

EL PROJECT MONITORING

DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS BÁSICAS

¿Qué es el Project Monitoring?

El Project Monitoring es un servicio **independiente** de control o *monitorización* de los aspectos más relevantes que intervienen en la gestión y desarrollo de una promoción inmobiliaria financiada. Mediante este servicio, se analiza de forma **periódica** la evolución del proyecto y las posibles desviaciones del plan original desde un punto de vista técnico-económico. En suma, se trata de una herramienta que permite conocer en tiempo real dónde y en qué se están empleando los recursos de la financiación inmobiliaria, permitiendo así al financiador **controlar el riesgo** de su inversión.

¿Qué relación tiene con la Valoración Intermedia de Obra?

Si bien tanto la V.I.O como el P.M. figuran en el catálogo de servicios de muchas sociedades de tasación (de hecho, pueden ser llevados a cabo por el mismo proveedor, sin que ello comporte incompatibilidad o conflicto de interés alguno), se trata de productos **netamente diferenciados**, que de ninguna manera pueden sustituirse mutuamente, y que deben ser entendidos como complementarios.

Así, el objetivo de la V.I.O. es **determinar el valor (de tasación) de la obra** según el grado de desarrollo en que se encuentre en el momento de su inspección, mientras que el propósito del P.M. es, como se ha indicado, **monitorizar su avance y controlar las posibles desviaciones** respecto del plan original.

¿Quién es el destinatario del Project Monitoring?

Se trata de un servicio contratado por el promotor para dotar de transparencia al proceso de financiación. No obstante, su destinatario o interesado último es el **inversor o financiador del proyecto**, que recibe una copia del informe y la emplea como base para la aprobación de las disposiciones de la financiación. Por ello, el promotor debe habilitar al proveedor, a través del contrato, para que pueda informar al inversor de los resultados del trabajo.

¿Cuál es el alcance el trabajo realizado?

El trabajo de monitorización de la promoción consiste en:

- El **análisis de la viabilidad del proyecto en su conjunto**, tanto desde el punto de vista de costes como del resto de factores que puedan afectar al resultado final de la operación.
- El **seguimiento detallado del grado de avance real de los trabajos de construcción**, así como de la evolución de los gastos generados por la obra.

- La **auditoría y validación de las facturas emitidas** por los proveedores de la obra, y la **actualización del flujo de Cobros-Pagos** realizados, a efectos de otorgar trazabilidad a las disposiciones del crédito concedido por el inversor / financiador.
- El **seguimiento de la evolución de las ventas**, para determinar el estado de comercialización de la promoción.
- El **análisis de la documentación técnico-administrativa necesaria para el uso final** de la promoción.

Como consecuencia de todo lo anterior, el Project Monitoring detecta de forma temprana e informa sobre situaciones actuales o potenciales de riesgo con un margen de tiempo suficiente que permita a los agentes intervinientes adoptar las medidas necesarias para no desviarse de los objetivos iniciales.

En el contrato de servicios se deberá especificar de manera concreta el alcance o profundidad del control que deberá ejercer el proveedor en relación con los niveles de subcontratación que existan en la obra.

¿Cuál es el alcance de la responsabilidad del Project Monitor?

Es importante tener en cuenta que la función del Project Monitor es, precisamente, la de *observar* o *monitorizar* el avance de la promoción. Por ello, las comprobaciones sobre el proyecto y la promoción realizadas por el proveedor del Project Monitoring **no comportan en ninguna medida la asunción de las responsabilidades que son propias de los agentes intervinientes en el proceso de edificación**, como tampoco tienen por objeto dictaminar la viabilidad económica de la promoción, suplantar en ningún aspecto al director de la obra, al director de la ejecución de la obra ni al coordinador de seguridad y salud, ni realizar el control de calidad de materiales ni el control técnico de la edificación (OCT).

En particular, el Project Monitor no puede sustituir o complementar en modo alguno la labor de los servicios municipales encargados de la otorgación de licencias administrativas, ni forma tampoco parte de sus funciones la validación o asunción de responsabilidad por los datos reflejados en las declaraciones responsables, sobre las cuales el promotor ostenta la total responsabilidad.

¿Cuál es la estructura del Project Monitoring?

Todo trabajo de Project Monitoring se estructura, esencialmente, en tres fases:

- **FASE INICIAL: Due Diligence Inicial o Due Diligence de Obra en Curso.** Corresponde con el momento previo al cierre de la financiación del proyecto. Se proporciona al financiador un informe inicial donde se analiza la viabilidad de la operación desde distintos puntos de vista, en función del alcance del trabajo definido en el contrato (por ejemplo, técnico, administrativo, económico, de comercialización y de evaluación de riesgos), incluyendo una propuesta de actuaciones para eliminar, minimizar o, cuanto menos, cautelar los factores de riesgo detectados y sus posibles consecuencias indeseadas.

- En esta fase, el promotor deberá proporcionar al Project Monitor, en función del alcance del trabajo que se haya definido contractualmente, aquella documentación que resulte necesaria para analizar la viabilidad de la promoción y permitir su análisis económico. Si la obra ya se encontrase en curso, se deberá aportar también la documentación correspondiente a la ejecución de las obras.
- **FASE DE CONTROL: Proceso de Monitorización Periódica.** Abarca desde el comienzo de las obras de ejecución hasta su finalización. En esta fase, el Project Monitor verifica periódica y regularmente la obra ejecutada, incidiendo especialmente en aspectos económicos y temporales o de planificación, además de en aquellos factores analizados inicialmente que deban ser objeto de actualización.
 - En esta fase, el promotor deberá aportar la documentación relativa al avance de la obra y los costes de ejecución soportados.
- **FASE DE CIERRE: Due Diligence Final.** Una vez finalizadas las obras, el Project Monitor verifica el cierre técnico de la obra y los posibles riesgos aún latentes, así como, en su caso, la liquidación económica (que también podría derivarse a un último informe de monitorización), reflejando los riesgos derivados de aquellas comprobaciones que no se hayan podido realizar.
 - En esta fase, el promotor deberá aportar, en función del alcance del trabajo que se haya definido contractualmente, la documentación técnica y administrativa que resulte necesaria para el cierre de la promoción.

* * * * *