



Análisis del decreto legislativo 1177 leasing inmobiliario en el derecho a la propiedad

Analysis of Legislative Decree 1177 on real estate leasing in the right to property

Análise do Decreto Legislativo 1177 sobre arrendamento de imóveis no direito de propriedade.

ARTÍCULO ORIGINAL

Diego Enrique Vasquez Villanueva
<https://orcid.org/0000-0002-8522-8332>
d_e.45@hotmail.com

Corte Superior de Justicia de
Lambayeque, Lambayeque - Perú

Maxandré César Felix Taboada Ramón
<https://orcid.org/0000-0003-4293-4517>
mtaboadar@pj.gob.pe

Corte Superior de Justicia de
Lambayeque, Lambayeque - Perú

Pedro Enrique Vasquez Deza
<https://orcid.org/0009-0006-4418-0826>
pevasquez@mpfn.gob.pe

Ministerio Público

Diana Lucero Tafur Rojas
<https://orcid.org/0009-0005-3632-110X>
dtafurr@pj.gob.pe

Corte Superior de Justicia de Lambayeque,
Lambayeque - Perú

Elmer Alonso Torres Huamanchumo
<https://orcid.org/0000-0001-5114-2357>
alonso149@gmail.com

Corte Superior de Justicia de Lambayeque,
Lambayeque - Perú

Recibido 10 de Setiembre 2025 | Arbitrado y aceptado 15 de Setiembre 2025 | Publicado el 30 de Octubre 2025

RESUMEN

En la investigación: "Análisis del Decreto Legislativo 1177 Leasing Inmobiliario en el Derecho A La Propiedad, su objetivo general resulta: Analizar la repercusión del leasing inmobiliario- Decreto Legislativo 1177 en el derecho a la propiedad permitiendo su efectivo funcionamiento; sustentado en el D.L.N° 1177 se establece el principio del arrendamiento de vivienda. Por su propósito fundamental la presente investigación corresponde a una investigación descriptiva -explicativa. La población estuvo constituida por administradores de los Bancos, asesores inmobiliarios y abogados especialistas en derecho inmobiliario. Los resultados muestran que es necesario que exista facilidades para aquellas poblaciones que desean adquirir una vivienda y no tienen una cuota inicial, como la que se exige en el crédito hipotecario, también es necesario la aclaración sobre el derecho de la propiedad en el DL1177, si este activo es propiedad de la entidad bancaria o del arrendatario, eso se corrobora con que el 80.49% de los encuestados afirman que este mecanismo vulnera el derecho a la propiedad. Concluyendo que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento debe revisar minuciosamente este DL 1777 en acuerdo con las entidades bancarias y el sector inmobiliario, a fin de que se encuentre una viabilidad de poner en marcha la aplicabilidad de este decreto, pero siempre aplicando el principio del derecho a la propiedad, porque también se pone en riesgo que todo lo aportado por un tiempo se pierda y la entidad bancaria no pierda nada, debe ajustarse los derechos y obligaciones de las partes.

Palabras Clave: *Leasing, Leasing inmobiliario, derecho a la propiedad*

ABSTRACT

In the investigation: "Analysis of Legislative Decree 1177 Real Estate Leasing in the Right to Property, its general objective is: Analyze the impact of real estate leasing- Legislative Decree 1177 in the right to property allowing its effective operation; based on D.L. No. 1177, the principle of housing rental is established. Due to its fundamental purpose, the present investigation corresponds to a descriptive-explanatory investigation. The population was made up of Bank administrators, real estate advisors and lawyers specializing in real estate law. The results show that it is necessary that there be facilities for those populations that wish to acquire a home and do not have an initial fee, such as the one required in the mortgage loan, it is also necessary to clarify the property right in the DL1177, if This asset is owned by the bank or the tenant, which is corroborated by the fact that 80.49% of those surveyed affirm that this mechanism violates the right to property. Concluding that the Ministry of Housing, Construction and Sanitation must thoroughly review this DL 1777 in agreement with the banking entities and the real estate sector, in order to find a feasibility to implement the applicability of this decree, but always applying the principle of the right to property, because it also puts at risk that everything contributed for a time is lost and the bank does not lose anything, the rights and obligations of the parties must be adjusted.

Keywords: *Leasing, real estate leasing, right to property*

RESUMO

Na investigação intitulada "Análise do Decreto Legislativo 1177 sobre Locação de Imóveis no Direito de Propriedade", o objetivo geral é: Analisar o impacto da locação de imóveis - Decreto Legislativo 1177 - no direito de propriedade, permitindo seu funcionamento efetivo; com base no Decreto Legislativo nº 1177, estabelece-se o princípio do aluguel de moradias. Devido ao seu propósito fundamental, a presente investigação corresponde a um estudo descritivo-explicativo. A população-alvo foi composta por administradores de bancos, consultores imobiliários e advogados especializados em direito imobiliário. Os resultados mostram que é necessário haver facilidades para aqueles que desejam adquirir uma moradia e não dispõem de uma entrada, como a exigida em um financiamento imobiliário. Também é necessário esclarecer o direito de propriedade no Decreto Legislativo 1177, se o bem pertence ao banco ou ao locatário, o que é corroborado pelo fato de 80,49% dos entrevistados afirmarem que esse mecanismo viola o direito de propriedade. Conclui-se que o Ministério da Habitação, Construção e Saneamento deve revisar minuciosamente essa questão. DL 1777, em acordo com as entidades bancárias e o setor imobiliário, a fim de encontrar uma viabilidade para implementar a aplicabilidade deste decreto, mas sempre aplicando o princípio do direito de propriedade, porque também corre o risco de que tudo o que foi contribuído durante um tempo seja perdido e o banco não perca nada, os direitos e obrigações das partes devem ser ajustados.

Palavras-chave: *Locação, locação de imóveis, direito de propriedade*

INTRODUCCIÓN

IFC (2021) menciona que a nivel mundial y más aún en América Latina representa un claro desafío respecto a los créditos hipotecarios. Sobre el acceso a la vivienda en Colombia, India y Kenia confirma que los mercados de financiación de la vivienda en estos tres países por sí solos valen más de 70 000 millones de USD. Colombia, uno de los vecinos de Panamá, tiene un mercado hipotecario estimado en US\$23 mil millones. Asimismo, el Global Leasing Report (2018) señala que cada año, Estados Unidos y Europa compiten por el primer puesto en el mercado hipotecario mundial. A nivel de latinoamericano, el centro privado Fedesarrollo (2018) analizó que, durante el año 2017, las empresas de leasing en América Latina mostraron un crecimiento anual de 19,4%, superior al desempeño general de la economía regional, así como a la cifra registrada en 2016 (4,3%). El Banco Central de Reserva del Perú (2021) sostiene que los préstamos hipotecarios se redujeron al 7,5% en junio 2021 desde una expansión anualizada del 6,5% en mayo, dijo, marcando su séptimo mes consecutivo de crecimiento acelerado. Esta tendencia está respaldada por un crecimiento interanual del 10,1% en las hipotecas.

Dado que el leasing financiero es el mismo principio que el de automóviles, los bienes inmuebles pasan de ser propiedad de una empresa constructora o inmobiliaria a ser propiedad de una institución financiera. Dado que esta modalidad está destinada a la adquisición de una nueva vivienda, los futuros inquilinos estarán obligados a pagar la prima inicial, que es inferior al coste inicial. Otra similitud es la pérdida de todos los derechos sobre la propiedad si la opción de compra no se ejerce al final del período especificado en el contrato de arrendamiento financiero. En este caso, el arrendatario no era el propietario del inmueble. Esta situación vulnera a las personas que hacen todo el esfuerzo por adquirir una vivienda, atentado contra el derecho a la propiedad. Debido a que el leasing inmobiliario este es un método de financiamiento a largo plazo, en el cual la entidad financiera es dueña de la propiedad. Debido a ello, si se dejase de cumplir con los pagos, el arrendatario perdería la oportunidad de ser dueño del inmueble, por lo que para funcione es necesario una modificatoria. Siendo el problema principal ¿Cómo es la repercusión del leasing inmobiliario- Decreto Legislativo 1177 en el derecho a la propiedad? Y el objetivo general: Analizar la repercusión del leasing inmobiliario-

Decreto Legislativo 1177 en el derecho a la propiedad permitiendo su efectivo funcionamiento.

Respecto al leasing o arrendamiento inmobiliario, Lara et al. (2016) mencionan que, mediante Acuerdo Supremo 017-2015-Vivienda, se aprobó el Acuerdo N  1177 de la Ley de Vivienda, la Asamblea Legislativa que aprobó el plan de promoción hipotecaria. En el D.L.N  1177 se establece el principio del arrendamiento de vivienda. En el artículo 29, el arrendamiento de una vivienda se define como un acuerdo entre un prestamista hipotecario para obtener un inmueble destinado a vivienda y una hipoteca temporal, que incluye el pago de intereses dentro de un plazo determinado, así como la excepción de que al final del plazo, el arrendador tiene derecho a usar la opción de compra de la propiedad. Leu y Robertson (2021) mencionan que las hipotecas comparten los mismos valores que los préstamos para automóviles, por lo que la propiedad cambia del propietario de una empresa constructora o inmobiliaria a una entidad financiera. Mathew et al. (2021) afirman que el proceso es para conseguir una nueva casa, el futuro propietario tendrá que pagar un pago inicial, que será menor que el costo original. Deng y He (2020) encuentran otra similitud es que al final del plazo invertido en el préstamo, al no hacer uso de la opción de compra, se pierden todos los derechos sobre la propiedad; en este caso, el arrendador no es el arrendador en absoluto.

Asimismo, según Bezemer et al. (2020) el leasing inmobiliario ha sido diseñado para una buena opción para los jóvenes que se encuentran al final del plazo del contrato de préstamo, ya que al no ejercer la opción de compra se pierden todos los derechos inmobiliarios y el desarrollo pleno de la extensión de su vida profesional. Rojas (2021) sostiene que sus ingresos deberían aumentar en el corto y mediano plazo. Como se mencion  anteriormente, este es un sistema financiero de largo plazo, en el que las instituciones financieras tienen activos. En consecuencia, Voitech (2020) asegura que si no se cumple el plazo, el comprador pierde la oportunidad de ser dueño de la propiedad, donde, en el caso de comprar a través de la compra a crédito, nadie paga de arrendador ni arrendatario: el comprador es dueño desde el momento en el que se realiza hasta el momento en que se compr  la propiedad.

Por otro lado, Soto (2005) menciona que los derechos de propiedad son absolutos, que lo que se usa y enajena es inviolable, o que el Estado da prioridad a la compensación a menos que sea pública, también facilita el disfrute y disposición de los

bienes sin restricciones. De La Fuente et al. (2021) sostiene que el derecho de propiedad es absoluto y permite el uso y disposición de los artículos. Además, para Díaz-Serrano (2019), los derechos de propiedad son inherentes al propietario siempre que el propietario apoye ese derecho asegurando el título de la propiedad, en casos fiscales puede reconocerse mediante un boleto o factura con fecha específica u otro documento que permita invocar el derecho cuando se embarga.

MATERIAL Y MÉTODO

El tipo de la presente investigación fue descriptiva -explicativa, pura o básica; Se utilizó el diseño causal- explicativo. La muestra estuvo conformada por 82 informantes relacionadas al leasing inmobiliario. Para realizar la investigación, se emplearon los siguientes métodos: Jurídico-Comparado, Histórico – Jurídico, Descriptivo- explicativo, Hipotético deductivo. Y las Técnicas e instrumentos fueron la observación y encuesta.

RESULTADOS

De acuerdo, al objetivo general analizar la repercusión del leasing inmobiliario- Decreto Legislativo 1177 en el derecho a la propiedad permitiendo su efectivo funcionamiento, se ha encontrado que es necesario que exista facilidades para aquellas poblaciones que desean adquirir una vivienda y no tienen una cuota inicial, como la que se exige en el crédito hipotecario, también es necesario la aclaración sobre el derecho de la propiedad, si este activo es propiedad de la entidad bancaria o del arrendatario, eso se corrobora con que el 80.49% de los encuestados afirmo que este mecanismo vulnera el derecho a la propiedad. Asimismo, respecto al objetivo específico 1, Identificar los derechos y beneficios de cada una de las partes intervinientes en el leasing inmobiliario. Cuyos resultados descriptivos en base a considera que el leasing inmobiliario es una buena opción para adquirir una vivienda para aquellas personas que no tienen la cuota inicial, se puede apreciar que el 59,76% menciona que si está de acuerdo con que el leasing inmobiliario y menciona que es una buena opción para adquirir una vivienda para aquellas personas que no tienen la cuota inicial, mientras el 40,24% no está de acuerdo con el leasing inmobiliario. Teniendo en cuenta las entidades financieras están de acuerdo con otorgar una vivienda mediante el mecanismo de leasing inmobiliario, se puede apreciar que el 69,51% menciona que las entidades financieras están de acuerdo con otorgar una vivienda mediante el mecanismo de leasing inmobiliario, mientras el

30,49% no está de acuerdo. Con respecto a que el activo es propiedad del banco, por lo tanto, es inembargable por terceros, se aprecia que el 50,00% menciona que está de acuerdo de que el activo es propiedad del banco, por lo tanto, es inembargable por terceros, mientras la otra parte, 50% no está de acuerdo de que el activo sea propiedad del banco.

Y por último el mecanismo que la persona no es dueña hasta el momento de cancelar todo el inmueble, considera una vulnerabilidad al derecho a la propiedad, el 80,49% menciona que está de acuerdo que el mecanismo que la persona no es dueña hasta el momento de cancelar todo el inmueble, considera una vulnerabilidad al derecho a la propiedad. mientras la otra parte siendo el 19,51% considera que no está de acuerdo.

Seguidamente al objetivo específico 2. Identificar las obligaciones de cada una de las partes intervinientes en el leasing inmobiliario. Cuyos resultados descriptivos están de acuerdo con que si las personas incumplen con el pago pierden el derecho de todo lo pagado y derecho sobre el inmueble, se aprecia que el 80,49% menciona que está de acuerdo que si las personas incumplen con el pago pierden el derecho de todo lo pagado y derecho sobre el inmueble, mientras la otra parte siendo el 19,51% considera que no está de acuerdo. Por otro lado, las personas preferirían un leasing inmobiliario, mecanismo que permite adquirir una vivienda mediante el alquiler-venta, sin cuota inicial, sabiendo que no tienen derecho a la propiedad, se aprecia que el 50% menciona que, si está de acuerdo que las personas prefieran un leasing inmobiliario, mientras que la otra parte que corresponde al 50% no prefieran un leasing inmobiliario. En base a debería considerarse una prima de estreno, la cual será inferior a una cuota inicial del crédito hipotecario, para brindar mayor seguridad a la entidad financiera y a los arrendatarios, se aprecia que el 69,51% menciona que está de acuerdo que se debería considerar una prima de estreno, la cual será inferior a una cuota inicial del crédito hipotecario, para brindar mayor seguridad a la entidad financiera y a los arrendatarios, mientras que el 30,49% menciona que no está de acuerdo. Asimismo, teniendo en cuenta a las entidades bancarias tienen más riesgo con este mecanismo en comparación con el crédito hipotecario, se aprecia que el 50% menciona que las entidades bancarias tienen más riesgo con este mecanismo en comparación con el crédito hipotecario, mientras el otro 50% menciona que no tienen más riesgo. Y por último debería

considerarse una cláusula que facilite al arrendatario, en el caso que dejase de cumplir con los pagos, a fin de evitar la oportunidad de ser el dueño, se aprecia que el 50% menciona que si está de acuerdo que se debería considerar una cláusula que facilite al arrendatario, en el caso que dejase de cumplir con los pagos, a fin de evitar la oportunidad de ser el dueño, mientras que la otra parte del 50% menciona que no está de acuerdo que se debería considerar una cláusula que facilite al arrendatario, en el caso que dejase de cumplir con los pagos, a fin de evitar la oportunidad de ser el dueño. Con el análisis del Objetivo específico 3, Determinar la viabilidad de una modificatoria al DL 1177 leasing inmobiliario en el derecho a la propiedad. Cuyos resultados descriptivos en base a es viable una modificación o aclaración que contribuya a reducir el déficit habitacional y promover la densificación en zonas populares consolidadas, se aprecia que el 100% menciona que es viable una modificación o aclaración que contribuya a reducir el déficit habitacional y promover la densificación en zonas populares consolidadas. Por otro lado, en base a la modificación debería estar orientada a reforzar el cumplimiento de las obligaciones principales que cada parte tiene ante un contrato de arrendamiento, se aprecia que el 100% menciona que está de acuerdo que la modificación debería estar orientada a reforzar el cumplimiento de las obligaciones principales que cada parte tiene ante un contrato de arrendamiento. Y por último la modificación debe poner énfasis en las obligaciones relativas al pago de la renta, al cuidado y mantenimiento del inmueble, se aprecia que el 100% menciona que está de acuerdo que la modificación debe poner énfasis en las obligaciones relativas al pago de la renta, al cuidado y mantenimiento del inmueble. Por consiguiente, el análisis del Objetivo específico 4 de proponer consideraciones para la viabilidad del Decreto Legislativo 1177 del contrato de leasing inmobiliario, se considera que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento debe revisar minuciosamente este DL 1177 en acuerdo con las entidades bancarias y el sector inmobiliario, a fin de que se encuentre una viabilidad de poner en marcha la aplicabilidad de este decreto, pero siempre aplicando el principio del derecho a la propiedad, porque también se pone en riesgo que todo lo aportado por un tiempo se pierda y la entidad bancaria no pierda nada, debe ajustarse los derechos y obligaciones de las partes.

En base a lo investigado, lo que se propone es que la población utilizaría la figura de alquiler con opción de compra, pero eso genera una doble regulación con dos legislaciones, una es la ley de leasing inmobiliario y la otra es el DL 1177. Este

proyecto viene a generar una nueva figura financiera para las entidades financieras; es decir, deben presentar un nuevo producto en el mercado que sea viable para que las familias puedan acceder a una vivienda y que además las entidades financieras puedan tener tranquilidad y seguridad al otorgarlas respecto al endeudamiento. La propuesta se sostiene en el modelo del arrendamiento de vehículos que en Perú es muy efectivo, pero existen pocos enfoques informales para viviendas, especialmente porque es difícil para los desarrolladores de las inmobiliarias presentarlo. Entonces, así como en el caso del leasing vehicular, para las viviendas puede haber diversos tipos de arrendamientos y tienen la opción de compra. Por lo tanto, después de un período de tiempo, estos usuarios tendrán la oportunidad de considerar la compra de la propiedad. Por lo tanto, si estas empresas recuperan parte de sus ingresos sin realizar una venta específica de sus activos y el cliente puede cumplir con los requisitos para la compra de bienes inmuebles en ese momento, pagará a plazos. Por lo tanto, lo que se necesita es formalizar el leasing inmobiliario como entidad financiera y jurídica debido que permitirá atender a las personas que hoy tienen dificultades para acceder o ahorrar un crédito regular. A diferencia de las hipotecas, los alquileres no transfieren la propiedad, lo que permite una recuperación más rápida y reduce el riesgo para los propietarios. Esto puede facilitar que los prestatarios usen sus calificaciones.

En otras palabras, con la introducción del arrendamiento de viviendas, el actual sistema financiero dará acceso al crédito a muchas familias que viven en viviendas de alquiler. Este mecanismo tiene como objetivo facilitar la adquisición de una vivienda mediante el pago de una renta mensual por un período de tiempo determinado utilizando las opciones de compra otorgadas al final del contrato.

CONCLUSIONES

Según el estudio en doctrina y normativa la situación del Perú en materia hipotecaria está mayormente regulada por el crédito hipotecario, existiendo una posibilidad de proponer nuevos productos inmobiliarios con nuevas opciones de financiamiento con características diferentes de tal manera que las familias puedan acceder a una vivienda digna. Referido a los derechos y beneficios de las entidades financieras y de las familias, se concluye que, con la introducción del arrendamiento de viviendas, el actual sistema financiero dará acceso al crédito a muchas familias que viven en viviendas de alquiler. Este mecanismo tiene como objetivo facilitar la

adquisición de una vivienda mediante el pago de una renta mensual por un período de tiempo determinado utilizando las opciones de compra otorgadas al final del contrato. Sobre determinar la viabilidad de una modificatoria al DL 1177, es viable bajo la premisa de que el sistema de crédito hipotecario de Perú presta hasta un 90% sobre vivienda y un 60% sobre suelo. El alquiler de la vivienda requiere una financiación similar y debería cubrir al 100% en algunos casos, pero con opciones de tipos de interés bajos como el alquiler y que permita un buen comportamiento financiero del cliente sin caer en morosidad. Se propone algunas consideraciones para la viabilidad del DL1177, es que se considere que el acceso a los servicios financieros permita a las personas aumentar su liquidez, lo que contribuirá a aumentar la productividad nacional a través de un mayor gasto e inversión. Los países altamente bancarizados brindan mayores beneficios económicos ya que la inclusión financiera promueve el ahorro.

RECOMENDACIONES

Implementar la imagen del leasing habitacional en el sistema financiero peruano, lo cual permitirá a muchas familias que viven en inmuebles alquilados, acceder al crédito. Que las empresas de leasing incluyan el leasing de viviendas en su cartera de productos deben especificar en sus pólizas planes de pago en cuotas y términos y condiciones adecuados, ya que la rentabilidad y la aceptación pública de este nuevo arrendamiento depende de estos factores clave. Que los acuerdos de prima para adquirir inmuebles por parte del arrendatario al finalizar el contrato van a depender de la modalidad de financiación, es decir que estas deben variar en base a la cuota inicial otorgada o no por el arrendatario al inicio del contrato. Que se evalúen más opciones de préstamos inmobiliarios a través del arrendamiento, ya que las innovaciones y mejoras en sus propiedades pueden traer una mejor dinámica al mercado inmobiliario peruano.

REFERENCIAS

- Acolin, A., Bricker, J., Calem, P. S. and Wachter, S. M. (2016). *Borrowing constraints and homeownership*, the American Economic Review 106(5), 625–629.
- Adelino, M., Ma, S. and Robinson, D. (2017). *Firm age, investment opportunities, and job creation*, Journal of Finance 29(3), 999–1038.

- Adelino, M., Schoar, A. and Severino, F. (2016). *Loan originations and defaults in the mortgage crisis: The role of the middle class*, *Review of Financial Studies* 29(7), 1635–1670.
- Agreda, C. y Rojas, T. (2019). *Leasing financiero y su incidencia en la situación económica financiera de una empresa Constructora Privada de Trujillo, años 2017-2018*. Universidad César Vallejo. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/46085>
- Albanesi, S., De Giorgi, G. and Nosal, J. (2016). *Credit growth and the financial crisis: A new narrative*.
- Ambrose, B. W., Conklin, J. and Yoshida, J. (2016). *Credit rationing, income exaggeration, and adverse selection in the mortgage market*, *the Journal of Finance* 71(6), 2637–2686.
- Anenberg, E., Hizmo, A., Kung, E. and Molloy, R. (2017). *Measuring mortgage credit availability: A frontier estimation approach*.
- BCRP (2021). *Notas Informativas*. <https://www.bcrp.gob.pe/docs/Transparencia/Notas-Informativas/2021/nota-informativa-2021-07-25.pdf>
- Bejar, Q. (2013). *Derecho Constitucional del Perú*. Segunda Parte. Cusco. Copyrighted material. <https://cutt.ly/YFVW5jL>
- Berrocal, E. (2018). *La prescripción adquisitiva de dominio y sus implicancias y el derecho a la propiedad en Sede Notarial*. Lima-Perú: Universidad Inca Garcilaso de la Vega. <https://cutt.ly/JFC1F2n>
- Bezemer, A., Samarina, L., (2020). *Journal of Banking & Finance*, 113, 105760 (2020), DOI: doi.org/10.1016/j.jbankfin.2020.105760
- Bhutta, N., Ringo, D. (2020). *Journal of Monetary Economics*, 118, 195-211 (2020), DOI: doi.org/10.1016/j.jmoneco.2020.10.001
- Buckner, D.; Dowd, K. (2020). *Economics Letters*, 197, 109651 (2020), DOI: doi.org/10.1016/j.econlet.2020.109651

- Bustamante, K. (2018). *Leasing financiero y su incidencia tributaria en la empresa despensa peruana s.a chiclayo-2017*. Universidad Señor de Sipán. <https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/5342/Bustamante%20Chamaya%20Karin%20Junet.pdf?Sequence=1&isallowed=y>
- Calem, P., Correa, R. and Lee, S. J. (2016). *Prudential policies and their impact on credit in the United States*.
- Chen, B. S., Hanson, S. G. and Stein, J. C. (2017). *The decline of big-bank lending to small business: Dynamic impacts on local credit and labor markets*.
- D'Acunto, F. and Rossi, A. G. (2017). *Ditching the middle class with consumer protection regulation*.
- De la Fuente, E., Navarro, G. (2021). *International Review of Economics & Finance*, 74, 239-252 (2021), DOI: doi.org/10.1016/j.iref.2021.03.001
- Deng, Q., Gu, J. (2020). *Pacific-Basin Finance Journal*, 12 (2020), DOI: doi.org/10.1016/j.pacfin.2020.101378
- Di Maggio, M. and Kermani, A. (2017). *Credit-induced boom and bust*, Review of Financial Studies .
- Díaz, N. (2010). “BBVA lanza leasing para vivienda”. Periódico. Portafolio, p.20. <https://cutt.ly/IFVomfU>
- Driscoll, J. C., Kay, B. S. and Vojtech, C. M. (2017). *The real consequences of bank mortgage lending standards*.
- Equipment Leasing y Finance Association (2019). *Equipment Leasing & Finance Industry Horizon Report*. Foundation. <https://cutt.ly/2FCZBoq>
- Fedesarrollo (2018). *El sector Leasing*. Centro de Investigación Económico y Social <https://cutt.ly/wFCCuVZ>
- Global Leasing Report (2018). *State of the global leasing Industry – Continued Strength and Growth*. White Clarke Group. <https://cutt.ly/wFCXRMM>

- Gonzales. B. (2005). *Derechos Reales*. Lima. Jurista Editores E.I.R.L. Ley del Procedimiento Administrativo General - Ley 27444. <https://cutt.ly/wFVEgrW>
- Guamán, J. (2019). *El leasing como procedimiento de contratación pública en el Ecuador*. Quito-Ecuador: Universidad Andina Simón Bolívar. <https://cutt.ly/NFCNKN8>
- Horvath, J., Rothman, P. (2021). *Journal of International Money and Finance*, 102370 (2021), DOI: doi.org/10.1016/j.jimonfin.2021.102370
- Huamani, J. (2017). *Incidencia del leasing financiero como instrumento de gestión en el crecimiento económico de las empresas de servicio de transporte en la Región Arequipa, año 2016-2017*. Arequipa-Perú: Universidad Nacional de San Agustín. <https://cutt.ly/cFCMlaK>
- IFC (2021). *El sueño de poseer una vivienda aún está fuera del alcance de muchas mujeres latinoamericanas*. <https://www.americaeconomia.com/analisis-opinion/el-sueno-de-poseer-una-vivienda-aun-esta-fuera-del-alcance-de-muchas-mujeres>
- Inocente, F., Sandoval, M. Y Hernández, D. (2021) *Incidencia del leasing operativo en los estados financieros de las empresas*. Tecnohumanismo. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/8326416.pdf>
- Iosifidi, M.; Panopoulou, E.; Tsoumas, C. (2021). *Journal of Financial Stability*, 53, 139-157 (2021), DOI: doi.org/10.1016/j.jfs.2021.100851
- Kim, J. (2020). *Journal of Economic Dynamics and Control*, 121, 104021 (2020), DOI: doi.org/10.1016/j.jedc.2020.104021
- Lara, L., Pisfil, C., & Abanto, L. (2016). *El nuevo régimen de leasing inmobiliario*. Revista Lidera, (11), 92-94. <https://cutt.ly/fFC2ohp>
- Leu, M. y Robertson, L. (2021). *Economic Modelling*, 94, 483-500 (2021), DOI: doi.org/10.1016/j.econmod.2020.09.011

Lopera, R. (2012). *“El leasing habitacional: una mirada 10 años después de su incorporación”*. Universidad EAFIT. Escuela de Derecho Medellín.
<https://cutt.ly/5FVm1UH>

Mathew, P., Issler, N. (2021). *Energy Policy*, 150, (2021), DOI:
doi.org/10.1016/j.enpol.2021.112137

Miranda, M. (2021). *El impacto del arrendamiento financiero en panamá*. Universidad de Panamá. [Http://200.46.139.234/index.php/saberes_apudep/article/view/1973](http://200.46.139.234/index.php/saberes_apudep/article/view/1973)

Nexo Inmobiliario (2019). *Ventas del sector inmobiliario crecerían 9% este 2019*. Inmobi-Datos. <https://cutt.ly/NFCBiAO>

Odar, J. (2019), *el leasing financiero y su influencia en la situación económica financiera de la empresa de transportes emptursa s.r.l., chiclayo 2018*. Universidad señor de sipán.
<https://repositorio.uss.edu.pe/handle/20.500.12802/6331>

Pérez, R. (2014). *“Leasing habitacional creció 68% y se abre paso como alternativa para comprar vivienda”*. Colombia. Diario La República, Finanzas.
<https://cutt.ly/LFVWdgm>

Riojas, R. y Yañac, E. (2017). *Arrendamiento Financiero (Leasing) y su influencia en la Situación Económica de la empresa Toscano's Cargo Express S.A.C., Provincia Constitucional del Callao 2016*. Universidad Privada Telesup.
<https://repositorio.utelesup.edu.pe/handle/UTELESUP/161>

Rodríguez, J. & Zamora, J. (2018). *Análisis del contrato y regulación de leasing inmobiliario, a la luz de la legislación del Reino de España y Republica de Chile, y los retos de la regulación en Costa Rica*. Universidad de Costa Rica.
<https://cutt.ly/EFCB8mV>

Rodríguez, S. & Leyva, J. (2018). *¿El leasing inmobiliario es un derecho real?*. Estudio Valencia. <https://cutt.ly/YFC2Sol>

Rojas, A. (2021) *Journal of Empirical Finance*, 62, 220-233 (2021), DOI:
doi.org/10.1016/j.jempfin.2021.04.002

Rybak, S.; Krygina, I. (2020). *E3S Web of Conferences*, 210, 18039 (2020), DOI: doi.org/10.1051/e3sconf/202021018039

Saccsara, M. & Saldívar, M. (2019). *NIIF 16: Arrendamientos y su incidencia en los Estados Financieros y en el Impuesto a la Renta en las empresas del sector Inmobiliario en Lima Sur, año 2018*. Lima-Perú: Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas. <https://cutt.ly/7FCM5Hh>

Shi, T.; Lee, Y.-T. (2021). *Insurance: Mathematics and Economics*, 98, 68-82, (2021), DOI: doi.org/10.1016/j.insmatheco.2021.02.008

Soto. C. (2005). *Prontuario de Introducción al Estado del Derecho y Nociones del Derecho Civil. Cuarta Edición*. México. Limusa Noriega Editores. <https://cutt.ly/PFVWWWh2>

Torres, F. (2018). *El leasing financiero y su impacto en la situación económica financiera de la empresa motrix e.i.r.l, 2017*. Universidad Señor de Sipán. <https://repositorio.uss.edu.pe/handle/20.500.12802/5693>

Viteri, D. (2018). *El leasing como mecanismo de financiamiento para las empresas en ecuador*. Universidad católica de Santiago de guayaquil. [Http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/10857/1/t-ucsg-pos-mde-20.pdf](http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/10857/1/t-ucsg-pos-mde-20.pdf)

Financiamiento de la investigación

Con recursos propios.

Declaración de intereses

Declaro no tener ningún conflicto de intereses, que puedan haber influido en los resultados obtenidos o las interpretaciones propuestas.

Declaración de consentimiento informado

El estudio se realizó respetando el Código de ética y buenas prácticas editoriales de publicación.

Derechos de uso

Copyright© 2025 por **Diego Enrique Vasquez Villanueva, Maxandré César Felix Taboada Ramón, Pedro Enrique Vasquez Deza, Diana Lucero Tafur Rojas, Elmer Alonso Torres Huamanchumo**



[Este texto está protegido por la Licencia Creative Commons Atribución 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)

Usted es libre para compartir, copiar y redistribuir el material en cualquier medio o formato y adaptar el documento, remezclar, transformar y crear a partir del material para cualquier propósito, incluso comercialmente, siempre que cumpla la condición de atribución: usted debe reconocer el crédito de una obra de manera adecuada, proporcionar un enlace a la licencia, e indicar si se han realizado cambios. Puede hacerlo en cualquier forma razonable, pero no de forma tal que sugiera que tiene el apoyo del licenciante o lo recibe por el uso que hace.