

SOCIO DE UN PROYECTO INMOBILIARIO

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

Probablemente usted no piensa en el banco como un socio dentro de un proyecto inmobiliario, pero las limitaciones de efectivo para los proyectos y el alto costo de capital del dinero propio hacen que la entidad financiera se convierta en eso.

Esta apreciación es muy difícil de comprender porque muchos promotores suelen rechazar la idea de participar con un banco, pero luego del primer proyecto ven la necesidad de incluirlo, así no se requiera desde el inicio.

Usualmente, en cualquier proyecto o negocio los socios comparten la utilidad con usted, utilidad que con mucho esfuerzo generó. Actualmente muchos promotores/construtores ya piensan en el banco como su socio en donde no comparten un porcentaje de la utilidad, sino únicamente se paga la tasa de interés pactada, se cumplen con las condiciones solicitadas y listo.

Recordemos que el promotor puede ser el propietario del terreno y al mismo tiempo puede ser el mismo constructor. Lo grave del proyecto es no haber considerado al banco y luego necesitarlo con lo cual, al tener que pagar un costo financiero que no se tenía provisionado, estaríamos entregando parte de nuestra esperada utilidad al banco.

Banco financiando al proyecto

Esta es la modalidad que todos conocen y, eventualmente, muchos



quieren evitar. Felizmente es la forma que permite usar al banco a nuestro favor. Si contamos con los recursos económicos muchos no piensan en el banco, pero no se ponen a pensar en el alto costo de capital de ese dinero vs. el bajo costo de la tasa de interés. Por los motivos que veremos más adelante, si el promotor cuenta con excedente de recursos económicos podría adquirir otro terreno en lugar de disponer el íntegro del dinero para el proyecto y tener un candado sobre el desarrollo futuro al no poder

contar con el dinero de las ventas y de la utilidad del proyecto.

En este punto es importante una reflexión. Los constructores piensan que pueden seguir adelante solos y que las ventas los acompañarán. Si esto sucede debemos felicitarlo, pero lo mas probable es que no suceda y tenga que paralizar el proyecto por falta de fondos. Quiero aclarar que la obra se paralizaría por falta de fondos y no por falta de ventas siempre que las ventas se realicen con créditos hipotecarios. Si las ventas son al