



UNIVERSIDAD ESAN

Maestría de Finanzas y Derecho Corporativo 2014-I

TESIS

Título:

**“LA IMPLEMENTACIÓN DE LOS PRINCIPIOS DE BUEN GOBIERNO
CORPORATIVO EN LOS FONDOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA EN EL
PERÚ”**

Tesis presentada en satisfacción parcial de los requerimientos para optar el grado de
Magíster en Finanzas y Derecho Corporativo

Por:

Fanny Acevedo Dios

Juan Pablo Miranda Leo

Liz Begonia Elizabeth Ortega Rimachi

ASESOR: César Figueroa Benites

Lima, Setiembre de 2016



Maestría en:	Magister en Finanzas y Derecho Corporativo	
Título de la tesis:	La Implementación de los Principios de Buen Gobierno Corporativo en los Fondos de Inversión Inmobiliaria en el Perú	
Autores:	Acevedo Dios, Fanny Milagros	DNI 42739869
	Miranda Leo, Juan Pablo	DNI 43020227
	Ortega Rimachi, Liz Begonia Elizabeth	DNI 45075493

RESUMEN:

En los últimos años, el mercado inmobiliario de Perú ha avanzado hacia su consolidación y especialización, con el incremento sostenido de la cantidad de fondos de inversión inmobiliaria locales que participan activamente en la industria. A finales del 2015, el Perú contó con 8 fondos de inversión, cuyos participantes en mayoría son inversionistas institucionales, administrados por una Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (SAFI).

Este tipo de fondos de inversión se han convertido en el aliado perfecto para cualquier desarrollador de bienes raíces en el Perú y para inversionistas institucionales, ya que ofrecen el apoyo financiero necesario con el fin de mantener los proyectos en desarrollo.

Sin embargo, cabe resaltar que actualmente existe una falta de difusión de la información referida a la aplicación de los Principios de Buen Gobierno Corporativo (PBGC) por parte de estos Fondos, debido a que la CONASEV (actualmente SMV), a través de una Resolución de Gerencia General, excluyó a las SAFI y a los fondos administrados por ellas, de la obligación de presentar su autoevaluación sobre el cumplimiento de los principios de buen gobierno corporativo.

No obstante lo expresado precedentemente, es importante destacar que en un sistema económico en el cual los fondos de inversión inmobiliaria (FII) más representativos del mercado inmobiliario del país, lo cuales manejan un mayor porcentaje del volumen total de proyectos inmobiliarios, sean capaces de demostrar la aplicación de los PBGC, puede generar expectativas positivas para que un inversionista institucional perciba un grado menor de aversión al riesgo y considere a los FII como una alternativa de inversión atractiva.

En este sentido, hemos realizado el análisis de la implementación de los PBGC en los fondos de inversión inmobiliaria, concluyendo principalmente lo siguiente:

La implementación de los PBGC por parte de la SAFIs y los FII, podrían contribuir a captar recursos de inversionistas institucionales a un menor costo, al ser percibidos como menos riesgosos y mejor administrados. Asimismo, contribuiría a que los resultados operativos de los FII sean más sólidos y de esta manera podrían contribuir a generar valor, solidez y eficiencia en las inversiones de recursos dirigidos a esta alternativa de inversión.

Por último si las SAFI y los FII adoptan la decisión de que cumplir con implementar los PBGC, podría generar mayor confianza y así mejorar la percepción por parte de los inversionistas institucionales, ya que de esta manera les permitiría contar con una herramienta adicional para presentarse como una alternativa de inversión más atractiva para captar a recursos financieros.

TABLA DE CONTENIDO TESIS

CAPITULO I.....	2
INTRODUCCIÓN.....	2
Objetivos.....	4
1.1. Objetivo General	4
1.2. Objetivos Específicos.....	4
1.3. Planteamiento del Problema.....	4
1.4. Formulación del problema	15
1.5. Importancia de la investigación.....	15
1.6. Justificación.....	17
1.7. Marco Teórico.....	19
1.8. Descripción de la metodología.....	26
CAPITULO II.....	27
EL MERCADO INMOBILIARIO	27
2.1. Antecedentes.....	27
2.2. Tipos de Inversión en la Actividad Inmobiliaria	32
2.3. Los Fondos de Inversión como mecanismo de inversión y financiamiento de la Actividad Inmobiliaria	39
CAPITULO III.....	69
BUEN GOBIERNO CORPORATIVO	69
3.1. Aspectos Generales.....	69
3.2. Prácticas de Buen Gobierno Corporativo en la Gestión de Fondos de Inversión	75
3.3. Principios de Buen Gobierno Corporativo aplicable a las Sociedades Peruanas.....	78
3.4. Implementación de los Principios de Buen Gobierno Corporativo en Los Fondos de Inversión Inmobiliaria.....	100
CONCLUSIONES.....	112
RECOMENDACIONES	119
BIBLIOGRAFIA.....	119
ANEXOS	130