



UNIVERSIDAD PERUANA DE CIENCIAS APLICADAS
FACULTAD DE NEGOCIOS
PROGRAMA ACADÉMICO DE CONTABILIDAD Y ADMINISTRACIÓN

Alternativas de financiamiento para las inversiones y su efecto en la situación financiera de una empresa inmobiliaria, 2023.

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

Para optar el título profesional de Contador Público

AUTOR(ES):

Arevalo Plasencia, Solenka Shantal Betzabeth	0009-0002-1372-9493
Jara Rodriguez, Ana Karina	0009-0006-9901-4841

ASESOR(ES):

Esquicha Flores, Luis Enrique	0000-0002-4728-4931
-------------------------------	---------------------

Lima, 06 de Noviembre de 2024

DEDICATORIA

A Dios, fuente de fortaleza y sabiduría, por guiarme en cada paso de este camino. Gracias por darme la perseverancia y paciencia para alcanzar mis metas. A mi papá, quién me apoyó y es mi ejemplo de esfuerzo y dedicación. A mi mamá, quien siempre tuvo mucho amor y paciencia para hacerme ver la vida de una mejor manera y ser agradecida. Gracias por su incansable apoyo, por creer en mí cuando dudaba, y por enseñarme a luchar con integridad y humildad. Todo lo que he logrado es también fruto de su sacrificio y confianza.

-Solenka Arevalo

En primer lugar, agradezco a Dios por brindarme el conocimiento y la paciencia para llegar a este punto de mi vida profesional. Este trabajo está dedicado a mi familia por siempre darme su apoyo incondicional y motivarme constantemente a conseguir mis metas. Por último, a todas las personas que me han acompañado a lo largo de este camino, brindándome su paciencia, confianza y aliento en cada momento.

-Ana Jara

Resumen

Este estudio examina las opciones de financiamiento disponibles para una empresa inmobiliaria y su repercusión en la situación financiera. La empresa, que se encuentra en fase de expansión a través de la construcción de oficinas, debe recurrir a financiamiento externo tras la solicitud de los accionistas de recuperar sus préstamos. En base a la problemática se identificó y evaluó tres alternativas de financiamiento que están acorde a la situación de la empresa: préstamos bancarios, leaseback y aportes de capital adicionales. A través de una investigación cualitativa y de revisión de literatura científica, que incluye entrevistas con expertos financieros, se evalúan las ventajas y riesgos de cada opción. Los préstamos bancarios son vistos como una alternativa viable debido a las bajas tasas de interés y las deducciones fiscales, mientras que el leaseback proporciona liquidez al vender activos sin perder su uso. Los aportes de capital ofrecen fondos inmediatos sin aumentar la deuda, aunque podrían diluir la participación de los accionistas actuales. El estudio concluye que la elección del financiamiento adecuado es fundamental para mantener la estabilidad financiera de la empresa y alcanzar sus objetivos.

Palabras clave: Financiamiento, Préstamos bancarios, Leaseback, Aportes de capital

Abstract

This study examines the financing options available for a real estate company and their impact on the financial situation. The company, which is in the expansion phase through the construction of offices, must resort to external financing after the shareholders' request to recover their loans. Based on the problem, three financing alternatives were identified and evaluated that are appropriate to the company's situation: bank loans, leaseback and additional capital contributions. Through a qualitative research and scientific literature review, which includes interviews with financial experts, the advantages and risks of each option are evaluated. Bank loans are seen as a viable alternative due to low interest rates and tax deductions, while leaseback provides liquidity by selling assets without losing their use. Equity contributions offer immediate funds without increasing debt, although they could dilute the participation of current shareholders. The study concludes that choosing the right financing is essential to maintain the financial stability of the company and achieve its objectives.

Keywords: Financing, Bank loans, Leaseback, Capital contributions

INFORME DE ORIGINALIDAD

8%

INDICE DE SIMILITUD

8%

FUENTES DE INTERNET

0%

PUBLICACIONES

3%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	repositorioacademico.upc.edu.pe Fuente de Internet	6%
2	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	<1%
3	legal.legis.com.co Fuente de Internet	<1%
4	Submitted to Corporación Universitaria Iberoamericana Trabajo del estudiante	<1%
5	Submitted to Universidad Anahuac México Sur Trabajo del estudiante	<1%
6	capitaldetrabajojunio2012.blogspot.com Fuente de Internet	<1%
7	repositorio.uct.edu.pe Fuente de Internet	<1%
8	www.academia.edu Fuente de Internet	<1%

ÍNDICE

Introducción	7
Capítulo 1 : Presentación de la Situación Problemática	8
1.1 Contexto de la Organización	8
1.1.1 <i>Presentación de la Empresa</i>	8
1.1.2 <i>Planeamiento Estratégico</i>	8
1.1.3 <i>Posicionamiento de la Marca</i>	8
1.1.4 <i>Análisis de la Situación Financiera</i>	9
1.1.5 <i>Otros Niveles de Análisis Relevantes</i>	11
1.1.6 <i>Análisis Pestel</i>	11
1.2 Diagnóstico de la Situación Problemática	13
1.2.1 <i>Descripción a Detalle de la Situación Problemática Abordada</i>	13
1.2.2 <i>Justificación Teórica, Práctica y Metodológica y Relevancia de la Situación Problemática.</i>	13
1.2.3 <i>Objetivo General y Específicos del Estudio de Caso</i>	14
1.2.3.1 <i>Objetivo General</i>	14
1.2.3.2 <i>Objetivos Específicos.</i>	14
Capítulo 2 : Identificación de las Alternativas para la Situación Problemática y Desarrollo.	14
2.1 Marco Teórico-Conceptual	14
2.1.1 <i>Revisión de Antecedentes de Investigación Relacionados con la Situación Problemática</i>	14
2.1.2 <i>Conceptos Clave Relacionados con la Situación Problemática</i>	18
2.1.2.1 <i>Sector Inmobiliario</i>	18
2.1.2.2 <i>Strip Mall</i>	18
2.1.2.3 <i>Préstamos Bancarios.</i>	18
2.1.2.4 <i>Leaseback.</i>	18
2.1.2.5 <i>Liquidez.</i>	18
2.1.2.6 <i>Solvencia.</i>	18
2.1.3 <i>Enfoque Metodológico</i>	19
2.2 Alternativas Propuestas	19
2.2.1 <i>Descripción de las Alternativas y Alineamiento con la Solución del Problema</i> ¹⁹	
Capítulo 3 : Discusión de la Alternativa Elegida e Implicancias de dicha Decisión ²⁰	20
3.1 Análisis Comparativo de las Alternativas Identificadas	20

3.2	Justificación de la Alternativa Elegida	22
3.2.1	<i>Factibilidad y Viabilidad</i>	22
3.2.1.1	Recursos Necesarios.....	23
3.2.1.2	Análisis de la Capacidad de la Organización para Implementar la Alternativa.....	23
3.2.1.3	Beneficios y Resultados Esperados.....	24
3.2.1.4	Sostenibilidad y Efectos a Largo Plazo.....	24
3.3	Discusión de Resultados de la Aplicación de la Alternativa Elegida.....	24
	Conclusiones.....	26
	Recomendaciones.....	27
	Referencias Bibliográficas	28
	Anexos.....	31

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1	Matriz Dupont	11
Figura 2	Necesidad de financiamiento	14

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1	Estado de situación financiera por el periodo 2022 y 2023 de la empresa "AS"	9
Tabla 2	Ratios Financieros	10
Tabla 3	Análisis comparativo de las alternativas de financiamiento	20

Introducción

En el sector inmobiliario, que se caracteriza por su alta competitividad, las decisiones sobre financiamiento son fundamentales para asegurar tanto el crecimiento como la estabilidad financiera de las empresas. Las compañías inmobiliarias se enfrentan al desafío de elegir entre diversas opciones de financiamiento para sus proyectos, tales como préstamos bancarios, leaseback o aportes de capital, entre otros. Cada una de estas alternativas tiene implicaciones financieras diferentes que influyen en la liquidez, solvencia y rentabilidad.

Este estudio tiene como finalidad evaluar las principales opciones de financiamiento disponibles para una empresa inmobiliaria en proceso de expansión, y analizar el impacto que estas tienen en su situación financiera. Para ello, en el primer capítulo se presenta la problemática de una empresa que busca ampliar sus operaciones mediante la construcción y alquiler de oficinas, en un contexto en el cual los accionistas han solicitado la devolución de sus préstamos, lo que genera la necesidad de recurrir a fuentes de financiamiento externo. Bajo ese escenario, en el segundo capítulo, se realiza un análisis detallado y se examinan los beneficios y riesgos de cada opción, con el objetivo de determinar cuál es la más adecuada para cumplir con las metas estratégicas de la empresa. Por último, en base al análisis realizado, en el tercer capítulo se indica la alternativa que brinda una solución a la problemática planteada.

Mediante un enfoque cualitativo que incluye entrevistas a expertos del sector y el análisis de datos financieros, se identifican y evalúan las opciones más viables para garantizar la sostenibilidad y el crecimiento de la empresa a largo plazo.

Capítulo 1 : Presentación de la Situación Problemática

1.1 Contexto de la Organización

1.1.1 Presentación de la Empresa

La empresa "AS" pertenece al sector inmobiliario y cuenta con más de 10 años de experiencia brindando servicios de alquiler de locales comerciales. Posee un terreno propio que se encuentra ubicado en la ciudad de Trujillo - La Libertad, sobre el cual la empresa construyó un Strip Mall el cual cuenta con más de 50 stands que son alquilados a los clientes que conforman su cartera. Adicionalmente, la entidad espera obtener a futuro otra fuente de ingresos mediante un proyecto de crecimiento que se encuentra en ejecución, el cual consiste en construir y arrendar oficinas. Los principales procesos con los que cuenta la compañía son la gestión de los cobros y pagos relacionados con sus operaciones, dado que, además de los ingresos por alquiler de stands, los cuales se calculan en función del metraje de cada local, la empresa también incurre en gastos de mantenimiento y seguros. Además, presenta un proceso fundamental como la captación de clientes, que se lleva a cabo a través de campañas publicitarias en diversos canales.

1.1.2 Planeamiento Estratégico

Misión. Brindar locales comerciales de calidad ubicados en una zona concurrida y estratégica a emprendedores y empresas que les permita tener un crecimiento económico, esforzándose en mantener un servicio eficiente que satisfaga tanto la necesidad del cliente como la del público que visita las instalaciones.

Visión. Ser líder en alquiler de locales y oficinas en el Norte del Perú, siendo reconocido por la calidad de su infraestructura y convertirse en el strip mall preferido de aquellos emprendedores y empresas que tienen como objetivo tener mayor presencia comercial.

Valores.

- Compromiso: Están comprometidos en apoyar a sus clientes proporcionándoles espacios adecuados para realizar sus actividades.
- Innovación: Busca adaptarse a nuevas tendencias y necesidades que surgen en el sector para mejorar sus servicios.
- Transparencia: Actúa de forma íntegra y sincera en las actividades económicas que realiza.

Estrategias. Se centra en mantener relaciones duraderas con sus clientes teniendo flexibilidad respecto a los términos de pago y periodo de alquiler. De igual forma, se asegura de que sus locales tengan óptimas condiciones mediante mantenimientos constantes, lo cual a su vez les sirve como estrategia de marketing para atraer nuevos clientes. Otro aspecto relevante es que la empresa busca crecer mediante un proyecto que consiste en la construcción de un edificio destinado al alquiler de oficinas, de esta manera llegaría a nuevo público, logrando incrementar sus ingresos.

1.1.3 Posicionamiento de la Marca

El sector inmobiliario es amplio y altamente competitivo. La empresa "AS" todavía no se encuentra entre las principales del mercado a nivel nacional, pero ha logrado

destacarse en la región norte, donde está ubicada. En esta área, la empresa está bien posicionada entre los mejores Strip Centers. Dentro sus principales competidores se encuentran Open Plaza Trujillo y Plaza Vea Chacarero. “AS” se destaca por contar con clientes reconocidos como Metro, SENATI y Banco de la Nación, así como también por tener una variedad de tiendas que van desde locales de prendas de vestir y calzado hasta espacios recreativos y de entretenimiento.

1.1.4 *Análisis de la Situación Financiera*

A continuación, se presenta el estado de situación financiera comparativo por los periodos de diciembre de 2022 y 2023.

Tabla 1

Estado de situación financiera por el periodo 2022 y 2023 de la empresa "AS"

	2023	2022	Análisis horizontal	Análisis vertical
Activo	44,194,717	7,172,034		
Activo corriente	1,691,575	2,231,408	-539,833	4%
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	687,339	1,041,930	-354,590	2%
Cuentas por Cobrar Comerciales Neto	326,015	280,555	45,460	1%
Gastos Contratados Por Anticipado	1,300	1,264	35	0%
Otros Activos Corrientes	676,921	907,660	-230,738	2%
Activo no corriente	42,503,142	4,940,626	37,562,516	96%
Inmuebles, Maquinaria y Equipo	61,322,022	16,502,221	44,819,801	139%
Depreciación Acumulada	-18,858,331	-11,561,595	-7,296,736	-43%
Activos Intangibles	43,835	-	43,835	0%
Amortización de Intangibles	-4,383	-	-4,383	0%
Pasivo	32,309,840	19,884,182		
Pasivo corriente	602,602	586,825	15,777	2%
Cuentas por pagar Comerciales	245,348	254,642	-9,294	1%
Cuentas por Pagar Diversas	349,744	324,453	25,291	1%
Tributos por Pagar	2,430	2,350	80	0%
Remuneraciones por Pagar	5,080	5,380	-300	0%
Pasivo no corriente	31,707,238	19,297,356	12,409,882	98%
Cuentas por Pagar Accionistas	12,655,046	14,515,806	-1,860,760	39%
Intereses por pagar Accionistas	5,915,065	4,761,610	1,153,455	18%
Pasivo diferido	13,118,636	-	13,118,636	41%
Ingresos Diferidos	18,491	19,940	-1,450	0%
Patrimonio	11,884,877	-12,712,148		
Capital Social	2,905,291	2,905,291	-	24%
Excedente de Revaluación	18,898,463	-	18,898,463	159%
Resultados Acumulados	-8,596,766	-14,125,405	5,528,640	-72%
Resultado del Ejercicio	-1,322,111	-1,492,033	169,922	-11%
Total Pasivo y Patrimonio	44,194,717	7,172,034		

Nota. Elaboración propia a partir de los Estados Financieros de la empresa “AS” correspondientes a los periodos 2022 y 2023.

Tabla 2
Ratios Financieros

<i>Ratio de liquidez</i>	2.81	3.80
<i>Ratio de solvencia</i>	1.37	0.36
<i>Capital de trabajo</i>	1,088,973	1,644,583
<i>Rendimiento sobre activos (ROA)</i>	(0.0299)	(0.2080)

Nota. Elaboración propia a partir de los Estados Financieros de la empresa

“AS”.

Análisis Vertical y Horizontal. El Estado de Situación Financiera comparativo entre los periodos 2022 y 2023 muestra que los rubros que incrementaron significativamente fueron inmueble, maquinaria y equipo (PEN 44,819,801), pasivo diferido (PEN 13,118,636) y el excedente de revaluación (PEN 18,898,463), al igual estos mismos rubros son las más significativos dentro de cada elemento al que corresponden, lo cual se encuentra principalmente explicado por la revaluación realizada del terreno con el que cuenta la compañía.

Liquidez Corriente. La Compañía muestra una disminución en su capacidad para cubrir sus obligaciones a corto plazo, ello basado en el nivel de realización de sus activos corrientes, el cual pasó de ser 3.80 veces al final del 2022 a ser de 2.81 veces al final del 2023. Esto se debe principalmente al hecho de que sus activos a corto plazo (Efectivo y equivalentes de efectivo) han disminuido, de igual manera se debe a que ha habido un incremento en sus pasivos corrientes (cuentas por pagar) de la Compañía.

Capital de Trabajo. La Compañía presenta una menor capacidad para poder continuar con el desarrollo normal de sus actividades en el corto plazo, es decir, sigue siendo capaz de cubrir sus necesidades de pago de nóminas, compra de activos fijos, pago de gastos operativos, entre otros solo que con menos recursos a comparación del periodo anterior. Esto se debe a la disminución de su activo corriente y al incremento de sus pasivos corrientes. En conclusión, el nivel de capital de trabajo de la Compañía pasó a ser de PEN 1,644,583 (al final del 2022) a ser un monto de PEN 1,088,973 (al final del 2023).

Grado de Endeudamiento. El ratio de solvencia de la compañía, en el periodo 2023, es 1.37 en comparación con el año anterior que fue de 0.36, esto se debe principalmente al hecho de que sus activos (inmueble, maquinaria y equipo) han aumentado, por lo que se entiende que la empresa está en una mejor posición para afrontar sus obligaciones generando así mayor confianza a los acreedores e inversores. Esto podría facilitar el acceso a financiamiento adicional si la empresa lo necesita en el futuro.

Rotación de Cuentas por Cobrar. La empresa presenta una rotación de sus cuentas por cobrar de 7.66 durante el año 2023 y de 8.15 en el 2022, lo cual significa que la empresa cobra de manera eficiente a sus arrendatarios y logra mantener un buen flujo de efectivo.

Análisis de Rentabilidad – Matriz Dupont. A continuación, se muestra el análisis de rentabilidad de la empresa a través de la matriz Dupont, descrita en la Figura 2:

Figura 1
Matriz Dupont

	Margen Neto	x	Rotación de activos	=	ROA
	$\frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Ventas}}$		$\frac{\text{Ventas}}{\text{Total activos}}$		
2023	-0.53	x	0.06	=	-3%
2022	-0.65	x	0.32	=	-21%

	Margen Neto	x	Rotación de activos	x	Multiplicador de apalancamiento	=	ROE
	$\frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Ventas}}$		$\frac{\text{Ventas}}{\text{Total activos}}$		$\frac{\text{Total Activo}}{\text{Patrimonio}}$		
2023	-0.53	x	0.06	x	3.72	=	-11%
2022	-0.65	x	0.32	x	-0.56	=	12%

Nota. Elaboración propia a partir de los Estados Financieros de la empresa “AS”. La matriz Dupont evalúa la rentabilidad de los activos y el patrimonio para los periodos 2022 y 2023.

Rendimiento Sobre Activos (ROA). En cuanto a la variación desde el periodo 2022 al periodo 2023, la rentabilidad de los activos de la Compañía sobre la inversión realizada en el ejercicio se vio afectada positivamente en el 2023 (en comparación con el cierre del 2022), debido a que hubo una evolución favorable de los montos referentes a los conceptos de ingresos, gastos administrativos y gastos financieros (así aumentó el resultado del ejercicio).

Rendimiento Sobre Patrimonio (ROE). Para el periodo del 2023 se tiene un ROE de 11% lo cual indica que la empresa está generando un retorno razonable en relación al capital aportado por los accionistas.

1.1.5 Otros Niveles de Análisis Relevantes

La compañía “AS” en relación con su situación tributaria se encuentra incorporada en el Régimen de Buenos Contribuyentes desde el año 2018. Esto hace referencia a que es una entidad que cumple de manera oportuna con todas sus obligaciones tributarias relacionadas a los impuestos recaudados y/o administrados por SUNAT.

1.1.6 Análisis Pestel

Político. La inestabilidad política en Perú se intensificó en diciembre de 2022, cuando el presidente Pedro Castillo intentó disolver el Congreso y gobernar por decreto, lo que llevó a su destitución y ascendió al poder a la vicepresidenta Dina Boluarte. Esto provocó protestas masivas exigiendo elecciones anticipadas. La respuesta de las fuerzas de seguridad fue violenta, resultando en la muerte de cincuenta manifestantes y más de 1,300 heridos. (Human Rights Watch, 2023). Estos sucesos influyeron en que se pierda la

confianza por parte de los inversores. Sin embargo, en la actualidad, el país ha ido recuperando su estabilidad trabajando en conjunto para fortalecer el gobierno.

Económico. En una entrevista con el Gerente comercial de Urbana Perú, destacó que el mercado inmobiliario del Perú registraría un aumento del 8% a raíz de la reducción de tasas que aplica el Banco Central de Reserva (El peruano, 2024). Esto se toma como una gran oportunidad para poder crecer y buscar posicionarse dentro del mercado. El Ministerio de Economía y Finanzas, en su marco macroeconómico anual, señala que entre 2024 y 2026, se prevé que la actividad económica crezca en promedio un 3,3%. Este crecimiento se debe a la resiliencia de la demanda interna, impulsada principalmente por un aumento en la inversión privada en un contexto de recuperación de la confianza de los inversionistas, otro motivo es el mayor volumen de exportaciones y las iniciativas destinadas a mejorar la productividad y competitividad de la economía.

Social. En el Perú, las preferencias de realizar compras online tuvieron un incremento considerable a partir del estado de aislamiento que se tuvo en el 2020 por la pandemia, lo cual podría afectar levemente el tráfico presencial de clientes en el strip mall. (El peruano, 2023).

Tecnológico. La tecnología mejora la gestión inmobiliaria y la vuelve más eficiente en prácticamente todos sus aspectos. Por ejemplo, los compradores pueden investigar una amplia variedad de viviendas en línea, mientras que los propietarios tienen la capacidad de recibir pagos de alquiler, enviar recordatorios de pago y gestionar el mantenimiento de manera más efectiva. Además, el proceso de compra y venta se agiliza gracias a que las plataformas digitales permiten la firma electrónica de documentos y contratos legales. También es relevante mencionar que las redes sociales y las plataformas de anuncios en internet ayudan a alcanzar una audiencia más amplia de posibles compradores. (Edifica, 2023)

Ecológico. La Convención de las Naciones Unidas de Lucha contra la Desertificación señala que alrededor del 40% de las áreas terrestres del mundo están deterioradas, impactando directamente a la mitad de la población global. Desde el año 2000, la frecuencia y la duración de las sequías han crecido un 29%, y si no se implementan acciones urgentes, se estima que para 2050 estas sequías podrían afectar a más del 75% de la población mundial (Naciones Unidas, 2024). A raíz de esto, la preocupación por el medio ambiente puede aumentar la demanda de edificios sostenibles o certificados ambientalmente por lo que la empresa debe darle énfasis a este tema ya que está en busca de un nuevo proyecto.

Legal. Respecto al factor legal, existen leyes de protección al consumidor y regulaciones sobre la transparencia en las transacciones inmobiliarias, las cuales son cruciales para mantener la confianza en el mercado. Según Estudio Ehecopar (2024), algunas empresas están sujetas a una certificación ambiental que está regulada por la Ley N.º 27446, la cual indica que toda persona física o entidad que esté en busca de desarrollar un proyecto de inversión que pueda generar un impacto ambiental debe contar con dicha certificación. La compañía está sujeta al Régimen MYPE Tributario (RMT) por lo que se encuentra obligada a declarar los siguientes libros contables: registro de ventas, registro de compras y libro diario, de igual forma deberá presentar una declaración jurada anual para la determinación de sus impuestos.

1.2 Diagnóstico de la Situación Problemática

1.2.1 Descripción a Detalle de la Situación Problemática Abordada

La empresa posee un terreno en el que se ha construido un Strip Mall con locales comerciales actualmente alquilados. Con la intención de diversificar y aumentar sus fuentes de ingreso, la empresa planea un proyecto de expansión que incluye la construcción de una torre adicional en el mismo terreno, destinada al arrendamiento de oficinas. Asimismo, es relevante mencionar que, en las recientes reuniones, los accionistas, quienes hasta ahora han financiado todas las actividades y desarrollos de la empresa, han manifestado su intención de solicitar la devolución de sus préstamos. Esta solicitud se basa en que consideran que la compañía comienza a mostrar rentabilidad puesto que ha presentado utilidades operativas positivas al cierre de 2022, sin embargo, la utilidad neta del ejercicio sigue siendo negativa.

En este contexto, la problemática que se presenta es la necesidad de la gerencia por obtener financiamiento con el propósito de cubrir los costos del proyecto de construcción previamente mencionado.

1.2.2 Justificación Teórica, Práctica y Metodológica y Relevancia de la Situación Problemática.

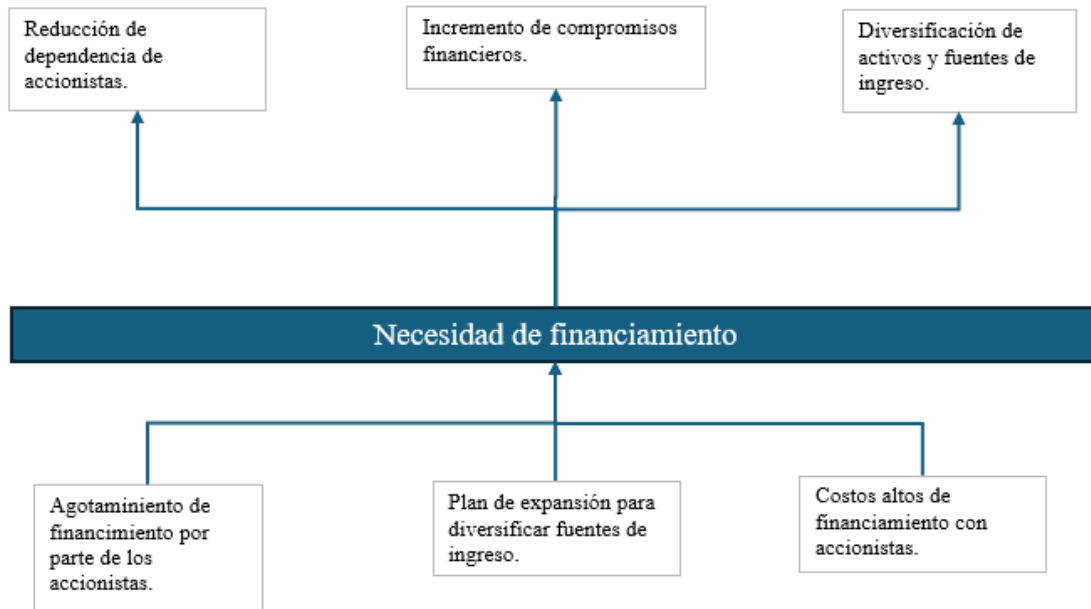
La justificación teórica para evaluar las alternativas de financiamiento radica en la posibilidad de comprender cómo los conceptos de gestión financiera se ajustarán según la fuente de los fondos obtenidos. En un enfoque práctico es importante ya que se busca resolver una problemática en la que revisar opciones de financiación requiere una planificación detallada y una implementación eficaz. Esto permite a la empresa tomar decisiones informadas y estratégicas, optimizando recursos y fortaleciendo su posición financiera en el competitivo mercado inmobiliario. Por último, metodológicamente, este trabajo de suficiencia emplea un enfoque cualitativo mediante la revisión de literatura científica sobre problemas similares investigados anteriormente y la ejecución de entrevistas a contadores y especialistas del tema, de los cuales se ha recolectado información para analizar las diversas opciones que tiene una empresa para obtener fondos.

La relevancia de esta investigación radica en que, en la actualidad, el mercado inmobiliario enfrenta varios retos. Entre ellos, se encuentra el posible aumento en las tasas de interés y una creciente incertidumbre económica, lo cual lleva a los bancos y otras instituciones financieras a actuar con mayor cautela al otorgar préstamos, especialmente en sectores que consideran riesgosos. Esta situación es aún más compleja para aquellas empresas que han dependido exclusivamente del financiamiento de sus accionistas, ya que, aunque este enfoque permite evitar el pago de intereses y mantiene el control en manos de los accionistas, también implica que la empresa no ha creado una historial crediticio. Esto puede dificultar su acceso a financiamiento externo, ya que los prestamistas analizarán con detalle su nivel de riesgo financiero, sus activos y su capacidad de pago, factores que resultan difíciles de demostrar sin un historial previo.

Por lo mencionado, es importante explorar estrategias de financiamiento externo que estén acorde con la situación de la empresa que puedan asegurar el cumplimiento de los objetivos, como el crecimiento y sostenibilidad al largo plazo.

De acuerdo con la Figura 2, se describen las causas y efectos de las dificultades para obtener financiamiento en relación a lo identificado en la empresa “AS”.

Figura 2
Necesidad de financiamiento



Nota. Fuente: Elaboración propia basada en entrevistas con expertos y personal de la empresa.

1.2.3 *Objetivo General y Específicos del Estudio de Caso*

1.2.3.1 **Objetivo General.**

Determinar las alternativas de financiamiento para las inversiones y su efecto en la situación financiera de una empresa inmobiliaria.

1.2.3.2 **Objetivos Específicos.**

- Evaluar los préstamos bancarios como alternativa de financiamiento para las inversiones y su efecto en la situación financiera de una empresa inmobiliaria.
- Evaluar el leaseback como alternativa de financiamiento para las inversiones y su efecto en la situación financiera de una empresa inmobiliaria.
- Evaluar el aporte de capital como alternativa de financiamiento para las inversiones y su efecto en la situación financiera de una empresa inmobiliaria.

Capítulo 2 : Identificación de las Alternativas para la Situación Problemática y Desarrollo.

2.1 Marco Teórico-Conceptual

2.1.1 *Revisión de Antecedentes de Investigación Relacionados con la Situación Problemática*

Briozzo (2024) en su estudio sobre el financiamiento de PYMEs en Argentina antes y después de la pandemia, revisa y aborda las dificultades que enfrentan estas empresas para acceder a préstamos bancarios. Indica en la revisión de su investigación

que la revaluación de activos fue una estrategia fundamental utilizada por las PYMEs para poder mejorar su perfil crediticio y así poder acceder a financiamiento con menores y mejores tasas de interés. Consigue identificar que las empresas que lograron poder optimizar sus estados financieros mediante esta técnica finalmente fueron percibidas como menos riesgosas por las entidades bancarias, facilitando así el acceso a capital durante el tiempo de la pandemia. Finalmente propone que esta práctica puede ser una herramienta útil para mejorar la estabilidad financiera de las empresas en el futuro.

Hidalgo et al., (2024) en su análisis sobre la Evolución de la Inversión en Promoción de Proyectos Inmobiliarios en Quito, Ecuador, revisan cómo la inversión en una de las variantes del marketing mix (promoción) influye en la capacidad de una empresa inmobiliaria para atraer y conseguir capital. Los autores analizan variables comerciales y generales de 339 planes de negocio inmobiliarios construidos entre 2005 y 2021. Encuentran en su análisis que una inversión adecuada en promoción no solo mejora el rendimiento comercial de los proyectos, sino que también hace a las empresas más atractivas para los inversores. En su estudio realizan una clasificación de los proyectos según el tipo de construcción, tamaño y nivel socioeconómico, revelando que los proyectos con mayor inversión en promoción justamente atraen más capital, identificando una correlación positiva entre la inversión en promoción y la capacidad de la empresa para asegurar aportes de capital, lo que a su vez mejora su situación financiera. Finalmente, los autores proponen que es vital implementar estrategias que optimicen la inversión en una promoción efectiva, como herramienta clave para atraer inversores y mejorar la liquidez y solvencia de la empresa.

Rahmawati et al., (2023) en su estudio sobre Las Consecuencias de Utilizar Real Estate Investment Trust (REIT) en el Desarrollo de Propiedades realizan una investigación de cómo el uso de REITs puede influir en el financiamiento y desarrollo de proyectos inmobiliarios en Indonesia. Mediante un análisis meta y a través de encuestas a empresas desarrolladoras en Surabaya para lograr identificar las principales consecuencias de utilizar REITs. En su estudio encontraron que las ventajas fiscales y la transparencia en los informes financieros son beneficios clave que pueden atraer a inversores interesados en aportar capital, también revelaron que la obligación de distribuir el 90% de los ingresos como dividendos y la necesidad de ingresar al mercado de capitales o adquirir propiedades son consecuencias significativas del uso de REITs. Estas características pueden mejorar la situación financiera de las empresas inmobiliarias al facilitar el acceso a nuevas fuentes de capital. Las características del producto mencionado al igual que los Fondos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS), que son fondos de inversión que se especializan en bienes raíces en el Perú, pueden mejorar la situación financiera de las empresas al proporcionar acceso a nuevas fuentes de capital, esto implica que las empresas inmobiliarias pueden obtener los fondos necesarios sin recurrir a métodos de financiación muy costosos o arriesgados. El aporte de este artículo a nuestra investigación es significativo, ya que subraya la importancia de considerar cuidadosamente el uso de herramientas financieras como los REITs como estrategia de financiamiento. Los beneficios en términos de liquidez y solvencia son evidentes, pero también se destaca la necesidad de un análisis exhaustivo antes de implementar esta alternativa, proporcionando una perspectiva equilibrada y detallada que puede ser crucial para nuestro estudio.

Józwiak (2022) en su análisis sobre La Tributación de Propiedades Cedidas en Posesión Dependiente por una Entidad Sujeta a Exención de Impuestos sobre la Propiedad investiga cómo la cesión de propiedades en posesión dependiente afecta la

obligación tributaria de las entidades que gozan de exenciones fiscales. Mediante un exhaustivo análisis de las leyes fiscales locales y casos prácticos para determinar si la transferencia de propiedades bajo contratos civiles justifica la pérdida de la exención fiscal. En su hallazgo encuentran cómo la cesión de propiedades en posesión dependiente puede afectar la obligación tributaria de las entidades que gozan de exenciones fiscales. Esto es relevante para el leaseback, ya que las empresas pueden utilizar estrategias de optimización fiscal para maximizar los beneficios de esta alternativa de financiamiento. El aporte del estudio se basa en que revela que la ley debe considerar el uso subjetivo de la propiedad para determinar si se mantiene la exención fiscal. Además, sugiere que es posible subdividir la propiedad para fines de optimización fiscal cuando la exención no se aplica a toda la propiedad, también propone que las entidades deben evaluar cuidadosamente sus estrategias de cesión de propiedades para maximizar los beneficios fiscales y evitar la pérdida de exenciones.

García García y Yamaguchi (2022) en su investigación abordan el subarriendo sobrevenido en el contexto de las operaciones de sale-and-leaseback. Este tipo de operación implica que una empresa vende un inmueble y luego lo arrienda, mientras que los arrendatarios originales del inmueble se convierten en subarrendatarios sin previo consentimiento. Los autores encuentran que este tipo de subarriendo no altera la relación contractual existente, pero subrayan que la normativa actual no ofrece directrices claras, lo que podría llevar a controversias legales. También proponen ajustes legales para mejorar la protección de todas las partes involucradas en estas operaciones. El aporte a nuestra investigación es sobre el leaseback en empresas inmobiliarias, ya que ilustra cómo este tipo de financiamiento puede liberar recursos financieros al tiempo que se mantiene el control operativo sobre los activos estratégicos. Esto es esencial para evaluar el impacto que el leaseback puede tener en la situación financiera de una empresa.

Cho et al (2021) en su artículo exploran el impacto de la revalorización de activos fijos en la obtención de financiamiento externo durante la crisis financiera. Mediante un análisis empírico de empresas coreanas, observan cómo la revalorización de activos permite a las empresas presentar balances financieros más sólidos, influyendo en su capacidad para acceder a financiamiento externo. Durante periodos de crisis, cuando las fuentes de financiamiento suelen ser limitadas y los prestamistas más cautelosos, las empresas recurren a la revalorización de activos como estrategia para incrementar su valor contable, buscando mejorar sus opciones de financiamiento al reducir riesgos percibidos por los inversionistas. La metodología utilizada se basa en modelos econométricos aplicados a datos de empresas coreanas, permitiendo contrastar la relación entre la revalorización de activos y las condiciones de financiamiento bajo un contexto económico adverso. Los resultados indican que las empresas con prácticas de revalorización de activos muestran una mayor probabilidad de recibir financiamiento externo, sobre todo en periodos de alta incertidumbre económica. Además, se identifica que este mecanismo permite un acceso más rápido a fondos de bajo costo, crucial para sostener operaciones y enfrentar la volatilidad financiera. Este artículo es relevante para nuestra investigación porque aborda opciones de financiamiento para empresas inmobiliarias, ya que sugiere que la revalorización de activos fijos puede ser una herramienta estratégica para mejorar la estructura financiera y atraer capital externo. En el contexto inmobiliario, donde los activos físicos tienen un valor significativo, esta estrategia podría tener un impacto directo en la obtención de financiamiento y en la estabilidad financiera de la empresa.

Sari Permata y Heriansyah (2022) en su estudio examinan los factores que influyen en la decisión de revalorizar activos y su impacto en el valor de la empresa,

ofreciendo un análisis detallado sobre la relación entre estas revalorizaciones y la percepción de valor en los mercados financieros. Utilizan datos financieros y análisis estadísticos de empresas, los autores consiguen identificar variables claves que inciden en la decisión de realizar una revalorización de activos. Entre ellas, destacan el nivel de endeudamiento, la estructura de activos y las expectativas de mercado, señalando cómo estos factores determinan la conveniencia y el momento de llevar a cabo estas prácticas contables. La metodología del estudio incluye un enfoque cuantitativo, mediante modelos de regresión, que permite a los autores aislar el efecto de cada factor en el proceso de revalorización y su posterior reflejo en el valor de la empresa. Los resultados revelan que, en general, la revalorización de activos tiende a mejorar la imagen financiera de la empresa, incrementando su valor percibido y su capacidad para atraer inversiones. Este incremento en el valor de mercado resulta especialmente relevante para las empresas que buscan fortalecer su posición en sectores con activos físicos de alto valor, como el inmobiliario. Esta investigación aporta en nuestro trabajo porque nos resulta útil porque menciona sobre alternativas de financiamiento para inversiones en empresas inmobiliarias, ya que sugiere que la revalorización de activos puede ser una estrategia efectiva para mejorar la situación financiera y atraer capital. En sectores como el inmobiliario, donde los activos revalorizados pueden tener un peso importante en la estructura contable, esta práctica podría influir significativamente en la capacidad de financiamiento, fortaleciendo la posición financiera y facilitando la obtención de recursos.

International Monetary Fund. European Dept. (2024) este artículo revisa y analiza los riesgos que el sector de bienes raíces comerciales plantea para la estabilidad financiera, con un enfoque en cómo los ciclos de crédito y la exposición bancaria afectan el sistema financiero en su conjunto. Realizan un análisis detallado de datos económicos y financieros, evaluando cómo el financiamiento mediante préstamos y otras fuentes de deuda para proyectos de bienes raíces comerciales puede amplificar los riesgos durante periodos de estrés económico. Este efecto se intensifica debido a la alta dependencia de las empresas inmobiliarias comerciales en préstamos bancarios, lo que genera una vulnerabilidad ante cambios en las condiciones de mercado y en las políticas monetarias. El estudio emplea modelos econométricos para analizar cómo las variaciones en las tasas de interés y en la disponibilidad de crédito impactan la solvencia de las empresas de bienes raíces comerciales y, por extensión, la estabilidad del sistema bancario. Los resultados indican que una exposición elevada al sector inmobiliario comercial puede llevar a los bancos a enfrentar mayores riesgos de incumplimiento durante crisis económicas, afectando así su liquidez y estabilidad general. Finalmente subrayan que la sobrevaluación de los activos y las altas tasas de endeudamiento en bienes raíces comerciales representan riesgos críticos, lo que sugiere la necesidad de una regulación más prudente en el sector financiero. Este artículo es relevante para nuestra investigación porque trata sobre alternativas de financiamiento en el sector inmobiliario, ya que aborda el financiamiento mediante préstamos, una de las opciones evaluadas. La dependencia en el crédito bancario y los riesgos asociados reflejan la importancia de analizar de forma crítica el impacto de los préstamos en la situación financiera de una empresa inmobiliaria. Proporcionando una base para considerar cómo el uso excesivo de deuda puede generar vulnerabilidades financieras, lo que podría motivar a las empresas inmobiliarias a explorar otras fuentes de financiamiento que puedan ofrecer una mayor estabilidad financiera, como los aportes de accionistas o el uso estratégico de activos revalorizados.

Cerna y Perez (2023) en su trabajo de investigación abordan acerca de El impacto de la deducción de intereses en la rentabilidad de las empresas de Concesión Vial. Los

autores muestran su análisis respecto a las alternativas de financiamiento con el fin de acceder al beneficio tributario del 100% de deducción de interés. Después de realizar entrevistas a expertos y comparar las diferentes fuentes para obtener liquidez, concluyeron que la emisión de bonos corporativos es la mejor opción de financiamiento para la empresa en cuestión.

Sema y Vasquez (2023) hicieron su investigación acerca del impacto del cambio de estructura de capital y la elección de una nueva fuente de financiamiento en la rentabilidad de un proyecto inmobiliario. Dentro del trabajo evalúan las diversas fuentes de financiamiento para elegir la más adecuada para un proyecto, tomando en cuenta la importancia de estructurar los fondos desde la etapa inicial del desarrollo de un proyecto inmobiliario. La disponibilidad de capital es crucial para el inicio de la construcción, lo que también impacta en la gestión comercial del proyecto durante la etapa de preventa.

2.1.2 Conceptos Clave Relacionados con la Situación Problemática

2.1.2.1 Sector Inmobiliario.

El sector inmobiliario es un ámbito profesional que engloba diversas actividades relacionadas tanto con la producción como con la comercialización. Este sector abarca todas las acciones llevadas a cabo sobre bienes inmuebles, incluyendo terrenos, edificios, naves industriales e incluso derechos sobre recursos subterráneos. (Remax,2021)

2.1.2.2 Strip Mall.

Los strip malls son un tipo de desarrollo comercial que ha ganado popularidad recientemente. Su principal diferencia con un centro comercial tradicional es que los locales están a la vista, lo que permite una experiencia de compra más rápida y accesible. (Reyna, 2021)

2.1.2.3 Préstamos Bancarios.

Peña (2012, como se citó en Flores & Llantoy, 2019) indica que es el permiso que otorga una entidad financiera a un cliente, a través de un contrato, para que este acceda a recursos financieros hasta un límite específico, los cuales pueden ser o no disponibles en su totalidad y bajo ciertas condiciones.

2.1.2.4 Leaseback.

Saavedra (2013) señala que el leaseback ofrece a las empresas una opción de financiamiento alternativo y creativo ya que les permite mejorar su capital circulante al monetizar sus activos, tanto muebles como inmuebles. Esto significa que pueden convertir estos bienes en herramientas de financiamiento mientras continúan utilizándolos en su proceso productivo.

2.1.2.5 Liquidez.

La liquidez de una empresa se mide por la capacidad que tiene para cubrir sus deudas a corto plazo. Asimismo, esta razón funciona como indicador para anticipar un posible problema de flujo de efectivo. (Herz, 2018)

2.1.2.6 Solvencia.

La solvencia financiera se refiere a la capacidad de un individuo o entidad para cumplir con sus obligaciones económicas, es decir, su habilidad para pagar las deudas

que ha adquirido o que planea adquirir. Este indicador es esencial para evaluar la situación económica de empresas y familias, así como para asegurar su sostenibilidad a largo plazo. (BBVA, 2023)

2.1.3 Enfoque Metodológico

Martínez-Salgado (2012) menciona que el enfoque cualitativo tiene como interés fundamental la comprensión de los fenómenos y procesos en toda su extensión, es por eso que los participantes de un estudio cualitativo son cuidadosamente e intencionalmente seleccionados en base a las posibilidades que tienen de ofrecer información profunda y detallada respecto al tema a investigar. Por ello, dicho enfoque es apropiado para el presente trabajo de suficiencia profesional puesto que permitirá recopilar información amplia y directa de la situación financiera de la empresa y de las transacciones relevantes de la misma por parte del Contador de la Empresa AS. De esta misma manera, habrá un alcance mayor respecto a la problemática ya que se realizará una revisión de la literatura científica de situaciones similares investigadas anteriormente y juntará la opinión de expertos en el tema.

Para el presente trabajo se realizaron entrevistas a:

- Contador de la empresa “AS”
- Experto de auditoría financiera (Gerente - Deloitte)

2.2 Alternativas Propuestas

2.2.1 Descripción de las Alternativas y Alineamiento con la Solución del Problema

Considerando la información cualitativa recopilada en las entrevistas que se llevaron a cabo y la finalidad de que la empresa pueda obtener financiamiento para inversiones, se han identificado las siguientes alternativas:

Alternativa 1: Préstamos Bancarios. Los préstamos bancarios son operaciones mediante en la cual una entidad financiera concede a una empresa dinero a cambio del compromiso de ser devuelto según cuotas pactadas mediante contrato, incluyendo los intereses correspondientes (BBVA,2024). Comúnmente las entidades financieras antes de acceder a brindar el préstamo realizan una evaluación crediticia o la capacidad de solvencia de la compañía, para poder asegurar que no habrá futuras complicaciones respecto a la salud financiera de la Compañía a la que le realizaran el préstamos.

La estrategia para esta alternativa es aprovechar la revaluación voluntaria que se realizó del terreno que mantienen aplicando la NIC 16, puesto que esto tuvo un impacto positivo en los estados financieros de la empresa viéndose reflejado en varios efectos en la contabilidad tales como el aumento en el valor del activo, el incremento del patrimonio de la compañía como efecto de la diferencia del valor contable antes de la revaluación y el valor actualizado.

Adicional a ello, al solicitar 250 mil dólares, que es el monto presupuestado para el proyecto, la empresa estima realizar el pago en un plazo no mayor a 7 años, esto a medida que se generen ingresos por la firma de contratos o ventas anticipadas.

Alternativa 2: Leaseback. El Leaseback es un método financiero mediante el cual las empresas buscan obtener liquidez a partir de sus activos fijos (Herman, 2018). El método consiste en que la empresa debe vender su activo a una institución financiera, pero a la vez, la compañía tiene la opción de arrendar la propiedad a cambio de un pago

fijo. Además, se incluye la posibilidad de que la empresa pueda readquirir dicho activo en el futuro. El beneficio de esta alternativa sería que la compañía pueda financiarse a corto plazo de manera factible a través de la venta del terreno que posee sin tener que renunciar a su uso y sin afectar su patrimonio.

Para esta alternativa, se debe considerar lo que establece la NIIF 16 sobre los arrendamientos. En este caso, la compañía actuará como arrendatario, por lo que deberá tener en cuenta el reconocimiento y la medición inicial del activo por derecho de uso, así como del pasivo por arrendamiento que se generen. Además, los pagos deben reconocerse como gastos financieros (por los intereses generados) y gastos de amortización (por el activo por derecho de uso).

Alternativa 3: Aportes Adicionales de Capital. Los aportes de capital realizados por accionistas son las inversiones que realizan a cambio de acciones, las cuales representan una parte de la Compañía. Estos aportes pueden ser efectivos, inmuebles, maquinarias y equipos, bienes intangibles, derecho de crédito, entre otros. Para el presente trabajo se está considerando los aportes adicionales puesto que se trata de una empresa ya creada, que mantiene actividades pero que busca financiar una expansión.

Capítulo 3 : Discusión de la Alternativa Elegida e Implicancias de dicha Decisión

3.1 Análisis Comparativo de las Alternativas Identificadas

En la Tabla 3 , se muestra el análisis comparativo de las alternativas previamente identificadas:

Tabla 3

Análisis comparativo de las alternativas de financiamiento

Factores	Alternativa 1: Préstamos bancarios	Alternativa 2: Leaseback	Alternativa 3: Aportes adicionales de capital
Estrategia	Para concretar esta alternativa, la Compañía necesita mejorar la situación financiera y que sus estados financieros sean más atractivos para las entidades financieras, es por ello por lo que la estrategia más oportuna es aprovechar la revaluación voluntaria del terreno que mantienen aplicando alguno de los métodos de revaluación que indica la NIC 16.	Esta alternativa requiere que la empresa venda su principal activo fijo (terreno), a una entidad financiera con la finalidad de obtener liquidez. Asimismo, debe pactar la duración del arrendamiento, tasas de alquiler y cláusulas de opción de compra.	Para llevar a cabo esta alternativa se requiere atraer nuevos accionistas para conseguir el capital requerido, por ello la estrategia consistirá en presentar un plan de negocios sólido, ofrecer condiciones como participación en beneficios, en la toma de decisiones de la empresa y del proyecto.
Recursos	Para esta alternativa es necesario incurrir en	En esta alternativa, el principal recurso es el	El principal recurso empleado en esta

<p>costos asociados a la documentación necesaria para la revaluación, costos administrativos y horas de trabajo del personal interno.</p>	<p>bien inmueble que será vendido, este debe estar en óptimas condiciones. Por otro lado, se incurrirá en gastos por honorarios para los peritos que realicen la tasación del activo, así como para la asesoría de consultores o abogados especializados en bienes raíces y finanzas, quienes ayudarán a estructurar el acuerdo y garantizar el cumplimiento normativo.</p>	<p>alternativa son las horas de trabajo de la gerencia y finanzas ya que son los encargados de preparar y aprobar el plan de negocios para presentar a los posibles accionistas. De igual forma se van a incurrir en costos de honorarios legales por la redacción y oficialización de los acuerdos.</p>	
<p>Viabilidad</p>	<p>Obtener un préstamo bancario es viable puesto a que las tasas de interés en promedio son más bajas a comparación de otras formas de financiamiento ya que no se encuentran afectas a IGV y a su vez pueden ser deducibles, según SBS la tasa promedio anual por préstamos para pequeñas empresas es 11.04% por lo que el costo estimado de intereses sería de 27,600 dólares. Esto permite que se mantenga el control total de la empresa, mejora el historial crediticio obtener futuros financiamientos y se mantiene un cronograma de pagos bien definido.</p>	<p>Realizar el leaseback es viable porque permite a la compañía convertir su activo fijo en liquidez al vender un bien inmueble y luego arrendarlo, liberando capital para otras inversiones. Según, el Banco de Crédito del Perú, la tasa en base al monto que se ha presupuestado para invertir es de 15% con lo cual es costo estimado sería de 37,500 dólares.</p>	<p>Conseguir aportes adicionales de accionistas es viable puesto que permite obtener fondos sin la necesidad de realizar devoluciones inmediatas lo cual disminuye el riesgo de que el flujo de efectivo sea afectado negativamente.</p>

Impacto en la compañía	Permitirá contar con fondos para invertir en la ejecución de proyectos que puedan aumentar la rentabilidad, a su vez como los intereses a pagar por estos préstamos son deducibles se tendrá un efecto positivo en el rubro de impuesto.	Al no tener que realizar grandes desembolsos iniciales, podrá destinar recursos a otras operaciones y mejorar su flujo de caja. Por otro lado, los pagos por arrendamiento pueden ser deducibles de impuestos influyendo en la disminución de carga fiscal.	Se obtiene capital inmediato por lo que permitirá que la empresa pueda incursionar en nuevos proyectos o también podrá mejorar la relación deuda - capital pagando deudas existentes.
-------------------------------	--	---	---

Nota. El análisis incluye las opciones de préstamo bancario, leaseback y aportes de capital, evaluadas en función de su viabilidad y recursos necesarios.

3.2 Justificación de la Alternativa Elegida

En base al análisis realizado en la Figura 4, la alternativa 1 que implica la obtención de un préstamo bancario mediante la mejora de la situación financiera de la empresa, es la más adecuada. La compañía, al haber realizado una revaluación voluntaria de los activos, en particular del terreno que poseen, ha logrado incrementar su patrimonio y activos lo cual facilita la elaboración de los estados financieros que reflejan una mejora en comparación al periodo anterior. Adicional a esto, es importante tener en cuenta que la compañía a pesar de tener resultados netos negativos cuenta con utilidad operativa positiva la cual es base para poder cubrir los gastos por intereses que se puedan generar. Esta situación facilita que la evaluación que realice alguna entidad financiera al momento de otorgar un préstamo sea positiva y se obtenga el capital necesario para el proyecto de la empresa.

Por otro lado, en comparación con las otras dos alternativas, se observa que se incurre en menores costos ya que los intereses generados no están sujetos al IGV y son deducibles. Asimismo, si la empresa optara por el leaseback perdería la posesión sobre su activo o se vería limitada al uso que le dé. También, se debe tomar en cuenta que el leaseback no es atractivo puesto que no ofrece la opción de depreciación acelerada y los pagos realizados, a largo plazo, pueden ser más altos a los de un préstamo por la duración de estos.

3.2.1 Factibilidad y Viabilidad

Como se indica en el párrafo anterior, la obtención del préstamo es la alternativa más adecuada considerando el plazo y que tras la revaluación de activos realizada por la empresa, su situación patrimonial ha mejorado lo que facilita el acceso a financiamiento con condiciones favorables. Además, resulta factible y viable ya que las entidades

bancarias, en su mayoría, requieren un ratio de endeudamiento superior a 0.35 veces la capacidad de la empresa para cubrir su deuda (BBVA,2024), este criterio les permite evaluar si la compañía podrá cumplir con los pagos mensuales sin dificultades. Según el análisis financiero de la compañía por el periodo 2023 mostró que el ratio de endeudamiento (el cual es 1.37) y la capacidad de pago de la compañía cumplen con los requisitos establecidos por las entidades bancarias. Otros criterios que consideran son el historial de la compañía con los préstamos de financiamiento que han tenido o mantienen actualmente, la capacidad de contar con saldo en las cuentas de efectivo, que las fuentes de ingreso no sean volátiles y el solicitante cuente con alguna propiedad la cual pueda respaldar el préstamo solicitado. En adición, el giro del negocio de la compañía es altamente rentable ya que se espera que la demanda de espacios de oficinas tenga un desempeño favorable gracias al retorno de la presencialidad (Rodríguez, 2024).

3.2.1.1 Recursos Necesarios.

Los recursos necesarios para la alternativa seleccionada incluyen las horas de trabajo del equipo financiero (contadores, analistas y gerentes) dedicadas a preparar los balances comparativos y el plan de negocio, que contendrá información esencial sobre el proyecto para el cual se solicitará el préstamo. También, se incurrirán en horas para la elaboración de los estados financieros que se presentarán a la entidad crediticia y el trámite de comunicarse con dicha entidad para gestionar la documentación requerida para el trámite administrativo. Asimismo, se necesitará un equipo legal que revise los términos contractuales del préstamo.

En cuanto a los recursos financieros, se incluirán los costos asociados a la fase inicial de solicitud de préstamos, así como los pagos de amortización e interés que se realizarán una vez aprobado el préstamo, según el cronograma de pagos establecido por la entidad financiera. Además, se deberá proporcionar un historial crediticio de la empresa en relación con los préstamos previos recibidos por sus accionistas y demostrar que se cuenta con un activo (terreno) que podrá ser utilizado como garantía del préstamo solicitado.

3.2.1.2 Análisis de la Capacidad de la Organización para Implementar la Alternativa.

En base a la información recopilada de la Compañía se puede afirmar que cuenta con la capacidad de poder implementar la alternativa y no presentar riesgos de incumplimiento en los pagos a realizar debido a lo siguiente:

- Situación financiera y proyecciones: El strip mall cuenta con estados financieros razonables, los cuales presentan íntegramente la situación financiera de la compañía. Con esta información se ha podido verificar que los ratios financieros han sido altamente favorables en el 2023 como efecto de la revaluación realizada y si bien a nivel de resultado estos aún presentan pérdida, estas cada vez son menores y desde el periodo 2022 está empezando a presentar un EBITDA positivo.

- Confiabilidad: La compañía no ha estado involucrada en ningún proceso contingente que ponga en duda la fuente principal de ingresos del negocio. Además, cuenta con un plan de negocio que detalla el destino de los fondos a recibir, respaldado adecuadamente por los costos a incurrir en cada etapa del proyecto. Lo más importante es que se presenta un presupuesto de los ingresos y del flujo de efectivo esperado en el

futuro, lo que respalda su capacidad para cumplir con el pago de intereses y amortizaciones.

- Personal interno: La compañía dispone de personal capacitado para preparar los informes necesarios para gestionar el préstamo financiero, así como de un equipo encargado de revisar e informar sobre cualquier irregularidad que pueda surgir durante la celebración del contrato. Además, cuenta con un equipo contable y financiero capaz de mantener actualizados los cronogramas de pagos, lo que ayudará a evitar incumplimientos.

3.2.1.3 Beneficios y Resultados Esperados.

Algunos de los beneficios y resultados que se pueden obtener de la elección de solicitar un préstamo bancario son:

- Beneficios: Obtener capital inmediato para financiar el proyecto de construcción de edificio con fines de alquiler de oficinas, empezar a tener un historial crediticio con entidades financieras para futuras solicitudes y obtener deducción de impuestos por los interés pagados.

- Resultados: Producto del proyecto que se realizará gracias al préstamo a obtenerse, se espera un incremento en los ingresos y un flujo de efectivo más robusto lo cual mejoraría los márgenes de ganancia y la rentabilidad de la Compañía. Lo mencionado se vería reflejado también en que la empresa se vuelva más competitiva dentro del mercado.

3.2.1.4 Sostenibilidad y Efectos a Largo Plazo.

De acuerdo con lo mencionado anteriormente, a largo plazo, se espera hacer efectiva la ejecución del proyecto de expansión y que esta genere un aumento significativo en los ingresos de la empresa, al arrendar las nuevas oficinas, lo cual no solo mejorará el flujo de caja, sino que también incrementará el valor total de la empresa en el mercado. A medida que la empresa se posiciona mejor financieramente, el cumplimiento adecuado de las obligaciones del préstamo demostraría su capacidad para gestionarse de manera sólida y también mejorará su perfil crediticio, facilitando futuras oportunidades de financiamiento en términos aún más favorables.

Además, la obtención del préstamo bancario y los resultados que se esperan en base a este refuerza la competitividad de la empresa dentro del sector inmobiliario, permitiéndole alcanzar nuevos segmentos de clientes y diversificar sus fuentes de ingresos, lo que contribuye a una mayor estabilidad financiera en el largo plazo.

3.3 Discusión de Resultados de la Aplicación de la Alternativa Elegida

La aplicación del préstamo bancario ofrece una solución eficiente al desafío de financiamiento de la empresa, permitiéndole avanzar con su plan de expansión y cumplir con las expectativas de los accionistas sin poner en riesgo la propiedad de sus activos. Además, esta opción reduce el impacto en el flujo de caja a corto plazo, ya que las cuotas de pago están diseñadas para alinearse con la capacidad financiera de la compañía.

Al comparar esta opción con estudios anteriores y teorías existentes, se confirma que acceder a préstamos bancarios es una estrategia efectiva para obtener financiamiento,

especialmente cuando la empresa tiene un sólido respaldo patrimonial y buena solvencia. Briozzo (2024) subraya que las empresas que realizan revaluaciones de activos logran mejorar su perfil crediticio, lo que facilita la obtención de financiamiento a costos más bajos. Esto coincide con el caso de la empresa “AS”, donde la revaluación del terreno ha sido fundamental para asegurar el préstamo en condiciones más favorables.

Aunque alternativas como el aporte de capital, que sirve para atraer inversores y mejorar la solvencia de la empresa (Hidalgo et al., 2024) y el leaseback el cual libera recursos financieros y se mantiene el control sobre el activo estratégico (García García y Yamaguchi, 2022), estos tienen su contraparte como el leaseback que podría restringir la flexibilidad operativa de la empresa, puesto que conllevaba una pérdida temporal de control sobre el terreno, el cual es el activo más importante de la empresa, además no se puede aprovechar el beneficio de la depreciación acelerada. Por otro lado, los aportes de capital podrían diluir la participación de los accionistas actuales que no iban a realizar nuevos aportes, lo cual no era deseable. En contraste, el préstamo bancario no afecta directamente el control de la empresa y tiene un impacto predecible en sus estados financieros.

Conclusiones

La elección de la fuente de financiamiento influye de manera directa en la estabilidad financiera y el potencial de crecimiento de la empresa inmobiliaria “AS”. El análisis indica que optar por la alternativa adecuada permite a la empresa mantener un flujo de caja equilibrado y cumplir con sus obligaciones sin poner en riesgo su solvencia o rentabilidad. Seleccionar correctamente el financiamiento garantiza que la empresa pueda expandirse sin enfrentar dificultades financieras inesperadas. Las opciones de financiamiento analizadas, como los préstamos bancarios, el leaseback y los aportes de capital, impactan de manera considerable en la situación financiera de la empresa.

El préstamo bancario es una opción atractiva debido a sus bajas tasas de interés y ventajas fiscales. En comparación con otras alternativas, ofrecen tasas competitivas y permiten deducir los intereses pagados de los impuestos, lo que alivia la carga fiscal y reduce el costo total del préstamo. Además, como no comprometen el control de los activos ni diluyen la participación accionaria, resultan beneficiosos para preservar la estructura de la empresa. No obstante, aunque es una solución viable para obtener liquidez a corto plazo bajo buenas condiciones, su efectividad también depende de que la empresa mantenga un balance financiero sólido y una relación adecuada entre deuda y capital.

El leaseback ofrece una manera de obtener liquidez inmediata sin perder el acceso a los activos, pero puede resultar costoso a largo plazo. Esta opción permite a la empresa convertir sus activos fijos en efectivo sin renunciar a su uso, aunque a cambio compromete esos activos a largo plazo, lo que podría limitar su flexibilidad financiera futura. De igual forma, no se puede aprovechar la depreciación acelerada para pagar menos impuesto a la renta en el corto plazo. Además, los pagos de arrendamiento a largo plazo suelen ser más elevados que los intereses de un préstamo bancario, lo que puede generar una carga financiera considerable si no se gestiona de manera adecuada.

Los aportes adicionales de capital por parte de los accionistas brindan una alternativa que no aumenta el endeudamiento de la empresa, mejorando así la liquidez y disminuyendo el riesgo de comprometer el flujo de caja. Sin embargo, esta opción puede diluir la participación de los accionistas actuales y requiere contar con un plan de negocios sólido que sea atractivo para posibles inversores.

Recomendaciones

Se recomienda priorizar los préstamos bancarios ya que esta fuente de financiamiento permite obtener el capital necesario para el proyecto de expansión sin perder el control de los activos ni incurrir en altos costos a largo plazo. Además, los préstamos bancarios ofrecen la ventaja de tener un cronograma de pagos estructurado y el beneficio fiscal de la deducción de intereses, lo cual contribuye a reducir la carga tributaria.

Por otro lado, en base a la información recopilada y las investigaciones realizadas, otra sugerencia sería evaluar la opción del leaseback en caso la empresa se encuentre ante una necesidad urgente de liquidez y no desee incrementar su endeudamiento. Sin embargo, se debe tener en cuenta que los costos asociados al arrendamiento podrían exceder los beneficios si se utiliza como una solución a largo plazo, además de que se perdería el control sobre el terreno propiedad de la empresa.

Asimismo, en las indagaciones que se llevaron a cabo la empresa “AS” expresó su intención de evaluar la obtención de capital mediante el aporte de un accionista adicional. Lo cual no es recomendable pues es muy probable que los accionistas actuales prefieran mantener su participación en la empresa y evitar la dilución, por lo que es más adecuado realizar la búsqueda de financiamiento externo para mantener el control y evitar tensiones entre los accionistas.

Por último, es crucial que la empresa desarrolle un plan detallado para la inversión del financiamiento, asegurándose de que los fondos obtenidos se utilicen en proyectos que maximicen la rentabilidad y fortalezcan su posición en el mercado. El plan de expansión debe basarse en proyecciones claras de ingresos y beneficios, lo que garantizará que el financiamiento produzca los resultados deseados. Además, se recomienda implementar un sistema de seguimiento continuo para evaluar el impacto del financiamiento en la liquidez, solvencia y rentabilidad de la empresa, lo que permitirá ajustar la estrategia financiera ante imprevistos o cambios en el mercado. Este monitoreo constante también mejorará el historial crediticio de la empresa, facilitando el acceso a futuros financiamientos en condiciones más favorables.

Una recomendación que se puede extraer del presente trabajo es investigar cómo las empresas inmobiliarias pueden optimizar la combinación de diferentes fuentes de financiamiento para maximizar la rentabilidad y minimizar los riesgos financieros. Futuras investigaciones podrían explorar modelos que integren distintas alternativas, como préstamos bancarios, leaseback y aportes de capital considerando variables como el tamaño de la empresa y el entorno económico, y analizar sus efectos en diferentes etapas del ciclo económico o del proyecto inmobiliario. Esto ayudaría a generar estrategias más equilibradas y personalizadas según las necesidades específicas de cada empresa.

Referencias Bibliográficas

- Aumentan las compras en línea. (s. f.). Noticias | Diario Oficial el Peruano. <https://elperuano.pe/noticia/217870-aumentan-las-compras-en-linea>
- BBVA. (2024). ¿Cómo aprueban o deniegan las entidades financieras las solicitudes de préstamo? *BBVA NOTICIAS*. <https://www.bbva.com/es/salud-financiera/como-aprueban-o-deniegan-un-prestamo-criterio-entidades-financieras/#>
- BCP. (s. f.). *Leasing*. <https://www.viabcp.com/pymes/financiamiento/capital-para-negocio/leasing>
- Briozzo, A. (2024). Financiamiento PYME en el mercado de capitales argentino; antes, durante y después del coronavirus. *Universidad Nacional Autonoma de Mexico*, 70(2), 1-29. doi:10.22201/fca.24488410e.2025.5080
- Carlos de los Heros (2024) Guía Legal de Negocios en el Perú 2024. <https://www.echecopar.com.pe/publicaciones-guia-legal-de-negocios-en-el-peru-2024.html>
- Cerna, C. & Perez, A. (2023). El impacto de la deducción de intereses en la rentabilidad de las empresas de Concesión Vial. <http://hdl.handle.net/10757/670452>
- Cho, H., Ryum Chung, J., & Jun Kim, Y. (2021). Fixed asset revaluation and external financing during the financial crisis: Evidence from Korea. *Pacific-Basin Finance Journal*, 67. doi:<https://doi.org/10.1016/j.pacfin.2021.101517>
- Communications. (2023). Qué es la solvencia financiera y cómo se puede calcular. *BBVA NOTICIAS*. <https://www.bbva.com/es/salud-financiera/que-es-la-solvencia-financiera-y-como-se-puede-calcular/>
- Edifica, I. (2023). El impacto de la tecnología en los bienes raíces | Blog Edifica. *Blog Edifica*. <https://edifica.com.pe/blog/impacto-tecnologia-bienes-raices/>
- Flores Malaver, F. L., & Llantoy Phala, M. N. (2019). Préstamos bancarios: Oportunidades vs. riesgos. <https://doi.org/10.17162/rivc.v6i1.1257>
- García García, A., & Yamaguchi, M. (2022). El subarriendo sobrevenido en las operaciones de sale-and-leaseback. *Diario La Ley*, 2(10001). Obtenido de https://www.perezllorca.com/wp-content/uploads/2022/02/el-subarriendo_sobrevenido-en-las-operaciones-de-sale-and-leaseback.pdf
- Herman A. (2018) Leaseback. *Revista Gestión y Tendencias*, 2-5. <https://doi.org/10.11565/gesten.v3i1>
- Herz Gherzi, J. (2018). Apuntes de contabilidad financiera. . Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas (UPC). <https://editorial.upc.edu.pe/apuntes-de-contabilidad-financiera-c0fbw.html>
- International Monetary Fund. European Dept. (2024). Financial Stability Risks from Commercial Real Estate. *International Monetary Fund*, 2024(230), 31. doi:<https://doi.org/10.5089/9798400283406.002>

- Józwiak, E. (2022). TAXATION OF PROPERTY GIVEN INTO DEPENDENT POSSESSION BY AN ENTITY SUBJECT TO A PROPERTY TAX EXEMPTION. *Acta Scientiarum Polonorum, Administratio Locorum*, 21(1), 115-123. doi:10.31648/ASPAL.7072
- Mercado inmobiliario peruano crecería 8%. (2024). Noticias | Diario Oficial el Peruano. <https://www.elperuano.pe/noticia/238773-mercado-inmobiliario-peruano-creceria-8>
- Ministerio de Economía y Finanzas. (2022). Marco macroeconómico multianual 2023-2026 [PDF]. https://www.mef.gob.pe/contenidos/pol_econ/marco_macro/MMM_2023_2026.pdf
- Perú. (2024). Human Rights Watch. <https://www.hrw.org/es/world-report/2024/country-chapters/peru>
- Rahmawati, Y., Sari, A. F., & Utomo, C. (2023). The Effect of Consequences in Utilizing Real Estate Investment Trust (REIT) on Property Development. *International Journal on Advanced Science, Engineering and Information Technology*, 13(1), 173-179. doi:10.18517/ijaseit.13.1.16275
- Régimen MYPE Tributario - RMT*. (2023). Orientación - Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria - Plataforma del Estado Peruano. <https://www.gob.pe/6990-regimen-mype-tributario-rmt>
- Rodríguez, M. (2024). El regreso de las oficinas, ¿cómo le fue al mercado en el 2023 y qué se espera para este 2024? *El Comercio Perú*. <https://elcomercio.pe/economia/dia-1/el-regreso-de-las-oficinas-como-le-fue-al-mercado-en-el-2023-y-que-se-espera-para-este-2024-oficinas-prime-inmuebles-edificios-sector-inmobiliario-centros-de-trabajo-noticia/>
- Reyna, S. (2021). Strip Center: un espacio comercial para nuevas zonas residenciales. <https://www.u3.com.mx/strip-center-un-espacio-comercial-para-nuevas-zonas-residenciales>
- Saavedra, J. L. (2013). El Contrato de Lease Back. *Revista de Derecho y Ciencia Política*, 136-176.
- Sari Permata, I., & Heriansyah, K. (2022). Revaluation Asset Determinants toward Company's Value. *Journal of Economics, Finance and Management Studies*, 5(1), 240-245. doi:10.47191/jefms/v5-i1-29
- SBS. (s.f.). *Tasa De Interés Promedio De Las Empresas Financieras*. <https://www.sbs.gob.pe/app/pp/EstadisticasSAEEPPortal/Paginas/TIActivaTipoCreditoEmpresa.aspx?tip=F>
- Serna, N. & Vasquez, S. (2023). Investigación del impacto del cambio de estructura de capital y la elección de una nueva fuente de financiamiento en la rentabilidad de un proyecto inmobiliario. <http://hdl.handle.net/10757/669826>

Steban, H., Miño, F., Yanouch, C., Calahorrano, S., Giovanna, R., & Guerra, M. A. (2024). PROMOTION INVESTMENT EVOLUTION OF CONSTRUCTION REAL ESTATE PROJECTS. ISEC Press, 11(1). doi:10.14455/ISEC.2024.11(1).CPM-03

United Nations. (s. f.). Día Mundial del Medio Ambiente | Naciones Unidas. <https://www.un.org/es/observances/environment-day>

Anexos

Anexo 1

Matriz de Consistencia Investigación Cualitativa

Autor: Solenka Arevalo Plasencia – Ana Jara Rodriguez

Problema de Investigación	Preguntas de Investigación	Objetivos	Categorías	Metodología
<p>La problemática que se presenta es la necesidad de la gerencia por obtener financiamiento con el propósito de cubrir los costos de un proyecto de expansión que incluye la construcción de una torre adicional en el terreno que posee la compañía, para destinarlo al arrendamiento de oficinas.</p>	<p>¿Cuál es el impacto de las alternativas de financiamiento en la situación financiera de una empresa inmobiliaria?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluar los préstamos bancarios como alternativa de financiamiento para las inversiones y su efecto en la situación financiera de una empresa inmobiliaria. • Evaluar el leaseback como alternativa de financiamiento para las inversiones y su efecto en la situación financiera de una empresa inmobiliaria. • Evaluar el aporte de capital como alternativa de financiamiento para las inversiones y su efecto en la situación financiera de una empresa inmobiliaria. 	<ul style="list-style-type: none"> • Categoría A: Los préstamos bancarios como alternativa de financiamiento y su impacto en la situación financiera. • Categoría B: El leaseback como alternativa de financiamiento y su efecto en la situación financiera. • Categoría C: El aporte de capital como alternativa de financiamiento y su impacto en la situación financiera. 	<p>Enfoque: Cualitativo</p> <p>Técnica de recolección de datos: Entrevista a profundidad</p> <p>Instrumentos: Guía de preguntas</p>

Anexo 2

Matriz de Categorización de Variables

Autor: Solenka Arevalo Plasencia – Ana Jara Rodriguez

Problema de Investigación	Preguntas de Investigación	Objetivos	Categorías	Ítems de la Guía de Entrevistas Semiestructurada dirigida al contador	Ítems de la Guía de Entrevistas Semiestructurada dirigida al experto en auditoría
<p>La problemática que se presenta es la necesidad de la gerencia por obtener financiamiento con el propósito de cubrir los costos de un proyecto de expansión que incluye la construcción de una torre adicional en el terreno que posee la compañía, para destinarlo al arrendamiento de oficinas.</p>	<p>¿Cuál es el impacto de las alternativas de financiamiento en la situación financiera de una empresa inmobiliaria?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluar los préstamos bancarios como alternativa de financiamiento para las inversiones y su efecto en la situación financiera de una empresa inmobiliaria. • Evaluar el leaseback como alternativa de financiamiento para las inversiones y su efecto en la situación financiera de una empresa inmobiliaria. Evaluar el aporte de capital como alternativa de financiamiento para las inversiones y su efecto en la situación financiera de una empresa inmobiliaria. 	<ul style="list-style-type: none"> • Categoría A: Los préstamos bancarios como alternativa de financiamiento y su impacto en la situación financiera. • Categoría B: El leaseback como alternativa de financiamiento y su efecto en la situación financiera. Categoría C: El aporte de capital como alternativa de financiamiento y su impacto en la 	<p>¿Podría darnos un panorama general de la empresa?</p> <p>¿Tienen proyectos en marcha?</p> <p>¿Qué factores influyeron en la decisión de buscar financiamiento en este momento?</p> <p>¿Cómo ha sido el desempeño financiero de proyectos anteriores?</p> <p>En base a lo que mencionó, ¿cuáles son las opciones que tienen para obtener financiamiento?</p>	<p>¿Cuáles consideran que son las fuentes de financiamiento más comunes para proyectos inmobiliarios?</p> <p>¿Cómo elige una empresa la fuente de financiamiento más adecuada para su proyecto?</p> <p>¿Qué criterios son más importantes al evaluar diferentes opciones de financiamiento?</p> <p>¿Cómo se determina el costo del financiamiento y su impacto en la viabilidad del proyecto?</p> <p>¿Cuáles son los principales riesgos</p>

				<p>¿Cómo creen que el acceso a este financiamiento impactará en el crecimiento de la empresa?</p>	<p>asociados con diferentes fuentes de financiamiento?</p> <p>¿Qué nuevas tendencias están surgiendo en las fuentes de financiamiento para proyectos inmobiliarios?</p> <p>¿Qué consejos daría a una empresa que busca financiación por primera vez?</p> <p>¿Qué recursos adicionales recomendaría para aprender más sobre fuentes de financiamiento?</p>
--	--	--	--	---	---

Anexo 3

Matriz de Revisión Documental

Autor: Solenka Arevalo Plasencia – Ana Jara Rodriguez

Referencia Completa APA	Objetivos	Metodología	Conclusiones
<p>Briozzo, A. (2024). Financiamiento PYME en el mercado de capitales argentino; antes, durante y después del coronavirus. Universidad Nacional Autónoma de México, 70(2), 1-29. doi:10.22201/fca.24488410e.2025.5080.</p>	<p>El estudio caracteriza el financiamiento de pymes argentinas en el mercado de capitales durante la pandemia (segundo a cuarto trimestre de 2020) y lo compara con los períodos anterior (2017-2019) y posterior (2021-primer semestre 2022). Se analiza el uso de instrumentos de deuda a corto y largo plazo para evaluar cómo cambió el acceso al financiamiento en estos distintos períodos.</p>	<p>Se llevó a cabo un estudio cuantitativo, con enfoque descriptivo y correlacional, sobre las emisiones de deuda pyme en el mercado de capitales argentino. Utilizando datos de la Comisión Nacional de Valores (CNV) y el Banco Central (BCRA) desde enero de 2017 hasta junio de 2022, se analizaron el volumen de emisión, las tasas de interés y los plazos de diversos instrumentos financieros, como obligaciones negociables, fideicomisos financieros, cheques de pago diferido, pagarés y facturas de crédito electrónicas.</p>	<p>Durante la pandemia, la emisión de la mayoría de los instrumentos financieros disminuyó, excepto los fideicomisos financieros y los cheques de pago diferido avalados, lo que destacó la importancia de los esquemas de garantía. Aunque el costo nominal del financiamiento bancario disminuyó durante la pandemia, el costo real en el mercado de capitales se mantuvo similar antes y después de la pandemia, destacando la relevancia del mercado de capitales como fuente de financiamiento para las pymes.</p>
<p>Steban, H., Miño, F., Yanouch, C., Calahorrano, S., Giovanna, R., & Guerra, M. A. (2024). PROMOTION INVESTMENT EVOLUTION OF CONSTRUCTION REAL ESTATE PROJECTS. ISEC Press, 11(1). doi:10.14455/ISEC.2024.11(1).CPM-03</p>	<p>El estudio analiza la evolución de la inversión en promoción de proyectos inmobiliarios en Quito, Ecuador, durante los últimos 20 años. Examina 339 planos de negocio de proyectos construidos entre 2005 y 2021 para identificar correlaciones y tendencias entre variables comerciales y generales. La inversión publicitaria se</p>	<p>El estudio, con un enfoque cualitativo de casos múltiples, analiza 339 proyectos inmobiliarios en Quito. Organiza variables como la inversión en desarrollo, características del proyecto, costo total y</p>	<p>El estudio concluye que la mayoría de los proyectos inmobiliarios en Quito son edificios y casas pequeñas, dirigidos principalmente al estrato social medio, lo que influye en los acabados y las estrategias publicitarias. Se</p>

	clasifica según el tipo de construcción, tamaño y nivel socioeconómico de los proyectos, con el objetivo de optimizar las estrategias comerciales en el sector inmobiliario.	objetivo socioeconómico. Los proyectos se clasifican por tamaño (pequeño, mediano, grande y extragrande) y ubicación (dentro y fuera de la ciudad). Se examina la inversión en publicidad a lo largo del tiempo para identificar cambios en los medios publicitarios utilizados.	observa un cambio hacia el uso de medios digitales, como redes sociales y sitios web, que han superado a los medios tradicionales como revistas, periódicos y radio.
Cho, H., Ryum Chung, J., & Jun Kim, Y. (2021). Fixed asset revaluation and external financing during the financial crisis: Evidence from Korea. <i>Pacific-Basin Finance Journal</i> , 67. doi: https://doi.org/10.1016/j.pacfin.2021.101517	Este estudio tiene como objetivo investigar cómo la revaluación de activos fijos afecta el financiamiento externo de las empresas en Corea, especialmente en el contexto de la crisis financiera de 2008. La investigación busca determinar si la revaluación de activos, al reducir el apalancamiento contable, facilita el financiamiento externo, especialmente para empresas con restricciones financieras, y si esta práctica puede mitigar los efectos de la crisis económica al mejorar el acceso a financiamiento privado.	La metodología analiza el comportamiento de financiamiento externo de empresas listadas en la Bolsa de Corea (KRX) entre 2008 y 2010 en relación con la revaluación de activos. Utiliza análisis de datos y emparejamiento por puntaje de propensión (PSM) para abordar problemas de endogeneidad y controlar factores que afectan la decisión de revaluar activos.	El estudio concluye que la revaluación de activos fijos aumenta el financiamiento por deuda a largo plazo, especialmente en deuda privada, sin afectar significativamente el financiamiento por capital. Este efecto es más notable en empresas financieramente restringidas, permitiéndoles acceder a financiamiento de deuda privada durante la crisis.
Rahmawati, Y., Sari,, A. F., & Utomo, C. (2023). The Effect of Consequences in Utilizing Real Estate Investment Trust (REIT) on Property Development. <i>International Journal on Advanced Science, Engineering and Information Technology</i> , 13(1), 173-179. doi: 10.18517/ijaseit.13.1.16275	El objetivo principal del estudio es analizar las consecuencias de utilizar un Real Estate Investment Trust (REIT) como herramienta de financiamiento en el desarrollo inmobiliario en Indonesia. Se busca identificar cómo estas consecuencias influyen en la decisión de los desarrolladores de optar por REITs y	Se utilizaron dos enfoques de investigación: primero, un metaanálisis de estudios previos sobre REITs para identificar sus consecuencias; segundo, una encuesta de preguntas a empresas desarrolladoras en Surabaya, Indonesia, para	El estudio concluye que las principales consecuencias de utilizar REIT son ventajas fiscales, transparencia financiera, la obligación de distribuir el 90% de los dividendos y la necesidad de acceder al mercado de capitales. La obligación de

	cómo afectan los resultados financieros de los proyectos.	confirmar los hallazgos del metaanálisis. Los datos recopilados se analizaron mediante regresión lineal múltiple para determinar el impacto de diversas variables independientes en la decisión.	realizar adquisiciones es la que más influye en la decisión de usar REITs, aunque el impacto total de estas variables es débil, contribuyendo solo en un 40,4%.
Józwiak, E. (2022). TAXATION OF PROPERTY GIVEN INTO DEPENDENT POSSESSION BY AN ENTITY SUBJECT TO A PROPERTY TAX EXEMPTION. <i>Acta Scientiarum Polonorum, Administratio Locorum</i> , 21(1), 115-123. doi:10.31648/ASPAL.7072	El objetivo del estudio es determinar si la transferencia de una propiedad exenta del impuesto inmobiliario a posesión dependiente por una entidad exenta genera la obligación de pagar impuestos como si la propiedad se utilizará para actividades comerciales. También se investiga la posibilidad de aplicar optimización fiscal mediante la división de la propiedad con fines tributarios.	Se realizó un análisis histórico sobre la evolución del enfoque legislativo respecto a las exenciones de impuestos a la propiedad en los últimos 30 años. El estudio examina la aplicación de estas disposiciones por parte de autoridades y tribunales, comparando interpretaciones judiciales con la literatura jurídica, con un énfasis particular en los aspectos teleológicos.	La interpretación de las autoridades fiscales que sostienen que arrendar un inmueble anula la exención fiscal no está justificada. El legislador distingue entre el uso que justifica la exención y una cesión ocasional. Se concluye que se puede dividir la propiedad para optimización fiscal, gravando solo la parte utilizada para actividades comerciales.
García García, A., & Yamaguchi, M. (2022). El subarriendo sobrevenido en las operaciones de sale-and-leaseback. <i>Diario La Ley</i> , 2(10001). Obtenido de https://www.perezllorca.com/wp-content/uploads/2022/02/el-subarriendo_sobrevenido-en-las-operaciones-de-sale-and-leaseback.pdf	El estudio tiene como objetivo principal analizar la situación jurídica del subarriendo sobrevenido, que ocurre cuando un inmueble arrendado se vende y el arrendatario original se convierte en subarrendatario del nuevo propietario, sin modificar el contrato original. También busca evaluar su admisibilidad en el derecho español y proponer soluciones que brinden seguridad jurídica a todas las partes involucradas: el comprador-	El estudio emplea un enfoque doctrinal y jurisprudencial, analizando la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) y el Código Civil español. Compara las normativas sobre subarriendos "aguas abajo" con la falta de regulación para los subarriendos "aguas arriba". Además, examina las implicaciones contractuales y	Se concluye que las operaciones de sale-and-leaseback con subarriendo sobrevenido son válidas si no hay novación contractual. El subarrendatario no tiene derecho de adquisición preferente, a menos que arrende la totalidad del inmueble y no renuncie a ese derecho. No se requiere notificación al subarrendatario

	arrendador, el vendedor-arrendatario y el subarrendatario.	los derechos de las partes involucradas, respaldándose en casos prácticos.	sobrevenido para validar la venta, aunque podría ejercer su derecho de retracto si no es informado. El subarriendo se regirá por la LAU, a menos que se acuerde lo contrario.
International Monetary Fund. European Dept. (2024). Financial Stability Risks from Commercial Real Estate. International Monetary Fund, 2024(230), 31. doi:https://doi.org/10.5089/9798400283406.002	El objetivo de este trabajo es estimar el impacto de la reciente y proyectada caída en el valor de los bienes raíces comerciales (CRE) sobre la solvencia de las instituciones financieras alemanas, incluyendo bancos y aseguradoras. También busca ofrecer recomendaciones de política a las autoridades para reducir los riesgos de estabilidad financiera.	La metodología utilizada incluye un análisis de solvencia ante escenarios de estrés financiero, en el cual se evalúa el impacto de un aumento en la morosidad de los préstamos de CRE en la capitalización de los bancos alemanes. Este análisis se basa en proyecciones de pérdidas por incumplimiento y otras condiciones de estrés, como el aumento de los costos de refinanciación y la disminución de los ingresos.	El estudio concluye que, si bien los riesgos sistémicos están contenidos, algunas instituciones podrían enfrentar pérdidas de capital que las acercarían a sus requisitos mínimos. Se recomienda que las autoridades mantengan una supervisión cercana de las exposiciones de CRE, aseguren provisiones adecuadas contra el deterioro de préstamos y refuercen las reservas macro prudenciales.
Sari Permata, I., & Heriansyah, K. (01 de Enero de 2022). Revaluation Asset Determinants toward Company's Value. Journal of Economics, Finance and Management Studies, 5(1), 240-245. doi:10.47191/jefms/v5-i1-29	El objetivo de este estudio fue investigar cómo el conjunto de oportunidades de inversión, el apalancamiento y la liquidez influyen en las decisiones de revaluación de activos fijos de las empresas, y examinar el efecto que estas decisiones de revaluación tienen sobre el valor de las empresas cotizadas en la Bolsa de Valores de Indonesia.	El estudio utiliza un método cuantitativo con pruebas de hipótesis estadísticas a través de regresión lineal múltiple. Se analizaron datos de panel de 110 muestras de empresas durante el periodo 2016-2019.	El estudio concluye que las oportunidades de inversión y el apalancamiento no afectan significativamente la revaluación de activos fijos, mientras que la liquidez sí tiene un impacto positivo. La liquidez como la revaluación de activos fijos influyen significativamente en el valor de la empresa, con la revaluación teniendo un efecto negativo, lo que sugiere que

			una alta revaluación de activos puede reducir el valor empresarial al reflejar solo ajustes contables y no nuevas adquisiciones.
Cerna, C. & Perez, A. (2023). El impacto de la deducción de intereses en la rentabilidad de las empresas de Concesión Vial. http://hdl.handle.net/10757/670452	El objetivo principal es proponer alternativas de financiamiento que permitan a la concesionaria vial deducir el 100% de los intereses por préstamos, lo cual actualmente no es posible debido a la estabilidad tributaria que limita la deducción de intereses según normas anteriores a 2021.	El trabajo utiliza un enfoque cualitativo y sistemático, basado en entrevistas con personal de la concesionaria y un experto en el área tributaria. La investigación también incluye una revisión de literatura científica para fundamentar el análisis y la solución del problema.	La investigación concluye que la mejor opción de financiamiento para la concesionaria es la emisión de bonos corporativos. Esta alternativa permitiría deducir la totalidad de los intereses generados, mejorar la liquidez y diversificar las fuentes de financiamiento, reduciendo la dependencia de préstamos entre empresas relacionadas.
Serna, N. & Vasquez, S. (2023). Investigación del impacto del cambio de estructura de capital y la elección de una nueva fuente de financiamiento en la rentabilidad de un proyecto inmobiliario. http://hdl.handle.net/10757/669826	El objetivo principal del estudio es analizar el impacto del cambio en la estructura de capital y la elección de una nueva fuente de financiamiento en la rentabilidad de un proyecto inmobiliario. Se plantea encontrar la mejor alternativa de financiamiento para continuar el desarrollo del proyecto tras la retirada del fondo participativo inicial.	Se plantea la evaluación de tres alternativas para financiar un proyecto inmobiliario: asociación en participación con un fondo, financiamiento mediante contratos de mutuo dinero, y obtención de líneas bancarias. Se realiza un análisis comparativo de ventajas, desventajas y viabilidad de cada opción, considerando variables como la utilidad neta, tasa interna de retorno y niveles de riesgo.	El estudio concluye que la mejor opción para el proyecto es el financiamiento bancario, ya que ofrece un equilibrio favorable entre riesgo y rentabilidad, y garantiza un mayor control para la empresa desarrolladora. Además, mitiga el riesgo de desarrollo al asegurar el financiamiento para la construcción, sin requerir la intervención de otros agentes externos.