información, diseño, construcción y análisis de bases de datos

Diseñamos o validamos cuestionarios para el levantamiento de información, aplicando técnicas de muestreo estadístico para garantizar la representatividad de la población de estudio.

Diseñamos bases de datos acompañadas de notas metodológicas y documentos conceptuales que soporten la captación de la información.

Construimos bases de datos georeferenciadas.

Limpiamos, evaluamos y diagnosticamos bases de datos para diseñar procesos de mejora de la información.

Realizamos análisis y síntesis de datos para convertirlos en información útil.



Análisis de ubicación y/o plaza

Proporcionamos a nuestros clientes evaluación de ubicaciones y/o plazas previamente seleccionadas y/o proponemos ubicaciones potenciales para situar su negocio, considerando el análisis geo-espacial, de tendencias y de saturación de mercado (oferta y demanda).



Geo-spatial analytics para retail y consumo

Proporcionamos a nuestros clientes una descripción, análisis y síntesis del mercado de interés a distintos niveles de desagregación geo-espacial, en términos de oferta, demanda y su interacción; tendencias, correlaciones y analíticos de retail.

Construimos indicadores, índices, matrices estratégicas y tableros de control mediante el cruce de análisis de información de la industria con la información del negocio.

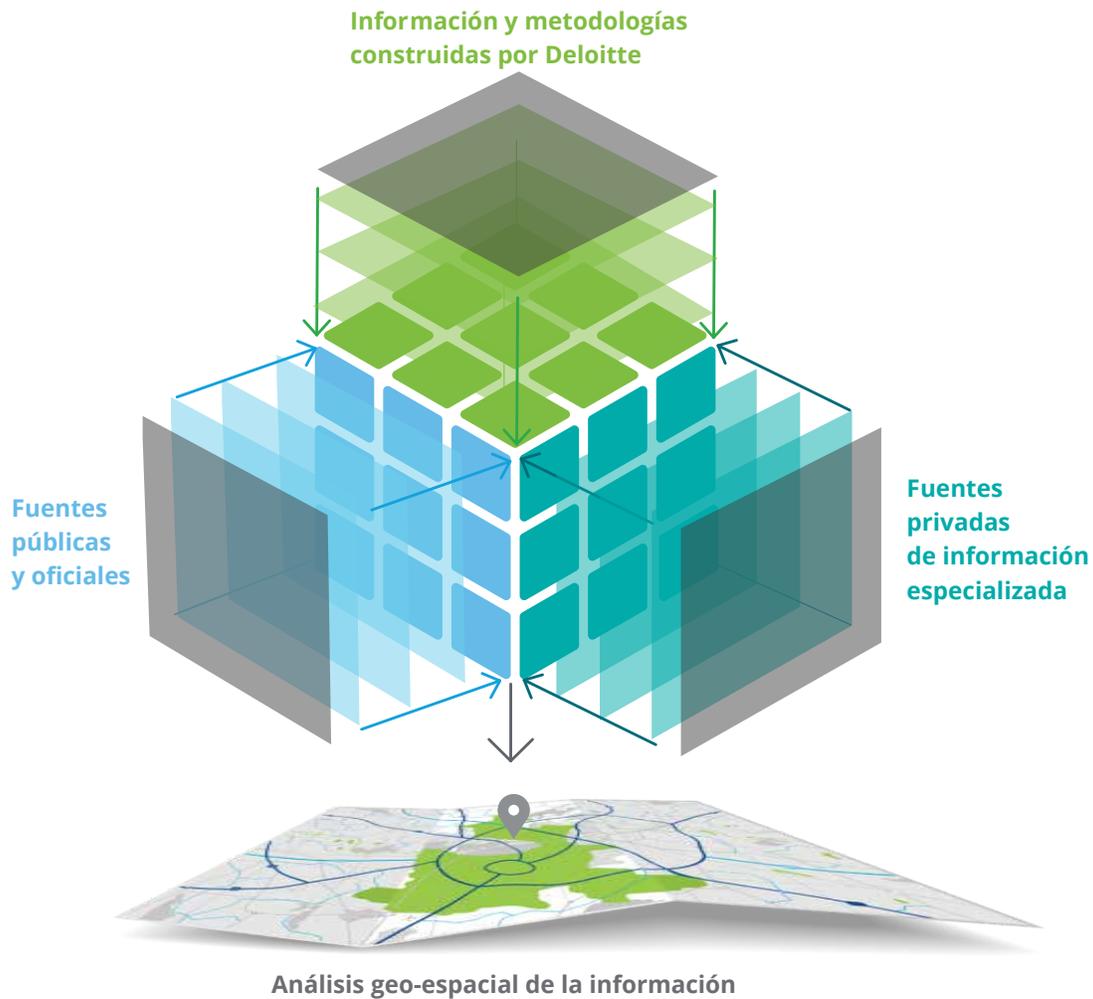


Reporte de plazas

Realizamos un reporte de los indicadores clave para las 20 principales plazas de México, el cual contiene información económica, demográfica e inmobiliaria.

Incorporamos para cada plaza análisis económico, financiero, e inmobiliario (urbano, vivienda, industria, comercio, turismo y servicios).

Convirtiendo datos en información útil



Data Analytics



Geo-Spatial Analytics



Valuaciones Inmobiliarias



Listas de precios y comparables

Proporcionamos a nuestros clientes documentos, tablas o bases de datos con información de mercado que pueda proporcionar sensibilidad sobre los precios o el comportamiento actual del mercado inmobiliario (residencial, oficinas, industrial, comercial, terrenos, etc.).



Estimaciones de valor

Proporcionamos a nuestros clientes una estimación de valor sobre los diferentes tipos de inmuebles (terrenos, oficinas, propiedades industriales, comerciales, escuelas, desarrollos de usos mixtos, vivienda, etc.) que operan basándonos en metodologías y normas nacionales e internacionales comúnmente aceptadas.



Análisis de avalúos y evaluación de información inmobiliaria

Analizamos avalúos desarrollados por terceros evaluando los procedimientos, las normas y las metodologías empleadas y consideradas en cada caso.

Ofrecemos segundas opiniones sobre el valor de una propiedad inmobiliaria.

Evaluamos la razonabilidad de información inmobiliaria (precios, rentas, metrajes, absorciones, ocupaciones, tarifas, etc.) contenida en estudios de mercado, prospectos de inversión, planes de negocio, modelos financieros, avalúos, entre otros.

Estudios de Mercado Inmobiliario



Estudios de mercado residencial, oficinas, comercial, industrial, turístico y de predios

Existe una creciente necesidad de contar con información de comparables tendencias y reportes fáciles y accesibles sobre el mercado inmobiliario, por lo que proporcionamos a nuestros clientes una descripción, análisis y síntesis del mercado de interés a distintos niveles de desagregación, en términos de oferta, demanda y su interacción.



Estudios de mayor y mejor uso

Le ayudamos a nuestros clientes a encontrar el uso probable y razonable que resulta en el mayor valor del terreno o propiedad construida, de entre los usos físicamente posibles, legalmente permitidos y económicamente factibles.



Estudios de factibilidad comercial y financiera

Realizamos estudios integrales sobre la factibilidad comercial, inmobiliaria y financiera de proyectos.

Factibilidad presupuestal y financiera	<ul style="list-style-type: none"> • Analizamos las restricciones y/o estrategias en materia de obtención de recursos. • Elaboramos modelos financieros que permitan analizar la rentabilidad de proyectos de inversión.
Factibilidad comercial	<ul style="list-style-type: none"> • Analizamos la interacción de la oferta, la demanda y sus tendencias de mercado para evaluar y encontrar las brechas entre los productos inmobiliarios y los objetivos del Cliente.
Factibilidad Inmobiliaria	<ul style="list-style-type: none"> • Revisamos, evaluamos y determinamos las brechas entre el concepto inmobiliario propuesto por el Cliente con respecto a las factibilidades anteriores*.

*En colaboración con otras áreas de Deloitte podemos complementar con análisis de factibilidad política y legal; ambiental y de sustentabilidad; fiscal y/o administrativa.

Consultoría Inmobiliaria



Análisis de factibilidad y costo-beneficio

Ayudamos a nuestros clientes a determinar la viabilidad de un proyecto en siete posibles dimensiones: presupuestal y financiera; comercial o de mercado; fiscal y/o administrativa, política y/o legal; ambiental y de sustentabilidad, inmobiliaria y socioeconómica. En este sentido y para este último análisis, elaboramos con base en los lineamientos de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) y los manuales para la evaluación socioeconómica de proyectos de inversión de BANOBRAS, análisis costo-beneficio.



Optimización de activos inmobiliarios

Brindamos asesoría estratégica a las empresas cuyo negocio central no es el inmobiliario, para incrementar su valor mediante mejoras en la utilización de sus activos inmobiliarios.

Ayudamos a nuestros clientes a encontrar los mercados más dinámicos del país que son relevantes a su negocio.



Site selection

Le ayudamos a nuestros clientes a encontrar aquellas ubicaciones que cubran sus necesidades específicas y que cumplan con los filtros de factibilidad de su negocio en términos de: disponibilidad y calidad de la oferta laboral, cadena de suministro, acceso e infraestructura para transporte, riesgos políticos, sociales y naturales, regulaciones, incentivos y apertura a las inversiones, competitividad y bienes raíces.



Elaboración de planes de negocio inmobiliario

Analizamos, evaluamos o elaboramos los planes de negocio de nuestros clientes con respecto a sus activos inmobiliarios, agregando un alto componente financiero y estratégico para la toma de decisiones.



Proyectos especializados y de estrategia inmobiliaria

Desarrollamos modelos de generación de valor que toman en cuenta las estrategias de comercialización y de generación de ingresos; la eficiencia de los activos inmobiliarios, las expectativas de mercado y la sustentabilidad del proyecto/negocio de nuestros clientes.

Brindamos asesoría estratégica e integral a las empresas cuyo negocio primario es el inmobiliario, identificando los atributos diferenciadores del proyecto/negocio para determinar la oferta de valor y las palancas de éxito/crecimiento del mismo.

Transacciones de Inversión Inmobiliaria



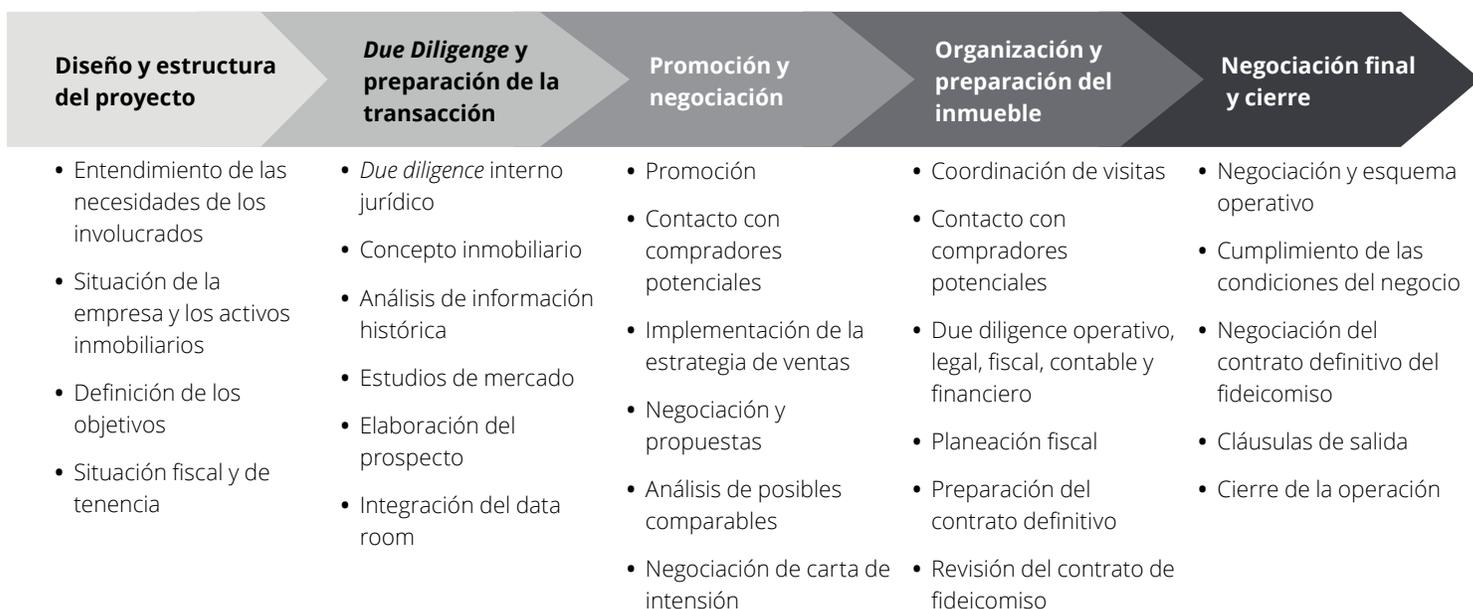
Estrategia de financiamiento inmobiliario

Ayudamos a nuestros clientes a encontrar los esquemas de financiamiento y capital en conjunto con otras áreas de Asesoría, incorporando la experiencia y el conocimiento del sector inmobiliario a los objetivos específicos que se relacionan con estructuración de deuda y asistencia en procesos de búsqueda de socios financieros para proyectos y vehículos de índole inmobiliaria.



Asesoramiento integral en la transacción

Somos asesores de referencia en transacciones y/o carteras de activos y préstamos con colateral inmobiliario. Contamos con un equipo multidisciplinario experto en temas de mercado, con una comunidad inversora importante; por lo que tenemos la capacidad de ofrecer un asesoramiento integral a lo largo del proceso transaccional (inversión/desinversión) con equipos expertos en el negocio inmobiliario, participando en el diseño, implementación y ejecución de la estrategia.



Contactos

Carlos Pantoja

Tel: +52 (55) 50806246
cpantoja@deloittemx.com

Jorge Yarza

Tel: +52 (55) 50806025
jyarza@deloittemx.com

Consultoría & Transacciones Inmobiliarias

Antonio Ruiz Villa

Tel: +52 (55) 50806929
aruizvilla@deloittemx.com

Valuaciones Inmobiliarias

Bernardo Lacayo

Tel: +52 (55) 50806665
blacayo@deloittemx.com

Estudios de Mercado Inmobiliario

Diana Reyes

Tel: +52 (55) 50807580
dianareyes@deloittemx.com

Data & Geo-Spatial Analytics

Mariana Guzmán

Tel: +52 (55) 59001914
mariguzman@deloittemx.com

Deloitte.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte presta servicios profesionales de auditoría, impuestos y servicios legales, consultoría y asesoría, a clientes públicos y privados de diversas industrias. Con una red global de firmas miembro en más de 150 países, Deloitte brinda capacidades de clase mundial y servicio de alta calidad a sus clientes, aportando la experiencia necesaria para hacer frente a los retos más complejos de negocios. Los más de 225,000 profesionales de Deloitte están comprometidos a lograr impactos significativos.

Tal y como se usa en este documento, "Deloitte" significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., la cual tiene el derecho legal exclusivo de involucrarse en, y limita sus negocios a, la prestación de servicios de auditoría, consultoría fiscal, asesoría y otros servicios profesionales en México, bajo el nombre de "Deloitte".

Esta publicación sólo contiene información general y ni Deloitte Touche Tohmatsu Limited, ni sus firmas miembro, ni ninguna de sus respectivas afiliadas (en conjunto la "Red Deloitte"), presta asesoría o servicios por medio de esta publicación. Antes de tomar cualquier decisión o medida que pueda afectar sus finanzas o negocio, debe consultar a un asesor profesional calificado. Ninguna entidad de la Red Deloitte, será responsable de pérdidas que pudiera sufrir cualquier persona o entidad que consulte esta publicación.