

En la economía actual es fundamental optimizar los recursos tanto técnicos como humanos para conseguir una mayor efectividad en la gestión al menor coste posible. La influencia de las nuevas tecnologías sobre la economía y las empresas nos obliga a replantear los métodos de gestión.

Nuestra Experiencia

TecBrain es una empresa española que aporta el conocimiento y solvencia adquirida durante más de 10 años desarrollando aplicaciones de gestión orientadas al Sector Inmobiliario.

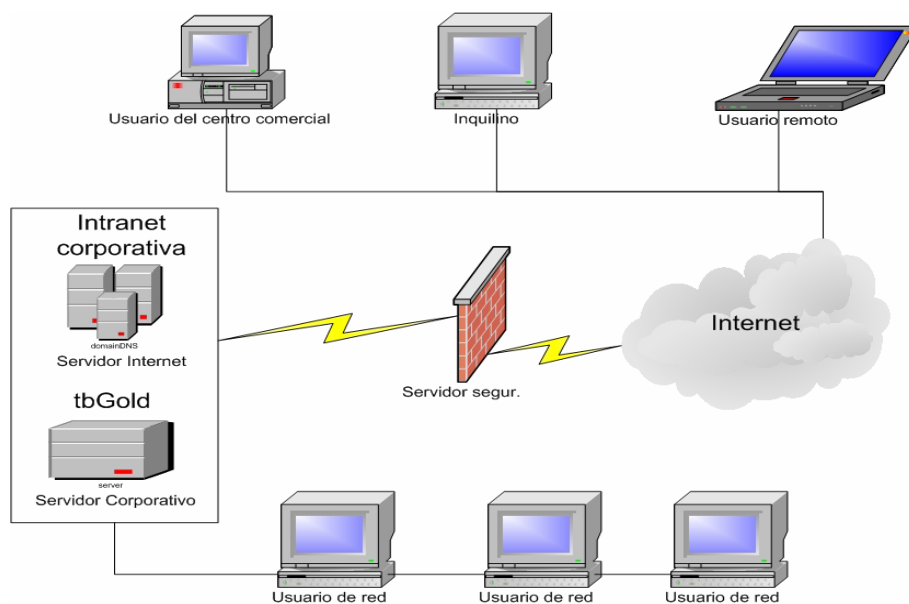
Nuestros Clientes

TbGold es una solución informática desarrollada con tecnología cliente-servidor y servidor de base de datos Oracle diseñada para gestionar y controlar la **gestión del patrimonio inmobiliario**.

Es hora de mejorar los procesos de gestión con la aportación de las nuevas tecnologías.

Con *TbGold* aprovechará el potencial que le ofrecen las nuevas tecnologías:

- generando información que le permitirá tomar **mejores decisiones**
- apoyando los **procesos de negocio** de la empresa en el área inmobiliaria
- realizando un **seguimiento** del patrimonio en tiempo real y por tanto haciendo más **eficiente** su control.



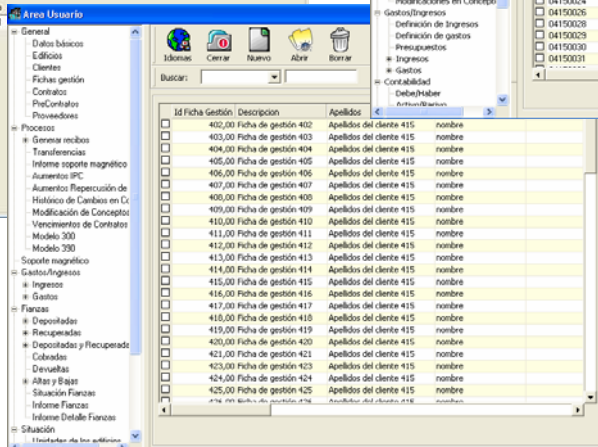
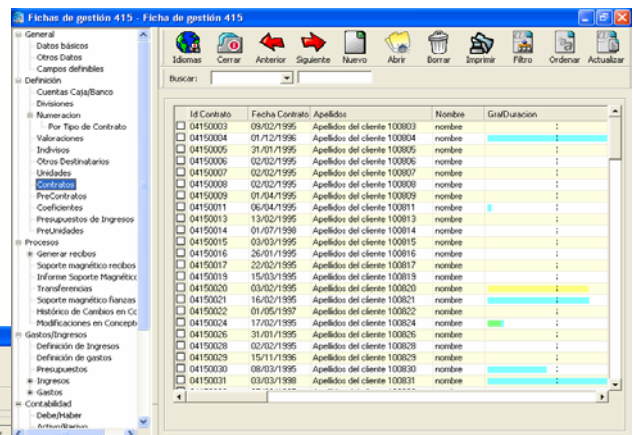
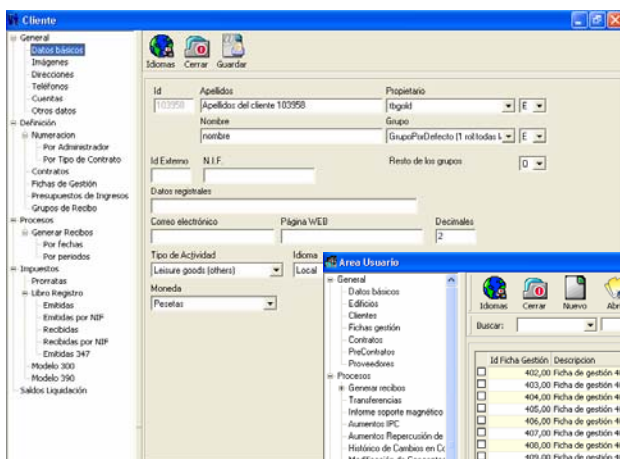
Módulos fundamentales

Módulo de Gestión Patrimonial – Propiedad Vertical

El *Módulo de Gestión Patrimonial* le permitirá gestionar los inmuebles cuyo uso principal sea el alquiler. Está adaptado a configuraciones de patrimonio heterogéneas (Oficinas, Centros comerciales, locales, viviendas, naves industriales, terrenos etc.)

Principales características:

- 👉 Gestión de contratos
- 👉 Gestión de renta
- 👉 Gestión de renta variable.
- 👉 Gestión de fianzas
- 👉 Gestión de aumentos
- 👉 Histórico de situaciones
- 👉 Control y seguimiento de ingresos
- 👉 Control y seguimiento de gastos
- 👉 Imputación de gastos según n coeficientes
- 👉 Vencimientos de contratos
- 👉 Vencimientos de avales
- 👉 Control de la tesorería
- 👉 Elaboración de informes de gastos
- 👉 Elaboración de informes de ingresos
- 👉 Control de la tasa de esfuerzo
- 👉 Control del E.R.V.
- 👉 Elaboración de las liquidaciones a propietario
- 👉 Elaboración de las liquidaciones a inquilino
- 👉 Elaboración de presupuestos de gastos
- 👉 Elaboración de presupuestos de ingresos
- 👉 Control de desviaciones presupuestarias
- 👉 Simulación de la ocupación



Módulos fundamentales

Módulo de Gerencia – Propiedad Horizontal

El *Módulo de Gerencia* le permitirá gestionar las comunidades de propietarios de los inmuebles.

Principales características:

- 🔧 Gestión de comunidades de propietarios
- 🔧 Gestión de propiedades
- 🔧 Histórico de situaciones
- 🔧 Control y seguimiento de ingresos
- 🔧 Control y seguimiento de gastos
- 🔧 Transferencias a proveedores
- 🔧 Control de la tesorería
- 🔧 Imputación de gastos según n coeficientes
- 🔧 Confección de liquidaciones anuales
- 🔧 Reparto de gastos automáticos
- 🔧 Elaboración de informes de gastos
- 🔧 Elaboración de informes de ingresos
- 🔧 Elaboración de presupuestos de gastos
- 🔧 Elaboración de presupuestos de ingresos
- 🔧 Control de desviaciones presupuestarias

Módulo de mantenimiento preventivo

Con el módulo de mantenimiento preventivo controlará los calendarios y las tareas realizadas referentes a los diferentes elementos del inmueble que son susceptibles de ser mantenidos o que tienen un presupuesto de mantenimiento asignado.

Principales características:

- 🔧 Control de los elementos que hay que mantener
- 🔧 Confección de la programación del mantenimiento de esos elementos
- 🔧 Control de los proveedores que realizan el mantenimiento
- 🔧 Seguimiento del calendario de tareas de los operarios
- 🔧 Seguimiento de las tareas realizadas y de los resultados obtenidos

Apellidos del cliente	Local	Unidad	nº Contador	Renta Pactada	Gastos Car
Apellidos del cliente 105716, nombre	Unidad 6775		690,00		
Apellidos del cliente 105717, nombre	Unidad 6776		471,53		
Apellidos del cliente 105717, nombre	Unidad 6790		21,38		
Apellidos del cliente 105718, nombre	Unidad 6777		372,86		
Apellidos del cliente 105719, nombre	Unidad 6796		21,38		
Apellidos del cliente 105719, nombre	Unidad 6797		238,95		
Apellidos del cliente 105720, nombre	Unidad 6778		386,27		
Apellidos del cliente 105722, nombre	Unidad 6780		185,69		
Apellidos del cliente 105725, nombre	Unidad 6783		73,22		
Apellidos del cliente 105729, nombre	Unidad 6784		239,00		
Apellidos del cliente 105729, nombre	Unidad 6785		63,77		
Apellidos del cliente 105699, nombre	Unidad 6749		696,90		
Apellidos del cliente 105699, nombre	Unidad 7002		253,12		
Apellidos del cliente 105699, nombre	Unidad 7106		130,81		
Apellidos del cliente 105699, nombre	Unidad 6750		184,90		
Apellidos del cliente 105699, nombre	Unidad 6751		49,51		
Apellidos del cliente 105699, nombre	Unidad 6768		39,42		
Apellidos del cliente 105699, nombre	Unidad 6769		108,29		
Apellidos del cliente 105699, nombre	Unidad 6752		253,44		
Apellidos del cliente 105700, nombre	Unidad 6753		253,44		
Apellidos del cliente 105701, nombre	Unidad 6754		362,71		
Apellidos del cliente 105702, nombre	Unidad 6755		44,25		
Apellidos del cliente 105703, nombre	Unidad 6772		19,53		
Apellidos del cliente 105705, nombre	Unidad 6764		1.636,00		
Apellidos del cliente 105706, nombre	Unidad 7107		46,98		

Módulo de mantenimiento correctivo

El módulo de mantenimiento correctivo está indicado para realizar el seguimiento de las incidencias diarias en los inmuebles.

Principales características:

- 🔧 Control de los partes diarios de incidencias en los inmuebles
- 🔧 Seguimiento de los partes por categorías
- 🔧 Los proveedores se pueden conectar en línea para conocer el trabajo asignado.
- 🔧 Los clientes (propietarios, inquilinos, etc.) se pueden conectar al sistema para conocer el estado de una determinada tarea o para introducir una nueva incidencia.
- 🔧 Estadísticas de incidencias por tipo y subtipo
- 🔧 Asignación automática de proveedores a las incidencias
- 🔧 Mantenimiento histórico de la incidencia
- 🔧 Informes periódicos de incidencias por situación

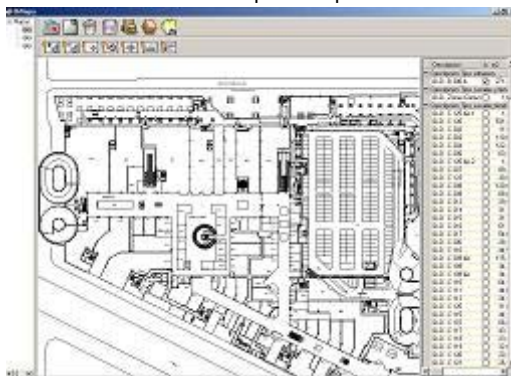
Módulos fundamentales

Módulo de planos

El *Módulo de planos* permite visualizar el edificio a través de los planos de planta.

Principales características:

- Asociación de los departamentos a la situación en el plano.
- Visualización de los contratos de los locales en el plano.
- Posibilidad de colorear el plano m2, renta, renta/m2, actividad, ventas, vencimientos de contratos, aumentos de ipc, importes de fianzas, ocupación, locales vacíos etc.



Módulo de análisis de ventas y afluencias

Este módulo incorpora una serie de informes predefinidos para realizar el análisis de los centros comerciales según las ventas de los locales y las afluencias al centro comercial.

Principales informes:

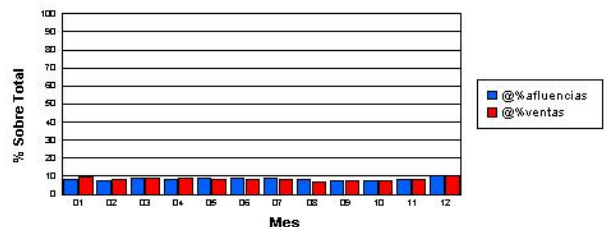
- Análisis de las ventas de los contratos, actividades y centros comerciales con diversos criterios de agrupación.
- Análisis de las afluencias entre fechas.
- Análisis de la combinación de ventas y afluencias.

COMPARATIVO ANUAL DE VENTAS-AFLUENCIA

C.C. 2000	VENTAS		AFLUENCIA		Ratio Vtas/Aflu.
	Total mes	Tot. Abs.	Total mes	Tot. Abs.	
enero 2002	457.002,36	9,6	290.204,00	8,0 %	1,57
febrero 2002	381.680,91	8,0	260.847,00	7,2 %	1,46
marzo 2002	437.602,61	9,1	317.294,00	8,8 %	1,38
abril 2002	418.554,75	8,8	287.811,00	7,9 %	1,45
mayo 2002	403.838,79	8,4	311.378,00	8,6 %	1,30
junio 2002	375.438,98	7,8	314.139,00	8,7 %	1,20
julio 2002	383.549,17	8,0	325.647,00	9,0 %	1,18
agosto 2002	311.883,14	6,5	302.719,00	8,4 %	1,03
septiembre 2002	360.701,95	7,5	266.494,00	7,4 %	1,35
octubre 2002	365.422,72	7,6	273.782,00	7,6 %	1,33
noviembre 2002	396.881,99	8,3	289.220,00	8,0 %	1,37
diciembre 2002	493.217,99	10,3	383.552,00	10,6 %	1,29
Total Anual	4.785.775,36	100%	3.623.087,00	100%	1,32

Actividad	Ventas/Act.	m2/Act (con Ventas)	m2/Act (sin ventas)	Rent
Ficha de gestión: C.C. 2000 (85 elementos)				
Tipo Dpto: Locales,tiendas (85 elementos)				
Fecha: 31/01/2003 (13 elementos)				
Alimentación	19.275,00	67,41	0	
Bares y kioskos	0	0	1.067,50	
Calzado, marroquine	33.327,15	48,28	165,69	
Equip. de la persona	0	0	7.563,99	
Equip. de la persona	0	0	386,27	
Equip. de la persona	9.263,72	98,80	0	2.568,80
Equipamiento del Ho	21.507,47	332,19	1.145,14	5.002,22
Higiene y belleza	0	0	394,24	0
Ocio y cultura	0	0	14.145,47	0
Regalos y compleme	0	0	58,15	0
Restauración rápida	245.522,04	1.260,14	3.357,06	22.403,34
Restauración tradicx	82.674,14	431,33	769,84	7.180,97
Servicios	1.581,90	82,26	616,62	2.101,47
Fecha: 28/02/2003 (12 elementos)				

Comparativo Ventas-Afluencia



Ejemplos de Informes

DETALLE FACTURACION PERIODO

Portafolio: 1095 Centro Comercial "Globaliza"

Periodo: 01/may/0 - 31/may/02

Tipo Facturación: 0 Facturación ordinaria

No. FACTURA	FECHA	RAZON SOCIAL	RENTA	CARGAS	INT.DEMORA	I.B.I	DER.ENT	OTROS	IVA	FACTURADO
54212589655	01/05/2002	Empresa Simulada, S.A.	1.700,30	1.042,85	0,00	0,00	0,00	111,23	456,70	3.311,08
685422/74819	01/05/2002	Empresa Simulada, S.A.	828,32	297,96	0,00	0,00	0,00	180,20	180,20	1.306,48
9874525/487	01/05/2002	Empresa Simulada, S.A.	2.434,91	446,94	0,00	0,00	0,00	169,94	488,29	3.540,08
954852/45822	01/05/2002	Empresa Simulada, S.A.	2.312,49	476,73	0,00	0,00	0,00	163,99	472,51	3.425,72
874585/78551	01/05/2002	Empresa Simulada, S.A.	2.498,46	446,94	0,00	0,00	0,00	168,82	498,28	3.612,50
874585/78585	01/05/2002	Empresa Simulada, S.A.	1.885,98	446,94	0,00	0,00	0,00	148,42	397,01	2.878,35
54212589655	01/05/2002	Empresa Simulada, S.A.	2.162,60	446,94	0,00	0,00	0,00	163,01	443,61	3.216,16
954852/45822	01/05/2002	Empresa Simulada, S.A.	2.548,99	446,94	0,00	0,00	0,00	182,33	508,52	3.686,78
745838/78452	01/05/2002	Empresa Simulada, S.A.	2.951,42	446,94	0,00	0,00	0,00	348,48	599,49	4.346,33
685422/74819	01/05/2002	Empresa Simulada, S.A.	5.044,09	893,87	0,00	0,00	0,00	317,44	1.000,86	7.256,26
54212589655	01/05/2002	Empresa Simulada, S.A.	2.283,98	446,94	0,00	0,00	0,00	162,74	462,99	3.356,65
874585/78551	01/05/2002	Empresa Simulada, S.A.	1.662,50	223,47	0,00	0,00	0,00	106,57	318,81	2.311,35

RELACION DE SALDOS PENDIENTES

Portafolio: 7263

Contratos en Vigor a Fecha 31/05/2002

Estado Recibo: 0 Ple Revisión

LOCAL/ROTULO	PENDIENTE	EFFECT. MES	DESGLOSE DEL PENDIENTE							
			RENTA	CARGAS	CLIMATIZAC.	I.B.I	AGUA	OTROS	IVA	
D Local Simulado	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	
W Local Simulado	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	
TOTALES	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Estado Recibo: 1 Ordinario

LOCAL/ROTULO	PENDIENTE	EFFECT. MES	DESGLOSE DEL PENDIENTE							
			RENTA	CARGAS	CLIMATIZAC.	I.B.I	AGUA	OTROS	IVA	
F Local Simulado	28,585.33	3.04	19,648.99	4,643.64	213.75	277.73	72.87	520.89	4,060.46	
Y Local Simulado	31,548.67	10.52	0.00	0.00	0.00	0.00		18,673.86	2,987.81	
K Local Simulado	4,446.71	1.00	2,948.56	786.57	28.16	45.78	24.29		613.35	
O Local Simulado	2,228.08	0.91	2,894.63	642.25	22.19	29.65	0.28		639.08	
R Local Simulado	2,728.25	0.98	2,374.04	746.88	26.03	42.77	24.29		514.24	
Q Local Simulado	1,436.67	0.42	0.00	0.00	0.00	0.00		2,962.65	474.02	
W Local Simulado	1,709.71	1.00	1,224.41	230.92	8.11	10.45			235.82	
Z Local Simulado	1,568.64	0.46	0.00	0.00	0.00	0.00		1,352.28	216.36	
Z Local Simulado	1,243.82	1.00	803.18	216.49	8.11	9.88	34.60		171.56	

ALQUILERES ENVIGOR POR LOCAL

Portafolio: 1 Centro Comercial

A Fecha: 31/10/2002

LOCAL	ROTULO	ACTIVIDAD	RAZON SOCIAL	FECHA CONTRAT	FECHA VENCIMTO	RENTAS LOCAL	RENTA ANUAL	RENTA M2	%RENTA VARIABLE	% CARGAS	CARGAS COMPU
L243	Vina Capellans	Restauración	Empresa Simulada	24/09/2002	25/09/2012	50,00	34349,20	403,88	0,00		
L244A	Made Up Store	Otros	Empresa Simulada	24/09/2002	25/09/2007	47,00	30504,74	449,08	0,00		
L245	Autónic Parrillg	Zapatería	Empresa Simulada	24/09/2002	25/09/2009	102,00	40777,14	588,99	0,00		
L244	Tranco	Moda Joven	Empresa Simulada	24/09/2002	25/09/2009	137,00	77233,48	543,75	0,00		
L247	Pull & Bear	Moda Joven	Empresa Simulada	24/09/2002	25/09/2017	331,00	44373,08	189,33	0,00		
L250/251	Dorothy	Moda Familiar	Empresa Simulada	24/09/2002	25/09/2012	974,00	319738,44	327,40	0,00		
L252	Pape & ans	Moda Joven	Empresa Simulada	24/09/2002	25/09/2012	129,00	47291,54	321,44	0,00		
L253	Esciano	Moda Señora	Empresa Simulada	24/09/2002	25/09/2012	41,00	37397,88	413,08	0,00		
L254	Cvina	Moda Joven	Empresa Simulada	24/09/2002	25/09/2007	73,00	47382,84	449,08	0,00		
L255	Aim's	Servicios	Empresa Simulada	24/09/2002	25/09/2009	119,00	42079,72	321,48	0,00		
L254A	Tamasso	Moda Joven	Empresa Simulada	24/09/2002	25/09/2007	37,00	28019,14	737,27	0,00		
L254B	Games Workshop	Otros	Empresa Simulada	24/09/2002	25/09/2012	37,00	34929,74	447,89	0,00		
L257	Happy Days	Alimentos especiales	Empresa Simulada	24/09/2002	25/09/2009	73,00	44174,40	588,99	0,00		
L258	Redemptio: Mirabel	Servicios	Empresa Simulada	24/09/2002	25/09/2010	125,00	44155,00	313,24	0,00		
L259	Champ Cash	Restauración	Empresa Simulada	24/09/2002	25/09/2017	414,00			0,00		
L259TE	Champ Cash	Restauración	Empresa Simulada	24/09/2002	25/09/2017	104,00	141739,34	1355,19	0,00		
L240	La Fibria	Restauración	Empresa Simulada	24/09/2002	25/09/2017	288,00	83082,24	288,48	0,00		
L240TE	La Fibria	Restauración	Empresa Simulada	24/09/2002	25/09/2017	44,00			0,00		
L242	Cafes y Tapas	Restauración	Empresa Simulada	24/09/2002	25/09/2012	240,00	8400,00	330,00	0,00		
L242TE	Cafes y Tapas	Restauración	Empresa Simulada	24/09/2002	25/09/2012	37,00	4143,94	112,00	0,00		
L244	Planet Bowling/Planet	Ciclo	Empresa Simulada	24/09/2002	25/09/2017	3354,00	703138,54	197,75	0,00		
L245	Burger King	Restauración	Empresa Simulada	24/09/2002	25/09/2022	232,00	34522,72	214,34	0,00		
L245TE	Burger King	Restauración	Empresa Simulada	24/09/2002	25/09/2022	20,00	1150,40	59,32	0,00		
L248/248II	Patrim Company	Restauración	Empresa Simulada	24/09/2002	25/09/2010	130,00	47448,00	314,32	0,00		
L249/249II	Boos	Restauración	Empresa Simulada	24/09/2002	25/09/2009	314,00	104032,28	335,41	0,00		
L270/270II	Il Caffè di Roma	Restauración	Empresa Simulada	24/09/2002	25/09/2007	111,00	47397,32	407,18	0,00		
L271/271II	Hassan Dars	Restauración	Empresa Simulada	24/09/2002	25/09/2007	107,00	30720,44	474,02	0,00		
L301	Esports	Ciclo	Empresa Simulada	24/09/2002	25/09/2017	4218,00	750099,92	175,09	0,00		
TOTALES		121				38414,00	10334027,44				

Ejemplos de Informes

Seguimiento Presupuestario

Comunidad: **Cdad. Propietarios**
CI

Presupuesto No.: Presupuesto General comunidad año 2001

Partidas Presupuestarias	Información de diciembre/2001				Presupuestad Anual	Información Acumulada hasta diciembre/2001			
	Presupuestad	Realizado	Desviación	% Desv.		Presupuestad	Realizado	Desviación	% Desv.
GASTOS									
*** LIMPIEZA									
Cont. Mant. Limpieza	322.269,83	322.269,00	0,83	0,00	3.867.238,00	3.867.237,96	1.955.650,00	1.911.587,96	49,43
Agua Limpieza	2.232,75		2.232,75	100,00	26.793,00	26.793,00	30.899,00	-4.106,00	-15,32
Reparaciones Limpieza	9.324,00		9.324,00	100,00	111.888,00	111.888,00	749.520,00	-637.632,00	-569,88
Tributos Limpieza	5.180,00		5.180,00	100,00	62.160,00	62.160,00	62.160,00	0,00	100,00
Total	339.006,58	322.269,00	16.737,58	4,94	4.068.079,00	4.068.078,96	2.736.069,00	1.332.009,96	32,74
*** JARDINERIA									
Cont. Mant. Jardinería	246.150,00	233.376,00	12.774,00	5,19	2.953.800,00	2.953.800,00	2.800.512,00	153.288,00	5,19
Repuestos Jardinería	15.000,00		15.000,00	100,00	180.000,00	180.000,00	147.750,00	32.250,00	17,92
Agua Jardinería	58.261,25		58.261,25	100,00	699.135,00	699.135,00	453.989,00	245.146,00	35,06
Total	319.411,25	233.376,00	86.035,25	26,94	3.832.935,00	3.832.935,00	3.402.251,00	430.684,00	11,24

SITUACION GLOBAL

Portafolio: 1 Centro Comercial

LOCALES OCUPADOS CON CONTRATO

Tipo Contrato: 0 Arrendamiento

Año:2002

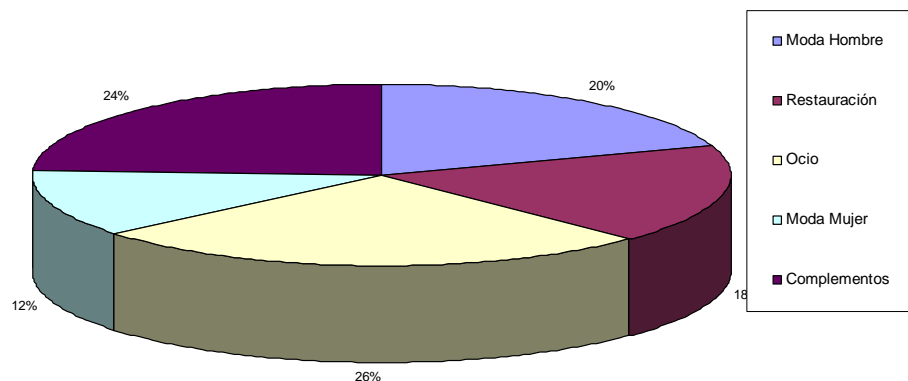
MES	NÚMERO DE CONTRATOS	SUPERFICIE EN RENTA	OCCUPACION %	RENTA ANUAL €	RENTA AÑO € /M2	CARGAS NO REPERC €/MES
septiembre	110	38.416,00	59,11	1.606.005,36	41,81	
octubre	110	38.416,00	59,11	10.354.027,44	269,52	
noviembre	110	38.416,00	59,11	9.636.101,04	250,84	
diciembre	110	38.416,00	59,11	9.636.101,04	250,84	

LOCALES VACIOS POR ESTADO

Portafolio: 1 Centro Comercial

Estado Unidad: General

MES	NÚMERO DE LOCALES	SUPERFICIE ALQUILABLE	% SUPERFICIE ALQUILABLE	RENTA ANUAL TEÓRICA	CARGAS ANUALES
septiembre/0	39	26.574,41	40,89		
octubre/02	39	26.574,41	40,89		



Tecnología

Servidor

- 🔗 Red Hat Linux
- 🔗 Suse Linux
- 🔗 Windows 2000 y XP Server
- 🔗 AIX, Unix y Solaris

Cliente

- 🔗 Windows 2000 o XP profesional

Base de Datos

- 🔗 Oracle 8i, Oracle 9i u Oracle 10G

Conectividad

- 🔗 Estructura Cliente/Servidor conectados a través de red local o líneas ADSL/DSL
- 🔗 Estructura Windows Terminal Server
- 🔗 Estructura Citrix Metaframe

Integración

- 🔗 tbGold permite integrar con sistemas externos (ERP, CRM etc.) a través de ficheros planos y de ficheros XML.
- 🔗 Desarrollos específicos para integrar con SAP, Navision Attain y Navision Axapta, Contaplus y Contabilidad de Logic Control.
- 🔗 Posibilidad de acceder a información almacenada en la base de datos predefinida (vistas) para extraerlas e integrarlas con otros sistemas.

