### **[UNIVERSIDAD PERUANA DE CIENCIAS APLICADAS](https://www.upc.edu.pe/)**

**CURSO:** Alternativas De Inversión Y Financiamiento

**TEMA:** Inversiones Alternativas

**PROFESOR**: Jorge Ygnacio Aquije Ñato

**NOMBRE:** Antonia Silvia Nolazco Vasquez

Lima 14 de Agosto del 2022

# 1. ENTREGABLE

Construye un **INFORME DE ANÁLIS DE INVERSIÓN EN REAL ESTATE** que contiene **4 puntos**:

1. **Elección de 1 categoría de inversión de Real Estate (Bienes Raíces)según Harvard Business School (HBS),** en donde Ud. invertiría; con ejemplos reales, detalle monto de inversión, plazo, expectativa de valor de venta, % de financiamiento estimado y una breve descripción.

Invertiría en Real Estate comprando una tienda un centro comercial de preferencial en Open Plaza para luego alquilarla y venderla en el futuro con un precio razonable, es atractivo porque hoy dia en comparacion a años anteriores ha crecido enormemte es un lugar muy comercial despues de 2 años de covid las personas estan regresando a realizar su vida normal y se encuentra una gran acogida en los comercios.

La inversión sería por la compra un Tienda comercial en Open Plaza, con una dimensión de 12m2, invertiría un monto total de $ 50,000 a razón de $4,200 x m2 y luego lo alquilaría por $4,000 mensuales por 10 años y espero venderlo, por lo menos en

$50,000 al final del año 10. El financiamiento sería de capital propio de 50% y préstamo de una entidad financiera por 50% a 5 años quedando como garantia para el banco el local comercial.

1. Utilice el de HBS, para analizar su elección; por cada

**Diamante de 4 componentes**

componente, describa los elementos y su relación con su elección.

***Inversión en Real Estate del tipo Comercial, Tienda en Open Plaza Componente Producto:***

* + Se elige tienda en local comercial ubicado Open Plaza (Tipo de Propiedad).
  + A 2 cuadras de la Avenida República de Panamá porque se tiene mayor flujo de personas (es una buena ubicación centrica y esta a unos minutos de tomar el tren y metropoliano).
  + Depende su crecimiento de la evolución de la economía y exportaciones (macro/micro)
  + Elegiría el edificio que esa cerca a Saga falabella tiene un poco mas de 7 años y desde alli segun las los medios ha crecido y cada año tiene mayor crecimiento de ventas porque es facil de llegar y Seguro.

1. Construya una **Matriz de Factores** de su inversión considerando:

**Ubicación** (location), **factores de demanda y factores oferta**; por cada factor, **se sugiere**, considerar por lo menos 2 o 4 características y explicar por qué los considera importante.

***Inversión en Real Estate del tipo Comercial, Tienda en Open Plaza ubicación:***

* + Estará a 2 cuadras de la Avenida de Av República de Panama con Av. Tomas Marzano y A 5 cuadras de Av Aramburu (Surquillo) debido al alto tránsito diario de personas y su ubicación cercana a Sam Borja y Surquillo ayudaría a tener flujo de los buses, taxis, metropoliano y tren.
  + Estará en el centro comercial Open Plaza en el Segundo piso debido a la cercanía con las tiendas mas grandes como Saga, Maestro, Adidas la zona hay buena afluencia de circulación en la zona.

# En factores oferta:

Existen poco número de tiendas en Surquillo disponibles para alquilar dentro del centro comercial.

# En factores de demanda:

Se espera afluencia de peruanos y de extranjeros que vienen de visitar que buscan ropa da precios accessible con garantia de marcas exclusivas y sobre todo seguro de transiter.

1. **Financiamiento:** Finalmente describa donde conseguiría el financiamiento.

Por ejemplo: **Inversión en Real Estate del tipo Comercial Open Plaza**

El financiamiento de los $25,000, serían de mis ahorros $25,000, financiado en Mi Banco en un plazo de 5 años, dejando como garantia el local comercial.