

¿POR QUÉ?

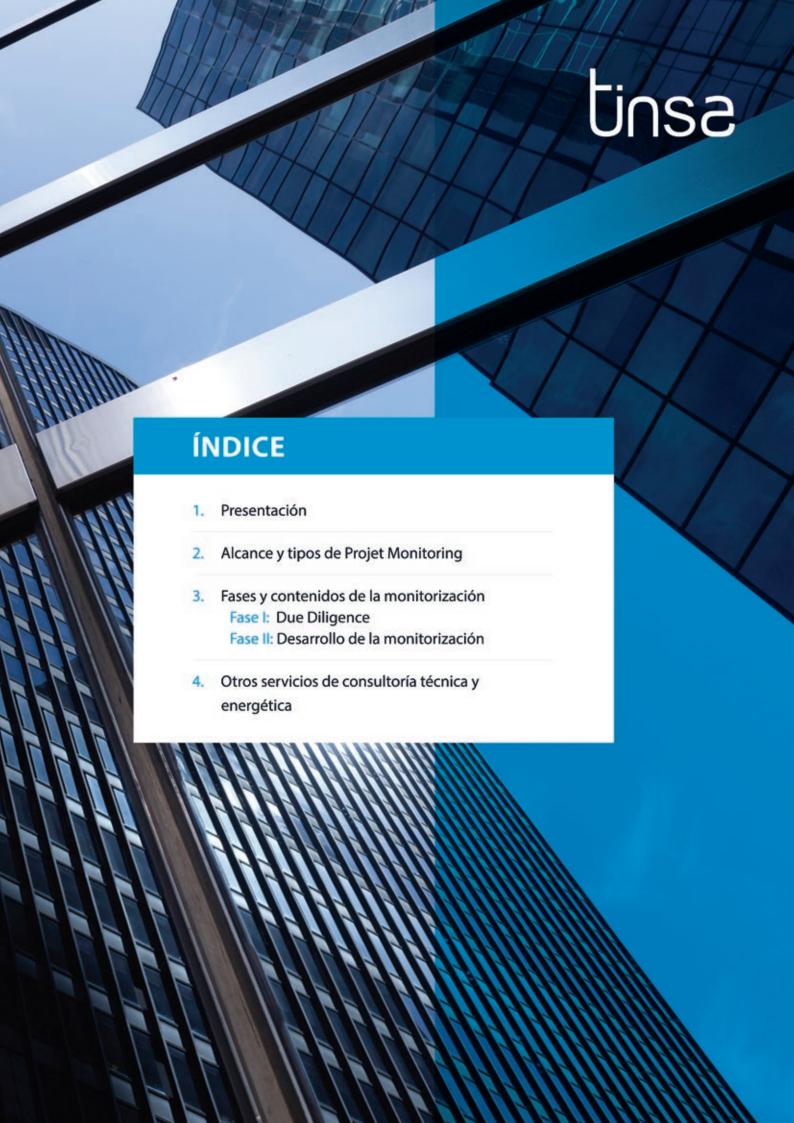
Las promociones inmobiliarias son proyectos complejos donde intervienen factores de diversa naturaleza: costes, plazos, legalizaciones, contrataciones, financiación o comercialización, entre otros. Todos ellos están relacionados y la influencia que cualquiera puede ejercer sobre el resto hace que sea necesario llevar a cabo una labor de supervisión durante todo el proceso para garantizar el resultado final.

El éxito de la operación no sólo afecta a la promotora, también trasciende a los intereses de otros agentes que intervienen directa o indirectamente en el proceso, como es el caso de las entidades financieras, inversores o futuros propietarios del inmueble. De ahí que, en el marco de los acuerdos de financiación, se exija cada vez con más frecuencia el establecimiento de mecanismos de control.

Tinsa, empresa especializada en consultoría técnica inmobiliaria, ofrece servicios específicos para este fin, como el **Project Monitoring**, que permite a promotores y entidades financieras contar con un seguimiento independiente de los principales elementos que intervienen en la promoción inmobiliaria, desde la adquisición del suelo hasta la entrega final del inmueble.

aportar de forma continuada información fiable y objetiva, que permita detectar de forma temprana situaciones de riesgo actuales o potenciales, así como tomar las medidas correctoras necesarias para lograr el objetivo previsto sin desviaciones de plazos o de presupuesto.









Dado que son procesos que se desarrollan a lo largo de varios meses, e incluso años, se hace necesario un seguimiento temporal y periódico.

El nivel de monitorización requerido dependerá del nivel de riesgo (rating) del proyecto en cuestión según criterios preestablecidos. En función del rating del activo, se distinguen dos posibles niveles de monitorización:



Monitorización intensidad estándar

Es el tipo de monitorización más habitual. Se aplica tanto a pequeñas actuaciones en entornos consolidados destinadas a usos y tipologías habituales como a promociones en entornos no consolidados que se encuentren afectadas por alguna circunstancia que eleva su percepción de riesgo a un nivel medio o medio-alto, sin llegar a ser consideradas actuaciones singulares o de alto riesgo.



Monitorización intensidad alta

Necesaria en promociones o actuaciones categorizadas como de riesgo alto o muy alto. Esto puede ser debido a la existencia de factores urbanísticos o constructivos especialmente complejos, donde se aprecie seguridad jurídico-inmobiliaria insuficiente, o simplemente por la presencia de problemas singulares que afectan al proyecto (por ejemplo, afecciones sectoriales no resueltas, terrenos contaminados, etc..).

En este tipo de monitorización se incrementa, respecto a la estándar, el número de aspectos a analizar, incidiendo en aquéllos que se consideran especialmente sensibles debido a la singularidad de la actuación.





| ASPECTOS ANALIZADOS | Tipos de Monitorización | |
|--|-------------------------|----------------|
| | INTENSIDAD ESTÁNDAR | INTENSIDAD ALT |
| COMPROBACIÓN COSTES REALIZADOS Y PREVISTOS | | |
| Costes realizados y pendientes en base a contrato de obra | 1 | 1 |
| Análisis de modificaciones del contrato o precio de obra | ✓ | 1 |
| Chequeo porcentajes por capítulos | 1 | 1 |
| Chequeo precios unitarios tipo cimentación, estructura y albañilería | - | 1 |
| Chequeo precios unitarios partidas repesentativas | - | 1 |
| Comprobación mediciones por partidas | - | 1 |
| Análisis omisiones de unidades en contrato | - | 1 |
| COMPROBACIÓN PLAZOS | | |
| Plazos fijados en licencia | 1 | 1 |
| Programación de la obra | ✓ | 1 |
| Alerta por desviaciones de plazos | 1 | 1 |
| Actualizaciones de la programación | √ | 1 |
| COMPROBACIÓN CALIDADES | | |
| Memoria de calidades prevista en proyecto y contratada | 1 | 1 |
| Supervisión cambios en calidades previstas (acabados) | 1 | 1 |
| ASISTENCIA TÉCNICA CERTIFICACIONES | | |
| Coherencia facturas contratistas respecto obra ejecutada | 1 | 1 |
| Comprobación global de facturas aportadas con certificaciones | 1 | 1 |
| Comprobación individualizada para cada unidad de obra | √ | 1 |
| ANÁLISIS ESPECIFICO DE COYUNTURA INMOBILIARIA | | |
| Estado actual y tendencias de oferta y demanda | - | 1 |
| Análisis específico de oferta actual | - | 1 |
| Análisis específico de oferta potencial | - | 1 |
| Estudio específico de demanda potencial | - | 1 |
| Estratificación de demanda por capacidad adquisitiva | - | 1 |
| Auditoría comercial | _ | 1 |
| Verificación contratos compraventa | 1 | 1 |
| Adecuación del diseño a demanda | 1 | 1 |
| Adecuación precios de venta | V | 1 |
| Canales de comercialización | | 1 |
| Ritmos de venta de la promoción respecto al entorno | 200 | |



FASE 1 DUE DILIGENCE

La Due Diligence se inicia con el análisis de toda la documentación previamente solicitada al cliente por parte de un técnico experto local, miembro de la red técnica de Tinsa, que posteriormente realizará las comprobaciones oportunas para estudiar la viabilidad de la promoción atendiendo a criterios técnicos, jurídicos, financieros y de mercado. Antes de entregarlo al cliente, el informe es sometido a un proceso de control, en el que nuestro equipo de visado comprueba que el documento cumple con los estándares técnicos exigidos por Tinsa.

Entre los aspectos analizados figuran aquellos que están directamente relacionados con la concesión de financiación por parte de la entidad financiera. También se establece un plan para los informes de monitorización que se llevarán a cabo durante la obra hasta su finalización y entrega de las viviendas. Adicionalmente, el informe refleja posibles riesgos detectados en esta fase inicial, con propuesta, en caso necesario, de medidas correctoras.

El análisis realizado en la Due Diligence abarca ámbitos comos los siguientes:

- Identificación del inmueble en registros
 - · Identificación del inmueble en el registro de la Propiedad/Catastro
 - · Titularidad actual del inmueble
- Programa documental y funcional de la promoción
 - · Identificación documental técnica aportada para la obtención de licencias
- Visita y estado actual de los trabajos de construcción
- Viabilidad de la promoción aportada por el promotor
 - · Análisis de todos los gastos por conceptos
 - · Análisis específico del contrato entre el promotor y constructora
 - · Ingresos por ventas y adjudicaciones
- Seguimiento y análisis de los trabajos de construcción
 - · Certificación de los trabajos de obra
 - · Planificación de los trabajos de obra
- Facturas aportadas de todos los proveedores
 - · Facturas previas al inicio de la monitorización
 - · Facturas autorizadas para su abono
- Estado de la empresa constructora
 - · Situación económica frente a la constructora
 - · Situación económica frente a subcontratistas y suministradores
- Relación de agentes intervinientes en la promoción
- Relación de la documentación aportada para la redacción del informe

FASE 2 DESARROLLO DE LA MONITORIZACIÓN

El técnico de Tinsa, acompañado de la Dirección Facultativa y el Contratista, realiza visitas periódicas a la obra, normalmente con carácter mensual, para inspeccionar el estado de la misma, así como para hacer seguimiento de la promoción (producción, planificación y ventas). Tras la visita analiza toda la documentación e información disponible y emite el correspondiente informe. Posteriormente, al igual que con la Due Diligence, este informe es objeto de un proceso de visado en el que un equipo técnico propio se asegura que cumple con los estándares técnicos exigidos por TINSA.

En el informe se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- Visita y estado actual de los trabajos de construcción
- Viabilidad de la promoción
 - · Actualización de todos los gastos por conceptos
 - · Análisis precios contradictorios
 - · Actualización de la comercialización y ventas
- Seguimiento y análisis de los trabajos de construcción
 - · Análisis de la certificación
 - Seguimiento de la planificación
- Seguimiento documental y de gestión para la obtención de la licencia de 1ª ocupación
- Facturas aportadas de todos los proveedores
 - · Facturas autorizadas
- Ingresos por ventas y adjudicaciones
- Estado de la empresa constructora
 - · Situación económica frente a la constructora
 - · Situación económica frente a subcontratistas y suministradores
- Actualización de la documentación aportada para la redacción del informe

Una vez finalizada la obra se remite un informe final, donde se expone la situación de la promoción para la entrega de las viviendas, identificando posibles riesgos aún latentes (licencias administrativas), así como la revisión del cierre económico.

Tanto el promotor como la entidad financiera recibirán una copia tanto del informe inicial como de los informes de monitorización.

tinsa

FASE 1: DUE DILIGENCE



FASE 2: MONITORING











Tinsa es un grupo multinacional líder en valoración y asesoramiento inmobiliario con 30 años de experiencia. Entre sus clientes se encuentran la gran mayoría de las entidades financieras de los países donde opera, empresas de múltiples sectores, Administraciones Públicas y particulares.

La compañía es un referente en la valoración ECO y está homologada en certificación RICS, desarrollando además una amplia gama de servicios complementarios centrados en el ámbito inmobiliario.

Tinsa, que realiza más de 500.000 valoraciones en Europa, América y África, es la mayor empresa del sector en España, con una cuota de mercado que alcanza el 30%. Su oferta se completa con Taxo Valoraciones, especializada en la tasación de bienes muebles, intangibles y empresas, y Tinsa Certify, líder en la emisión de auditorías y certificaciones energéticas.

Tinsa cuenta con más de 1.000 empleados y una extensa red de 2.000 técnicos en tres continentes, que garantizan la capilaridad y el profundo conocimiento de los mercados locales en los que está presente.

Las más de seis millones de valoraciones que componen la base de datos de Tinsa son el punto de partida para la elaboración de publicaciones periódicas que son todo un referente estadístico sobre el sector inmobiliario para organismos nacionales y extranjeros.

La compañía ha reforzado en los últimos años su apuesta por la internacionalización. Tinsa opera en más de **25 países** y cuenta con filiales en Alemania, Argentina, Bélgica, Chile Colombia, Ecuador. Italia, Marruecos, México, Países Bajos, Perú y Portugal.





OTROS SERVICIOS DE CONSULTORÍA TÉCNICA Y ENERGÉTICA



INFORMES DE REGULARIZACIÓN

REGULARIZACIÓN PATRIMONIAL

SERVICIOS DE IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

COORDINACIÓN REGISTRO / CATASTRO

DIVISIÓN HORIZONTAL



CONSULTORIA ENERGÉTICA

CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA

AUDITORÍA ENERGÉTICA



ANÁLISIS DE ACTIVOS

ANÁLISIS DE RIESGOS EN ACTIVOS INMOBILIARIOS

CATEGORIZACIÓN DE LOTES DE ACTIVOS

TRABAJOS EN CURSO/LICENCIAS PRIMERA OCUPACIÓN



DUE DILIGENCE TÉCNICA

DUE DILIGENCE DE OBRA PARALIZADA/EN CURSO

DUE DILIGENCE DE OBRA TERMINADA

DUE DILIGENCE DE SUELO

tinsa

projectmonitoring@tinsa.com

José Echegaray, 9 Parque empresarial 28232-Las Rozas (MADRID) (+34) 91 3727500 ext. 2257