

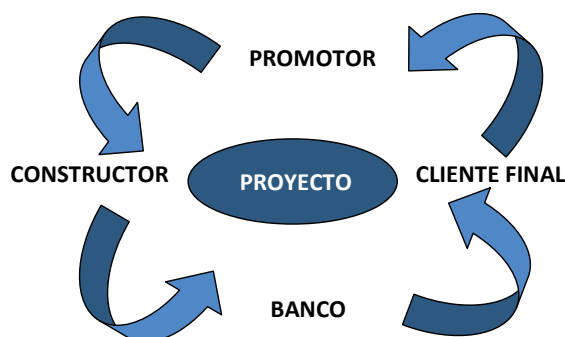
PROMOTOR, CONSTRUCTOR, BANCO Y CLIENTE FINAL

Por: Ing. Carlos Cornejo Heinrich
Presidente ejecutivo de CV Project SAC (*)



Hoy en día, la construcción es un sector con mucho empuje, muy dinámico y con muy buenos resultados económicos. Estos buenos resultados invitan a inversionistas, constructores y, en general, a todo aquel interesado en mejorar sus rendimientos económicos, a ingresar al mundo de la ejecución de viviendas.

Entonces en todo proyecto inmobiliario vamos a encontrar a los siguientes participantes:



Los clientes finales pueden adquirir el inmueble con crédito hipotecario, crédito directo o al contado. La opción más utilizada es el crédito hipotecario, lo que le permite al comprador tener acceso al programa MiVivienda con todos los beneficios que ello implica, como las tasas bajas y el bono del buen pagador.

Promotor

Lo definimos como el inversionista o la persona que asume el riesgo del negocio inmobiliario. El promotor es el propietario del terreno o simplemente el inversionista que permite la adquisición del terreno y asume el riesgo del negocio inmobiliario. Para los bancos, este es la figura principal del negocio inmobiliario porque es quien responde con su capital (terreno + inversión) ante eventuales problemas financieros del proyecto como responsabilidad por su préstamo o los préstamos de los clientes finales con crédito hipotecario.

El promotor y el constructor pueden ser la misma persona pero, para efectos de este artículo, los estudiaremos por separado. El banco participa financiando al promotor y/o financiando al comprador o cliente final. Siempre es importante considerar al banco en el proyecto inmobiliario desde el inicio. Muchos promotores no se preocupan del banco hasta que aparece el cliente final con la necesidad de un crédito hipotecario y no comprende por qué no puede desembolsar el crédito hipotecario si el comprador está calificado, aprobado y el proyecto avanzado. Mas adelante explicaré la realidad y necesidad de participar con un banco desde el inicio, así se tenga el capital para financiar íntegramente el proyecto.

El mundo financiero puede ser complejo y trataremos de explicarlo para mostrar que todo es simple relación lógica desde la perspectiva de riesgos. Los capitales