



**FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES**

**ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE  
CONTABILIDAD**

**TESIS**

**EL LEASEBACK Y LA RENTABILIDAD EN LA  
CONSTRUCTORA CODARSCI PERÚ S.A.C.,  
CHICLAYO 2018**

**PARA OPTAR TÍTULO PROFESIONAL DE  
CONTADOR PÚBLICO**

**Autora:**

**Bach. Castillo Carlos, Mónica.**

**Asesor:**

**Mg. Chanduví Calderón Roger Fernando**

**Línea de Investigación:**

**Gestión Empresarial y Emprendimiento**

**Pimentel – Perú**

**2020**

**EL LEASEBACK Y LA RENTABILIDAD EN LA  
CONSTRUCTORA CODARSCI PERÚ S.A.C., CHICLAYO 2018**

**Aprobación del jurado**

---

**Castillo Carlos Mónica  
Autora**

---

**Mg. Chanduví Calderón Roger Fernando  
Asesor Metodólogo**

---

**Mg. Mendo Otero Ricardo Francisco Antonio  
Presidente de jurado**

---

**Mg. Chapoñan Ramirez Edgard  
Secretario(a) de jurado**

---

**Mg. Ríos Cubas Martin Alexander  
Vocal/Asesor de Jurado**

## **DEDICATORIA**

A mi madre Simona Carlos De La Cruz y a mi padre Marco Antonio Castillo Delgado, a mi abuelo y a mis hermanos por estar siempre a mi lado y nunca dejarme sola, impulsarme a seguir adelante a no rendirme, gracias a ellos y por el apoyo incondicional voy a cumplir una de mis metas propuestas.

**La autora**

## **AGRADECIMIENTO**

A Dios por darme la vida y a mis padres por su amor, cariño, por el esfuerzo que hicieron de sacarme adelante y apoyarme durante toda la mi carrera universitaria, ustedes son el motivo de seguir adelante a mis hermanos por el apoyo y consejos que me brindaron a mi asesor por su enseñanza, apoyo y alineación del curso para poder cumplir con este informe.

**La autora**

## RESUMEN

Según los resultados obtenidos en el presente trabajo de investigación, se ha podido establecer que la fuente de financiamiento a través del instrumento financiero denominado Leaseback si tendrá incidencia en la rentabilidad de la constructora Codarsci Perú S.A.C. Chiclayo 2018, tomando como referencia las buenas condiciones económicas por las cuales viene atravesando el país y en especial nuestra región, En tal sentido, fue de enorme importancia para la investigación, considerar en detalle la serie de instrumentos financieros que se tomaron en cuenta para decidir por esta fuente de financiamiento. Por tales consideraciones, el planteamiento del problema quedó definido de la siguiente manera ¿Cuál será la incidencia del Leaseback en la Rentabilidad de la Constructora Codarsci S.A.C., Chiclayo 2018? y se justificó la investigación porque ha logrado establecer con total claridad, en qué medida el financiamiento bancario mediante Leaseback tendrá efecto en la rentabilidad de la empresa Codarsci S.A.C., Chiclayo, 2018.

La hipótesis quedó formulada en que el financiamiento mediante Leaseback si tendrá incidencia en la Rentabilidad de la Constructora Codarsci S.A.C., Chiclayo 2018. El Objetivo general llegó a determinar en qué medida el financiamiento mediante Leaseback tendrá incidencia en la Rentabilidad de la Constructora Codarsci S.A.C., Chiclayo 2018. El tipo de investigación fue del tipo Descriptiva No experimental, operacionalizándose las variables bajo la aplicación de la guía de entrevista. Los resultados obtenidos una vez concluida la investigación, es que si se propone el financiamiento mediante Leaseback para la constructora Codarsci Perú S.A.C., tendrá incidencia en su rentabilidad.

**Palabras Clave:** Financiamiento, Leaseback, Rentabilidad.

## ABSTRACT

According to the results obtained in this research work, it has been established that the source of financing through the financial instrument called a Leaseback if it will have any effect on the profitability of the construction company Codarsci Peru S.A.C. Chiclayo 2018, with reference to the good economic conditions by which comes across the country and especially our region, accordingly, was of great importance for research, consider in detail the series of financial instruments that it is taken into account to decide for this source of financing. Such considerations, the approach of the problem was defined follows what the incidence of the Leaseback on the profitability of the construction company Codarsci S.A.C., Chiclayo 2018? and research is justified because it has managed to establish clear, to what extent through bank financing Leaseback will have effect on the profitability of companies it Codarsci S.A.C., Chiclayo, 2018.

The hypothesis was formulated in which the financing through a Leaseback if it will have any effect on the profitability of the construction company Codarsci S.A.C., Chiclayo 2018. The general objective was to determine to what extent the Leaseback financing will have any effect on the profitability of the construction company Codarsci S.A.C., Chiclayo 2018. The type of research was descriptive not experimental type, operacionalizando is the variables under the application of the interview guide. The results obtained after the investigation, is that if proposes Leaseback financing for the construction company Codarsci Peru S.A.C., it will have impact on your profitability.

**Keywords:** Funding, Leaseback, profitability.

## INDICE

DEDICATORIA.....	III
AGRADECIMIENTO.....	IV
RESUMEN.....	V
ABSTRACT.....	VI
I. INTRODUCCIÓN.....	11
1.1. Realidad Problemática.....	11
A nivel internacional.....	11
A nivel Nacional.....	14
A nivel Local.....	16
1.2 Trabajos previos.....	17
Internacional.....	17
Nacional.....	20
Local.....	22
1.3 Teorías relacionadas al tema.....	24
1.3.1 Leaseback.....	24
1.3.1.1 Dimensiones.....	25
1.3.1.1.1 Objeto del Leaseback.....	25
1.3.1.1.2 Régimen jurídico del Leasing y del Lease Back.....	28
1.3.1.1.3 Procedimiento contable.....	28
1.3.1.1.4 Incidencia Fiscal.....	29
1.3.2 Rentabilidad.....	36
1.3.2.1 Dimensiones.....	37
1.3.2.1.1 Rentabilidad Económica.....	41
1.3.2.1.2 Rentabilidad Financiera.....	44
1.4 Formulación del problema.....	46
1.5 Justificación e importancia del estudio.....	47
1.6 Hipótesis.....	47
1.7 Objetivos.....	48
II. MÉTODO.....	48
2.1. Tipo y diseño de la investigación.....	48
2.1.1 Tipo de investigación.....	48
2.1.2. Diseño de investigación.....	49
2.2 Variables y operacionalización.....	49

2.2.1 Variables .....	49
2.2.1.1 Variables Independiente: Leaseback .....	49
2.2.1.2 Variable Dependiente: Rentabilidad.....	50
2.3 Población y Muestra .....	54
2.3.1 Población .....	54
2.3.2 Muestra .....	54
2.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos y confiabilidad .....	54
2.5 Método de análisis de datos .....	54
2.6 Aspectos Éticos.....	55
III. RESULTADOS .....	55
3.1 Resultados.....	55
3.2.Discusión .....	69
IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	91
V. REFERENCIAS .....	93
ANEXOS.....	100



## INDICE DE TABLAS

Tabla n°1: Contrato de compra y venta	26
Tabla n°2: Métodos de valoración de empresas	37
Tabla n°3: Los métodos de valoración más utilizados	39
Tabla n°4: Indicadores de rentabilidad	42
Tabla n°5: Presupuesto de mobiliario y habilitación del almacén	74
Tabla n°6: Presupuesto e compra de materiales de construcción	74
Tabla n°7: Presupuesto de la planilla de remuneración	74
Tabla n°8: Presupuesto de servicios generales	75
Tabla n°9: Resumen presupuesto de mobiliario de habilitación almacén	75
Tabla n°10: Resumen presupuesto de inversiones, habilitación almacén, capital de trabajo, planilla y gastos generales	75
Tabla n°11: Resumen aporte porcentual del Leaseback y de la empresa	76
Tabla n°12: Resumen ventas proyectadas para el año 2019	77
Tabla n°13: Resumen ventas proyectadas para los años 2019,2020 y 2021	77
Tabla n°14: Leaseback BBVA	78
Tabla n°15: Estructura de costos y gastos años 2019,2020 y 2021	79
Tabla n°16: Estructura de ingresos, costos y gastos años 2019,2020 y 2021	79
Tabla n°17: Estado de Situación Financiera año 2019	80
Tabla n°18: Estado de Situación Financiera año 2019, 2020 y 2021	81
Tabla n°19: Estado de Resultados año 2019	82
Tabla n°20: Estado de Resultados año 2019, 2020 y 2021	83

## INDICE DE FIGURAS

Figura n°1: Venta con alquiler garantizado o sale & Leaseback	25
Figura n°2: Clases de Leasing	27
Figura n°3: Diagrama de Contabilización del Leaseback	30
Figura n° 4: Registro de arrendamiento de bienes	31
Figura n°5: Flujo de un Leaseback	33
Figura n°6: Rentabilidad	34
Figura n°7: Diagrama de árbol para aumentar la rentabilidad	36
Figura n°8: Propósitos de la valoración	40
Figura n°9: Rentabilidad	41
Figura n°10: Fórmula ratio de rentabilidad por cliente	43

## I. INTRODUCCIÓN

### 1.1. Realidad Problemática

La actual investigación buscó establecer el efecto del financiamiento mediante Leaseback en la rentabilidad de la empresa Constructora Codarsci Perú S.A.C., Chiclayo 2018, asimismo evaluó los mecanismos pertinentes que se utilizaron para requerir este financiamiento y que se ha convertido como una de las mejores fuentes para obtener recursos, de fácil obtención y

Con requisitos mínimos para su aprobación por parte de la entidad financiera.

En tal sentido se podría señalar que uno de los inconvenientes principales por los que pasan muchas empresas, tanto medianas como pequeñas del sector construcción, es que no cuentan con los fondos suficientes para destinarlos a inversiones y para capital de trabajo, afectando por consiguiente sus índices de rentabilidad y la adecuada atención a sus clientes.

Para tal efecto se considera que la investigación si es viable, ya que se cuenta con los mecanismos necesarios para lograr su finalidad, pudiendo mencionarse el tener los recursos humanos, materiales y logísticos, que permitieron efectuar las debidas evaluaciones entre las diferentes fuentes de financiamiento que ofrecen las entidades bancarias, pudiendo mencionar entre estas al Leaseback, el Leasing, el Pagaré, el Pagaré revolvente, las Facturas negociables y las letras en descuento.

Se puede destacar finalmente que la investigación logró establecer las herramientas requeridas para solicitar financiamiento mediante Leaseback para la empresa Constructora Codarsci Perú S.A.C., Chiclayo 2018, y el efecto que tuvo en su rentabilidad, considerando asimismo el gran crecimiento que en la actualidad viene experimentando nuestra ciudad y el sector construcción no es ajeno a este desarrollo y para lo cual se logró calcular la economía y financiamiento de la constructora para poder analizar sus procesos operativos y su capacidad de endeudamiento.

### A nivel internacional

Según la revista Portal Pyme (2017), en su artículo “Financiamiento de empresas vía Leaseback sube más de 40% en 2016”, precisó que en España después de muchos años de recesión, se ha abierto la posibilidad de un nuevo crecimiento basado en las nuevas políticas macroeconómicas y porque el gobierno al notar que muchas empresas se estaban desfinanciando de manera preocupante, es que adoptó inyectarles capital de trabajo para que realicen nuevas inversiones o en su defecto celebró grandes convenios con los bancos españoles a fin de que otorgaran a las empresas que lo requirieran, financiamiento mediante Leaseback que resultó menos oneroso que otras fuentes de financiamiento y porque su obtención es en forma inmediata.

La revista del Grupo Plaza (2011), “Cyes se sumó a la fórmula del financiamiento a través del Leaseback”, en España, afirmó que la constructora buscó un interesado en tenerla como inquilina, a través del Leaseback que consiste en la cesión de un activo inmovilizado a una entidad locadora, pero la entidad financiera que ya se convierte en propietaria del bien, dejará que el vendedor continúe usufructuando el bien y para lo cual pagará cuotas mensuales pero por concepto de alquileres. Información obtenida de la empresa señalan que se optó por esta fuente de financiamiento en razón por que el Leaseback le va a permitir reforzar su caja ya que los fondos obtenidos podrán ser destinados para cualquier finalidad y no necesariamente para destinarlas a inversiones.

La Revista Empresas (2013), “Las Constructoras suben un 8% la rentabilidad de su negocio”, señaló que en España las grandes empresas dedicadas a la construcción pueden estar más que satisfechas en razón de que la rentabilidad de sus negocios han visto incrementada su rentabilidad en el orden del 8% y en donde los márgenes de ventas han bordeado el 7%, es decir mucho más elevado que las entidades bancarias o de automatización y que demuestra una vez más señales mucho más claras de la forma en como estas actividades se vienen manejando, lo que no significa un crecimiento envidiable, ya que el record aun lo siguen ostentando las grandes empresas de telecomunicaciones que han superado largamente el 8% y en donde esta tendencia va a continuar por todo el año.

Pacific Credit Rating en Ecuador, (2014), una de las grandes clasificadoras de riesgo afirmó que la actividad de la construcción en este país se ha convertido como una de las

actividades económicas con mayor dinamismo y que en conjunto es la que más ha aportado a al PBI anual según información proporcionada por el Banco Central de Reserva del Ecuador. No está demás señalar que el sector construcción ha tenido crecimiento envidiable en los posteriores diez años, y que ha sido la imagen para otro tipo de actividades generadoras de grandes recursos como lo son el sector Petróleo y minas, el sector de actividades profesionales y técnicas, pero siempre se ha tenido que las actividades dedicadas a la construcción han arrastrado de manera bastante positiva a otros sectores de la economía y que tienen que ver directamente con esta actividad.

Según Villar (2013), En sus apuntes “En busca de financiación: el Leaseback y las clases de leasing”, precisó que la herramienta financiera llamado Leaseback se ha convertido conjuntamente con el Leasing en un aliado muy estrecho e importante de las medianas y pequeñas empresas del país al momento que han decidido obtener financiación para sus operaciones rutinarias y que en épocas como las actuales en que acceder a otras fuentes de endeudamiento es bastante complicado.

Es que esta fuente de financiación las ayudará a convertir en liquidez algún bien inmobiliario que tenga para poder venderlo a la entidad bancaria o locadora y a cambio obtendrá fondos frescos que podrán destinarlos para adquirir mercaderías o para destinarlos a realizar cualquier tipo de inversiones, destacando que cuando el activo se venda al banco, no implicará que el negocio se quede en el aire, sino por el contrario va a continuar ocupando el activo y en contraprestación, le pagará al banco una renta por concepto de arrendamiento y que se hará en forma mensual.

Fernández (2015), “Estrategia económica y financiera de las empresas de construcción en España 2008-2012”, precisó sin temor a equivocaciones que España ha sido históricamente por varias décadas, bastante dependiente del sector construcción por las grandes cantidades de divisa que aporta al erario nacional. Señala asimismo que antes de la difícil crisis económica por la que pasó el país así como la mayoría de países europeos, este sector de la construcción contribuía con caso el 14% del PBI y con respecto de aquellas empresas que contaban con menos de 20 trabajadores, representaban el 97% del sector, su aporte al PBI fue del 141% y es a partir del año 2010 en que nota un descenso importante y preocupante hasta niveles de la década del '90.

## **A nivel Nacional**

Según Romero (2012), para el portal de Radio Programas del Perú – RPP Noticias, señaló que el nuevo impuesto a la renta afectará rentabilidad de las empresas. Los cambios que se plantean en el pago del impuesto a la renta de las constructoras, afectará en el futuro la rentabilidad de estas empresas, indicó a RPP Noticias, el gerente general de la consultora inmobiliaria Tinsa Perú. Los constructores podrían asumir parte de este impuesto y la otra parte, diluirse, considerando las eficiencias, los procesos y los nuevos mecanismos que hagan que los proyectos sean más eficientes.

Por otro lado, Layseca informó que el precio de las viviendas en Lima y Callao mostrará un alza de entre el 8% y el 10%, ante el mayor valor de los terrenos. "El incremento del precio de los terrenos va a influir directamente en el precio final de las viviendas. Dirigidos a niveles socioeconómicos que el costo del terreno pueda pasar el 40% y en los niveles bajos entre el 30%, detalló. Hoy la consultora Tinsa Perú comunicó que entre enero y marzo de este año se vendieron 3.902 viviendas en Lima y Callao, lo que representa un incremento de 8.38%.

Ernst & Young, en Perú, (2014), precisó que la actividad de la construcción en los últimos años ha generado un crecimiento bastante optimista a pesar de la gran desaceleración de la economía que se dio en el Perú entre los años 2009 y 2011 debido fundamentalmente a la grave crisis internacional generada por la burbuja inmobiliaria sucedida en los Estados Unidos de Norte América.

Pero esta situación pudo ser sobrellevada debido básicamente a la mejora de los ingresos en los hogares peruanos que incentivaron el consumo, así como la ejecución de mayores obras públicas, así como en el sector privado, sin desconocer tampoco el importante aporte que tuvo el sector bancario en conceder crédito de consumo y muchas veces, ingentes cantidades de créditos hipotecarios. Cabe destacar que por aquella época se realizaron grandes obras en infraestructura vial.

Boletín de la revista Actualidad Empresarial (2018), señaló en su artículo que la actividad de la construcción en las grandes compañías ha sufrido una grave contracción, a tenor de las empresas constructoras medianas y cuyo crecimiento ha alcanzado una

rentabilidad superior al 49% logrando resultados fabulosos, ya que ante la gran demanda, han podido darse el lujo de seleccionar los mejores proyectos de construcción y únicamente aquellos que presentan elevadas tasas de retorno de la inversión y esto se debe esencialmente que el sector medio de las empresas constructoras han captado grandes construcciones y en donde muchas veces las inversiones realizada no son muy elevadas porque se encuentran con grandes stock de materiales de construcción y pueden asumir sin tipo de inconvenientes sus obras y en el menor tiempo posible.

Cabe destacar que las medianas y pequeñas empresas están obteniendo rentabilidades mayores a 49% y con crecimientos excepcionales en ventas del orden del 10% y de más del 48% del capital invertido, pero están sufriendo la competencia desleal de capitales de la construcción de países como Brasil, Colombia, Ecuador, Argentina y Chile, ya que han notado que en el Perú hay un enorme déficit de viviendas del orden de 1.3 millones y que por han comprobado también que las empresa medianas están facturando en promedio USD 15 millones en forma mensual.

Según la Revista de la Universidad Privada de Ciencias (2014), en su artículo “Las empresas constructoras en la reciente etapa de expansión”, señaló que muchas empresas constructoras han obtenido rentabilidades bastante moderadas y que a pesar de que muchos de los resultados no han sido los esperados, este tipo de empresas si han obtenido gran cantidad de ventas, que les ha permitido afrontar sin sobresaltos esta baja rentabilidad.

Pero en algunas ocasiones sin han afectado los índices de su solvencia, es decir no han contado con la suficiente liquidez para hacerle frente sus deudas y obligaciones en mes de un año, es decir que no han tenido la suficiente solvencia como ratio financiero y que podrían ser peligrosas en una actividad tan cambiante y volátil, ya que magros resultados podrán afectar seriamente su patrimonio por los compromisos asumidos con las entidades financieras que les proveen de los recursos necesarios para sus proyectos de construcción. (pág. 93, 94 y 95).

Rojas (2017), Señaló en su artículo “Hudbay obtiene tres Leaseback” afirmó que esta gran empresa minera acordó adquirir maquinarias y equipos mineros en una transacción con la entidad financiera Credicorp del Banco de Crédito, entidades que le aprobaron un Leaseback. Paralelamente la compañía considerando su poca liquidez recurrió además a los bancos Interbank y Scotiabank en lo que se refiere a tractores, palas y camiones de gran

tonelaje entre otros equipos que requieren grandes inversiones, siendo esta la razón por la cual la empresa se vio obligada a recurrir a tres entidades que otorgan Leaseback para poder obtener la gran cantidad de equipos requeridos y poder reiniciar sus operaciones, considerando que la producción se encontraba paralizada por no contarse con los materiales y equipamiento necesarios para seguir operando.

Según el Diario Gestión (2016), en su artículo publicado el 26.10 “Ganancias de constructora Graña y Montero saltan en tercer trimestre a US\$ 41.2 millones”. Graña y Montero explicó que el repunte se debe primordialmente por la negociación realizada de la Transportadora de Gas de Perú y la ganancia por la participación en Gasoducto Sur Peruano. La mayor constructora de Perú, Graña y Montero, dijo el miércoles que sus utilidades dieron un gran salto en el tercer trimestre por la venta de su participación en una firma transportadora de gas y otros negocios vinculados.

Graña y Montero reportó una ganancia neta consolidada de S/ 138.6 millones en el tercer trimestre (US\$ 41.2 millones), un enorme repunte desde los S/ 6.7 millones registrados como utilidad en el mismo periodo del año pasado. "Esto se explica principalmente por la venta de TgP (Transportadora de Gas de Perú) en el primer trimestre del año y la utilidad por la participación en GSP (Gasoducto Sur Peruano), así como los mejores resultados en Ingeniería y Construcción y en el Área Inmobiliaria", dijo la empresa en un comunicado. Graña y Montero anotó ventas consolidadas por S/ 4,238.3 millones durante el tercer trimestre del 2016, un retroceso del 24.6% frente a las ventas por S/ 5,617.9 millones en el mismo lapso del año pasado.

### **A nivel Local**

Corporación Codarsci Perú S.A.C. es una asociación con el rubro a la construcción de obras civiles y comercialización al por mayor de materiales de construcción, artículos de ferretería y equipos y materiales de fontanería y calefacción. Forma parte de un grupo consorciado integrado por las empresas “A&M Consultoría y Construcción” cuyo rubro es el asesoramiento y ejecución de obras eléctricas y por la Corporación Arcaes S.A.C. cuya actividad es el asesoramiento, ejecución de obras civiles y abastecimiento de materiales y logística.



Corporación Codarsci Perú S.A.C. es una sociedad anónima cerrada, se encuentra inscrita en Sunat mediante RUC 20601302536 y se encuentra desarrollando sus operaciones en la calle Leoncio Prado N° 951 en el distrito de Chiclayo, Provincia de Chiclayo en la Región Lambayeque.

La empresa inició sus operaciones el 01 de junio del año 2016 y su actividad primordial es la construcción de obras civiles y comercialización al por mayor de materiales de construcción, artículos de ferretería y equipos y materiales de fontanería y calefacción, cuenta con CIIU N° 4663 y se encuentra empadronada en el Registro Nacional de Proveedores para hacer contrataciones con el Estado Peruano.

La problemática de la empresa se centró fundamentalmente en la carencia de los recursos financieros que le procuren mejorar sus sistemas operativos y que ha permitido identificar las causas que están causando dicha problemática y que le ha generado a la constructora no poder cumplir en gran medida con sus objetivos propuestos, teniendo como efecto, el que la rentabilidad no vaya acorde con las ventas planificadas. En tal sentido se ha creído pertinente requerir financiamiento bancario mediante Leaseback por ser el medio más inmediato para obtener liquidez y con gastos financieros totalmente accesibles y recuperables para la empresa en el mediano plazo, adicional al aporte que hará la empresa para destinarlo a realizar algunas inversiones y para capital de trabajo.

## **1.2 Trabajos previos**

### **Internacional**

Según Ceja, (2013) en su tesis “Estrategias financieras para una empresa de construcción”, en México, para optar el grado de Maestría en Administración” por el Instituto Politécnico Nacional, México, señaló que la empresa en el año 2007 tuvo un crecimiento de más del 100% y sin embargo por una mala administración y malas decisiones tomadas en base a una desinformación del negocio, se pudo conocer a través de la información financiera hasta el año 2012 que las utilidades son prácticamente nulas.

Las investigaciones llegaron a determinar que se confundieron las finanzas de la empresa con la de los propios socios, haciendo compras de activos de lujo que no

beneficiaron a la constructora y que ha generado que la empresa opte por un adecuado financiamiento que le permita mejorar sus finanzas. En este sentido se tiene planificado solicitar un Leaseback para mejorar los activos del negocio y porque se considera que esta fuente de financiamiento no es muy onerosa y porque permitirá también mantener la propiedad de los activos mediante la modalidad de retro venta y retro compra.

Según Sepúlveda (2013) en su tesis “Plan de negocios empresa construcción INSER LTDA”, grado de Maestría en Administración” por la Universidad de Chile, señaló que su investigación busca implementar un negocio para poner en marcha una empresa dedicada a la construcción o en su defecto brindar servicios colaterales como actividades de plomería, latonería, pintura, electricidad, instalaciones sanitarias, de alcantarillado. Parte de la necesidad de los hogares de contratar servicios de este tipo. Una vez la empresa formula e implementa una estrategia, crea valor, logra competitividad estratégica y por lo tanto rendimientos que en muchos casos han sido bastante superiores a los promedios obtenidos en empresas similares, y finalmente satisfacer las necesidades que hoy presentan los clientes que no han sido atendidas parcial o totalmente.

Según Iecompte (2015) en su investigación “Leaseback inmobiliario: instrumento de financiación de proyectos inmobiliarios” en Colombia, señaló que al instante de decir una medida de inversión en el sector inmobiliario, resulta imperativo el análisis de factores como la coyuntura económica nacional e internacional, la proyección de crecimiento de dicho mercado, el comportamiento de los precios, tasas de interés, rentabilidad, nivel de riesgo y las diferentes alternativas de inversión y financiamiento que brinda esta actividad que en su conjunto viene basada en una estructura general que se requiere en el mercado y que ha permitido que pueda desarrollarse en el sector de la construcción y que su giro principal ha sido la venta de unidades de departamentos para venderlas de manera individual pero que en muchas ocasiones estas ventas han sido demasiada lentas.

Según Rosas (2015) en su investigación “Financiamiento para el sector PyME en la Argentina” señaló que muchas de las fuentes de financiamiento para este sector han provenido del sector público y que en muchas ocasiones se han convertido como las herramientas de endeudamiento más efectivos para que estas pequeñas empresas promuevan sus inversiones en las PYMEs, es decir que el sector público ha sido más efectivo en las fuentes de financiamiento que el sector privado y esto se debe fundamentalmente a los problemas de información financiera por los cuales muchas entidades financieras no participan para que este sector acceda a fuentes de financiamiento.

Cabe señalar que las Pymes en Argentina absorben menos del 19% del financiamiento otorgado por las entidades financieras, lo cual se considera demasiado bajo para los intereses de este sector importante sector económico en España y los bancos suelen indicar que no acceden en grandes cantidades por la falta de información y que muchas veces requieren solamente cantidades pequeñas de financiamiento y por el lado de las Pymes, señalan que los bancos les imponen demasiados requisitos.

Según Aguilar (2013) “Diagnóstico financiero y estudio de capital de trabajo en la empresa constructora Moreno” Ecuador, señaló que en la empresa se han encontrado una serie de deficiencias en los análisis financieros y entre otras deficiencias se llegó a determinar que el EVA que obtuvo fue de 63,268.56, el 2011 38,855.36, generando valores negativos los cuales se deben a que en los respectivos años resultó una utilidad poco considerable para retribuir el costo exigido por acreedores y dueños.

La investigación pretende señalar y explicar en qué medida la empresa no ha realizado de manera adecuada sus análisis financieros y que ha generado que no se hayan estado reportando los resultados tal como han sido obtenidos, más aun, se han restado tomando decisiones sobre hechos que no han demostrado la real dimensión de la situación financiera del negocio y que de manera preocupante, no ha reflejado la realidad de las finanzas internas del negocio en desmedro de sus utilidades.

Según Pérez y Acuña (2013) “Análisis en el impacto financiero de las empresas constructoras de vivienda de interés social en Cartagena”, señaló que el sector construcción cuenta con una serie de variables bastante especificados en materia económica y en materia operativa, pero estos patrones no vienen siguiendo los estándares establecidos y las pautas convencionales para este tipo de procesos que siempre se deben observar en la industria de la construcción y es por esta razón que se hace imperativo evaluar de manera la gestión de riesgos mediante indicadores de resultados y a través de elementos, categorías, que en conjunto involucren y demuestren las precariedad de esta actividad, siendo importante establecer el impacto que tendrá en la generación de riesgos dentro de sus actividades habituales y que viene desarrollando en la construcción de viviendas de interés social en la ciudad de Cartagena en Colombia.

## Nacional

Según Apacclla y Rojas (2016) “Estrategias de financiamiento para incremento de rentabilidad de las empresas constructoras de Huancayo”, precisaron que muchos empresarios de la construcción en Huancayo han venido rechazando de manera sistemática una serie de proyectos por no contar con los fondos necesarios para llevarlos a cabo y esto en razón de que no se han decidido a acceder a las fuentes de financiamiento que les ha venido ofreciendo el sistema financiero por la falta de información, por desconfianza o porque en más de una ocasión, el sistema bancario les ha venido requiriendo demasiados trámites o interminables papeleos que en su conjunto han impedido o han desanimado a los empresarios a solicitar sus créditos y que en definitiva les hubiera procurado mejorar los índices de rentabilidad de las constructoras y poder expandir de manera definitiva sus operaciones.

Según Benítez, Carrión, Flores, y Narváez, (2016) “Análisis de una empresa constructora: evaluación de alternativas”, precisó que se llevó a cabo la evaluación financiera de la empresa Málaga Hnos. S.A. y en donde se pudo analizar su cadena de valor apreciando que en la actividad denominada Ejecución de Obra, contribuye con casi el 81% del total de los ingresos totales recaudados en las obras generales de la empresa y llegándose a determinar asimismo que la empresa si se encuentra en capacidad de generar valor.

De la misma manera se pudo realizar un análisis detallado de las fortalezas y debilidades del negocio, lográndose determinar las fuentes de financiamiento que requerirá la empresa y adaptar asimismo la matriz de factores internos conjuntamente con la matriz FODA cruzado a fin de identificar la serie de acciones estratégicas que deberá realizar el negocio en la búsqueda de la calidad total.

Según Reyes, (2016) “La utilización del leasing y su influencia en la situación financiera de constructora Pérez Castillo S.A.C. de Trujillo 2014”, afirmó que muchos negocios dedicados a la construcción tienen serios inconvenientes de financiamiento para llevar a cabo debidamente sus operaciones al momento de llevar a cabo la construcción de sus obras en diferentes sectores de la ciudad y en base a estos requerimientos es que se decidió realizar la evaluación financiera de la empresa cuando solicitó un leasing y otra evaluación financiera sin haber obtenido este instrumento financiero.

Después de contrastar estos resultados, se pudo establecer que es totalmente necesario e importante que la empresa acceda a esta fuente de financiamiento por ser de fácil accesibilidad, por no requerir demasiado papeleo e información y porque la entidad financiera es la que se encargará de contactar al proveedor para solicitarle el tipo de maquinarias o equipos que se requerirán, siendo en otras palabras quien articulará la compra para luego cederlos a la empresa como arrendamiento financiero.

Según Rujel, (2016) “Influencia del financiamiento en la rentabilidad en las constructoras en el Perú: Aesmid E.I.R.L 2016”, concluyó que muchas empresas y básicamente las empresas dedicadas al sector construcción, tienen serios inconvenientes para adquirir fuentes de financiamiento, por lo que el objetivo de la indagación fue establecer la influencia que tiene el financiamiento mediante Leaseback en la rentabilidad de la constructora.

Se concluyó asimismo que en la empresa estudiada solicitó la suma de S/. 80,000.00 soles a una entidad crediticia y que destinado casi en su totalidad para capital de trabajo y para realizar una serie de inversiones en inmovilizados, así como también se destinaron parte de los recursos a llevar a cabo una serie de capacitaciones para el personal de la empresa, determinándose asimismo que si es imprescindible que la empresa acceda a financiamiento bancario mediante el instrumento financiero denominado Leaseback a fin de incrementar los índices de su rentabilidad.

Según Díaz (2015) en su investigación “El arrendamiento financiero en la gestión financiera de la empresa Constructora Inversiones Soto S.A.C. en el ejercicio 2013” señaló que el aumento sucesivo en distintos años del sector construcción, hay un porcentaje de casos con diversas dificultades, se origina por la de desinformación, la falta de experiencia y la informalidad, que ingresan en el negocio sin contar con los conocimientos de adecuados profesionales pasar capaces de enfrentar cualquier tipo de situación negativa que un proyecto constructivo presenta en su desarrollo de elaboración y que les permita el proceso en buenas condiciones y con un buen modelo de calidad adecuado. A pesar de los problemas que se presentan durante la ejecución, la demanda de viviendas es tan inmensa que las perspectivas de aumento del sector son muy optimistas, de acuerdo a la opinión de los expertos en instituciones que tienen que ver con el tema, el llamado boom inmobiliario aún continuará una buena cantidad de años más.

Según San Román y Valdizán (2016) “Evaluación del modelo financiero y estrategia comercial de un proyecto inmobiliario en Magdalena del Mar”, afirma que en un proyecto de inversión de obras que tiene sus diferentes etapas de desarrollo como: estudio de pre factibilidad, factibilidad, desarrollo del proyecto, conclusión y entrega de obra, se deberán considerar una serie de escenarios posibles para llevar a cabo dicho proyecto inmobiliario y que en definitiva le indique a la gerencia general de la empresa, si el proyecto es posible continuarlo o someterlo a una serie de modificaciones.

Esto implicará que se valoren una serie de escenarios posibles tanto internos y externos, conjuntamente con la evaluación de las proyecciones macroeconómicas, pero en el desarrollo del proyecto en sí, estos escenarios podrían ser drásticamente modificados, siendo necesario evaluar nuevamente las variables que han generado dichos estudios y que comprendan a la vez una nueva evaluación financiera de las proyecciones y de las utilidades y rentabilidad que se espera obtener.

### **Local**

Según Baca, y Díaz, (2016) “Impacto del financiamiento en la rentabilidad de la constructora Verástegui S.A.C.”, precisó que en las últimas décadas muchos proyectos de construcción no han podido ser llevados a cabo de manera efectiva por no contar con el debido financiamiento bancario, lo que les ha impedido obtener la liquidez necesaria para encontrar nuevas oportunidades de crecimiento, destacándose que muchas entidades financieras han hecho que los créditos sean inalcanzables por la serie de requisitos que se han solicitado, siendo más fácil tener que vender algún activo o enajenarlo a algún cliente necesitado de obtener estos equipos y maquinarias. Cabe destacar que muchos bancos cobran tasas de interés bastante elevadas que resulta casi imposible pagarlas y es ahí en donde el estado debería intervenir para poder regularlas.

Según Guillén, y Sánchez, (2017) “Evaluación del área de ventas de la constructora JSM S.A.C. para que incrementen la rentabilidad 2015-2016”, afirmó que un gran sector de la construcción lo considera como muy cambiante porque en muchas ocasiones han tenido proyectos para desarrollarlos y en otras ocasiones no se ha contado con ningún proyecto de inversión, ni por parte del sector estatal ni por parte del sector privado.

Se debe considerar que esta actividad requiere de cuantiosos recursos para poder desarrollar sus planes y programas de obra, pero por la poca oferta de las entidades financiera, es que muchas veces se han tenido que desechar grande y medianas obras, que han ido en desmedro de las utilidades de las empresas constructoras y por ende han afectado sus niveles de rentabilidad que en este sector es muy difícil de revertir. Se debe considerar asimismo que el financiamiento se convierte así en la mejor alternativa para desarrollar estas actividades, y el Leaseback como la mejor alternativa para desarrollar los proyectos de construcción.

Según Saldaña, (2015) Propuesta de un plan para el posicionamiento de la constructora Consttansa SAC – Chiclayo 2014” afirma en su trabajo que busca incursionar en un mercado bastante competitivo como lo es el mercado chiclayano en lo relacionado al sector construcción y para lo cual se busca desarrollar una serie de estrategias que vayan acorde con las variables de estudio y de esta manera llegar a focalizar las propuestas que se consideren como las más recomendables y para lo cual se tiene planificado desarrollar tres etapas.

La primera etapa relacionada con el análisis situacional del negocio en la actual coyuntura, tanto a nivel de un entorno externo como de un entorno interno del sector constructor inmobiliario. Una segunda etapa relacionada con las proyecciones macroeconómicas del sector y su desarrollo en un mercado marcadamente competitivo y una tercera etapa en el nivel de ventas que deberá hacer la empresa para posicionarse debidamente en el sector construcción.

Según Sánchez (2014) “Impacto tributario y sus efectos en la rentabilidad y liquidez para la Constructora ABC, Lambayeque 2013”, señaló en su investigación detectó que la empresa ABC ha venido desarrollando sus actividades con altos niveles de informalidad tanto interna como externa y esto en razón que siempre ha querido evadir sus obligaciones tributarios y sus compromisos laborales, detectándose asimismo que no ha generado comprobantes de pago y sus trabajadores y básicamente el personal obrero no ha estado inscrito en las planillas respectivas lo que ha generado que no cuenten con los beneficios respectivos y en caso de algún accidente de trabajo no puedan ser atendidos como corresponde, ni en Es salud ni en el SIS, pero lo más preocupante aun es que los organismos

encargados de velar por su cumplimiento brillan por su ausencia, generando que la empresa siga cometiendo esta serie de arbitrariedades.

Según Villalobos (2017) “Evaluación del presupuesto en la instalación de losa deportiva en La Peca, Bagua, para medir resultados de Constructora y Servicios EKA 2015”, señaló que su trabajo de investigación se refiere básicamente a los presupuestos asignados para ejecutar este tipo de obras y el efecto que estos tienen en los resultados de la constructora. La investigación recogió una serie de datos relacionados con información presupuestaria, contable, financiera, administrativa y de los sistemas de control mediante una serie de métodos como la observación y las encuestas y que fueron realizadas por el personal de la empresa y a quienes se les recomendó hacerlas con total rigurosidad para obtener información de primera mano y totalmente fiable en aras de lograr buenos resultados para aplicarlos en la obra señalada en el título de la investigación.

Según Farro y Olorte (2014) “Responsabilidad social en las constructoras de Chiclayo”, concluyen que el trabajo de investigación pretende llegar a establecer el grado de responsabilidad social y empresarial que deberían tener las empresas constructoras en el ámbito de la región Lambayeque y básicamente en la ciudad de Chiclayo y esto en razón de que muchas de estas empresa constructoras no observan debidamente las normas en materia laboral, medio ambiental ni de respeto de la legislación que al respecto han sido dictadas por los organismos competentes. Cabe señalar que la investigación fue realizada bajo el modelo Ethos que un sistema que permite reconocer las deficiencias que posee las constructoras y su imagen sobre ellas asumen la mayoría de gestores sobre el manejo que vienen realizando de su responsabilidad social y empresarial.

### **1.3 Teorías relacionadas al tema**

#### **1.3.1 Leaseback**



### Definición

Urrea (2017), el Leaseback es un instrumento financiero que permite obtener financiamiento de manera inmediata y sobre todo mantener el bien o activo enajenado, y conseguir dinero, evitando los trámites exigidos para la solicitud de un crédito, además de una demostración de la solvencia de la empresa (párr. 4).

Figura N°1 :



Fuente: Revista América Retaill.

#### 1.3.1.1 Dimensiones

##### 1.3.1.1.1 Objeto del Leaseback

Según el blog Devesa & Calvo Abogados, (2016) El Leaseback tiene como objeto la venta de bienes inmuebles y bienes de naturaleza mobiliaria.

La especialidad del contrato de Leaseback, es que el bien mueble o inmueble no se compra a un tercero, sino que tiene su origen en el propio patrimonio de la empresa, transmitiéndolo a la empresa locadora de leasing y en donde su carga financiera se distribuirá durante el periodo del arrendamiento, debiendo imputarse a cada ejercicio en el que se vaya devengando de manera efectiva, en la cuenta de pérdidas y ganancias como arrendamientos.

Tabla N° 1:



Fuente: Revista Bienes Raices.

### Indicadores

### Mecanismo de financiamiento

López, (2014) Los Financiamientos están conformados por:

- Créditos bancarios.
- Pagars simples.
- Pagars revolventes.
- Líneas de Crédito.
- Papeles Comerciales.
- Factoring.
- Facturas negociables.
- Ventas de las mercaderías.
- Letras en descuento.
- Warrants.
- Leasing.
- Leaseback.
- Fideicomisos.

Figura N°2 : Clases de Leasing



Fuente: María Baéz, Productos financieros.

### Gasto Corriente

Según Arias, (2016) Se le considera como los egresos que suelen ser utilizados como una operación contable y como una forma de clasificar las salidas de dinero. La estructura

administrativa de las empresas se sostiene mediante la elaboración y ejecución del presupuesto anual, que se subdivide en programaciones y ejecuciones mensuales, semanales y diarias y que posteriormente se plasman las proyecciones de ingresos y egresos que se esperan tener en el siguiente ejercicio.

### **1.3.1.2 Régimen jurídico del Leasing y del Lease Back**

Urrea, (2017) El Régimen jurídico del Leasing y del Lease Back sostiene que el Leaseback es la cesión de un activo inmovilizado a una entidad locadora, pero la entidad bancaria se convierte en propietaria del bien dado en cesión de uso y que permitirá que el vendedor o propietario original del activo, continúe usufructuándolo y para lo cual pagará cuotas mensuales pero por concepto de alquileres y en donde la empresa señaló que optó por esta fuente de financiamiento en razón de que el Leaseback les permitirá reforzar su liquidez ya que los fondos obtenidos podrán ser destinados para cualquier fin y no necesariamente para destinarlas a inversiones sino también podrán destinarse para realizar gastos corrientes.

### **1.3.1.3 Procedimiento contable**

Según Urrea, (2017)

- Venta con arrendamiento financiero: Cuando por una enajenación, se desprenda que se trata de financiación, el arrendatario no variará la calificación del activo ni reconocerá beneficios ni pérdidas.
- Registrará el importe con abono a una partida de pasivo.
- La carga financiera se distribuirá a lo largo del arrendamiento y se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias en que se devenguen.
- Las cuotas serán gastos del ejercicio.

En resumen:

- El activo no se reclasifica, sino que continúa en la misma cuenta.

- No se modifica la cuota de amortización del activo.
- No se reconocen ni beneficios ni pérdidas.
- El precio de venta recibido se contabiliza como un pasivo financiero y se valora por el valor actual de los pagos futuros.
- Los intereses se imputan de acuerdo al tipo de interés efectivo.

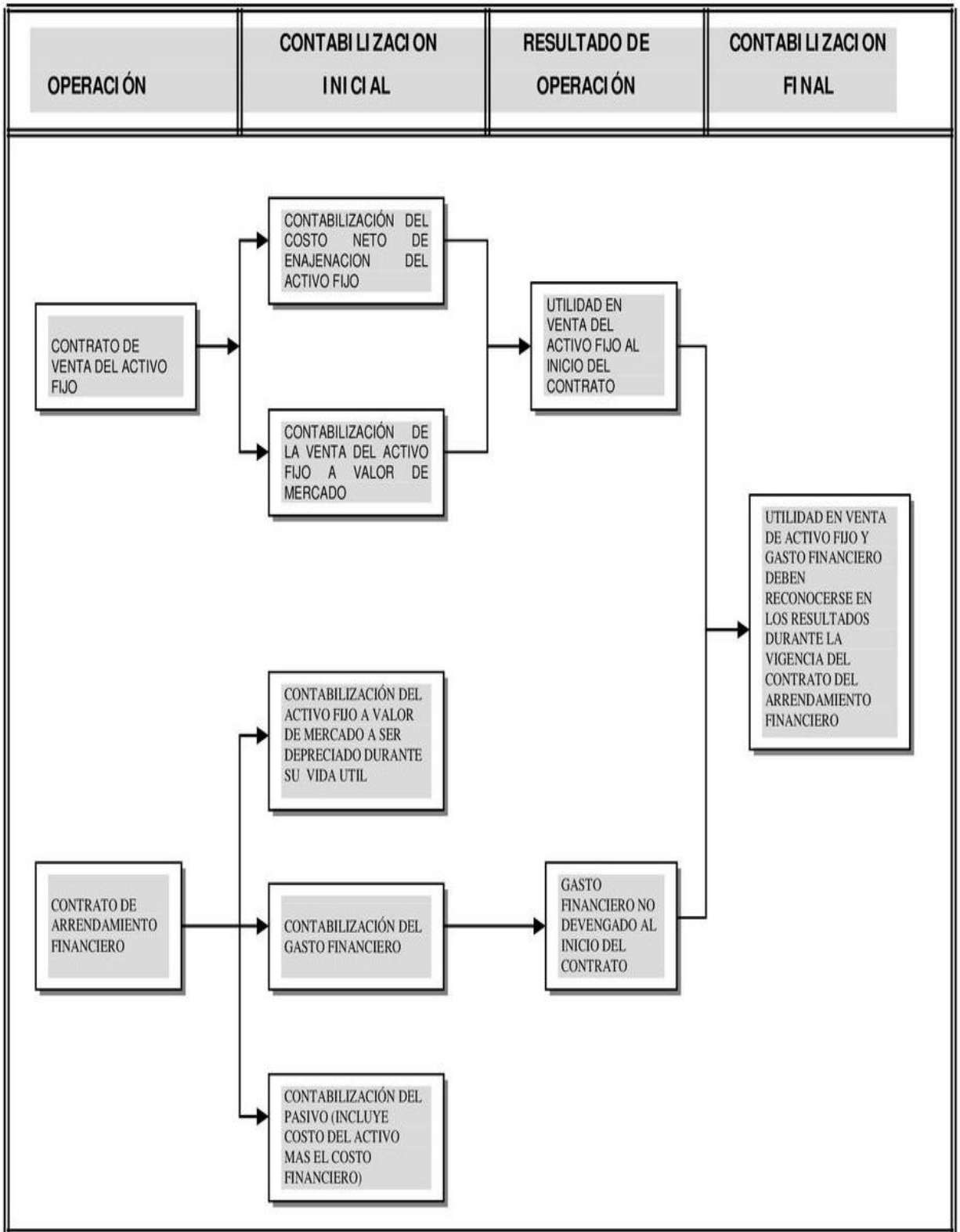
#### **1.3.1.4 Incidencia Fiscal**

Urrea, (2017). Señaló que:

En relación con el tratamiento del IVA debemos tener en cuenta dos consideraciones:

- Entrega de bienes: Se liquidará el IVA en el momento de la operación de venta.
- Prestación de servicios: el IVA se devengará en el pago de las cuotas correspondientes.
- En cuanto al Impuesto de Sociedades, no tendrá que pagarse Impuesto sobre Sociedades por esta operación.
- Aunque el Leaseback implica la transmisión del inmueble a la compañía de leasing, dicha transmisión no tiene consecuencias fiscales en el Impuesto sobre Sociedades, en este sentido el Leaseback sólo es una forma de financiación.

Figura N° 3: Diagrama de Contabilización del Leaseback



Fuente: Revista especializada Doc Player.

## Dimensiones

### Objeto de la Retro venta y Retro compra

LC Legorburo Consultores, (2015) señaló esta herramienta financiera denominada Leaseback se ha convertido en un aliado de las medianas y pequeñas empresas Mypes y que han decidido obtener financiación para sus operaciones que en épocas como las actuales en que acceder a otras fuentes de endeudamiento es bastante complicado por la serie de restricciones que pone la banca privada.

Esta fuente de financiación ayudará a las Mypes a convertir en liquidez un bien inmobiliario para venderlo a la entidad locadora y a cambio obtendrá fondos y destinarlos para adquirir mercaderías o para realizar cualquier tipo de inversiones, destacando que cuando el activo se venda al banco, no implicará que se tenga que desocupar, sino por el contrario, la empresa va a continuar ocupando el inmueble y en contraprestación, le pagará al banco una renta mensual por concepto de arrendamiento.

Figura N° 4:



Fuente: IBM. Registro de arrendamiento de bienes.

## **Indicadores**

### **Venta del activo dado en Leaseback**

PKF Worldwide, (2016), señaló que un contrato de Lease Back comprende la venta de un activo fijo, por la empresa propietaria a una empresa de Leasing; para que, inmediatamente ésta última en su calidad de nueva propietaria, se lo arriende con una opción de compra (párr. 1).

PKF Worldwide, (2016), mencionó que “este es un Contrato atípico, pues contiene dos operaciones: una de compra – venta y otra de arrendamiento financiero, vinculadas en una sola transacción; en la cual el vendedor es también arrendatario y el comprador se convierte en arrendador: ambos del mismo bien” (párr.2).

PKF Worldwide, (2016), “las principales características de un contrato de Leaseback para el Vendedor Arrendatario, son las siguientes” (párr.3):

- “El Vendedor - Arrendatario, tiene como objetivo principal la obtención de fondos” (párr.4).
- “El Vendedor - Arrendatario, sólo transfiere la titularidad del bien, más no el uso del mismo, el cual, lo mantiene mediante un Contrato de Arrendamiento Financiero” (párr.5)..
- El Vendedor aprovecha los pagos del arrendamiento como escudos fiscales ya que se trata de alquileres del bien.
- El Vendedor puede realizar mejoras en el inmueble pero con la previa autorización de la empresa locadora.

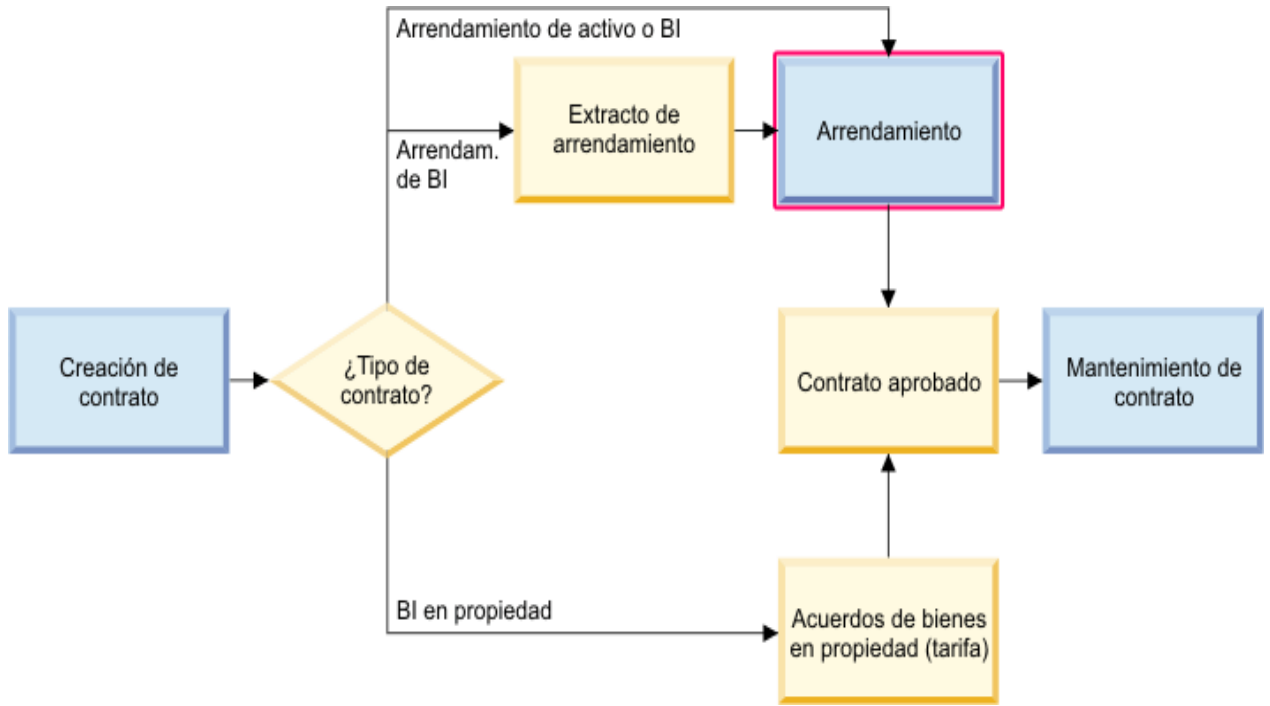
### **Compra el activo dado en Leaseback**

BBVA Banco Continental, (2017) nos mencionó que el Leaseback es una operación que se considera bastante necesaria y útil en una fecha determinada y sobre todo si la empresa requiere de fondos frescos y es en este momento que decide acudir para obtener fuentes de



financiamiento y poder atender sus compromisos inmediatos para destinarlos a capital de trabajo o para realizar algún tipo de inversiones.

Figura N° 5: Flujo de un Leaseback



Fuente: IBM. Registro de arrendamiento de bienes.

### Contabilización de un Leaseback

1		
16 Cuentas por cobrar diversas terceros	xxxx	
165 Venta de activo inmovilizado		
1653 Inmueble, maquinaria y equipo		
40 Tributos, aportes de pensiones		xxxx
401 Gobierno Central		
4011 IGV		
40111 IGV Cuenta Propia		

75 Otros ingresos de gestión		xxxx
756 Enajenación de activos inmovilizados		
7563 Inmueble, maquinaria y equipo		
Por la venta de la máquina.		
1.1		
65 Otros gastos de gestión	xxxx	
655 Costo neto de enajenación de activos		
6551 Costo neto de enajenación de activos		
65513 Inmueble, maquinaria y equipo		
39 Deprec, amort, y agotamiento acumulado	xxxx	
391 Depreciación acumulada		
3913 Inmueble, maquinaria y equipo-costo		
33 Inm, maquinaria y equipo		xxxx
333 Maquinaria y equipos de explotación		
Por el retiro de libros contables de la máquina transferida		
1.2		
75 Otros gastos de gestión	xxxx	
756 Enajenación de activos inmovilizados		
7563 Inmueble, maquinaria y equipo		
49 Ganancias diferidas		xxxx
491 Ingresos diferidos		
Por el diferimiento del exceso (ganancia) obtenido por la Transferencia de la máquina cortadora.		
1.3		
32 Activos adquiridos en arrendamiento	xxxx	
322 Inmueble, maquinaria y equipo		
45 Obligaciones financieras		xxxx
452 Contratos de arrendamiento financiero		
Por la suscripción del contrato de leasing.		

1.4		
37 Activo diferido	xxxx	
373 Intereses diferidos		
45 Obligaciones financieras		xxxx
455 Costos de financiación por pagar		
Por el reconocimiento de los intereses diferidos		
1.5		
45 Obligaciones diferidas	xxxx	
452 Contratos de arrendamiento financiero		
40 Tributos, contra, y aportes al sistema de pensiones	xxxx	
401 Gobierno central		
4011 IGV		
42 Cuentas por pagar comerciales terceros		xxxx
421 Facturas, boletas y otros comprobantes por pagar		
Por las cuotas del Leaseback más el IGV correspondiente al periodo del contrato		
1.6		
67 Gastos financieros	xxxx	
673 Intereses por préstamos y otras obligaciones		
37 Activo diferido		xxxx
373 Intereses diferidos		
Por el devengo de los intereses de las cuotas de Leaseback		
97 Gastos financieros	xxxx	
79 Cargas imputables a costos		xxxx
1.7		
68 Valuación y deterioro y provisiones	xxxx	
681 Depreciación		

39 Deprec, amort, y agotamiento acumulado		xxxx
391 Depreciación acumulada		
Por la depreciación del ejercicio.		
D		
91 Costos de producción	xxxx	
79 Cargas imp, cuenta costos y gastos		xxxx
Por el destino de la depreciación		
1.8		
49 Ganancias diferidas	xxxx	
491 Ingresos diferidos		
75 Otros ingresos de gestión		xxxx
756 Enajenación de activos inmovilizados		
Por el reconocimiento del exceso de la transferencia de la		
Máquina.		

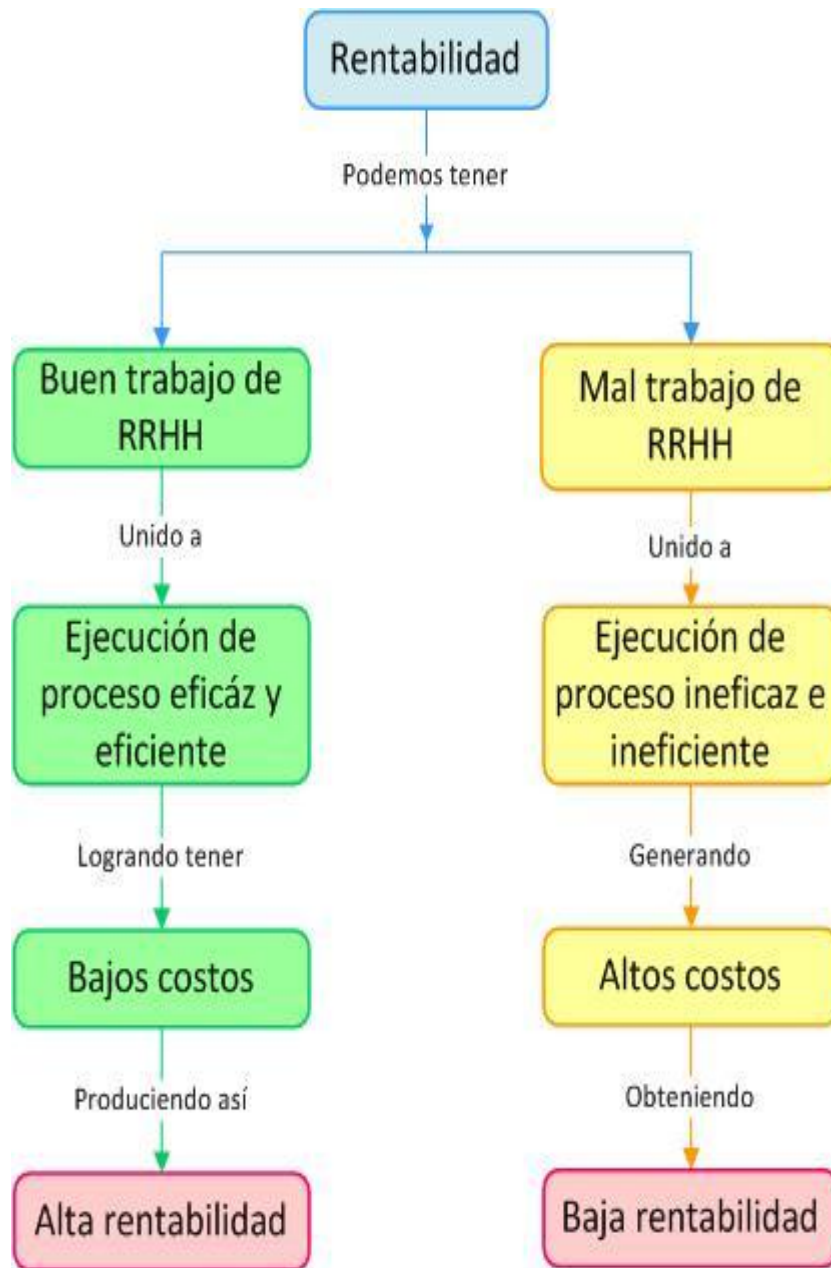
*Fuente: elaboración propia.*

### **1.3.2 Rentabilidad**

Según Córdoba (2012), nos menciona lo siguiente:

- Indica cuánto se obtiene por cada unidad de recurso invertido.
- Cambio en el valor de un activo.
- Relación entre los ingresos y los costos.
- Mide el rendimiento de la empresa en relación con sus ventas, activos o capital.
- Es importante conocer estas cifras, ya que la empresa necesita producir utilidad.
- Estos indicadores proporcionan orientaciones importantes, ya que relacionan la capacidad de generar fondos (p. 15).

Figura N° 6:



Fuente: Revista Logística Ipis Semestre.

### 1.3.2.1 Dimensiones

#### Nivel de Rentabilidad

Revista especializada MytripleA, (2016).

- Capacidad para poder generar los beneficios suficientes, en relación con sus ventas, activos o recursos propios, para ser considerada rentable.
- Es decir, que la diferencia entre sus ingresos y sus gastos es suficiente.
- Para calcular la rentabilidad se tienen en cuenta indicadores, índices y ratios.

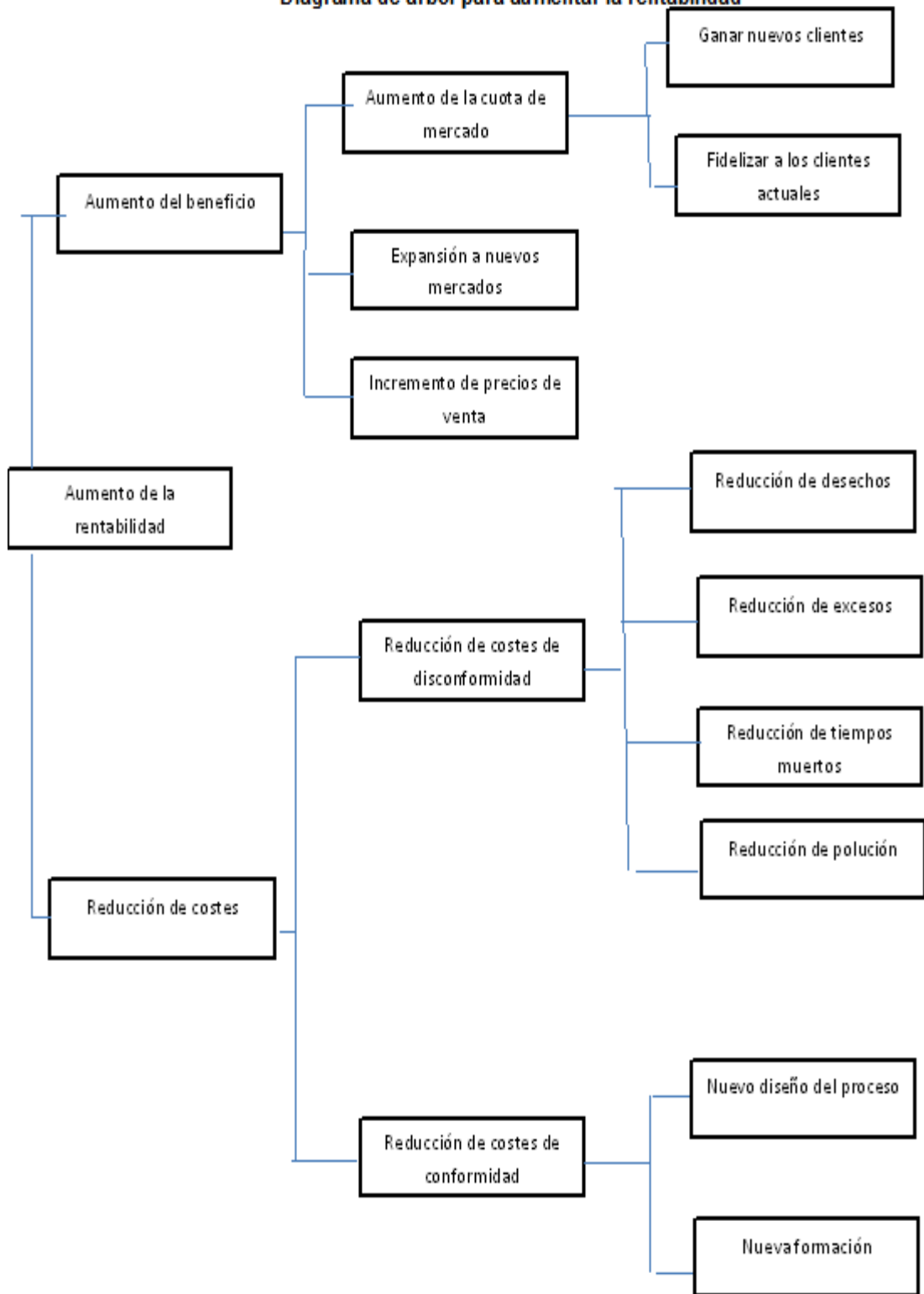
### **Indicadores**

#### **Mejora de la Rentabilidad después de obtenido el Leaseback**

Revista Actualícese, (2017), el empresario vende su bien y luego lo arrienda, con el objetivo de generar caja por medio de la venta de activos. Además, se reduce el endeudamiento ya que el capital se puede reubicar en otras áreas de un negocio, en otras palabras se percibe la mejora de la Rentabilidad después de obtenido el Leaseback.

Figura N° 7:

### Diagrama de árbol para aumentar la rentabilidad



Fuente: Yaneth Águila. Mejora de la calidad.

## Dimensiones

### Mejora de los índices de Rentabilidad

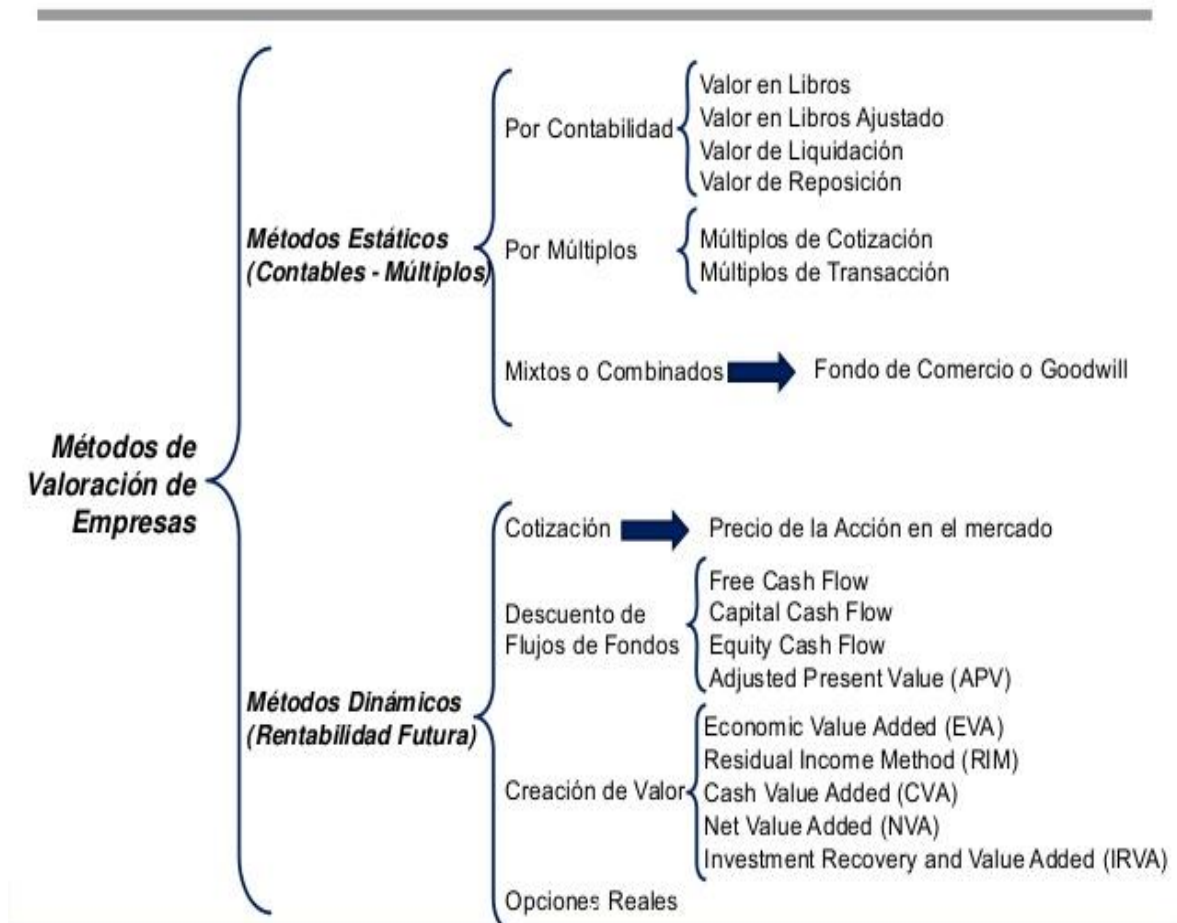
Según la Revista especializada MytripleA (2016), mencionó “los índices de rentabilidad son índices que sirven para medir la capacidad que tienen de obtener beneficios, principalmente a través de los fondos propios o del activo total” (párr.2).

### Indicador de Rentabilidad Neta del Activo

Capacidad del activo de generar beneficios sin tener en cuenta como ha sido financiado.

Tabla N° 2:

## Métodos de Valoración de Empresas



Fuente: Valoración de Empresas.



## Indicadores

### Mejora de los resultados después de obtenido el Leaseback

Según Echegoyen, (2012). El estudio nos permitió la contrastación de los efectos alentadores, en mes de un año, de la cuenta de resultados, como del ahorro de capital, también la validez como fuente generadora de capital, a través de las plusvalías, y financiación, por los ingresos obtenidos de la venta, y por tanto, de solvencia y liquidez.

### Mejora de la solidez de la empresa después de obtenida la rentabilidad

De la Cruz, (2016). Mide la autonomía financiera al comparar los fondos propios con los pasivos no corrientes, es decir los capitales propios con el total de capitales para su financiación de obligaciones mayo a un año.

### Mejora del patrimonio de la empresa después de obtenida la rentabilidad

Revista Muchos Ingresos Pasivos, (2016) la rentabilidad sobre el patrimonio neto es una ratio de eficiencia utilizado para evaluar la capacidad de generar beneficios de una empresa a partir de la inversión realizada por los accionistas. Se obtiene dividiendo el beneficio neto de la empresa entre su patrimonio neto (párr.1).

#### 1.3.2 .1 Rentabilidad Económica

Córdoba, (2012) permitirá determinar los aspectos más relevantes que están influyendo en las variaciones de la rentabilidad y las recomendaciones y soluciones:

$$RE = \frac{\text{RESULTADO ANTES DE INTERESES E IMPUESTOS}}{\text{ACTIVO A SU ESTADO MEDIO}}$$

Al prescindir de los gastos por impuestos, se pretende medir la eficiencia de los medios empleados.

$$\text{RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS + GASTOS FINANCIEROS (1-t)}$$

Se utilizará el resultado después de impuestos y antes de gastos financieros netos, y por otra parte, los costos financieros se presentan netos del ahorro de impuestos que suponen.

RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS + GASTOS FINANCIEROS

Tabla N° 3:



Fuente: Métodos de participación en las empresas.

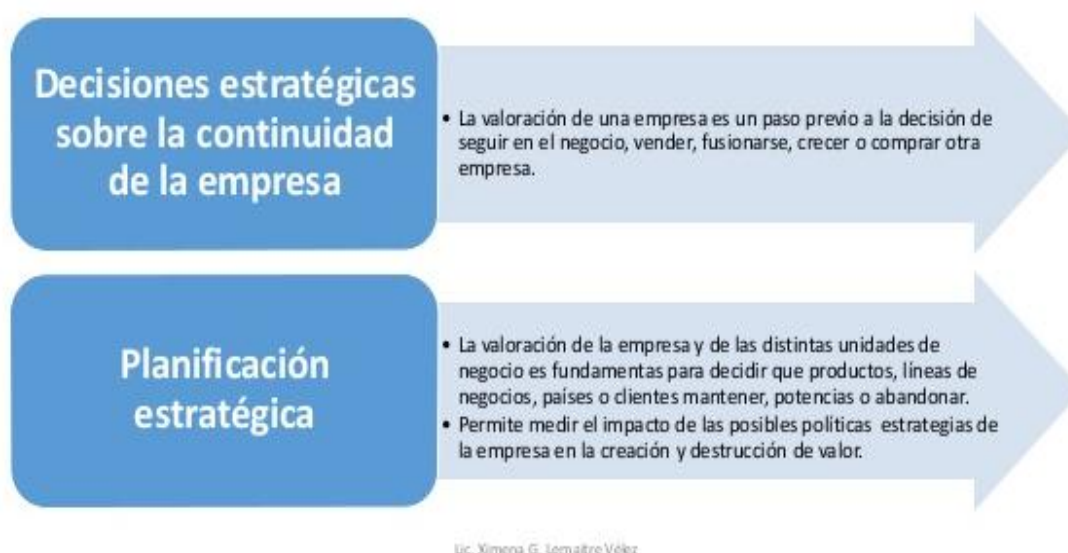
Utilizaremos las siguientes:

$$RE = \frac{\text{RESULTADO OPERATIVO} + \text{COSTOS FINANCIEROS}}{\text{ACTIVO NETO DE REC. AJENOS SIN COSTO} + \text{AJUSTE DE PRECIOS}}$$

De manera alternativa, la rentabilidad la vamos a descomponer.

$$RE = \frac{\text{RESULTADO}}{\text{ACTIVO}} = \frac{\text{RESULTADO}}{\text{VENTAS}} \times \frac{\text{VENTAS}}{\text{ACTIVO}} = \text{MARGEN} \times \text{ROTACIÓN}$$

Figura N° 8: Propósitos de la Valoración



Fuente: Ximena Lematre.

Un ratio fundamental que aplicaremos será el Margen sobre las ventas.

$$\text{MARGEN} = \frac{\text{RESULTADO}}{\text{VENTAS}}$$

Otro ratio básico que aplicaremos será la Rotación del activo.

$$\text{ROTACIÓN} = \frac{\text{VENTAS}}{\text{ACTIVO}}$$

El incremento de la rentabilidad pasará, consecuentemente, por alguna de las siguientes actuaciones:

- Aumentar el margen, permaneciendo constante la rotación.
- Aumentar la rotación, permaneciendo constante el margen.
- Aumentar las dos magnitudes, o sólo una de ellas siempre que la disminución en la otra no ocasione que el producto arroje una tasa de rentabilidad menor.

Figura N° 9:

## **Rentabilidad**

- ◆ **Forma tradicional de calcular la rentabilidad es:**

$$R_e = \frac{V_{Final} - V_{Inicial}}{V_{Inicial}} \times 100$$

- ◆ **Para efectos de un flujo de caja, no es trivial calcular la rentabilidad. No se dispone de un valor inicial y uno final.**
- ◆ **Se asume:**

$$V_{Final} = \sum_{k=1}^n F_k \times (1+i)^{n-k}$$

$$V_{Inicial} = Inversión_t = 0$$

Fuente: Revista de Indicadores Económicos.

### **1.3.2 .2 Rentabilidad Financiera**

La más habitual es la siguiente:

$RF = \frac{\text{RESULTADO NETO}}{\text{FONDOS PROPIOS A SU ESTADO MEDIO}}$
--

El análisis Dupont será una razón que mostrará la capacidad del activo para producir utilidades.

$$\text{DUPONT} = \text{RENTABILIDAD CON RELACIÓN A LAS VENTAS} * \text{ROTACIÓN Y CAPACIDAD PARA OBTENER UTILIDADES}$$

Dónde:

- Rentabilidad con relación a las ventas es igual a la utilidad neta/ventas.
- Rotación y capacidad para obtener utilidades es igual a ventas/activo total. Por lo tanto, el Dupont sería:

$$\text{RENTABILIDAD NETA DEL ACTIVO} = \frac{\text{UTILIDAD NETA}}{\text{VENTAS}} \times \frac{\text{VENTAS}}{\text{ACTIVO TOTAL}}$$

El Margen Bruto nos permitirá conocer la rentabilidad de las ventas frente al costo de ventas.

$$\text{MARGEN BRUTO} = \frac{\text{VENTAS} - \text{COSTO DE VENTAS}}{\text{VENTAS}}$$

Tabla N°4:

### Indicadores de rentabilidad

Indicador	Ecuación
Margen bruto	$\frac{\text{Utilidad Bruta}}{\text{ingresos operacionales}} \times 100(7)$
Margen operacional	$\frac{\text{Utilidad operacional}}{\text{ingresos operacionales}} \times 100(8)$
Margen neto	$\frac{\text{ganancias y perdidas}}{\text{ingresos operacionales}} \times 100(9)$
Utilidad operacioal	$\text{margen de contribución} - \text{costos fijos} (10)$

Fuente: Revista Scielo.

El Margen Operacional es un ratio relacionado con la utilidad operacional y que estará influenciada no sólo por el costo de las ventas, sino también por los gastos operacionales de administración y ventas.

$$\text{MARGEN OPERACIONAL} = \frac{\text{UTILIDAD OPERACIONAL}}{\text{VENTAS}}$$

$$\text{RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO} = \frac{\text{UTILIDAD OPERACIONAL}}{\text{PATRIMONIO}}$$

Reflejará, además, las expectativas de los accionistas o socios.

$$\text{RF} = \frac{\text{VENTAS}}{\text{ACTIVO}} \times \frac{\text{UAI}}{\text{VENTAS}} \times \frac{\text{ACTIVO}}{\text{PATRIMONIO}} \times \frac{\text{UAI}}{\text{UAI}} \times \frac{\text{UTILIDAD NETA}}{\text{UAI}}$$

Figura N 10:

## Fórmula Ratio de Rentabilidad por cliente

$$\frac{\text{Beneficios}}{\text{Número de Clientes}} = \frac{\text{Ingresos totales clientes - Gastos producción y captación}}{\text{Número total de clientes}}$$

Fuente: Tec Com Técnicos Comerciales.

### 1.4 Formulación del problema

¿El financiamiento mediante Leaseback tendrá incidencia en la Rentabilidad de la Constructora Codarsci S.A.C., Chiclayo 2018?

## **1.5 Justificación e importancia del estudio**

Se ha observado en detalle que el sector construcción ha tenido un crecimiento bastante vertiginoso, muy por encima del promedio en empresas correspondientes a otros sectores. Bajo estas consideraciones, se está evaluando solicitar financiamiento bancario mediante Leaseback y que en la última década se ha convertido como punto de referencia financiera y que permitirá a la vez mejorar los niveles de rentabilidad de la empresa.

En tal sentido, la investigación se considera de notable importancia porque ha logrado establecer con total claridad, en qué medida el financiamiento bancario mediante Leaseback tendrá efecto en la rentabilidad de la empresa Codarsci S.A.C., Chiclayo, 2018.

Cabe destacar que la investigación ha sido realizada tomando como punto de referencia la gran importancia que ha adquirido esta forma de financiamiento denominado Leaseback o más conocido como Retro venta o Retro compra y porque se ha establecido que en muchas ocasiones es preferible recurrir a esta fuente, que a otras formas de financiamiento. Se considera asimismo importante la investigación, porque mediante su desarrollo se ha comprobado que el Leaseback es una alternativa financiera que se puede obtener de manera inmediata y porque no se arriesgarán las garantías entregadas a la entidad de leasing, como son los inmuebles.

Finalmente consideramos importante la investigación porque servirá como elemento orientador para los alumnos, docentes de la Universidad, público en general y para otros investigadores que deseen indagar o ampliar sus conocimientos en este tipo de investigaciones.

## **1.6 Hipótesis**

### **Hipótesis**

Hi: El financiamiento mediante Leaseback tendrá incidencia en la Rentabilidad de la Constructora Codarsci S.A.C., Chiclayo 2018?

Ho: El financiamiento mediante Leaseback, no tendrá incidencia en la Rentabilidad de la Constructora Codarsci S.A.C., Chiclayo 2018?

## **1.7 Objetivos**

### **Objetivo general**

Determinar en qué medida el financiamiento mediante Leaseback tendrá incidencia en la Rentabilidad de la Constructora Codarsci S.A.C., Chiclayo 2018.

### **Objetivos Específicos**

- Establecer si el financiamiento mediante Lease back tendrá efecto en los resultados de la Constructora Codarsci S.A.C., Chiclayo 2018.
- Establecer si los costos de financiamiento mediante Lease back, tendrán efecto en la rentabilidad de la Constructora Codarsci S.A.C., Chiclayo 2018.
- Evaluar si el financiamiento mediante Lease back es menos oneroso que otras fuentes de financiamiento para la Constructora Codarsci S.A.C., Chiclayo 2018.

## **II. MÉTODO**

### **2.1. Tipo y diseño de la investigación**

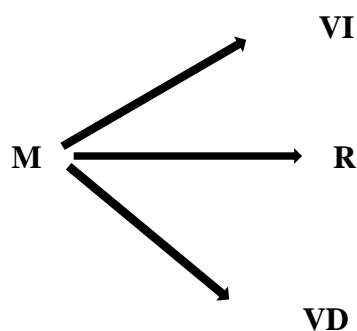
#### **2.1.1 Tipo de investigación**

La investigación será del tipo Descriptiva y en donde se indicará cuáles serán sus rasgos más importantes mediante la descripción de cada una de las actividades, procesos y personas. Asimismo, se describirá cada una de las acciones que se tomarán con la finalidad de sus requerimientos de rentabilidad a través del Leaseback y que permitirá sustentar la investigación para estructurar la serie de procesos y estrategias que se seguirán e identificar la valoración que se le va a dar.



La investigación será No experimental al no manipularse las variables de estudio y se observará su desarrollo tal como se han presentado, para luego analizarlas, procesarlas, tabularlas y graficarlas antes de emitir sus conclusiones preliminares y que señalarán si estas serán aceptadas o rechazadas según las hipótesis descritas.

Por tales consideraciones y de acuerdo a lo señalado en el trabajo de investigación, se aplicó el siguiente diseño:



Leyenda: M = Muestra.  
VI = Variable Independiente.  
VD= Variable Dependiente.  
R = Correlación de dichas variables.

### **2.1.2. Diseño de investigación**

Cabe señalar que el diseño de la investigación fue No experimental ya que no hubo necesidad de manipular los resultados obtenidos y se desarrollaron bajo un enfoque cuantitativo.

## **2.2 Variables y operacionalización**

### **2.2.1 Variables**

#### **2.2.1.1 Variables Independiente: Leaseback**

Según Urrea, (2017) la finalidad del Leaseback es conseguir dinero de manera inmediata mediante la venta de un activo mayormente un inmueble y que será cedido en

retro venta y retro compra a una entidad financiera, pero que puede seguir utilizándola hasta que termine de cancelar la operación como una especie de alquileres.

### **2.2.1.2 Variable Dependiente: Rentabilidad**

Córdoba, (2012) la Rentabilidad es un índice financiero que se obtiene del Estado de Situación financiera en la partida denominada Inmuebles, Maquinarias y Equipos y que nos indicará cuanto están produciendo estos activos inmovilizados y en qué tiempo podría recuperarse la inversión realizada por la empresa.

Tabla Operacionalización de las Variables

VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS	UNIDAD DE MEDIDA
Variable Independiente LEASEBACK	Objetos del leaseback	Mecanismo de financiamiento	1. ¿Cómo opera este instrumento financiero denominado leaseback?	Cuestionario de entrevista
			2. ¿Qué requisitos se exigen para esta operación de leaseback?	Cuestionario de entrevista
			3. ¿Ud. considera que el leaseback mejorará la rentabilidad de la empresa?	Cuestionario de entrevista
			4. ¿Cómo calificaría el leaseback financiero en el desarrollo de su empresa?	Cuestionario de entrevista
	Objetos de la retro venta y retro compra	Gasto Corrientes	5. ¿El leaseback Se puede destinar para gastos operativos?	Cuestionario de entrevista
		ventas del activo dado en el leaseback	6. ¿Qué riesgos se pueden generar en una operación de leaseback?	Cuestionario de entrevista
		Compra del activo dado en leaseback	7. ¿Existe la posibilidad de recuperar el activo al finalizar la operación de leaseback?	Cuestionario de entrevista

			8. ¿Ud. considera que el leaseback ayudará a reducir los riesgos?	Cuestionario de entrevista

VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS	UNIDAD DE MEDIDA
Variable Dependiente RENTABILIDAD	Nivel de rentabilidad	Mejora de la rentabilidad después de obtenido el leaseback	9. ¿Con el leaseback se mejorará la rentabilidad financiera?	Cuestionario de entrevista
			10. ¿Con el leaseback se mejorará la rentabilidad económica?	Cuestionario de entrevista
			11. ¿Cree que el financiamiento del leaseback ha mejorado su rentabilidad?	Cuestionario de entrevista
			12. ¿Con el leaseback se optimizan las inversiones?	Cuestionario de entrevista
	Mejora de los índices de rentabilidad	Mejora de los resultados después de obtenido el Leaseback	13. ¿Con el leaseback se optimizan las ventas?	Cuestionario de entrevista
			14. ¿Se mejoran los ratios financieros relacionados con la solidez obtenida?	Cuestionario de entrevista
		15. ¿Se mejoran los ratios financieros relacionados con la estructura patrimonial?	Cuestionario de entrevista	

	Mejora de la solidez de la empresa después de obtenida la rentabilidad	16. ¿Se incrementa la capacidad de negociación de la empresa?	Cuestionario de entrevista
	Mejora del patrimonio de la empresa después de obtenida la rentabilidad	17. ¿El Leaseback mejora el ratio Activo total versus patrimonio?	Cuestionario de entrevista
		18. ¿El Leaseback permitirá obtener mayores recursos inmediatos?	Cuestionario de entrevista
		19. ¿Es onerosa ejercitar la opción de compra del activo?	Cuestionario de entrevista
		20. ¿Se podría perder el activo dado en Leaseback?	Cuestionario de entrevista

## 2.3 Población y Muestra

### 2.3.1 Población

La población estuvo conformada por los directivos de la empresa Corporación Codarsci S.AC.

### 2.3.2 Muestra

La muestra estuvo conformada por los integrantes de la población de la empresa Corporación Codarsci S.AC., por estar considerada como una población pequeña.

## 2.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos y confiabilidad

Las técnicas permitirán señalar cada uno de los instrumentos que fueron requeridos para obtener la información mediante:

Tabla. Técnicas de Recolección de datos.

Técnica	<i>Instrumento</i>	<i>Objetivo</i>
<i>Entrevista</i>	Guía de entrevista	Para contar con información mediante una serie de preguntas que se hicieron al dueño de la empresa Corporación Cadarsci S.A.C.
<i>Análisis de documentos</i>	Ficha documental	Para poder analizar la serie de datos y documentos de cada una de las operaciones de la empresa Corporación Cadarsci S.A.C.

## 2.5 Método de análisis de datos

Las técnicas permitirán analizar los instrumentos para poder obtener y registrar el conjunto de información proporcionada por la Constructora Codarsci Perú S.A.C., mediante las siguientes técnicas:

- La entrevista.
- El análisis documental.

La información obtenida será analizada, procesada, interpretada en el programa informático Microsoft Excel.

Para procesar debidamente la información y llegar a analizarla de manera adecuada, se revisaron los datos obtenidos de manera correcta a que hubiere lugar.

## **2.6 Aspectos Éticos**

La presente investigación denominada “El Leaseback y la Rentabilidad en la Constructora Codarsci Perú S.A.C., Chiclayo 2018”, se ha realizado tomando como base los parámetros establecidos por la Universidad Señor de Sipán en lo que se refiere a sus investigaciones. Por lo tanto, se puede sostener que la información ha sido obtenida de diversas fuentes como libros, periódicos, revistas, artículos científicos, internet, etc., y no se ha recurrido a copiar ningún dato o información, salvo aquellos que fueron estrictamente necesarios, pero se ha cumplido con citar rigurosamente.

## **III. RESULTADOS**

### **3.1 Resultados**

Este capítulo nos demuestra los resultados a los que he arribado en la investigación y que han sido obtenidos después de aplicar la entrevista y que proporcionarán las respuestas a los objetivos planteados, habiéndose obtenido de las entrevistas aplicadas tanto al Gerente como al contador de la empresa sobre la pertinencia de requerir financiamiento mediante Leaseback a fin de mejorar la rentabilidad en la Constructora Codarsci S.A.C.

El Objetivo específico 1: Establecer si el financiamiento mediante Leaseback tendrá efecto en los resultados de la Constructora Codarsci S.A.C., Chiclayo 2018 se logró conjuntamente con las preguntas y respuestas realizadas al Gerente General y al Contador de la empresa:

**1. ¿Cómo opera este instrumento financiero denominado Leaseback?**

Respuesta del Gerente General

Mediante este instrumento financiero denominado Leaseback se pueden obtener fondos directamente del banco para cualquier tipo de operaciones que requiera la empresa.

Opinión de la investigadora

Coincido con lo mencionado por el gerente general cuando señala que a través del Leaseback se pueden obtener fondos directamente del banco para cualquier tipo de operaciones que requiera la empresa.

Respuesta del Contador

Mediante este instrumento financiero la empresa podrá acceder a fondos para destinarlos a gastos corrientes o para realizar una serie de inversiones.

Opinión de la investigadora

Efectivamente, a través de este instrumento financiero la empresa podrá acceder a fondos para destinarlos a gastos corrientes o para realizar una serie de inversiones.

Conclusión de la investigadora

Se llegó a la conclusión de que tanto el gerente general como el contador de la empresa conocen cómo opera este instrumento financiero denominado Leaseback y cuál es su finalidad operativa para destinarlos a gastos corrientes o para realizar una serie de inversiones.



## **2. ¿Qué requisitos se exigen para esta operación de Leaseback?**

Respuesta del Gerente General

Los principales requisitos que se exigen para esta operación de Leaseback, es que la empresa cuente con un bien inmueble que se pueda dar para la operación de Retro venta y Retro compra.

Opinión de la Investigadora

Efectivamente lo señalado por el gerente coincide con los requisitos se exigen para obtener de la entidad financiera esta operación de Leaseback.

Respuesta del Contador

Debo señalar que los requisitos principales que se exigen para que esta operación de Leaseback pueda ser aprobada por la entidad financiera es que la empresa cuente con un bien inmueble para darlo en cesión o venderlo al banco para luego ser readquirido.

Opinión de la Investigadora

Coincido con lo mencionado por el contador quien señala que los requisitos que se exigen para que el leaseback pueda ser aprobada por el banco, es que la empresa cuente con un bien inmueble para venderlo a la entidad financiera y para luego ser readquirido.

Conclusión de la Investigadora

Se puede llegar a la conclusión de que tanto el gerente general como el contador de la empresa conocen los principales requisitos que se exigen para esta operación y es que la empresa cuente con un bien inmueble que se pueda dar para la operación de Retro venta y Retro compra y para luego ser readquirido.

## **3. ¿Cómo calificaría el Leaseback financiero en el desarrollo de su empresa?**

Respuesta del Gerente General

Que le dará oportunidad a la empresa para poder disponer de recursos de manera inmediata y sin demasiados tramites.

Opinión de la Investigadora

Efectivamente comparto lo dicho por el gerente en el sentido que el leaseback si le dará la oportunidad a la empresa para poder disponer de recursos de manera inmediata.

Respuesta del contador

Puedo sostener que el Leaseback le dará un gran impulso al desarrollo de la empresa ya que los recursos obtenidos también podrán ser destinados para capital de trabajo.

Opinión de la Investigadora

Efectivamente comparto lo dicho por el contador cuando afirma que el leaseback si le dará un gran impulso al desarrollo de la empresa por que los recursos también podrán ser destinados para capital de trabajo.

Conclusión de la Investigadora

Se puede llegar a la conclusión de que tanto el gerente general como el contador de la empresa consideran que el Leaseback le dará la oportunidad a la empresa para poder disponer de recursos de manera inmediata y que los recursos también podrán ser destinados para capital de trabajo.

#### **4. ¿El Leaseback se puede destinar para gastos operativos?**

Respuesta del Gerente General

Definitivamente el Leaseback si se puede destinar también para gastos operativos y sin ningún tipo de monitoreo por parte del banco.

Opinión de la Investigadora

El Leaseback si se puede destinar para gastos operativos porque así lo señala su operatividad.

Respuesta del Contador

Puedo señalar que efectivamente el Leaseback si se puede destinar para gastos operativos.

Opinión de la Investigadora

El Leaseback efectivamente si se puede destinar para gastos operativos porque así lo señala su operatividad.

Conclusión de la Investigadora

Se puede llegar a la conclusión de que tanto el gerente general como el contador de la empresa consideran que el Leaseback si se puede destinar para gastos operativos porque así lo señala su operatividad.

##### **5. ¿Con el Leaseback se optimizarán las ventas?**

Respuesta del Gerente General

Efectivamente puedo indicar que mediante el Leaseback si se optimizarán las ventas de la empresa.

Opinión de la Investigadora

El Leaseback en términos generales si optimizará las ventas de la empresa.

Respuesta del Contador

Definitivamente al obtenerse el Leaseback le permitirá a la empresa optimizar sus ventas.

Opinión de la Investigadora

La respuesta señalada por el contador coincide con mi opinión en el sentido de que el Leaseback si optimizará las ventas de la empresa.

Conclusión de la Investigadora

Se puede llegar a la conclusión de que tanto el gerente general como el contador de la empresa consideran que el Leaseback si optimizará las ventas de la empresa.

El Objetivo específico 2: Establecer si los costos de financiamiento mediante Leaseback, tendrán efecto en la rentabilidad de la Constructora Codarsci S.A.C., Chiclayo 2018.

##### **6. ¿Usted considera que el Leaseback mejorará la rentabilidad de la empresa?**

Respuesta del Gerente General

Definitivamente considero que el Leaseback por su propia estructura financiera si mejorará la rentabilidad de la empresa.

Opinión de la Investigadora

La respuesta señalada por el gerente coincide con mi opinión en el sentido que el Leaseback por su propia estructura financiera si mejorará la rentabilidad de la empresa.

Respuesta del Contador

Puedo afirmar de manera categórica de que el Leaseback si mejorará la rentabilidad de la empresa.

Opinión de la Investigadora

La respuesta señalada por el contador coincide con mi opinión en el sentido de que el Leaseback si mejorará la rentabilidad de la empresa.

Conclusión de la Investigadora

Se puede llegar a la conclusión de que tanto el gerente general como el contador de la empresa sostienen que el Leaseback por su propia estructura financiera si mejorará la rentabilidad de la empresa.

**7. ¿En términos generales cree que el financiamiento del Leaseback mejorará su rentabilidad?**

Respuesta del Gerente General

Eso lo tenemos más que seguro.

Opinión de la Investigadora

La respuesta señalada por el gerente coincide con mi opinión en el sentido que el Leaseback en términos generales si mejorará la rentabilidad de la empresa.

Respuesta del Contador

Definitivamente que sí.

Opinión de la Investigadora

La respuesta señalada por el contador coincide con mi opinión en el sentido de que el Leaseback si mejorará la rentabilidad de la empresa.

## **8. ¿Con el Leaseback se optimizarán las inversiones?**

Respuesta del Gerente General

Efectivamente puedo señalar que al obtenerse el Leaseback si se optimizarán las inversiones en beneficio de la mejora de los índices de la rentabilidad.

Opinión de la investigadora

El Leaseback en términos generales si optimizará las inversiones de la empresa.

Respuesta del contador

Cabe destacarse que al obtenerse el Leaseback le permitirá a la empresa optimizar sus inversiones.

Opinión de la investigadora

La respuesta señalada por el contador coincide con mi opinión en el sentido de que el Leaseback si optimizará las inversiones de la empresa.

Conclusión de la investigadora

Se puede llegar a la conclusión de que tanto el gerente general como el contador de la empresa consideran que el Leaseback si optimizarán las inversiones en beneficio de la mejora de los índices de la rentabilidad.

## **9. ¿El Leaseback mejora el ratio Activo total versus patrimonio?**

Respuesta del gerente general

Definitivamente el Leaseback si ayudará a mejorar el ratio Activo total versus patrimonio por que se incrementará el activo por los fondos recibidos para luego destinarlo a inversiones.

Opinión de la investigadora

En términos generales el Leaseback si mejorará el ratio Activo total versus patrimonio de la empresa.

Respuesta del contador

Puedo señalar que efectivamente con el Leaseback si se mejorará el ratio Activo total versus patrimonio por el destino que finalmente se le dará.

Opinión de la investigadora

La respuesta señalada por el contador coincide con mi opinión en el sentido de que el Leaseback si mejorará el ratio Activo total versus patrimonio de la empresa.

Conclusión de la investigadora

Se puede llegar a la conclusión de que tanto el gerente general como el contador de la empresa consideran que el Leaseback si ayudará a mejorar el ratio Activo total versus patrimonio por que se incrementará el activo por los fondos recibidos para luego destinarlo a inversiones.

#### **10. ¿El Leaseback permitirá obtener mayores recursos inmediatos?**

Respuesta del gerente general

Por supuesto que sí, ya que la empresa podrá contar con mayores recursos de manera inmediata para poder atender sus pagos corrientes o realizar inversiones.

Opinión de la investigadora

La respuesta señalada por el gerente coincide con mi opinión en el sentido que mediante el Leaseback se obtendrán recursos de manera inmediata.

Respuesta del contador

Considero que sí, ya que la empresa tendrá la oportunidad de recibir fondos de manera inmediata y destinarlos para sus gastos operativos o realizar nuevas inversiones.

Opinión de la investigadora

La respuesta señalada por el contador coincide con mi opinión en el sentido de que el Leaseback si permitirá contar con recursos inmediatos para operar sin sobresaltos.

Conclusión de la investigadora

Se puede llegar a la conclusión de que tanto el gerente general como el contador de la empresa consideran que a través del Leaseback la empresa podrá contar con mayores recursos de manera inmediata para poder atender sus pagos corrientes o realizar inversiones.

#### **11. ¿Existe la posibilidad de recuperar el activo al finalizar la operación de Leaseback?**

Respuesta del gerente general

Una de las características principales del Leaseback es la posibilidad de recuperar el activo al finalizar la operación de Leaseback cuando las cuotas del alquiler ya estén totalmente canceladas.

Opinión de la investigadora

La respuesta señalada por el gerente coincide con mi opinión en el sentido que si existe la posibilidad de recuperar el activo al finalizar la operación de Leaseback.

Respuesta del contador

Puedo señalar que una de las características del Leaseback es que se recuperará el inmueble al cancelar todas las cuotas del alquiler.

Opinión de la investigadora

La respuesta señalada por el contador coincide con mi opinión en el sentido de que si se recuperará el inmueble una vez cancelado el Leaseback.

Conclusión de la investigadora

Se puede llegar a la conclusión de que tanto el gerente general como el contador de la empresa consideran que si existe la posibilidad de recuperar el activo una vez cancelado el Leaseback.

#### **12. ¿Con el Leaseback se mejorará la rentabilidad financiera?**

Respuesta del gerente general

Definitivamente considero que sí la mejorará.

Opinión de la investigadora

La respuesta señalada por el gerente coincide con mi opinión en el sentido que el Leaseback si mejorará la rentabilidad financiera.

Respuesta del contador

Por supuesto que el Leaseback si mejorará la rentabilidad financiera.

Opinión de la investigadora

La respuesta señalada por el contador coincide con mi opinión en el sentido de que el Leaseback mejorará la rentabilidad financiera de la empresa.

Conclusión de la investigadora

Se puede llegar a la conclusión de que tanto el gerente general como el contador de la empresa consideran que el Leaseback si mejorará la rentabilidad financiera.

### **13. ¿Con el Leaseback se mejorará la rentabilidad económica?**

Respuesta del gerente general

Al igual que en mi respuesta anterior, considero que definitivamente el Leaseback sí mejorará la rentabilidad económica.

Opinión de la investigadora

La respuesta señalada por el gerente coincide con mi opinión en el sentido que el Leaseback si mejorará la rentabilidad económica.

Respuesta del contador

Por supuesto que considero que el Leaseback si mejorará la rentabilidad económica de la empresa.

Opinión de la investigadora

La respuesta señalada por el contador coincide con mi opinión en el sentido de que el Leaseback si mejorará la rentabilidad económica de la empresa.

Conclusión de la investigadora

Se puede llegar a la conclusión de que tanto el gerente general como el contador de la empresa consideran que el Leaseback si mejorará su rentabilidad económica.



El Objetivo específico 3: Evaluar si el financiamiento mediante Leaseback es menos oneroso que otras fuentes de financiamiento para la Constructora Codarsci S.A.C., Chiclayo 2018.

#### **14. ¿Qué riesgos se pueden generar en una operación de Leaseback?**

Respuesta del gerente general

Uno de los riesgos principales es que, si no se cancela oportunamente la cuota del Leaseback, se podría perder el inmueble.

Opinión de la investigadora

La respuesta señalada por el gerente coincide con mi opinión en el sentido que, si no se cancela oportunamente la cuota del Leaseback, se podría perder el inmueble.

Respuesta del contador

Puedo indicar que el mayor riesgo es que si no se cancela oportunamente la cuota mensual del Leaseback, se podría perder el inmueble cedido al banco.

Opinión de la investigadora

La respuesta señalada por el contador coincide con mi opinión en el sentido que si no se cancela oportunamente la cuota mensual del Leaseback, se podría perder el inmueble cedido al banco.

Conclusión de la investigadora

Se puede llegar a la conclusión de que tanto el gerente general como el contador de la empresa consideran que si no se cancela oportunamente la cuota del Leaseback, se podría perder el inmueble cedido al banco.

#### **15. ¿Ud. considera que el Leaseback ayudará a reducir los riesgos?**

Respuesta del gerente general

Definitivamente el Leaseback si puede ayudar a reducir los riesgos inherentes a la operación porque si se cancela oportunamente no se afectará el inmueble.

Opinión de la investigadora

El Leaseback si ayudará a reducir los riesgos inherentes a la operación financiera.

Respuesta del contador

Puedo señalar que efectivamente el Leaseback si ayudará a reducir los riesgos por la operación financiera ya que si se paga a tiempo no pondrá el riesgo el bien inmueble.

Opinión de la investigadora

El Leaseback por su propia operatividad si ayudará a reducir los riesgos que acarreará la operación financiera.

Conclusión de la investigadora

Se puede llegar a la conclusión de que tanto el gerente general como el contador de la empresa consideran que el Leaseback si puede ayudar a reducir los riesgos inherentes a la operación porque si se cancela oportunamente no se afectará el inmueble.

## **16. ¿Se mejorarán los ratios financieros relacionados con la solidez obtenida?**

Respuesta del gerente general

Al igual que en mis respuestas anteriores, considero que definitivamente el Leaseback sí mejorará los ratios financieros relacionados con la solidez obtenida.

Opinión de la investigadora

La respuesta señalada por el gerente coincide con mi opinión en el sentido que el Leaseback si mejorará los ratios financieros relacionados con la solidez obtenida.

Respuesta del contador

Por supuesto que considero que el Leaseback si mejorará los ratios financieros relacionados con la solidez obtenida.

Opinión de la investigadora

La respuesta señalada por el contador coincide con mi opinión en el sentido de que el Leaseback si mejorará los ratios financieros relacionados con la solidez obtenida.

Conclusión de la investigadora

Se puede llegar a la conclusión de que tanto el gerente general como el contador de la empresa consideran que el Leaseback si mejorará los ratios financieros relacionados con la solidez obtenida.

**17. ¿Se mejoran los ratios financieros relacionados con la estructura patrimonial?**

Respuesta del gerente general

Definitivamente el Leaseback si ayudará a mejorar los ratios financieros relacionados con la estructura patrimonial porque incrementará los ingresos de la empresa.

Opinión de la investigadora

El Leaseback en términos generales si mejorará los ratios financieros relacionados con la estructura patrimonial de la empresa.

Respuesta del contador

Puedo señalar que efectivamente el Leaseback si ayudará a mejorar los ratios financieros relacionados con la estructura patrimonial.

Opinión de la investigadora

La respuesta señalada por el contador coincide con mi opinión en el sentido de que el Leaseback si mejorará los ratios financieros relacionados con su estructura patrimonial.

Conclusión de la investigadora

Se puede llegar a la conclusión de que tanto el gerente general como el contador de la empresa consideran que el Leaseback si mejorará los ratios financieros relacionados con la estructura patrimonial de la empresa.

**18. ¿Se incrementará la capacidad de negociación de la empresa?**

Respuesta del gerente general

Por supuesto que sí, ya que la empresa contará con mayores recursos para atender sus compromisos con sus proveedores y con las entidades financieras.

Opinión de la investigadora

La respuesta señalada por el gerente coincide con mi opinión en el sentido que mediante el Leaseback si se incrementará la capacidad de negociación de la empresa.

Respuesta del contador

Considero que sí, ya que la empresa tendrá la oportunidad de mejorar su capacidad financiera y negociar mejor sus deudas con sus proveedores y acreedores.

Opinión de la investigadora

La respuesta señalada por el contador coincide con mi opinión en el sentido de que el Leaseback si incrementará la capacidad de negociación de la empresa.

Conclusión de la investigadora

Se puede llegar a la conclusión de que tanto el gerente general como el contador de la empresa consideran que a través del Leaseback la empresa contará con mayores recursos para atender sus compromisos con sus proveedores y con las entidades financieras.

#### **19. ¿Es onerosa ejercitar la opción de compra del activo?**

Respuesta del gerente general

No, porque la última cuota del Leaseback no excede del importe de S/. 10.00

Opinión de la investigadora

La respuesta señalada por el gerente coincide con mi opinión en el sentido que no es onerosa ejercitar la opción de compra del activo.

Respuesta del contador

Puedo afirmar categóricamente que no, ya que la cuota residual no excede los S/. 10.00

Opinión de la investigadora

La respuesta señalada por el contador coincide con mi opinión en el sentido de que no es onerosa ejercitar la opción de compra del activo.

Conclusión de la investigadora

Se puede llegar a la conclusión de que tanto el gerente general como el contador de la empresa consideran que no será onerosa ejercitar la opción de compra del activo porque la última cuota del Leaseback no excede del importe de S/. 10.00.

## **20. ¿Se podría perder el activo dado en Leaseback?**

Respuesta del gerente general

Por supuesto que sí se podría perder el inmueble si se deja que se junten dos cuotas consecutivas del Leaseback.

Opinión de la investigadora

En términos generales sí se podría perder el inmueble si se deja que se junten dos cuotas consecutivas del Leaseback.

Respuesta del contador

La respuesta señalada por el contador coincide con mi opinión en el sentido de que se podría perder el inmueble en caso se junten dos cuotas del alquiler.

Opinión de la investigadora

La respuesta señalada por el contador coincide con mi opinión en el sentido de que se podría perder el inmueble en caso se junten dos cuotas del alquiler.

Conclusión de la investigadora

Se puede llegar a la conclusión de que tanto el gerente general como el contador de la empresa consideran que que sí se podría perder el inmueble si se deja que se junten dos cuotas consecutivas del Leaseback por concepto de los alquileres.

## **3.2. Discusión**

Uno de los resultados se observan en las respuestas a la pregunta N° 1 de las entrevistas realizadas al gerente general y al contador de cómo opera este instrumento financiero denominado Leaseback, señalan que mediante este instrumento financiero denominado Leaseback se pueden obtener fondos directamente del banco para cualquier tipo de operaciones que requiera la empresa y se podrá acceder a fondos para destinarlos a gastos corrientes o para realizar una serie de inversiones. Dato que coincide con lo manifestado por

Lecompte (2015) en su investigación “Leaseback inmobiliario: instrumento de financiación de proyectos inmobiliarios” señaló que resulta imperativo el análisis de tasas de interés, rentabilidad, nivel de riesgo y las distintas alternativas de inversión y financiamiento que ofrece el sector, lo cual se traduce en un arrendamiento que recibirá el inversionista a mediano plazo y que se encuentra representado por el Leaseback.

Información que coincide con lo Reyes, (2016) “La utilización del leasing y su influencia en la situación financiera de constructora Pérez Castillo S.A.C. de Trujillo 2014”, afirmó que muchos negocios dedicados a la construcción tienen serios inconvenientes de financiamiento para llevar a cabo debidamente sus operaciones al momento de llevar a cabo la construcción de sus obras en diferentes sectores de la ciudad y en base a estos requerimientos es que se decidió realizar la evaluación financiera de la empresa cuando solicitó un leasing y otra evaluación financiera sin haber obtenido este instrumento financiero

Sin embargo Rosas (2015) en su investigación “Financiamiento para el sector PyME en la Argentina” señaló que muchas de las fuentes de financiamiento para este sector han provenido del sector público y que en muchas ocasiones se han convertido como las herramientas de endeudamiento más efectivos para que estas pequeñas empresas promuevan sus inversiones en las PYMEs, es decir que el sector público ha sido más efectivo en las fuentes de financiamiento que el sector privado y esto se debe fundamentalmente a los problemas de información financiera por los cuales muchas entidades financieras no participan para que este sector acceda a fuentes de financiamiento.

Otro de los resultados se observa en la respuesta de la pregunta N° 7 de las entrevistas realizadas al gerente y al contador acerca de que si el Leaseback mejorará la rentabilidad de la empresa, señalan que definitivamente consideran que el Leaseback por su propia estructura financiera si mejorará la rentabilidad de la empresa. Dato que coincide con lo manifestado por Benites, Carrión, Flores, y Narváez (2016). En su tesis “Análisis de una empresa constructora: evaluación de alternativas, señalaron que entre muchas de estas empresas le es imperativo requerir fuentes de financiamiento, destacándose el Leaseback como la primera opción financiera y que le servirá para poder disponer de los fondos

necesarios para poder operar y cuyos recursos podrían ser destinados para gastos corrientes o para realizar inversiones.

Información que coincide con Apaclla y Rojas (2016). En su investigación “Financiamiento para el incremento de la rentabilidad de empresas constructoras de Huancayo”, señalaron que el control al pronóstico determinará la necesidad de hacer uso de las estrategias de financiamiento y entre ellas considerarán al Leaseback como la mejor fuente de financiamiento que se ajustará a sus necesidades financieras.

Sin embargo Díaz (2015) en su investigación “El arrendamiento financiero en la gestión financiera de la empresa Constructora Inversiones Soto S.A.C. en el ejercicio 2013” señaló que el aumento sucesivo en distintos años del sector construcción, hay un porcentaje de casos con diversas dificultades, se origina por la desinformación, la falta de experiencia y la informalidad, que ingresan en el negocio sin contar con los conocimientos de adecuados profesionales para enfrentar cualquier tipo de situación negativa que un proyecto constructivo presenta en su desarrollo de elaboración y que les permita el proceso en buenas condiciones y con un buen modelo de calidad adecuado. A pesar de los problemas que se presentan durante la ejecución, la demanda de viviendas es tan inmensa que las perspectivas de aumento del sector son muy optimistas, de acuerdo a la opinión de los expertos en instituciones que tienen que ver con el tema, el llamado boom inmobiliario aún continuará una buena cantidad de años más.

Otro de los resultados se observa en la pregunta N° 14 de las entrevistas realizadas al gerente y al contador sobre qué riesgos se pueden generar en una operación de Leaseback, señalan que uno de los riesgos principales es que si no se cancela oportunamente la cuota del Leaseback, se podría perder el inmueble y que el mayor riesgo es que si no se cancela oportunamente la cuota mensual del Leaseback, se podría perder el inmueble cedido al banco como retro venta o retro compra. Dato que coincide con Pérez y Acuña (2013). En su investigación “Análisis de las constructoras en Cartagena” mencionó que la industria tiene patrones de operación que no siguen las pautas de la industria de proceso, y es por ello, necesario analizar la gestión de riesgos con el fin de reconocer el impacto que puede ocasionar algún tipo de indicadores, que involucren el funcionamiento de la constructora.

Información que coincide con Rujel, (2016) “Influencia del financiamiento en la rentabilidad en las constructoras en el Perú: Aesmid E.I.R.L 2016”, concluyó que muchas empresas y básicamente las empresas dedicadas al sector construcción, tienen serios inconvenientes para adquirir fuentes de financiamiento, por lo que el objetivo de la indagación fue establecer la influencia que tiene el financiamiento mediante Leaseback en la rentabilidad de la constructora.

Se concluyó asimismo que en la empresa estudiada solicitó la suma de S/. 80,000.00 soles a una entidad crediticia y que destinado casi en su totalidad para capital de trabajo y para realizar una serie de inversiones en inmovilizados, así como también se destinaron parte de los recursos a llevar a cabo una serie de capacitaciones para el personal de la empresa, determinándose asimismo que si es imprescindible que la empresa acceda a financiamiento bancario mediante el instrumento financiero denominado Leaseback a fin de incrementar los índices de su rentabilidad.

Sin embargo Ceja, D. (2013), en su tesis “Estrategias financieras para una empresa de construcción”, en México, para optar el grado de Maestría en Administración” por el Instituto Politécnico Nacional, México, señala lo contrario al indicar que la empresa en el año 2007 tuvo un crecimiento de más del 100%, pero que sin embargo por una mala administración y malas decisiones tomadas en base a una desinformación del negocio, se pudo conocer a través de la información financiera hasta el año 2012 que las utilidades son prácticamente nulas.

Las investigaciones llegaron a determinar que se confundieron las finanzas de la empresa con la de los propios socios, haciendo compras de activos de lujo y que ha generado que la empresa opte por un adecuado financiamiento que le permita mejorar sus finanzas. En este sentido se tiene planificado solicitar un Leaseback para mejorar los activos del negocio y porque se considera que esta fuente de financiamiento no es muy onerosa y porque permitirá también mantener la propiedad de los activos mediante la modalidad de retro venta y retro compra.

Otro de los resultados se observa en la respuesta de la pregunta N° 16 de las entrevistas realizadas al gerente y al contador sobre que mejorarán los ratios financieros relacionados con la rentabilidad obtenida, señalan que al igual que en sus respuestas



anteriores, considera que definitivamente el Leaseback sí mejorará los ratios financieros relacionados con la rentabilidad obtenida. Dato que coincide con lo afirmado por San Román y Valdizán (2016), en su investigación “Evaluación del modelo financiero y de estrategia comercial de un proyecto en Magdalena del Mar”, señala que durante la fase de pre factibilidad se toma en cuenta los escenarios internos. Sin embargo, durante la fase de desarrollo pueden presentarse variaciones, por lo cual, se hace necesario actualizar la información que alimenta la evaluación financiera.

Información que coincide con lo afirmado por Baca, y Díaz, (2016) “Impacto del financiamiento en la rentabilidad de la constructora Verástegui S.A.C.”, precisó que en las últimas décadas muchos proyectos de construcción no han podido ser llevados a cabo de manera efectiva por no contar con el debido financiamiento bancario, lo que les ha impedido obtener la liquidez necesaria para encontrar nuevas oportunidades de crecimiento, destacándose que muchas entidades financieras han hecho que los créditos sean inalcanzables por la serie de requisitos que se han solicitado, siendo más fácil tener que vender algún activo o enajenarlo a algún cliente necesitado de obtener estos equipos y maquinarias. Cabe destacar que muchos bancos cobran tasas de interés bastante elevadas que resulta casi imposible pagarlas y es ahí en donde el estado debería intervenir para poder regularlas.

Sin embargo Aguilar (2013). En su investigación Diagnóstico financiero y estudio de capital de trabajo en la constructora “Moreno”, señaló entre las principales conclusiones a las que se llegó, están que el EVA que obtuvo en el 2010 fue de (63,268.56) mientras que en el 2011 un valor de (38,855.36) generando valores negativos los cuales se deben a que en los respectivos años resultó una utilidad poco considerable para retribuir el costo exigido por acreedores y dueños.

Otro de los resultados se observa en la respuesta de la pregunta N° 17 de las entrevistas realizadas al gerente y al contador sobre si mejorarán los ratios financieros relacionados con la estructura patrimonial, señalaron que definitivamente el Leaseback si ayudará a mejorar los ratios financieros relacionados con la estructura patrimonial porque incrementará los ingresos de la empresa y efectivamente el Leaseback si ayudará a mejorar los ratios financieros relacionados con la estructura patrimonial. Dato que coincide con lo afirmado

por Guillén, S. y Sánchez, K. (2017). “Evaluación del área de ventas empresa constructora JSM S.A.C”, señala uno de los aspectos fundamentales para toda constructora es el financiamiento en donde existen diversas formas que le permiten cubrir los costos de sus proyectos, entre estas tenemos que puede financiarse en su totalidad con capital propio o mediante Leaseback.

Información que coincide con lo señalado por Villalobos (2017). En su investigación “Evaluación del presupuesto de una losa deportiva en el Caserío Nueva Victoria, Bagua,”, señaló que la investigación contiene la influencia del presupuesto, donde su principal problema fue la incidencia que tiene en el estado de resultado de la Empresa, de esta manera se realizó una evaluación previa del estado de resultado, con la finalidad de definir áreas críticas y que se pueda ejecutar una evaluación especial que permitan dar soluciones prácticas y oportunas para la administración.

Sin embargo Farro y Olorte (2014) “Responsabilidad social en las constructoras de Chiclayo”, concluyen que el trabajo de investigación pretende llegar a establecer el grado de responsabilidad social y empresarial que deberían tener las empresas constructoras en el ámbito de la región Lambayeque y básicamente en la ciudad de Chiclayo y esto en razón de que muchas de estas empresa constructoras no observan debidamente las normas en materia laboral, medio ambiental ni de respeto de la legislación que al respecto han sido dictadas por los organismos competentes. Cabe señalar que la investigación fue realizada bajo el modelo Ethos que un sistema que permite reconocer las deficiencias que posee las constructoras y su imagen sobre ellas asumen la mayoría de gestores sobre el manejo que vienen realizando de su responsabilidad social y empresarial.

### **Evaluación Económica y Financiera**

El Objetivo Específico 3: Evaluar si el financiamiento mediante Leaseback es menos oneroso que otras fuentes de financiamiento para la Constructora Codarsci S.A.C., Chiclayo 2018 también se logró mediante la evaluación financiera que permita demostrar la viabilidad de la propuesta.

Corporación Codarsci Perú S.A.C. es una empresa dedicada a la construcción de obras civiles y comercialización al por mayor de materiales de construcción, artículos de ferretería y equipos y materiales de fontanería y calefacción y forma parte de un grupo consorciado con las empresas “A&M Consultoría y Construcción” dedicada al asesoramiento y ejecución de obras eléctricas y por la Corporación Arcaes S.A.C., dedicada a la ejecución de obras civiles y abastecimiento de materiales y logística.

Hace un año la empresa inició la reingeniería de sus procesos operativos con la finalidad de darle mayor valor agregado a sus operaciones y que le permitieron establecer un manejo corporativo más eficaz y dentro de estas estas estrategias se evaluó el financiamiento mediante Leaseback a fin de mejorar los índices de su rentabilidad y que fue requerido como aporte adicional a los fondos que aportó la empresa con la finalidad de lograr una mayor crecimiento en busca de mayores clientes y por lo tanto lograr un radio de acción más ambicioso que abarque a toda la región.

Como antecedente se puede mencionar que el plan financiero surgió a raíz de que el negocio necesitaba mayores fuentes de recursos, adicionales a los que la empresa tiene comprometido aportar para continuar con sus operaciones habituales, más aun considerando que entre sus competidores se encuentran negocios que ofrecen materiales de construcción y que son de enorme prestigio y que le ha generado a la empresa no poder cumplir en gran medida con sus objetivos propuestos, teniendo como efecto, el que la rentabilidad no vaya acorde con las ventas planificadas.

En tal sentido se tiene planificado requerir financiamiento bancario mediante Leaseback por ser el medio más inmediato para obtener liquidez y con gastos financieros totalmente accesibles y recuperables para la empresa en el corto plazo. Cabe destacar que el financiamiento mediante Leaseback conjuntamente con los recursos aportados por la empresa, sirvió básicamente para emprender la mejora de los procesos operativos de la tienda que es en donde se comercializan los materiales de construcción y que vendrá aparejada con la implementación de un sistema integral compuesto por:

- Gestión de materiales.
- Gestión de transformación.
- Gestión de distribución física.

Esta mejora de los procesos operativos permitirá, asimismo:

- Programar correctamente los materiales de construcción con información lo más precisa posible.
- Un recurso clave será el tiempo para planificar contratos, clientes, traslados, almacenamientos, etc.
- Mejorar los tiempos de entrega, siendo necesario que se realicen los traslados de materiales en el tiempo pactado con el fin de lograr la satisfacción del cliente.
- Monitorear el estado de los materiales desde su adquisición, traslado y puesto en cancha.
- Análisis y modificación de los mecanismos de control del medio ambiente, de las condiciones de trabajo y del estado de los materiales.
- Mejora en la identificación de los puntos de control del proceso operativo, conjuntamente con el control de calidad.
- Implementar un control del servicio (post venta), haciendo el seguimiento a fin de percibir la satisfacción del cliente y el estado en que se recibieron los materiales de construcción para las obras.

Estas fueron básicamente las actividades las actividades más importantes que se realizaron después de obtenido el Leaseback en bien de la mejora de rentabilidad de la empresa. Para tal efecto se va a efectuar la siguiente propuesta como parte de la solución del problema y por extensión para el logro del objetivo general a fin de mejorar los procesos logísticos de la empresa.

La evaluación financiera será una de las principales estrategias que utilizará la empresa con la finalidad de llevar a cabo los diagnósticos de los procesos y que le van a permitir a la empresa mejorar sus indicadores financieros. En tal sentido, para la implementación de la propuesta se requirió financiamiento bancario mediante Leaseback por la suma de S/. 20,000.00 soles a los cuáles se le adicionó el importe de S/. 28,000.00 aportados por la empresa.

Cabe destacar que se hicieron simulaciones financieras entre diferentes entidades financieras con la finalidad de evaluar la pertinencia de seleccionar el Leaseback como la mejor fuente proveedora de recursos por parte del Banco Continental BBVA.

Para tal efecto se presentan los Estados Financieros de los años 2016 y 2017, así como los proyectados de los años 2018, 2019 y 2020, conjuntamente con la información financiera requerida por la entidad bancaria:

- Estado de Situación Financiera del año 2017.
- Estado de Situación Financiera del año 2018, 2019 y 2020.
- Estado de Resultados del año 2017.
- Estado de Resultados del año 2018, 2019 y 2020.
- Estructura de Costos.
- Ratios financieros.

Tabla N° 5: Presupuesto de mobiliario y habilitación del almacén

DETALLE	UNIDAD	SUB TOTAL	TOTAL
MOSTRADORES DE ALUMINIO	5	700	3500
EXHIBIDORES DEXION	4	975	3900
HABILITACIÓN ALMACEN	1	10022	10022
TOTAL		11697	17422

Tabla N° 6: Presupuesto de compra de materiales de construcción

DETALLE	UNIDAD	SUB TOTAL	TOTAL
MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN	1	19097	19097
TOTAL		19097	19097

Tabla N° 7: Presupuesto de la planilla de remuneraciones

DETALLE	UNIDAD	SUB TOTAL	TOTAL
ADMINISTRADOR	1	3200	3200
VENDEDORES	3	930	2790
PERSONAL DE APOYO	1	930	930
CONTADOR EXTERNO	1	601	601
TOTAL			7521

Tabla N° 8: Presupuesto de servicios generales

DETALLE	UNIDAD	SUB TOTAL	TOTAL
AGUA POTABLE	1	100	100
ENERGÍA ELÉCTRICA	1	1000	1000
ALQUILER DE LOCAL	1	1500	1500
TELEFONÍA	3	100	300
INTERNET	1	90	90
ARBITRIOS MUNICIPALES	1	120	120
CABLE	1	100	100
PUBLICIDAD	1	500	500
UTILES DE ESCRITORIO	1	100	100
UTILES DE ASEO	1	150	150
TOTAL		3760	3960

Tabla N° 9: Resumen Presupuesto de mobiliario y habilitación almacén

DETALLE	TOTAL
MOBILIARIO	7400
HABILITACIÓN ALMACEN	10022
TOTAL	17422

Tabla N° 10: Resumen Presupuesto de inversiones, habilitación almacén, capital de trabajo, planilla y gastos generales

DETALLE	TOTAL
TOTAL INVERSIONES	7400
HABILITACIÓN ALMACEN	10022
TOTAL CAPITAL DE TRABAJO	19097
TOTAL PLANILLA DE REMUNERACIONES	7521
TOTAL GASTOS POR SERVICIOS	3960
TOTAL	48000

Tabla N° 11: Resumen aporte porcentual del Leaseback y de la empresa

DETALLE	APORTE EMPRESA	LEASEBACK BBVA	TOTALES	APORTE %
TOTAL INVERSIONES EN ACTIVOS	4316.80	3083.20	7400.00	15.43
HABILITACIÓN DEL ALMACEN	5846.13	4175.87	10022.00	20.88
CAPITAL DE TRABAJO	11139.85	7957.15	19097.00	39.78
PLANILLA DE REMUNERACIONES	4387.22	3133.78	7521.00	15.67
GASTOS GENERALES	2309.99	1650.00	3959.99	8.24
TOTALES	28000.00	20000.00	48000.00	100.00

Tabla N° 12: Resumen ventas proyectadas para el año 2019

DETALLE	ENERO	FEBRER	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOST	SETIEM	OCTUB	NOVIE	DICIEM	TOTAL
VENTAS	31224.00	32445.00	32566.00	31433.00	32422.00	32890.00	34980.00	37788.00	38706.00	36099.00	39432.00	40655.00	420640.00

Tabla N° 13: Resumen ventas proyectadas para los años 2019, 2020 y 2021

PARTIDAS	AÑO 2019	AUMENTO %	AUMENTO SOLES	AÑO 2020	AUMENTO %	AUMENTO SOLES	AÑO 2021
VENTAS	420640.00	3%	12619.20	433259.20	5%	21662.96	454922.16



Tabla N° 14: Leaseback BBVA

Simulación de Cronograma de Pagos

Operación de Leaseback							
Importe a Solicitar :	20,000.00	SOLES	Días de Pago	1			
Duración Total :	37	meses	Período de Gracia :	-			
Fecha de Solicitud :	14/10/2018		Valor del Bien :	-			
Sub-Producto :	CS01 - LEASEBACK		Cuota :	725.02			
Tipo Seg. Desgravamen :	Monto Inicial		Importe Seguro	10.20			
			Desgravamen :				
Importe Seguro del Bien :			-Tasa Efectiva Anual	18.750000			
TCEA Referencial de Operación :	19.876431%		Comis. envío físico de estado de cuenta	-			
NRO	VENCTO	AMORTIZAC.	INTERESES	COMISION(ES) + SEGUROS	SUBVENC	CUOTA	SALDO
001	03/12/2018	241.92	483.10	10.20	0.00	735.22	19,758.08
002	02/01/2019	440.03	284.99	10.20	0.00	735.22	19,318.05
003	01/02/2019	446.38	278.64	10.20	0.00	735.22	18,871.67
004	01/03/2019	471.09	253.93	10.20	0.00	735.22	18,400.58
005	01/04/2019	450.70	274.32	10.20	0.00	735.22	17,949.88
006	02/05/2019	457.42	267.60	10.20	0.00	735.22	17,492.46
007	03/06/2019	455.76	269.26	10.20	0.00	735.22	17,036.70
008	01/07/2019	495.78	229.24	10.20	0.00	735.22	16,540.92
009	01/08/2019	478.42	246.60	10.20	0.00	735.22	16,062.50
010	02/09/2019	477.77	247.25	10.20	0.00	735.22	15,584.73
011	01/10/2019	507.77	217.25	10.20	0.00	735.22	15,076.96
012	04/11/2019	478.32	246.70	10.20	0.00	735.22	14,598.64
013	02/12/2019	528.58	196.44	10.20	0.00	735.22	14,070.06
014	02/01/2020	515.26	209.76	10.20	0.00	735.22	13,554.80
015	03/02/2020	516.37	208.65	10.20	0.00	735.22	13,038.43
016	02/03/2020	549.58	175.44	10.20	0.00	735.22	12,488.85
017	01/04/2020	544.88	180.14	10.20	0.00	735.22	11,943.97
018	04/05/2020	535.38	189.64	10.20	0.00	735.22	11,408.59
019	01/06/2020	571.51	153.51	10.20	0.00	735.22	10,837.08
020	01/07/2020	568.71	156.31	10.20	0.00	735.22	10,268.37
021	03/08/2020	561.98	163.04	10.20	0.00	735.22	9,706.39
022	01/09/2020	589.72	135.30	10.20	0.00	735.22	9,116.67
023	01/10/2020	593.52	131.50	10.20	0.00	735.22	8,523.15
024	02/11/2020	593.82	131.20	10.20	0.00	735.22	7,929.33
025	01/12/2020	614.49	110.53	10.20	0.00	735.22	7,314.84
026	04/01/2021	605.33	119.69	10.20	0.00	735.22	6,709.51
027	01/02/2021	634.74	90.28	10.20	0.00	735.22	6,074.77
028	01/03/2021	643.28	81.74	10.20	0.00	735.22	5,431.49
029	05/04/2021	633.51	91.51	10.20	0.00	735.22	4,797.98
030	03/05/2021	660.46	64.56	10.20	0.00	735.22	4,137.52
031	01/06/2021	667.34	57.68	10.20	0.00	735.22	3,470.18
032	01/07/2021	674.97	50.05	10.20	0.00	735.22	2,795.21
033	02/08/2021	681.99	43.03	10.20	0.00	735.22	2,113.22
034	01/09/2021	694.54	30.48	10.20	0.00	735.22	1,418.68
035	01/10/2021	704.56	20.46	10.20	0.00	735.22	714.12
036	02/11/2021	714.12	10.99	10.20	0.00	735.31	0.00
		<b>20,000.00</b>	<b>6,100.81</b>	<b>367.20</b>	<b>0.00</b>	<b>26,468.01</b>	

Tabla N° 15: Estructura de Costos y gastos años 2019, 2020 y 2021

PARTIDAS	MENSUAL	2019	2020	2021
COSTO DEL SERVICIO				
MATERIALES Y SUMINISTROS	19097.00	229164.00	236038.92	245480.48
TOTAL COSTO DEL SERVICIO	19097.00	229164.00	236038.92	245480.48
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN				0.00
PLANILLA DE REMUNERACIONES	7521.00	90252.00	92959.56	96677.94
AGUA POTABLE	100.00	1200.00	1236.00	1285.44
ENERGÍA ELÉCTRICA	1000.00	12000.00	12360.00	12854.40
ALQUILER OFICINA	1500.00	18000.00	18540.00	19281.60
ARBITRIOS MUNICIPALES	120.00	1440.00	1483.20	1542.53
TELEFONÍA, INTERNET Y CABLE	490.00	5880.00	6056.40	6298.66
PUBLICIDAD	500.00	6000.00	6180.00	6427.20
UTILES DE OFICINA Y ASEO	250.00	3000.00	3090.00	3213.60
TOTAL GASTOS ADMINISTRACIÓN	11481.00	137772.00	141905.16	147581.37
TOTAL COSTOS Y GASTOS	30578.00	366936.00	377944.08	393061.84
DEPRECIACIÓN ANUAL	180.00	2160.00	2376.00	2614.00
TOTAL COSTOS Y DEPRECIACIÓN	30758.00	369096.00	380320.08	395675.84
GASTOS FINANCIEROS	274.91	3298.88	2030.93	771.00
COMISIONES BANCARIAS	10.20	122.40	122.40	122.40
TOTAL COSTOS Y GASTOS	31043.11	372517.28	382473.41	396569.24

Tabla N° 16: Estructura de Ingresos, costos y gastos años 2019, 2020 y 2021

PARTIDAS	2019	2020	2021
VENTAS NETAS	420640.00	433259.20	454922.16
MENOS: COSTOS DEL SERVICIO	-366936.00	-377944.08	-393061.84
MENOS: DEPRECIACIÓN ANUAL	-2160.00	-2376.00	-2614.00
MENOS: GASTOS FINANCIEROS	-3298.88	-2030.93	-771.00
MENOS: COMISIONES BANCARIAS	-122.40	-122.40	-122.40
TOTAL	48122.72	50785.79	58352.92

Tabla N° 17: Estado de Situación Financiera año 2019

ACTIVO	2019
ACTIVO CORRIENTE	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES	14298.36
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	8744.00
MATERIALES, SUMINISTROS Y RESPUESTOS	26122.00
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	3211.00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	52375.36
ACTIVO NO CORRIENTE	
INMUEBLES, MAQUINARIAS Y EQUIPO	234556.00
DEPRECIACIÓN INMUEBLES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS	31222.00
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	265778.00
TOTAL ACTIVO	318153.36
PASIVO	
PASIVO CORRIENTE	
CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES	17544.00
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS	5433.00
TOTAL PASIVO CORRIENTE	22977.00
PASIVO NO CORRIENTE	
OBLIGACIONES FINANCIERAS	14598.64
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	14598.64
TOTAL PASIVO	37575.64
PATRIMONIO	
CAPITAL	200000.00
RESULTADOS ACUMULADOS	32455.00
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>48122.72</b>
TOTAL PATRIMONIO	280577.72
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	318153.36

Tabla N° 18: Estado de Situación Financiera año 2019, 2020, 2021

ACTIVO	2019	%	2020	%	2021
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES	14298.36	178.23	39782.12	42.73	56780.92
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	8744.00	-25.27	6534.00	50.83	9855.00
MATERIALES, SUMINISTROS Y RESPUESTOS	26122.00	13.52	29655.00	5.47	31277.00
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	3211.00	-33.23	2144.00	-7.65	1980.00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	52375.36	49.14	78115.12	27.88	99892.92
ACTIVO NO CORRIENTE					
INMUEBLES, MAQUINARIAS Y EQUIPO	234556.00	-9.42	212455.00	-7.54	196444.00
DEPRECIACIÓN INMUEBLES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS	31222.00	13.13	35321.00	12.27	39655.00
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	265778.00	-6.77	247776.00	-4.71	236099.00
TOTAL ACTIVO	318153.36	2.43	325891.12	3.10	335991.92
PASIVO					
CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES	17544.00	21.59	21332.00	25.31	26732.00
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS	5433.00	20.04	6522.00	31.29	8563.00
TOTAL PASIVO CORRIENTE	22977.00	21.23	27854.00	26.71	35295.00
PASIVO NO CORRIENTE					
OBLIGACIONES FINANCIERAS	14598.64	-45.68	7929.33	-	0.00
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	14598.64	-45.68	7929.33	-	0.00
TOTAL PASIVO	37575.64	-4.77	35783.33	-1.36	35295.00
PATRIMONIO					
CAPITAL	200000.00	0.00	200000.00	0.00	200000.00
RESULTADOS ACUMULADOS	32455.00	21.16	39322.00	7.69	42344.00
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>48122.72</b>	<b>5.53</b>	<b>50785.79</b>	<b>14.90</b>	<b>58352.92</b>
TOTAL PATRIMONIO	280577.72	3.40	290107.79	3.65	300696.92
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	318153.36	2.43	325891.12	3.10	335991.92

Tabla N° 19: Estado de Resultados año 2019

PARTIDAS	2019
VENTAS NETAS	420640.00
COSTO DE VENTAS	229164.00
RESULTADO BRUTO UTILIDAD	191476.00
GASTOS OPERACIONALES	
GASTOS DE VENTA	6000.00
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	131772.00
DEPRECIACIÓN ANUAL	2160.00
RESULTADO DE OPERACIÓN	51544.00
GASTOS FINANCIEROS	3298.88
COMISIONES BANCARIAS	122.40
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>48122.72</b>
IMPUESTO A LA RENTA	6309.60
UTILIDAD NETA DESPUES DE IMPUESTOS	41813.12

Tabla N° 20: Estado de Resultados año 2019, 2020, 2021

PARTIDAS	2019	%	2020	%	2021
VENTAS NETAS	420640.00	3.00	433259.20	5.00	454922.16
COSTO DE VENTAS	229164.00	3.00	236038.92	4.00	245480.48
RESULTADO BRUTO UTILIDAD	191476.00	3.00	197220.28	6.20	209441.68
GASTOS OPERACIONALES					
GASTOS DE VENTA	6000.00	3.00	6180.00	4.00	6427.20
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	131772.00	3.00	135725.16	4.00	141154.17
DEPRECIACIÓN ANUAL	2160.00	10.00	2376.00	10.02	2614.00
RESULTADO DE OPERACIÓN	51544.00	2.71	52939.12	11.91	59246.31
GASTOS FINANCIEROS	3298.88	-38.44	2030.93	-62.04	771.00
COMISIONES BANCARIAS	122.40	0.00	122.40	0.00	122.40
UTILIDAD NETA	48122.72	5.53	50785.79	14.90	58352.91
<b>IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>6309.60</b>	<b>3.00</b>	<b>6498.89</b>	<b>5.00</b>	<b>6823.83</b>
UTILIDAD NETA DESPUES DE IMPUESTOS	41813.12	5.92	44286.90	16.35	51529.08

## ANÁLISIS FINANCIERO MEDIANTE RATIOS

### Razón Capital de Trabajo

$$CT = \text{Activo corriente} - \text{Pasivo corriente}$$

$$CT \text{ Año } 2019 = 52375 - 22977 = 29398$$

$$CT \text{ Año } 2020 = 78115 - 27854 = 50261$$

Para el primer año la empresa contará con un capital de trabajo de S/. 29,398.00 y en el año 2020 contará con un capital de trabajo de S/. 50,261.00 resultado que muestra una mejora considerable después del financiamiento mediante Leaseback.

### Razón Índice de Solvencia

$$IS = \text{Activo corriente} / \text{Pasivo corriente}$$

$$IS \text{ Año } 2019 = 52375 / 22977 = 2.27$$

$$IS \text{ Año } 2020 = 78115 / 27854 = 2.80$$

Para el primer año la empresa contará con un Índice de Solvencia de 2.27 y en el año 2020 contará con Índice de Solvencia de 2.80, resultado que muestra una mejora considerable después del financiamiento mediante Leaseback y que significa que la empresa podrá asumir sus compromisos en el corto plazo sin ningún tipo de inconvenientes. El ratio óptimo es 2 o > a 2.

### Razón de la Prueba Ácida

$$PA = \text{Activo corriente} - \text{Inventarios} / \text{Pasivo corriente}$$

$$IPA \text{ Año } 2019 = 52375 - 26122 / 22977 = 1.14$$

$$IPA \text{ Año } 2020 = 78115 - 29655 / 27854 = 1.73$$

Para el primer año la empresa contará con un Índice de Prueba Ácida de 1.14 y en el año 2020 contará con Índice de Prueba Ácida de 1.73, resultado que muestra una mejora considerable después del financiamiento mediante Leaseback y que significa que la empresa podrá asumir sus compromisos en el corto plazo sin ningún tipo de inconvenientes. El ratio óptimo es 1.5 o > a 1.5.

### **Razón de la Prueba Súper Ácida**

$$\text{PSA} = \text{Activo corriente} - \text{Inventarios} - \text{Cuentas por cobrar} / \text{Pasivo corriente}$$

$$\text{PSA Año 2019} = 52375 - 26122 - 8744 / 22977 = 0.76$$

$$\text{PSA Año 2020} = 78115 - 29655 - 6534 / 27854 = 1.51$$

Para el primer año la empresa contará con un Índice de la Prueba Súper Ácida de 0.76 y en el año 2020 contará con Índice de la Prueba Súper Ácida de 1.51, resultado que muestra una mejora considerable después del financiamiento mediante Leaseback y que significa que la empresa podrá asumir sus compromisos en el corto plazo sin ningún tipo de inconvenientes. El ratio óptimo es 1.0 o > a 1.0.

### **Razón Relación Patrimonio Activos totales**

$$\text{RPA} = \text{Patrimonio} / \text{Activos totales}$$

$$\text{RPA Año 2019} = 280577 / 318153 = 88.18\%$$

$$\text{RPA Año 2020} = 290107 / 325891 = 89.02\%$$

Para el primer año la empresa financiará el total de sus activos con su patrimonio con el 88.18% y para el segundo año lo financiará con el 89.02%, resultado que muestra una



mejora considerable después del financiamiento mediante Leaseback y que significa que no está comprometiendo sus pasivos con deuda.

### **Razón Rentabilidad sobre los Ingresos Brutos**

$$\text{RIB} = \text{Utilidad Bruta} / \text{Ventas} * 100$$

$$\text{RIB Año 2019} = 191476 / 420640 = 45.52\%$$

$$\text{RIB Año 2020} = 197220 / 433259 = 45.52\%$$

Las ventas netas de la empresa para el primer año le generarán una rentabilidad bruta equivalente al 45.42% sobre el total de sus ingresos brutos, mientras que para el segundo año no habrá variación y que se encuentra dentro de lo previsto. Resultado que muestra una mejora considerable después del financiamiento mediante Leaseback.

### **Razón Rentabilidad sobre los Ingresos Operativos**

$$\text{RIO} = \text{Utilidad Operativa} / \text{Ventas} * 100$$

$$\text{RIO Año 2019} = 51544 / 420640 = 12.25\%$$

$$\text{RIO Año 2020} = 52939 / 433259 = 12.22\%$$

Los ingresos operativos de la empresa para el año 2019 le generarán una rentabilidad equivalente al 12.25%, mientras que para el segundo año le generarán una rentabilidad equivalente al 12.22%, resultado que muestra una mejora considerable después del financiamiento mediante Leaseback.

### **Razón Rentabilidad sobre los Ingresos Netos**

$$\text{RIN} = \text{Utilidad Neta} / \text{Ventas} * 100$$

$$\text{RIN Año 2019} = 48123 / 420640 = 11.44\%$$

$$\text{RIN Año 2020} = 50786 / 433259 = 11.72\%$$

Los ingresos netos de la empresa para el año 2019 le generarán una rentabilidad equivalente al 11.44%, mientras que para el segundo año le generarán una rentabilidad equivalente al 11.72%, resultado que muestra una mejora considerable después del financiamiento mediante Leaseback.

### **Razón Rentabilidad sobre los Activos**

$$\text{RA} = \text{Utilidad Neta} / \text{Activos} * 100$$

$$\text{RRA Año 2019} = 48123 / 318153 = 15.12\%$$

$$\text{RRA Año 2020} = 50786 / 325891 = 15.58\%$$

Para el primer año, la influencia de la rentabilidad sobre los activos de la empresa en relación con la utilidad neta será del 15.12%, mientras que para el año 2020 la influencia de la rentabilidad sobre los activos totales será del 15.58%, resultado que muestra una mejora considerable después del financiamiento mediante Leaseback.

### **Razón Rentabilidad sobre el Patrimonio**

$$\text{RRP} = \text{Utilidad Neta} / \text{Patrimonio} * 100$$

$$\text{RRP Año 2019} = 48123 / 280578 = 17.15\%$$

$$\text{RRP Año 2020} = 50786 / 290108 = 17.51\%$$

Luego de la evaluación financiera realizada en la empresa Codarsci Perú S.A.C. se puede afirmar que la propuesta de mejora después del financiamiento mediante Leaseback es totalmente viable y para lo cual presentaremos las correspondientes conclusiones y recomendaciones.

#### **IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

##### **Conclusiones**

- El financiamiento mediante Leaseback en la empresa Codarsci Perú S.A.C. es considerada como la mejor fuente de financiamiento en razón de que podrá utilizarse para gastos corrientes o para gastos operativos y sin tener que rendir cuentas a la entidad financiera de los destinos de estos recursos.
- El Leaseback como instrumento financiero permite utilizar al máximo el inmovilizado de la empresa, es decir sus bienes muebles e inmuebles, ya que el activo cedido en retro venta y retro compra se mantendrá en funcionamiento todo el tiempo generando la rentabilidad necesaria para que la empresa Codarsci Perú S.A.C. pueda operar.
- La rentabilidad presenta dos formas de evaluarse, desde la perspectiva del activo no corriente y desde el punto de vista de las ventas, lo que implica que lo que la empresa no ha realizado debidamente es la rentabilización de sus inmovilizados y por consiguiente no se han maximizado de manera eficiente las ventas programadas.
- El financiamiento mediante Leaseback en la empresa Codarsci Perú S.A.C. tendrá efecto en la mejora de su rentabilidad, en razón de que le permitirá mejorar sus procesos operativos, ya que estos fondos si se podrán utilizar también para capital de trabajo.
- El Leaseback es una alternativa de financiamiento a corto y mediano plazo que le permitirá a la empresa Codarsci Perú S.A.C. disponer de los recursos necesarios en momentos de dificultades financieras y de esta forma atender sus obligaciones a

corto plazo o en su defecto realizar inversiones que permitan rentabilizar dichos recursos.

- La evaluación financiera antes y después de obtenido el Leaseback muestran de manera inequívoca que esta herramienta financiera si cubrirá los fines para los cuales fue requerido por sus costos financieros totalmente accesibles y por su finalidad operativa.

### **Recomendaciones**

- Que la Gerencia General de la empresa Codarsci Perú S.A.C. capacite permanentemente sobre este instrumento financiero denominado Leaseback que se ha convertido como una excelente alternativa para obtener recursos en el menor tiempo posible y con costos financieros totalmente accesibles.
- Que las entidades financieras que expliquen en detalle las ventajas que brinda este instrumento financiero denominado Leaseback, a fin de proceder a realizar las comparaciones pertinentes entre las demás fuentes de financiamiento y de esta manera establecer la pertinencia de solicitarlo.
- No dejar que se junten dos cuotas del Leaseback y que va a generar que la entidad financiera o locadora del Leaseback se adjudique el bien cedido en retro venta y retro compra, por así encontrarse normado por la Súper Intendencia de Banca y Seguros.

## V. REFERENCIAS

- Aguilar, Y. (2013). *Diagnóstico financiero y estudio de capital de trabajo en la empresa constructora “Gustavo cueva moreno” de la ciudad de Loja. Ecuador en el periodo 2010 – 2011.* (Tesis de licenciatura). Universidad Nacional De Loja. Ecuador.  
Recuperado desde:  
<http://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/1750/1/DIAGN%C3%93STICO%20FINANCIERO%20Y%20ESTUDIO%20DE%20CAPITAL%20DE%20TRABAJO%20EN%20LA%20EMPRESA%20CONSTRUCTORA%20GUSTAVO%20CUEVA%20M.pdf>
- Apacella y Rojas (2016). *Estrategias de financiamiento para el incremento de la rentabilidad de las empresas constructoras de la provincia de Huancayo.* (Tesis de título). Universidad Nacional Del Centro Del Perú. Perú. Recuperado desde:  
<https://docplayer.es/90370709-Universidad-nacional-del-centro-del-peru-facultad-de-contabilidad-tesis-presentada-por.html>
- Arias, M. (2016). *Gasto corriente.* Recuperado desde: <https://credilike.me/blog/gasto-corriente/>
- Baca, A. y Díaz, T. (2016). *Impacto del Financiamiento en la Rentabilidad de la Constructora Verastegui S.A.C. – 2015.* (Tesis de Título). Universidad Señor de Sipán. Chiclayo. Recuperado de: <http://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/uss/3013/1/1.-TESIS-IMPACTO-DEL-FINANCIAMIENTO-EN-LA-RENTABILIDAD-DE-LACONSTRUCTORA-VERASTEGUI-S.A.C.-2015.docx%20list.pdf>
- BBVA Banco Continental (2017). *En que consiste el lease- back .* Recuperado de:  
<https://www.bbva.es/general/finanzas-vistazo/empresas/lease-back/index.jsp>
- Benites, A., Carrión, K., Flores, L. y Narváez, R. (2016). *Análisis de una empresa constructora: evaluación de alternativas.* (Tesis de Magister en administración). Universidad Esan. Perú. Recuperado

de:[http://repositorio.esan.edu.pe/bitstream/handle/ESAN/586/2016\\_MATP\\_14-2\\_27\\_RE.pdf?sequence=1](http://repositorio.esan.edu.pe/bitstream/handle/ESAN/586/2016_MATP_14-2_27_RE.pdf?sequence=1)

Ceja, D. (2013). *Estrategias financieras para una empresa de construcción*. (Tesis de maestría). Instituto politécnico Nacional, México. Recuperado de: <http://tesis.bnct.ipn.mx:8080/jspui/bitstream/123456789/14265/1/Tesis%20Ceja%20Cardona%20Diana%20Samantha..pdf>

De la Cruz, J. (2016). *¿Cómo analizar los ratios financieros de una empresa?* Recuperado desde: <https://www.empresaaactual.com/sabes-interpretar-los-ratios-de-una-empresa/>

Devesa & Calvo Abogados (2016). *El lease-back*. Recuperado de: <https://www.devesaycalvo.es/lease-back/>

Diario Gestión. (2016). *Ganancias de constructora Graña y Montero saltan en tercer trimestre a US\$ 41.2 millones*. Recuperado de: <https://gestion.pe/economia/empresas/ganancias-constructora-grana-montero-saltan-tercer-trimestre-us-41-2-millones-118955>

Díaz, N. (2015). *El arrendamiento financiero en la gestión financiera de la empresa Constructora Inversiones Soto S.A.C. en el ejercicio 2013*. (Tesis de título). Universidad Nacional De Trujillo. Perú. Recuperado desde: [http://dspace.unitru.edu.pe/bitstream/handle/UNITRU/951/diazbenavides\\_nelly.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://dspace.unitru.edu.pe/bitstream/handle/UNITRU/951/diazbenavides_nelly.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Echegoyen, A. (2012). *Las operaciones de sale and leaseback de activos inmobiliarios como instrumento de mejora de la eficiencia de las entidades de crédito*. Recuperado desde: <http://eprints.ucm.es/14578/>

Farro y Olorte (2014). *Responsabilidad social empresarial en las constructoras de la ciudad de Chiclayo*. (Tesis de título). Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo. Perú. Recuperado

desde:[http://tesis.usat.edu.pe/bitstream/usat/90/1/TL\\_FarroCeladaLuis\\_OlarteGarciaNathali.pdf](http://tesis.usat.edu.pe/bitstream/usat/90/1/TL_FarroCeladaLuis_OlarteGarciaNathali.pdf)

Fernández, Y. (2015). *Estrategia económica y financiera de las empresas del sector de la construcción en España durante el periodo 2008-2012*. Recuperado de:  
<http://www.usc.es/econo/RGE/Vol24/rge2421.pdf>

Guillén, S. y Sánchez, K. (2017). *Evaluación de la gestión del área de ventas de la empresa constructora JSM S.A.C. para proponer medidas correctivas que incrementen la rentabilidad económica, periodo 2015-2016*. (Tesis de Título). Chiclayo. Recuperado desde: <http://tesis.usat.edu.pe/handle/usat/838>

LC Legorburo Consultores (2015). *Financiación a la empresa: lease-back*. Recuperado desde: <https://www.legorburoconsultores.es/financiacion-empresa-lease-back.html>

Lecompte, I. (2015). *Leaseback inmobiliario: instrumento de financiación de proyectos inmobiliarios*. (Tesis de licenciatura). Pontificia Universidad Javeriana. Colombia. Recuperado desde:  
<https://repository.javeriana.edu.co/bitstream/handle/10554/34517/LecompteVergaraIsabellaCatalina2015.pdf?sequence=1>

López, J. (2014). *Fuentes de financiamiento*. Recuperado desde:  
<https://www.gestiopolis.com/fuentes-de-financiamiento-para-las-empresas/>

Pérez, S y Acuña, M. (2013). *Análisis en el impacto financiero de las empresas constructoras de vivienda de interés social por la no gestión del riesgo operativo en la ciudad de Cartagena como parte de política de sostenibilidad a largo plazo*. (Tesis de título). Universidad Tecnológica De Bolívar. Colombia. Recuperado desde:  
<http://biblioteca.utb.edu.co/notas/tesis/0065344.pdf>

PKF Worldwide (2016). *Un contrato de lease-back*. Recuperado desde:  
[http://pkfperu.com/wp-content/uploads/2016/05/Interpretando\\_1](http://pkfperu.com/wp-content/uploads/2016/05/Interpretando_1).

Revista Actualícese (2017). *Lease-back, una opción para generar caja con activos propios*. Recuperado desde: <https://actualicese.com/actualidad/2017/09/29/lease-back-una-opcion-para-generar-caja-con-activos-proprios/>

Revista Actualidad Empresarial (2018). *Empresas constructoras medianas alcanzan rentabilidad mayor al 50%*. Perú. Recuperado desde: <http://aempresarial.com/web/informativo.php?id=6165>

Revista de la Universidad Privada de Ciencias (2014). *Las empresas constructoras en la reciente etapa de expansión*. Perú. Recuperado desde: <https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099.1/3395/31386-15.pdf?sequence=15&isAllowed=y>

Revista del Grupo Plaza (2011). *El Grupo Cyes se suma a la fórmula del 'sale & lease back*. España. Recuperado desde: <http://epoca1.valenciaplaza.com/ver/17325/el-grupo-cyes-se-suma-a-la-formula-del-%80sale--lease-back%80-y-pone-a-la-venta-parte-de-sus-oficinas-en-valencia.html>

Revista Empresas (2013). *Las Constructoras suben un 8% la rentabilidad de su negocio*. España. Recuperado desde: [https://cincodias.elpais.com/cincodias/2006/09/15/empresas/1158327586\\_850215.html](https://cincodias.elpais.com/cincodias/2006/09/15/empresas/1158327586_850215.html)

Revista especializada Muchos Ingresos Pasivos (2016). *Rentabilidad sobre el patrimonio neto*. Recuperado desde: <https://www.muchoingresospasivos.com/rentabilidad-patrimonio-neto/>

Revista especializada MytripleA (2016). *Indicadores de rentabilidad*. Recuperado desde: <https://www.mytriplea.com/diccionario-financiero/indicadores-de-rentabilidad/>

Revista especializada MytripleA (2016). *Rentabilidad empresarial*. Recuperado desde: <https://www.mytriplea.com/diccionario-financiero/rentabilidad-empresarial/>



- Revista Portal Pyme (2017). *Financiamiento de empresas vía Leaseback sube más de 40% en 2016*. España. Recuperado desde: <http://pyme.emol.com/6619/financiamiento-empresas-via-leaseback-sube-mas-40-2016/>
- Reyes, C. (2016). *La utilización del leasing financiero y su influencia en la situación financiera de la empresa constructora inversiones Pérez Castillo S.A.C.* (Tesis de título). Trujillo. Recuperado desde: [http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/1478/1/Reyes\\_Carolina\\_Utilizacion\\_Leasing\\_Financiero.pdf](http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/1478/1/Reyes_Carolina_Utilizacion_Leasing_Financiero.pdf)
- Rojas, I. (2017). *Hudbay obtiene tres leaseback de equipos mineros y refinancia deuda con Caterpillar*. Recuperado de: <http://lexlatin.com/noticia/hudbay-obtiene-un-leaseback-de-equipos-mineros-por-usd-224-millones/>
- Romero E. (2012), *Impuesto a la Renta Afectará a Empresas Constructoras*. Recuperado desde: <http://rpp.pe/economia/economia/nuevo-ir-a-constructoras-afectara-rentabilidad-de-empresas-noticia-481787>
- Rosas, J. (2015). *Financiamiento público y privado para el sector PyME en la Argentina*. (Tesis de maestría). Universidad de Buenos Aires. Argentina. Recuperado desde: [http://bibliotecadigital.econ.uba.ar/download/tpos/1502-0355\\_RojasJ.pdf](http://bibliotecadigital.econ.uba.ar/download/tpos/1502-0355_RojasJ.pdf)
- Rujel, S. (2016). *Influencia del financiamiento en la rentabilidad en las empresas constructoras en el Perú: caso constructora Aesmid E.I.R.L 2016*. (Tesis de Título). Tumbes. Recuperado desde: [http://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/123456789/2564/FINANCIAMIENTO\\_RENTABILIDAD\\_RUJEL\\_GUERRA\\_SANTOS\\_WILFREDO%20.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/123456789/2564/FINANCIAMIENTO_RENTABILIDAD_RUJEL_GUERRA_SANTOS_WILFREDO%20.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

- Saldaña, F. (2015). *Propuesta de un plan para el posicionamiento de la empresa constructora Consttansa SAC – Chiclayo 2014. (Tesis de Título). Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo. Chiclayo. Recuperado desde: [http://tesis.usat.edu.pe/bitstream/usat/631/1/TL\\_Saldana\\_Fuentes\\_FranklyAntonio.pdf](http://tesis.usat.edu.pe/bitstream/usat/631/1/TL_Saldana_Fuentes_FranklyAntonio.pdf)*
- San Román, R y Valdizán, J. (2016). *Evaluación del modelo financiero y del modelo de estrategia comercial de un proyecto inmobiliario mixto en magdalena del mar. (Tesis de magister). Universidad católica del Perú. Perú. Recuperado desde: [http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/7574/SAN\\_ROMAN\\_VALDIZAN\\_EVALUACION\\_INMOBILIARIO.pdf.txt;jsessionid=8DFB08EDDA37AA0CFC1C57B9A3104E71?sequence=8](http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/7574/SAN_ROMAN_VALDIZAN_EVALUACION_INMOBILIARIO.pdf.txt;jsessionid=8DFB08EDDA37AA0CFC1C57B9A3104E71?sequence=8)*
- Sánchez, E. (2014). *Impacto fiscal tributario y sus efectos en la rentabilidad y liquidez para la Empresa Constructora ABC, Lambayeque 2013. (Tesis de título). Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo. Perú. Recuperado desde: [http://tesis.usat.edu.pe/xmlui/bitstream/handle/usat/626/TL\\_Sanchez\\_Roncal\\_ErikaViviana.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://tesis.usat.edu.pe/xmlui/bitstream/handle/usat/626/TL_Sanchez_Roncal_ErikaViviana.pdf?sequence=1&isAllowed=y)*
- Sepúlveda, C. (2013). *Plan de negocios para una empresa prestadora de servicios relacionados con la construcción INSER LTDA “ingeniería de servicios. Chile. Recuperado desde: [http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/115477/cf-sepulveda\\_cf.pdf;sequence=1](http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/115477/cf-sepulveda_cf.pdf;sequence=1)*
- Urrea, M. (2017). *El Lease Back. España. Recuperado desde: <http://www.economistjurist.es/articulos-juridicos-destacados/algunas-consideraciones-acerca-del-contrato-de-lease-back/>*
- Villalobos, G. (2017). *Evaluación del presupuesto programado en la instalación de una losa deportiva en el Caserío Nueva Victoria, distrito La Peca, provincia Bagua, para medir su incidencia en el estado de resultado de la Empresa Constructora y Servicios Múltiples EKA SRL en el periodo 2015. (Tesis de título). Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo. Perú. Recuperado*

desde:[http://tesis.usat.edu.pe/xmlui/bitstream/handle/usat/1036/TL\\_VillalobosAlvarezGraceOrnella.pdf.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://tesis.usat.edu.pe/xmlui/bitstream/handle/usat/1036/TL_VillalobosAlvarezGraceOrnella.pdf.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Villar, J. (2013). *En busca de Financiación: El leaseback y las clases de leasing*. Revista Capitalibre. Recuperado de: <https://capitalibre.com/2013/04/en-busca-de-financiacion-leaseback-clases-leasing>

## ANEXOS

### Presupuesto de mobiliario y habilitación del almacén

DETALLE	UNIDAD	SUB TOTAL	TOTAL
MOSTRADORES DE ALUMINIO	5	700	3500
EXHIBIDORES DEXION	4	975	3900
HABILITACIÓN ALMACEN	1	10022	10022
TOTAL		11697	17422

### Presupuesto de compra de materiales de construcción

DETALLE	UNIDAD	SUB TOTAL	TOTAL
MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN	1	19097	19097
TOTAL		19097	19097

### Presupuesto de la planilla de remuneraciones

DETALLE	UNIDAD	SUB TOTAL	TOTAL
ADMINISTRADOR	1	3200	3200
VENDEDORES	3	930	2790
PERSONAL DE APOYO	1	930	930
CONTADOR EXTERNO	1	601	601
TOTAL			7521

### Presupuesto de servicios generales

DETALLE	UNIDAD	SUB TOTAL	TOTAL
AGUA POTABLE	1	100	100
ENERGÍA ELÉCTRICA	1	1000	1000
ALQUILER DE LOCAL	1	1500	1500
TELEFONÍA	3	100	300
INTERNET	1	90	90
ARBITRIOS MUNICIPALES	1	120	120
CABLE	1	100	100
PUBLICIDAD	1	500	500
UTILES DE ESCRITORIO	1	100	100
UTILES DE ASEO	1	150	150
TOTAL		3760	3960

Resumen Presupuesto de mobiliario y  
habilitación almacén

DETALLE	TOTAL
MOBILIARIO	7400
HABILITACIÓN ALMACEN	10022
TOTAL	17422

Resumen Presupuesto de inversiones, habilitación almacén,  
capital de trabajo, planilla y gastos generales

DETALLE	TOTAL
TOTAL INVERSIONES	7400
HABILITACIÓN ALMACEN	10022
TOTAL CAPITAL DE TRABAJO	19097
TOTAL PLANILLA DE REMUNERACIONES	7521
TOTAL GASTOS POR SERVICIOS	3960
TOTAL	48000

Resumen aporte porcentual del  
Leaseback y de la empresa

DETALLE	APORTE EMPRESA	LEASEBACK BBVA	TOTALES	APORTE %
TOTAL INVERSIONES EN ACTIVOS	4316.80	3083.20	7400.00	15.43
HABILITACIÓN DEL ALMACEN	5846.13	4175.87	10022.00	20.88
CAPITAL DE TRABAJO	11139.85	7957.15	19097.00	39.78
PLANILLA DE REMUNERACIONES	4387.22	3133.78	7521.00	15.67
GASTOS GENERALES	2309.99	1650.00	3959.99	8.24
TOTALES	28000.00	20000.00	48000.00	100.00

Resumen ventas proyectadas para el año 2019

DETALLE	ENERO	FEBRER	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOST	SETIEM	OCTUB	NOVIE	DICIEM	TOTAL
VENTAS	31224.00	32445.00	32566.00	31433.00	32422.00	32890.00	34980.00	37788.00	38706.00	36099.00	39432.00	40655.00	420640.00

Resumen ventas proyectadas para los años 2019, 2020 y 2021

PARTIDAS	AÑO 2019	AUMENTO %	AUMENTO SOLES	AÑO 2020	AUMENTO %	AUMENTO SOLES	AÑO 2021
VENTAS	420640.00	3%	12619.20	433259.20	5%	21662.96	454922.16

## Leaseback BBVA

### Simulación de Cronograma de Pagos

Operación de Leaseback							
Importe a Solicitar :	20,000.00	SOLES	Días de Pago	1			
Duración Total :	37	meses	Período de Gracia :	-			
Fecha de Solicitud :	14/10/2018		Valor del Bien :	-			
Sub-Producto :	CS01 - LEASEBACK.		Cuota :	725.02			
Tipo Seg. Desgravamen :	Monto Inicial		Importe Seguro	10.20			
			Desgravamen :				
Importe Seguro del Bien :			-Tasa Efectiva Anual	18.750000			
TCEA Referencial de Operación :	19.876431%		Comis. envío físico de estado de cuenta	-			
NRO	VENCTO	AMORTIZAC.	INTERESES	COMISION(ES) + SEGUROS	SUBVENC	CUOTA	SALDO
001	03/12/2018	241.92	483.10	10.20	0.00	735.22	19,758.08
002	02/01/2019	440.03	284.99	10.20	0.00	735.22	19,318.05
003	01/02/2019	446.38	278.64	10.20	0.00	735.22	18,871.67
004	01/03/2019	471.09	253.93	10.20	0.00	735.22	18,400.58
005	01/04/2019	450.70	274.32	10.20	0.00	735.22	17,949.88
006	02/05/2019	457.42	267.60	10.20	0.00	735.22	17,492.46
007	03/06/2019	455.76	269.26	10.20	0.00	735.22	17,036.70
008	01/07/2019	495.78	229.24	10.20	0.00	735.22	16,540.92
009	01/08/2019	478.42	246.60	10.20	0.00	735.22	16,062.50
010	02/09/2019	477.77	247.25	10.20	0.00	735.22	15,584.73
011	01/10/2019	507.77	217.25	10.20	0.00	735.22	15,076.96
012	04/11/2019	478.32	246.70	10.20	0.00	735.22	14,598.64
013	02/12/2019	528.58	196.44	10.20	0.00	735.22	14,070.06
014	02/01/2020	515.26	209.76	10.20	0.00	735.22	13,554.80
015	03/02/2020	516.37	208.65	10.20	0.00	735.22	13,038.43
016	02/03/2020	549.58	175.44	10.20	0.00	735.22	12,488.85
017	01/04/2020	544.88	180.14	10.20	0.00	735.22	11,943.97
018	04/05/2020	535.38	189.64	10.20	0.00	735.22	11,408.59
019	01/06/2020	571.51	153.51	10.20	0.00	735.22	10,837.08
020	01/07/2020	568.71	156.31	10.20	0.00	735.22	10,268.37
021	03/08/2020	561.98	163.04	10.20	0.00	735.22	9,706.39
022	01/09/2020	589.72	135.30	10.20	0.00	735.22	9,116.67
023	01/10/2020	593.52	131.50	10.20	0.00	735.22	8,523.15
024	02/11/2020	593.82	131.20	10.20	0.00	735.22	7,929.33
025	01/12/2020	614.49	110.53	10.20	0.00	735.22	7,314.84
026	04/01/2021	605.33	119.69	10.20	0.00	735.22	6,709.51
027	01/02/2021	634.74	90.28	10.20	0.00	735.22	6,074.77
028	01/03/2021	643.28	81.74	10.20	0.00	735.22	5,431.49
029	05/04/2021	633.51	91.51	10.20	0.00	735.22	4,797.98
030	03/05/2021	660.46	64.56	10.20	0.00	735.22	4,137.52
031	01/06/2021	667.34	57.68	10.20	0.00	735.22	3,470.18
032	01/07/2021	674.97	50.05	10.20	0.00	735.22	2,795.21
033	02/08/2021	681.99	43.03	10.20	0.00	735.22	2,113.22
034	01/09/2021	694.54	30.48	10.20	0.00	735.22	1,418.68
035	01/10/2021	704.56	20.46	10.20	0.00	735.22	714.12
036	02/11/2021	714.12	10.99	10.20	0.00	735.31	0.00
		<b>20,000.00</b>	<b>6,100.81</b>	<b>367.20</b>	<b>0.00</b>	<b>26,468.01</b>	



Estructura de Costos y gastos años 2019, 2020 y 2021

PARTIDAS	MENSUAL	2019	2020	2021
COSTO DEL SERVICIO				
MATERIALES Y SUMINISTROS	19097.00	229164.00	236038.92	245480.48
TOTAL COSTO DEL SERVICIO	19097.00	229164.00	236038.92	245480.48
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN				0.00
PLANILLA DE REMUNERACIONES	7521.00	90252.00	92959.56	96677.94
AGUA POTABLE	100.00	1200.00	1236.00	1285.44
ENERGÍA ELÉCTRICA	1000.00	12000.00	12360.00	12854.40
ALQUILER OFICINA	1500.00	18000.00	18540.00	19281.60
ARBITRIOS MUNICIPALES	120.00	1440.00	1483.20	1542.53
TELEFONÍA, INTERNET Y CABLE	490.00	5880.00	6056.40	6298.66
PUBLICIDAD	500.00	6000.00	6180.00	6427.20
UTILES DE OFICINA Y ASEO	250.00	3000.00	3090.00	3213.60
TOTAL GASTOS ADMINISTRACIÓN	11481.00	137772.00	141905.16	147581.37
TOTAL COSTOS Y GASTOS	30578.00	366936.00	377944.08	393061.84
DEPRECIACIÓN ANUAL	180.00	2160.00	2376.00	2614.00
TOTAL COSTOS Y DEPRECIACIÓN	30758.00	369096.00	380320.08	395675.84
GASTOS FINANCIEROS	274.91	3298.88	2030.93	771.00
COMISIONES BANCARIAS	10.20	122.40	122.40	122.40
TOTAL COSTOS Y GASTOS	31043.11	372517.28	382473.41	396569.24

Estructura de Ingresos, costos y gastos años 2019, 2020 y 2021

PARTIDAS	2019	2020	2021
VENTAS NETAS	420640.00	433259.20	454922.16
MENOS: COSTOS DEL SERVICIO	-366936.00	-377944.08	-393061.84
MENOS: DEPRECIACIÓN ANUAL	-2160.00	-2376.00	-2614.00
MENOS: GASTOS FINANCIEROS	-3298.88	-2030.93	-771.00
MENOS: COMISIONES BANCARIAS	-122.40	-122.40	-122.40
TOTAL	48122.72	50785.79	58352.92

Estado de Situación Financiera año 2019

ACTIVO	2019
ACTIVO CORRIENTE	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES	14298.36
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	8744.00
MATERIALES, SUMINISTROS Y RESPUESTOS	26122.00
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	3211.00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	52375.36
ACTIVO NO CORRIENTE	
INMUEBLES, MAQUINARIAS Y EQUIPO	234556.00
DEPRECIACIÓN INMUEBLES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS	31222.00
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	265778.00
TOTAL ACTIVO	318153.36
PASIVO	
PASIVO CORRIENTE	
CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES	17544.00
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS	5433.00
TOTAL PASIVO CORRIENTE	22977.00
PASIVO NO CORRIENTE	
OBLIGACIONES FINANCIERAS	14598.64
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	14598.64
TOTAL PASIVO	37575.64
PATRIMONIO	
CAPITAL	200000.00
RESULTADOS ACUMULADOS	32455.00
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>48122.72</b>
TOTAL PATRIMONIO	280577.72
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	318153.36

ACTIVO	2019	%	2020	%	2021
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES	14298.36	178.23	39782.12	42.73	56780.92
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	8744.00	-25.27	6534.00	50.83	9855.00
MATERIALES, SUMINISTROS Y RESPUESTOS	26122.00	13.52	29655.00	5.47	31277.00
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	3211.00	-33.23	2144.00	-7.65	1980.00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	52375.36	49.14	78115.12	27.88	99892.92
ACTIVO NO CORRIENTE					
INMUEBLES, MAQUINARIAS Y EQUIPO	234556.00	-9.42	212455.00	-7.54	196444.00
DEPRECIACIÓN INMUEBLES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS	31222.00	13.13	35321.00	12.27	39655.00
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	265778.00	-6.77	247776.00	-4.71	236099.00
TOTAL ACTIVO	318153.36	2.43	325891.12	3.10	335991.92
PASIVO					
CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES	17544.00	21.59	21332.00	25.31	26732.00
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS	5433.00	20.04	6522.00	31.29	8563.00
TOTAL PASIVO CORRIENTE	22977.00	21.23	27854.00	26.71	35295.00
PASIVO NO CORRIENTE					
OBLIGACIONES FINANCIERAS	14598.64	-45.68	7929.33	-100.00	0.00
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	14598.64	-45.68	7929.33	-100.00	0.00
TOTAL PASIVO	37575.64	-4.77	35783.33	-1.36	35295.00
PATRIMONIO					
CAPITAL	200000.00	0.00	200000.00	0.00	200000.00
RESULTADOS ACUMULADOS	32455.00	21.16	39322.00	7.69	42344.00
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>48122.72</b>	<b>5.53</b>	<b>50785.79</b>	<b>14.90</b>	<b>58352.92</b>
TOTAL PATRIMONIO	280577.72	3.40	290107.79	3.65	300696.92
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	318153.36	2.43	325891.12	3.10	335991.92

Estado de Resultados año 2019, 2020, 2021

PARTIDAS	2019
VENTAS NETAS	420640.00
COSTO DE VENTAS	229164.00
RESULTADO BRUTO UTILIDAD	191476.00
GASTOS OPERACIONALES	
GASTOS DE VENTA	6000.00
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	131772.00
DEPRECIACIÓN ANUAL	2160.00
RESULTADO DE OPERACIÓN	51544.00
GASTOS FINANCIEROS	3298.88
COMISIONES BANCARIAS	122.40
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>48122.72</b>
IMPUESTO A LA RENTA	6309.60
UTILIDAD NETA DESPUES DE IMPUESTOS	41813.12

Estado de Resultados año 2019, 2020, 2021

PARTIDAS	2019	%	2020	%	2021
VENTAS NETAS	420640.00	3.00	433259.20	5.00	454922.16
COSTO DE VENTAS	229164.00	3.00	236038.92	4.00	245480.48
RESULTADO BRUTO UTILIDAD	191476.00	3.00	197220.28	6.20	209441.68
GASTOS OPERACIONALES					
GASTOS DE VENTA	6000.00	3.00	6180.00	4.00	6427.20
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	131772.00	3.00	135725.16	4.00	141154.17
DEPRECIACIÓN ANUAL	2160.00	10.00	2376.00	10.02	2614.00
RESULTADO DE OPERACIÓN	51544.00	2.71	52939.12	11.91	59246.31
GASTOS FINANCIEROS	3298.88	-38.44	2030.93	-62.04	771.00
COMISIONES BANCARIAS	122.40	0.00	122.40	0.00	122.40
UTILIDAD NETA	48122.72	5.53	50785.79	14.90	58352.91
<b>IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>6309.60</b>	<b>3.00</b>	<b>6498.89</b>	<b>5.00</b>	<b>6823.83</b>
UTILIDAD NETA DESPUES DE IMPUESTOS	41813.12	5.92	44286.90	16.35	51529.08

**Validación n°1:****CARTILLA DE VALIDACION NO EXPERIMENTAL POR JUICIO DE EXPERTOS DEL INSTRUMENTO:**

NOMBRE DEL JUEZ	ERNESTO W. LIMONCHI FALEN
PROFESIÓN	ECONOMISTA
TITULO Y GRADO ACADÉMICO OBTENIDO	MAGISTER
ESPECIALIDAD	FINANZAS
INSTITUCIÓN DONDE LABORA	UNIVERSIDAD SEÑOR DE SI PAN
CARGO	DOCENTE

**TITULO DE LA INVESTIGACION**  
 EL LEASEBACK Y LA RENTABILIDAD EN LA  
 CONSTRUCTORA CODARSCI PERÚ S.A.C., CHICLAYO 2018

NOMBRE DEL TESISTA	Mónica Castillo Carlos.
INSTRUMENTO EVALUADO	Cuestionario: Tipo test Contexto: Aplicativo.
OBJETIVO DEL INSTRUMENTO	Recoger información acerca de Determinar en qué medida el financiamiento mediante Leaseback tendrá incidencia en la Rentabilidad de la Constructora Codarsci S.A.C., Chiclayo 2018.
<b>INSTRUCTIVO PARA EL EXPERTO</b>	
EVALÚE CADA ITEM DEL INSTRUMENTO MARCANDO CON UN ASPA EN "TA" SI ESTÁ TOTALMENTE DE ACUERDO O CON EL ITEM "TD" SI ESTÁ TOTALMENTE EN DESACUERDO, SI ESTÁ EN DESACUERDO POR FAVOR ESPECIFIQUE SUS SUGERENCIAS.	
DETALLE DEL INSTRUMENTO	El instrumento consta de 20 preguntas y ha sido construido, teniendo en cuenta la revisión de la literatura, luego del juicio de expertos que determinará la validez de contenido será sometido a prueba de piloto para el cálculo de la confiabilidad con el coeficiente de alfa de Cronbach y finalmente será aplicado a las unidades de análisis de esta investigación.


**PREGUNTAS**

<p>1. ¿Cómo opera este instrumento financiero denominado leaseback?</p>	<p>TA(<input checked="" type="checkbox"/>)      TD( )</p> <p>SUGERENCIAS:</p>
<p>2. ¿Qué requisitos se exigen para esta operación de leaseback?</p>	<p>TA(<input checked="" type="checkbox"/>)      TD( )</p> <p>SUGERENCIAS:</p>
<p>3. ¿Ud considera que el leaseback mejorará la rentabilidad de la empresa?</p>	<p>TA(<input checked="" type="checkbox"/>)      TD( )</p> <p>SUGERENCIAS:</p>
<p>4. ¿Cómo calificaría el leaseback financiero en el desarrollo de su empresa?</p>	<p>TA(<input checked="" type="checkbox"/>)      TD( )</p> <p>SUGERENCIAS:</p>
<p>5. ¿El leaseback se puede destinar para gastos operativos?</p>	<p>TA(<input checked="" type="checkbox"/>)      TD( )</p> <p>SUGERENCIAS:</p>
<p>6. ¿Qué riesgos se pueden generar en una operación de leaseback?</p>	<p>TA(<input checked="" type="checkbox"/>)      TD( )</p> <p>SUGERENCIAS:</p>
<p>7. ¿Existe la posibilidad de recuperar el activo al finalizar la operación de leaseback?</p>	<p>TA(<input checked="" type="checkbox"/>)      TD( )</p> <p>SUGERENCIAS:</p>
<p>8. ¿Ud. considera que el leaseback ayudará a reducir los riesgos?</p>	<p>TA(<input checked="" type="checkbox"/>)      TD( )</p> <p>SUGERENCIAS:</p>

9. ¿Con el leaseback se mejorará la rentabilidad financiera?	TA( <input checked="" type="checkbox"/> )      TD( ) SUGERENCIAS:
10. ¿Con el leaseback se mejorará la rentabilidad económica?	TA( <input checked="" type="checkbox"/> )      TD( ) SUGERENCIAS:
11. ¿Cree que el financiamiento del leaseback ha mejorado su rentabilidad?	TA( <input checked="" type="checkbox"/> )      TD( ) SUGERENCIAS:
12. ¿Con el leaseback se optimizan las inversiones?	TA( <input checked="" type="checkbox"/> )      TD( ) SUGERENCIAS:
13. ¿Con el leaseback se optimizan las ventas?	TA( <input checked="" type="checkbox"/> )      TD( ) SUGERENCIAS:
14. ¿Se mejoran los ratios financieros relacionados con la solidez obtenida?	TA( <input checked="" type="checkbox"/> )      TD( ) SUGERENCIAS:
15. ¿Se mejoran los ratios financieros relacionados con la estructura patrimonial?	TA( <input checked="" type="checkbox"/> )      TD( ) SUGERENCIAS:
16. ¿Se incrementa la capacidad de negociación de la empresa?	TA( <input checked="" type="checkbox"/> )      TD( ) SUGERENCIAS:
17. ¿El Leaseback mejora el ratio Activo total versus patrimonio?	TA( <input checked="" type="checkbox"/> )      TD( ) SUGERENCIAS:
18. ¿El Leaseback permitirá obtener mayores recursos inmediatos?	TA( <input checked="" type="checkbox"/> )      TD( ) SUGERENCIAS:



19. ¿Es onerosa ejercitar la opción de compra del activo?	TA(X)      TD( )  SUGERENCIAS:
20. ¿Se podría perder el activo dado en Leaseback?	TA(X)      TD( )  SUGERENCIAS:
<b>PROMEDIO OBTENIDO</b>	N° TA _____ N° TD _____
COMENTARIOS GENERALES	
OBSERVACIONES	

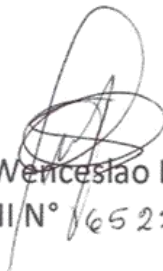
  
 ERNESTO WENCES LAO LIMONCHI FOLEN  
 DNI N° 16522439

## VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

Yo, Ernesto Wenceslao Limonchi Falen, Magister, especialista en finanzas, Docente adscrito a la Escuela Profesional de administración de la Universidad Señor de Sipán, he leído y validado el Instrumento de Recolección de datos (ENCUESTA) elaborada por: Mónica Castillo Carlos, estudiantes de la Escuela de Contabilidad, para el desarrollo de la investigación titulada: "EL LEASEBACK Y LA RENTABILIDAD EN LA CONSTRUCTORA CODARSCI PERÚ S.A.C., CHICLAYO 2018"

**C E R T I F I C O:** Que es válido y confiable en cuanto a la estructuración, contenido y redacción de los ítems.

Chiclayo, 03 de junio del 2018



Mg. Ernesto Wenceslao Limonchi Falen

DNI/N° 6522439

**Validación n°2**

**CARTILLA DE VALIDACION NO EXPERIMENTAL POR JUICIO DE EXPERTOS DEL INSTRUMENTO:**

NOMBRE DEL JUEZ	Jonio MENDO OTERO
PROFESIÓN	Contador Público - E.O.
TITULO Y GRADO ACADÉMICO OBTENIDO	Do. e. Gestión y Gerencia
ESPECIALIDAD	FINANZAS
INSTITUCIÓN DONDE LABORA	DOCENTE
CARGO	DOCENTE

<b>TITULO DE LA INVESTIGACION</b>
EL LEASEBACK Y LA RENTABILIDAD EN LA CONSTRUCTORA CODARSCI PERÚ S.A.C., CHICLAYO 2018

NOMBRE DEL TESISISTA	Mónica Castillo Carlos.
INSTRUMENTO EVALUADO	Cuestionario: Tipo test Contexto: Aplicativo.
OBJETIVO DEL INSTRUMENTO	Recoger información acerca Determinar en qué medida el financiamiento mediante Leaseback tendrá incidencia en la Rentabilidad de la Constructora Codarsci S.A.C., Chiclayo 2018.

<b>INSTRUCTIVO PARA EL EXPERTO</b>
EVALÚE CADA ITEM DEL INSTRUMENTO MARCANDO CON UN ASPA EN "TA" SI ESTÁ TOTALMENTE DE ACUERDO O CON EL ITEM "TD" SI ESTÁ TOTALMENTE EN DESACUERDO, SI ESTÁ EN DESACUERDO POR FAVOR ESPECIFIQUE SUS SUGERENCIAS.

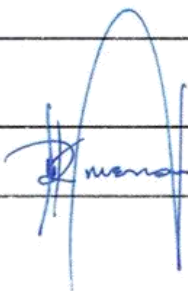
DETALLE DEL INSTRUMENTO	El instrumento consta de 20 preguntas y ha sido construido, teniendo en cuenta la revisión de la literatura, luego del juicio de expertos que determinará la validez de contenido será sometido a prueba de piloto para el cálculo de la confiabilidad con el coeficiente de alfa de Cronbach y finalmente será aplicado a las unidades de análisis de esta investigación.
-------------------------	--

**PREGUNTAS**

<p>1. ¿Cómo opera este instrumento financiero denominado leaseback?</p>	<p>TA(<input checked="" type="checkbox"/>)      TD( )</p> <p>SUGERENCIAS:</p>
<p>2. ¿Qué requisitos se exigen para esta operación de leaseback?</p>	<p>TA(<input checked="" type="checkbox"/>)      TD( )</p> <p>SUGERENCIAS:</p>
<p>3. ¿Ud considera que el leaseback mejorará la rentabilidad de la empresa?</p>	<p>TA(<input checked="" type="checkbox"/>)      TD( )</p> <p>SUGERENCIAS:</p>
<p>4. ¿Cómo calificaría el leaseback financiero en el desarrollo de su empresa?</p>	<p>TA(<input checked="" type="checkbox"/>)      TD( )</p> <p>SUGERENCIAS:</p>
<p>5. ¿El leaseback se puede destinar para gastos operativos?</p>	<p>TA(<input checked="" type="checkbox"/>)      TD( )</p> <p>SUGERENCIAS:</p>
<p>6. ¿Qué riesgos se pueden generar en una operación de leaseback?</p>	<p>TA(<input checked="" type="checkbox"/>)      TD( )</p> <p>SUGERENCIAS:</p>
<p>7. ¿Existe la posibilidad de recuperar el activo al finalizar la operación de leaseback?</p>	<p>TA(<input checked="" type="checkbox"/>)      TD( )</p> <p>SUGERENCIAS:</p>
<p>8. ¿Ud. considera que el leaseback ayudará a reducir los riesgos?</p>	<p>TA(<input checked="" type="checkbox"/>)      TD( )</p> <p>SUGERENCIAS:</p>

9. ¿Con el leaseback se mejorará la rentabilidad financiera?	TA( <input checked="" type="checkbox"/> )      TD( <input type="checkbox"/> )  SUGERENCIAS:
10. ¿Con el leaseback se mejorará la rentabilidad económica?	TA( <input checked="" type="checkbox"/> )      TD( <input type="checkbox"/> )  SUGERENCIAS:
11. ¿Cree que el financiamiento del leaseback ha mejorado su rentabilidad?	TA( <input checked="" type="checkbox"/> )      TD( <input type="checkbox"/> )  SUGERENCIAS:
12. ¿Con el leaseback se optimizan las inversiones?	TA( <input checked="" type="checkbox"/> )      TD( <input type="checkbox"/> )  SUGERENCIAS:
13. ¿Con el leaseback se optimizan las ventas?	TA( <input checked="" type="checkbox"/> )      TD( <input type="checkbox"/> )  SUGERENCIAS:
14. ¿Se mejoran los ratios financieros relacionados con la solidez obtenida?	TA( <input checked="" type="checkbox"/> )      TD( <input type="checkbox"/> )  SUGERENCIAS:
15. ¿Se mejoran los ratios financieros relacionados con la estructura patrimonial?	TA( <input checked="" type="checkbox"/> )      TD( <input type="checkbox"/> )  SUGERENCIAS:
16. ¿Se incrementa la capacidad de negociación de la empresa?	TA( <input checked="" type="checkbox"/> )      TD( <input type="checkbox"/> )  SUGERENCIAS:
17. ¿El Leaseback mejora el ratio Activo total versus patrimonio?	TA( <input checked="" type="checkbox"/> )      TD( <input type="checkbox"/> )  SUGERENCIAS:
18. ¿El Leaseback permitirá obtener mayores recursos inmediatos?	TA( <input checked="" type="checkbox"/> )      TD( <input type="checkbox"/> )  SUGERENCIAS:

19. ¿Es onerosa ejercitar la opción de compra del activo?	TA( <input checked="" type="checkbox"/> )      TD( <input type="checkbox"/> )  SUGERENCIAS:
20. ¿Se podría perder el activo dado en Leaseback?	TA( <input checked="" type="checkbox"/> )      TD( <input type="checkbox"/> )  SUGERENCIAS:
<b>PROMEDIO OBTENIDO</b>	N° TA _____ N° TD _____
COMENTARIOS GENERALES	
OBSERVACIONES	

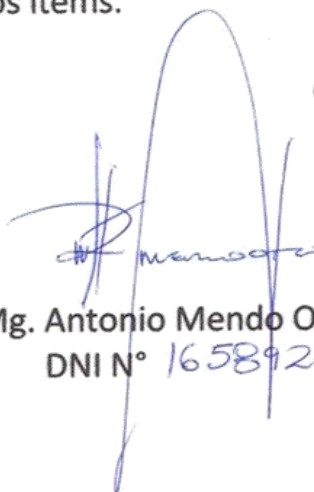

---

## VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

Yo, Antonio Mendo Otero, Magister, especialista en Finanzas, Docente adscrito a la Escuela Profesional de Contabilidad de la Universidad Señor de Sipán, he leído y validado el Instrumento de Recolección de datos (ENCUESTA) elaborada por: Mónica Castillo Carlos, estudiantes de la Escuela de Contabilidad, para el desarrollo de la investigación titulada: "EL LEASEBACK Y LA RENTABILIDAD EN LA CONSTRUCTORA CODARSCI PERÚ S.A.C., CHICLAYO 2018"

**C E R T I F I C O:** Que es válido y confiable en cuanto a la estructuración, contenido y redacción de los ítems.

Chiclayo, 02 de junio del 2018



Mg. Antonio Mendo Otero  
DNI N° 16589291

**Validación n°3:**

**CARTILLA DE VALIDACION NO EXPERIMENTAL POR JUICIO DE EXPERTOS DEL INSTRUMENTO:**

NOMBRE DEL JUEZ	Lupe del Carmen Cacho S.
PROFESIÓN	Contador Público
TITULO Y GRADO ACADÉMICO OBTENIDO	Magister
ESPECIALIDAD	Auditoría y Finanzas
INSTITUCIÓN DONDE LABORA	U.S.S.
CARGO	D.T.C.

**TITULO DE LA INVESTIGACION**  
**EL LEASEBACK Y LA RENTABILIDAD EN LA**  
**CONSTRUCTORA CODARSCI PERÚ S.A.C., CHICLAYO 2018**

NOMBRE DEL TESISISTA	Mónica Castillo Carlos.
INSTRUMENTO EVALUADO	Cuestionario: Tipo test Contexto: Aplicativo.
OBJETIVO DEL INSTRUMENTO	Recoger información acerca de Determinar en qué medida el financiamiento mediante Leaseback tendrá incidencia en la Rentabilidad de la Constructora Codarsci S.A.C., Chiclayo 2018.

**INSTRUCTIVO PARA EL EXPERTO**

EVALÚE CADA ITEM DEL INSTRUMENTO MARCANDO CON UN ASPA EN "TA" SI ESTÁ TOTALMENTE DE ACUERDO O CON EL ITEM "TD" SI ESTÁ TOTALMENTE EN DESACUERDO, SI ESTÁ EN DESACUERDO POR FAVOR ESPECIFIQUE SUS SUGERENCIAS.

DETALLE DEL INSTRUMENTO	El instrumento consta de 20 preguntas y ha sido construido, teniendo en cuenta la revisión de la literatura, luego del juicio de expertos que determinará la validez de contenido será sometido a prueba de piloto para el cálculo de la confiabilidad con el coeficiente de alfa de Cronbach y finalmente será aplicado a las unidades de análisis de esta investigación.
-------------------------	--



**PREGUNTAS**

<p>1. ¿Cómo opera este instrumento financiero denominado leaseback?</p>	<p>TA(<input checked="" type="checkbox"/>)      TD( <input type="checkbox"/> )</p> <p>SUGERENCIAS:</p>
<p>2. ¿Qué requisitos se exigen para esta operación de leaseback?</p>	<p>TA(<input checked="" type="checkbox"/>)      TD( <input type="checkbox"/> )</p> <p>SUGERENCIAS:</p>
<p>3. ¿Ud considera que el leaseback mejorará la rentabilidad de la empresa?</p>	<p>TA(<input checked="" type="checkbox"/>)      TD( <input type="checkbox"/> )</p> <p>SUGERENCIAS:</p>
<p>4. ¿Cómo calificaría el leaseback financiero en el desarrollo de su empresa?</p>	<p>TA(<input checked="" type="checkbox"/>)      TD( <input type="checkbox"/> )</p> <p>SUGERENCIAS:</p>
<p>5. ¿El leaseback se puede destinar para gastos operativos?</p>	<p>TA(<input checked="" type="checkbox"/>)      TD( <input type="checkbox"/> )</p> <p>SUGERENCIAS:</p>
<p>6. ¿Qué riesgos se pueden generar en una operación de leaseback?</p>	<p>TA(<input checked="" type="checkbox"/>)      TD( <input type="checkbox"/> )</p> <p>SUGERENCIAS:</p>
<p>7. ¿Existe la posibilidad de recuperar el activo al finalizar la operación de leaseback?</p>	<p>TA(<input checked="" type="checkbox"/>)      TD( <input type="checkbox"/> )</p> <p>SUGERENCIAS:</p>
<p>8. ¿Ud. considera que el leaseback ayudará a reducir los riesgos?</p>	<p>TA(<input checked="" type="checkbox"/>)      TD( <input type="checkbox"/> )</p> <p>SUGERENCIAS:</p>



19. ¿Es onerosa ejercitar la opción de compra del activo?	TA( <input checked="" type="checkbox"/> )      TD( <input type="checkbox"/> )  SUGERENCIAS:
20. ¿Se podría perder el activo dado en Leaseback?	TA( <input checked="" type="checkbox"/> )      TD( <input type="checkbox"/> )  SUGERENCIAS:
<b>PROMEDIO OBTENIDO</b>	N° TA _____ N° TD _____
COMENTARIOS GENERALES	
OBSERVACIONES	

  
 \_\_\_\_\_  
 JUEZ EXPERTO