

VÍCTOR IVÁN PACHECO

Verificación de obra

Una de las preocupaciones que tienen las instituciones de crédito, es el minimizar la posibilidad de que los recursos que han destinado a la construcción de un proyecto se desvíen en productos o servicios que no son propios del proyecto inmobiliario que se está financiando, y por lo tanto, incrementen el riesgo de la recuperación de los recursos del crédito.

De esta forma, cada promotor cuando inicia su trámite ante una institución de crédito, tiene que aportar elementos que permitan reconocer el monto de los recursos que se invertirán en el proyecto, tanto en su construcción como en todos los rubros del negocio inmobiliario. Por otra parte, se indicarán las fuentes de repago de dichos recursos, ya sea a través de preventas, enganches u otro tipo de aportaciones, para así obtener el flujo de efectivo del proyecto y los montos de crédito que requerirá el negocio inmobiliario para salir en los tiempos previstos para su comercialización.

Todo esto trae como consecuencia que se requiera el verificar que los recursos del crédito otorgado se estén invirtiendo en la construcción del proyecto, que es el rubro comúnmente financiado, y garantizar que la recuperación se dará en los tiempos estipulados por las áreas de crédito hipotecario.

Seguridad ante el riesgo

Entonces viene la pregunta: ¿cómo hacer para que el análisis que se hace de dichos recursos invertidos responda a un proceso simple, técnico y de bajo costo? Esto ha quedado reflejado en puntos mínimos de revisión y de permanencia indicados en la norma NOM-C-442-ONNCE-2004.

De esta forma, para las instituciones de crédito es de suma importancia contar con empresas que tengan la certificación en dicha norma, que apliquen su experiencia y sobre todo disminuyan el riesgo de desvío de recursos en otros rubros del negocio inmobiliario que no sean la propia construcción del inmueble, si es que éste fuera el objeto del crédito.



Adicionalmente, por ser empresas externas, el costo administrativo no es fijo y sólo se presenta en los momentos que existen proyectos a financiar.

Por otro lado, da mayor seguridad a las empresas calificadas de riesgo, al contar con empresas externas especializadas, certificadas y que tienen la responsabilidad de detectar cualquier desviación de recursos del crédito en otros rubros no considerados en los contratos.

A la altura de las necesidades

Sin embargo, ¿cuáles son los elementos que requiere una empresa de verificación para poder prestar un servicio de calidad y estar a la altura de

las necesidades de las instituciones de crédito que demanda sus servicios? Éstos los dividiremos en cinco grandes rubros:

1. Información completa de los proyectos.

Cómo es el proyecto ejecutivo, presupuestos de construcción, especificaciones técnicas, permisos, licencias, programa de obra y programa de aportaciones, contrato de crédito.

2. Técnicos capacitados.

Por las características propias de la verificación que es periódica, se requiere de personal con experiencia que interprete bien las características de la obra, verifique calidad aparente y pruebas de laboratorio obligadas para el promotor, que el reporte de avance lo haga de una forma soportada sobre los presupuestos autorizados y de acuerdo con los rubros

financiados y a los criterios de avance de obra establecidos en la norma, como aquellos definidos en las políticas de cada institución de crédito.

Actuar en forma preventiva en todos los casos, con el fin de avizorar problemas en la ejecución del proyecto, en los términos de los permisos o licencias, así como en la aclaración de modificaciones de proyecto futuras o autorizadas, con el fin de documentarlas e informarlas a la institución de crédito para su toma de decisiones respecto del efecto que causarán en la garantía.

3. Cobertura nacional.

Este rubro es el que permitirá a las empresas verificadoras ofrecer un servicio de bajo costo, al disminuir sustancialmente los gastos por desplazamiento o viáticos, limitándolos

sólo a gastos locales.

Permitirá ofrecer servicios de reacción inmediata que ayuden a las instituciones de crédito a tomar mejores decisiones sobre dónde y a quién financiar.

Disminuye el riesgo en cada plaza al contar con especialistas que conocen la zona, su legislación, a los responsables de las autorizaciones públicas y privadas, así como el mercado de bienes inmuebles, materiales y contratistas regionales.

4. Sistemas de reporte de fácil acceso.

Para el verificador debe existir un sistema de reporte que permita dar un estándar calidad para todo el país y que proporcione a la institución de crédito los puntos medulares del reporte en el mismo lugar y bajo el mismo criterio de elaboración.

Una vez relazado el informe de verificación, éste debe estar disponible para la institución de crédito a la brevedad, con el fin de agilizar los procesos internos de autorización, para liberar los recursos correspondientes al ejercicio del crédito.

5. Control de calidad inter-no.

Parte fundamental en la prestación de los servicios, es contar con reconocimiento de las habilidades de gestión administrativa y técnica para un proceso de verificación, es por ello que empresas que se encuentren certificadas por sus cámaras empresariales respectivas, así como por órganos certificadores, permiten inferir a cualquier institución pública, privada o financiera, que la empresa que está prestando el servicio tiene procesos de calidad y que actúa con pleno conocimiento, habilidades, experiencia y honradez que el servicio demanda.

Con todo esto, nos permite pensar que para las instituciones de crédito una opción más serán las empresas de servicio de verificación que posean estas características y que les permitan realizar su labor con credibilidad con mayor agilidad, y sobre todo, con mayor certeza y transparencia técnica.

Victor Iván Pacheco es director general de DPM, vicepresidente de CMEC y presidente de la SMIEFC. vpacheco@cpm.com.mx