

Project Monitoring:

Cómo hacer coincidir las necesidades de los promotores y las entidades financieras

BEGOÑA CABEZA

Directora de Gloval Engineering



El sector inmobiliario ha protagonizado un importante proceso de transformación y profesionalización en los últimos años. Los agentes que lo forman han tomado conciencia de la necesidad de mejorar y controlar los procesos para llegar a una mejor productividad, ser más eficientes y ofrecer un mejor servicio a los clientes.

Entre los muchos avances, el Banco Central Europeo introdujo nuevas directrices para las entidades financieras respecto a los préstamos promotores haciendo necesaria la participación de un tercero en calidad de experto independiente que verificara que los fondos destinados al préstamo promotor se usaran exclusivamente para la promoción concreta.

Así fue como en 2011, la actividad de Project Monitoring adquirió verdadera relevancia en el negocio inmobiliario, oficializando un paso más en la profesionalización del sector. ¿Pero cuáles son sus ventajas reales?

Se trata de una herramienta destinada tanto a los promotores como a las entidades financieras, que permite conocer el destino de las disposiciones del crédito promotor para garantizar la finalización de las obras de una promoción determinada en plazo y en coste. Consta de una supervisión exhaustiva del cumplimiento de los objetivos del proyecto para comprobar el uso correcto de los fondos ajenos.

Pero el Project Monitoring va más allá de una fiscalización exhaustiva orientada a que las entidades financieras tengan constancia del correcto uso de la financiación concedida. Constituye un elemento muy útil con el que ayudar

a que los promotores puedan organizar de una manera más eficiente sus presupuestos, plazos y tareas, con el fin de ser más productivos y de conocer con exactitud el coste de cada partida de sus proyectos, garantizando así la finalización de las obras de una promoción en tiempo y forma y según lo establecido en las condiciones del préstamo promotor concedido.

Se podría decir que actuamos como traductores, haciendo coincidir el modelo original del promotor con el modelo financiero del banco. De esta manera, ayudamos a incrementar y establecer mayor confianza entre el promotor y la entidad financiera, e incluso en los proveedores del primero puesto que se aseguran el cobro de las facturas emitidas.

Esta herramienta se entiende como una auditoría de todos los procesos que implica un proyecto, desde la ejecución y el presupuesto, hasta el seguimiento de fases y del nivel de ventas que se hace de dicha promoción. Conseguimos así minimizar los riesgos relacionados con cualquier desviación de lo originalmente diseñado.

Se trata de informes elaborados por profesionales técnicos con conocimientos financieros que se establecen como el mejor punto de unión entre el concepto de promoción tal y como lo entiende el promotor y como lo entiende la banca. En Gloval, llevamos desde hace más de una década apoyando tanto a los promotores como a las entidades financieras a través del Project Monitoring, un servicio que hemos ido evolucionando y mejorando a la vez que aumentaban las necesidades del sector.

En Gloval ofrecemos un trato especialmente directo tanto con el promotor, como con la entidad financiera, y facilitamos la relación entre ambos para que se consigan los objetivos fijados en el inicio. Gracias a ello, este servicio ha ido creciendo en una media de doble dígito durante los últimos cinco años. Una muestra más de la necesidad cada vez más creciente del Project Monitoring en el sector inmobiliario nacional.

GLOVAL
Building Value