



CAPÍTULO DE LIBRO - XIX

Crédito puente como financiamiento para desarrolladores inmobiliarios en Acapulco de Juárez, Guerrero, México

Bridge credit as financing for real estate developers in Acapulco de Juárez, Guerrero, Mexico

Crédito ponte como financiamiento para desenvolvedores imobiliários em Acapulco de Juárez, Guerrero, México

Ilse Barrera

UNIVERSIDAD HIPÓCRATES, ACAPULCO - ESTADO DE GUERRERO, MÉXICO

a22010551@uhipocrates.edu.mx (correspondencia)

<https://orcid.org/0009-0001-9090-7882>

DOI: <https://doi.org/10.35622/inudi.c.02.19>

Resumen

En búsqueda de una opción de financiamiento para desarrolladores inmobiliarios en Acapulco de Juárez, Guerrero, México, se presenta el siguiente ensayo que tiene como objetivo informar sobre los beneficios y estrategias de requerir un crédito puente que permite obtener fondos temporales para llevar a cabo proyectos inmobiliarios antes de vender las unidades o propiedades construidas. En el contexto de Acapulco, una ciudad con un mercado inmobiliario que puede estar influenciado por la actividad turística y otros factores, el crédito puente puede ser una herramienta valiosa para los desarrolladores, les proporciona liquidez para iniciar y completar proyectos. Es una estrategia eficiente para capitalizar oportunidades de inversión y maximizar el potencial de sus proyectos. Invertir en la construcción de viviendas en Acapulco atiende la demanda de propiedades y ofrece un mercado estable, atrae visitantes nacionales e internacionales, ofrece beneficios financieros adicionales a través de la plusvalía.

Palabras clave: desarrolladores inmobiliarios, financiamiento, mercado inmobiliario, planificación, rentabilidad.

Abstract

In search of a financing option for real estate developers in Acapulco de Juárez, Guerrero, Mexico, the following essay is presented with the aim of informing about the benefits and strategies of requiring a bridge credit, which allows obtaining temporary funds to carry out real estate projects before selling the units or properties built. In the context of Acapulco, a city with a real estate market that may be influenced by tourist activity and other factors, bridge credit can be



a valuable tool for developers, providing them with liquidity to initiate and complete projects. It is an efficient strategy to capitalize on investment opportunities and maximize the potential of their projects. Investing in housing construction in Acapulco addresses the demand for properties and offers a stable market, attracting both domestic and international visitors, while providing additional financial benefits through property appreciation.

Keywords: financing, planning, profitability, real estate developers, real estate market.

Resumo

Em busca de uma opção de financiamento para desenvolvedores imobiliários em Acapulco de Juárez, Guerrero, México, apresenta-se o seguinte ensaio com o objetivo de informar sobre os benefícios e estratégias de requerer um crédito ponte, que permite obter fundos temporários para realizar projetos imobiliários antes de vender as unidades ou propriedades construídas. No contexto de Acapulco, uma cidade com um mercado imobiliário que pode ser influenciado pela atividade turística e outros fatores, o crédito ponte pode ser uma ferramenta valiosa para os desenvolvedores, fornecendo-lhes liquidez para iniciar e concluir projetos. É uma estratégia eficiente para capitalizar oportunidades de investimento e maximizar o potencial de seus projetos. Investir na construção de habitações em Acapulco atende à demanda por propriedades e oferece um mercado estável, atraindo visitantes nacionais e internacionais, além de proporcionar benefícios financeiros adicionais através da valorização imobiliária.

Palavras chave: financiamento, incorporadoras imobiliárias, mercado imobiliário, planejamento, rentabilidade.

INTRODUCCIÓN

La falta de inversión de desarrolladores inmobiliarios en Acapulco constituye una problemática que impacta negativamente en el crecimiento y la prosperidad del sector. Este fenómeno se manifiesta a través de diversas dificultades que limitan la capacidad de los desarrolladores para llevar a cabo proyectos inmobiliarios de envergadura en la región (Palacios et al., 2005).

Uno de los principales obstáculos es la percepción de riesgo asociada a la inversión en Acapulco, la cual ha sido exacerbada por cuestiones como la inseguridad, la volatilidad económica y otros factores externos. Esta situación disuade a potenciales inversionistas y afecta la disponibilidad de capital necesario para emprender proyectos inmobiliarios de calidad (Daniel, 2005).

La falta de acceso a financiamiento en momentos críticos, como la adquisición de terrenos, la planificación y la fase inicial de construcción, además, la complejidad

CAPÍTULO XIX

CRÉDITO PUENTE COMO FINANCIAMIENTO PARA DESARROLLADORES INMOBILIARIOS EN ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO, MÉXICO

y rigidez de los procesos de obtención de préstamos tradicionales han llevado a la necesidad de explorar alternativas más flexibles y adaptadas a las demandas específicas del desarrollo inmobiliario (Meireles et al., 2021).

En este contexto, el financiamiento desempeña un papel fundamental para los desarrolladores inmobiliarios, y el crédito puente ha surgido como una herramienta estratégica para abordar las necesidades financieras específicas en el ámbito del desarrollo (De Arce, 1983).

Contar con un sistema de financiamiento para la vivienda que promueva e incentive una mayor participación del sector privado se presenta como un paso fundamental para mejorar el acceso a viviendas adecuadas en la región (Domínguez et al., 2017).

La importancia de abordar este problema radica en la urgencia de promover el avance hacia la sostenibilidad y eficiente del mercado inmobiliario en Acapulco. Al proporcionar a los desarrolladores opciones de financiamiento más flexibles y adaptadas a sus necesidades, se espera fomentar la inversión, la generación de empleo y el desarrollo económico en la zona.

Se comprende que la aportación a la revitalización económica y la generación de empleo se logra de manera más efectiva a través de la construcción y finalización de viviendas por parte de la industria de la construcción, en comparación con los programas que ofrecen lotes con servicios, pies de casa o mejoras. Aunque es cierto que estos últimos programas también utilizan recursos materiales y, en cierta medida, mano de obra remunerada, no se puede pasar por alto que la industria de la construcción y el capital promocional encuentran tasas de ganancia más substanciales en la producción de viviendas. Por lo tanto, es probable que ejerzan presión para que esta línea de producción de viviendas continúe siendo dominante en las políticas implementadas por los organismos correspondientes (Garza et al., 2010).

En términos generales, se trata de un préstamo de duración intermedia proporcionado por intermediarios financieros a los constructores de viviendas. Este financiamiento se destina a la construcción de conjuntos habitacionales (de interés social, medio y residencial), instalaciones comerciales y mejoras en grupos de viviendas. Cabe destacar que las condiciones y términos de dicho crédito se ajustarán de acuerdo con las disposiciones de distintas fuentes de financiamiento y las condiciones generales del proceso de financiación (Mayo, 2008).

Este ensayo busca proporcionar una visión profunda del problema financiero que enfrentan los desarrolladores inmobiliarios en Acapulco de Juárez, Guerrero,

y evaluar cómo el crédito puente puede ser una solución efectiva para mejorar la viabilidad y el éxito de los proyectos inmobiliarios en la región.

MÉTODO

La propuesta metodológica de este estudio transversal (Ángel-González et al., 2020) se basa en el enfoque mixto, (descriptivo-correlacional). El instrumento de crédito puente para inmobiliarias en Acapulco de Juárez, Guerrero, puede ser una herramienta financiera valiosa para facilitar el desarrollo de proyectos inmobiliarios en la zona. Sirve como una herramienta estratégica para superar la falta de recursos durante la construcción, proporcionando la liquidez necesaria para mantener y avanzar en proyectos inmobiliarios de manera eficiente. Para las empresas constructoras privadas de la ciudad es complicado contar con el capital completo del proyecto y ahí es cuando entra el crédito puente (Quintero et al., 2011).

Para llevar a cabo un proyecto de construcción de viviendas, es esencial realizar previamente un estudio de viabilidad, ya que se ha convertido en un elemento crucial entre los participantes económicos que asignan recursos para llevar a cabo diversas opciones de inversión. Los aspectos determinantes en este análisis abarcan el comportamiento tanto del sector de la construcción como de la zona de influencia, la evaluación de la oferta y la demanda, los costos asociados con la implementación del proyecto y su estructura, las contribuciones provenientes de recursos propios y de préstamos disponibles, considerando las condiciones de financiamiento, los precios de venta que deben ser acordes con el mercado, los costos, la ganancia anticipada y la rentabilidad de la inversión de capital. (Redondo et al., 2015).

Tabla 1

Pasos generales para realizar un crédito puente

Paso	Descripción
1. Identificación del proyecto	Definir claramente el proyecto que estás considerando. Describir su alcance, objetivos, y beneficios esperados.
2. Análisis de Viabilidad	Realizar un análisis de viabilidad para evaluar la rentabilidad y la factibilidad del proyecto. Este análisis debería incluir proyecciones financieras y riesgos potenciales (Nava et al., 2009).
3. Evaluación del crédito puente	Evaluar la necesidad de un crédito puente. ¿Por qué es necesario? ¿Cuáles son los beneficios e

CAPÍTULO XIX

CRÉDITO PUENTE COMO FINANCIAMIENTO PARA DESARROLLADORES INMOBILIARIOS EN ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO, MÉXICO

	inconvenientes asociados con el uso de esta forma de financiamiento?
4. Búsqueda de fuentes de financiamiento	Investigar y contactar posibles prestamistas o instituciones financieras que ofrezcan créditos puente. Comparando tasas de interés, términos y condiciones para encontrar la mejor opción.
5. Elaboración de documentación	Preparar toda la documentación necesaria para solicitar el crédito puente. Esto puede incluir información sobre el proyecto, proyecciones financieras, garantías, etc. (Baena, 2014).
6. Solicitud y aprobación	Presentar la solicitud de crédito puente a las instituciones financieras seleccionadas. Trabajar estrechamente con ellos para completar cualquier información adicional que requieran. Una vez aprobado, asegúrate de entender completamente los términos del crédito.
7. Utilización de fondos	Utilizar los fondos del crédito puente para iniciar o avanzar en el proyecto según sea necesario. Es importante gestionar los fondos de manera eficiente y conforme a los términos acordados.
8. Búsqueda de financiamiento a largo plazo	Trabajar simultáneamente en asegurar un financiamiento a largo plazo para reemplazar el crédito puente. Esto podría ser a través de préstamos a largo plazo, inversionistas, o cualquier otra fuente de financiamiento que se adapte al proyecto. (Valenzuela et al., 2004).
9. Pago del crédito puente	Una vez asegurado los recursos obtenidos a través de financiamiento a largo plazo se destinan para saldar el crédito puente conforme a los términos previamente establecidos.
10. Seguimiento y evaluación continua	Monitorear el progreso del proyecto y realiza evaluaciones continuas para asegurarte de que estás cumpliendo con las metas establecidas y para gestionar cualquier cambio en las circunstancias financieras.

Implementar las estrategias de planificación financiera en un proyecto de construcción constituye una tarea laboriosa que demanda un conocimiento

exhaustivo del sector de la construcción, especialmente en lo que respecta a la estructura de costos, precios de venta, fuentes de financiación, requisitos y condiciones tanto para el constructor que llevará a cabo la obra como para el comprador final del inmueble. Por ello, contar con la asesoría de valuadores, contadores, arquitectos, abogados, resulta fundamental (Cibrán et al., 2013).

Es importante tener en cuenta todos los riesgos de ejecutar un crédito puente de principio a fin, se recomienda que el experto que realice la corrida financiera sea parte del equipo de trabajo hasta que el proyecto se concluya y así pueda darle el seguimiento contable, llevar la relación de los avances y que estos sean los presentados en el programa de obra.

La corrida financiera en proyectos de obra es esencial para una gestión financiera efectiva. Proporciona una herramienta dinámica que ayuda a planificar, controlar y optimizar los recursos financieros a lo largo del ciclo de vida del proyecto, contribuyendo así al éxito y la sostenibilidad del mismo. Este proceso permite anticipar necesidades de financiamiento y gestionar eficazmente los recursos disponibles (Ayala, 2019).

Es necesario considerar los costos directos e indirectos del proyecto para poder saber con exactitud el monto total y si el precio de venta de la vivienda, no rebasa el rango de mercado. También en ella encontramos el programa de obra y flujo de efectivo con el cual se sabrá con exactitud cuánto dinero se ha invertido, la fecha y los intereses generados a pagar (Santiago, 2009).

CAPÍTULO XIX

CRÉDITO PUENTE COMO FINANCIAMIENTO PARA DESARROLLADORES INMOBILIARIOS EN ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO, MÉXICO

Figura 1

Ejemplificación de presupuesto general de costos directos e indirectos

PRESUPUESTO GENERAL		
Proyecto: CONDOMINIO MONTEBELLO		
CATEGORÍA	CONCEPTO	COSTO TOTAL INCLUYENDO IVA
TERRENO	Terreno / Inmueble	\$ 2,300,000.00
	TOTAL TERRENO:	\$ 2,300,000.00
ADQUISICIÓN	Escrituración / Otros por adquisición	\$ 88,653.00
	Avalúo	\$ 10,600.00
	Deslinde	\$ 2,500.00
	TOTAL ADQUISICIÓN:	\$ 101,753.00
PROYECTO	Proyecto ejecutivo	\$ 50,000.00
	Renders	\$ 19,000.00
	Memoria de cálculo estructural	\$ 50,000.00
	Estudio mecánica de suelos	\$ 15,000.00
	Estudio de impacto ambiental	\$ 15,000.00
	Levantamiento topográfico	\$ 6,500.00
	TOTAL PROYECTO:	\$ 155,500.00
PERMISOS / LICENCIAS	Alineamiento	\$ 11,500.00
	Uso de suelo	\$ 1,200.00
	Licencia de construcción	\$ 215,000.00
	Autorización de impacto ambiental	\$ 11,000.00
	Dictamen protección civil	
	Visto bueno asociación de colonos	\$ 25,000.00
	Régimen en condominio	\$ 45,000.00
	Avalúo	\$ 12,000.00
	Deslinde	\$ 2,500.00
	Individualización cuentas predial	\$ 4,500.00
	Pago predial predio (terreno)	\$ 12,948.00
	Pago predial individualizado (estimado por 2 años)	\$ 132,000.00
	Firma D.R.O	\$ 18,000.00
Gestoría	\$ 8,500.00	
	TOTAL PERMISOS/LICENCIAS:	\$ 499,148.00
FACTIBILIDADES / SERVICIOS	Factibilidad de agua	\$ 115,000.00
	Factibilidad de luz	\$ 120,000.00
	Transformador	\$ 180,000.00
	Contrato de agua	\$ 4,980.00
	Contrato de luz	\$ 3,500.00
	Servicio de agua mensual (estimado \$1200.00 por 36 meses)	\$ 43,200.00
	Servicio de luz mensual (estimado \$1100.00 por 36 meses)	\$ 39,600.00
	TOTAL FACTIBILIDADES/SERVICIOS:	\$ 506,280.00
INDIRECTOS / COSTOS SUAVES	Honorarios del desarrollador	\$ 500,000.00
	Administración de obra	\$ 1,532,244.00
	TOTAL INDIRECTOS/COSTOS SUAVES:	\$ 2,032,244.00
CONSTRUCCION / COSTOS Duros	Demolición	\$ 87,000.00
	Preliminares / Trazo y nivelación / Terraceo	\$ 195,865.40
	Excavación / Re-cimentación	\$ 53,837.95
	Cimentación	\$ 501,859.68
	Estructura (muros, losas, columnas)	\$ 5,571,191.75
	Albañilería	\$ 1,632,651.20
	Impermeabilización	\$ 103,690.52
	Tablaroca / Durock / Elementos pre-fabricados	\$ 95,970.00
	Acabados en pisos	\$ 916,146.70
	Acabados en muros y plafones	\$ 961,963.36
	Acabado de alberca (veneciano)	\$ 55,516.50
	Instalación hidro-sanitaria / Pluvial	\$ 365,920.00
	Accesorios hidro-sanitarios	\$ 347,500.00
	Instalación eléctrica	\$ 674,503.32
	Accesorios eléctricos	\$ 74,550.00
	Instalación de gas / Accesorios de gas	\$ 156,000.00
	Instalación de aire acondicionado	\$ 492,000.00
	Cancelería / Aluminio / Vidrio	\$ 526,092.50
	Closets / Puertas	\$ 1,116,400.00
	Cocinas	\$ 1,131,600.00
	Otros de carpintería (Muebles de baño y fajillas de madera para techado exterior)	\$ 145,910.00
	Herrería	\$ 473,647.50
	Seguridad / Limpieza	\$ 195,354.00
Elevador	\$ 1,180,000.00	
Urbanización / Pavimentación / Banquetas / Áreas comunes	\$ 348,702.88	
Infraestructura urbana / Subestación Eléctrica / Bombeo		
Jardinería y paisajismo / Áreas verdes	\$ 25,000.00	
	TOTAL CONSTRUCCION/COSTOS Duros:	\$ 17,428,873.25
PUBLICIDAD	Fan page (\$5,000.00 por 18 meses)	\$ 90,000.00
	Operador de redes (\$6,000.00 por 18 meses)	\$ 108,000.00
	Viva anuncio anual (\$11,000.00 por 24 meses)	\$ 22,000.00
	Lamudi semestral (\$4,800.00 por 24 meses)	\$ 19,200.00
	Renta de 3 espectaculares (\$36,000.00 por 6 meses)	\$ 144,000.00
	Inmueble 24 semestral (\$4,800.00 por 24 meses)	\$ 9,600.00
	TOTAL PUBLICIDAD:	\$ 392,800.00
FINANCIAMIENTO	Intereses estimados	\$ 1,000,000.00
	Comisiones (5% valor de la vivienda)	\$ 1,081,584.00
	TOTAL FINANCIAMIENTO:	\$ 2,081,584.00
OTROS	Describir este concepto en caso de utilizarlo	\$ -
	TOTAL OTROS:	\$ -
MONTO TOTAL:		\$ 25,498,182.25

Figura 2
Ejemplificación de la construcción de flujo de efectivo

Modelo de Flujo de Efectivo

DATOS	CELDA CON FORMULAS		CELDA POR COMPLETAR																											
	PERIODO	VALOR	PERIODO	VALOR	PERIODO																									
RESUMEN DEL PROYECTO: NOMBRE DEL PROYECTO: UB EDIFICACION DE OBRA Y CONSTRUCCION S.A. DE C.V. MONEDA DEL PROYECTO: MONEDAS Nacionales UB MONTECARLO LOTE 38 SECCION A FRACC. HORMIGON REFORZADO VALOR DEL PROYECTO: 2,925,200.00 (Cifras en Pesos) VALOR DE VENTA: 2,925,200.00 (Cifras en Pesos) MONEDA DEL PROYECTO: MONEDAS Nacionales MONEDA DE CREDITO FUENTE: MONEDAS Nacionales MONEDA DEL CREDITO FUENTE: MONEDAS Nacionales TASA DE INTERES CREDITO FUENTE: 8.00% (Cifras en porcentajes)																														
AVANCE EN OBRA: (Tabla de avance mensual con columnas de periodo y valores)																														
AVANCE EN VENTAS: (Tabla de avance mensual con columnas de periodo y valores)																														
ENTRADAS: (Tabla de flujo de efectivo mensual con columnas de periodo y valores)																														
SALIDAS: (Tabla de flujo de efectivo mensual con columnas de periodo y valores)																														
EXCEDENTE Y DEFICITARIO DEL PERIODO: (Tabla de flujo de efectivo mensual con columnas de periodo y valores)																														
RESUMEN: (Tabla de flujo de efectivo mensual con columnas de periodo y valores)																														

Por otra parte, la fuente de financiamiento realizará un estudio técnico-financiero a la empresa que solicita el crédito e incluye una serie de evaluaciones, tales como:

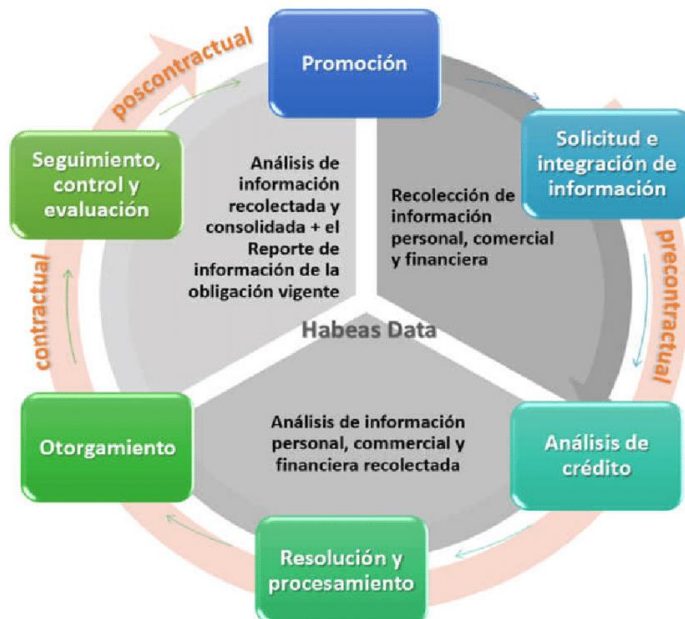
- **Análisis de mercado:** Examinar el comportamiento óptimo de la tendencia, centrándose en aspectos como la ubicación de la vivienda, el nivel económico de posibles compradores, la cantidad ideal de estos, y el precio de venta de la vivienda (Brown, 1959).
- **Análisis técnico:** Elaborar el proyecto ejecutivo de la obra, que comprende la realización de estudios, proyectos, un programa de obra (con el tiempo de ejecución), así como trámites y permisos necesarios, resultando en la inversión total del proyecto.
- **Análisis financiero:** Evaluar el desempeño histórico y actual de la empresa, interpretando sus estados financieros (Balance y Estado de resultados) mediante razones financieras como liquidez contable, endeudamiento, eficiencia operativa y rentabilidad (Lavalle, 2016).
- **Análisis ambiental:** Examinar el impacto ambiental de la construcción, abordando factores de contaminación en general como el aire, ruido, impacto visual, y gestión de residuos.
- **Proyección financiera:** Aplicar fórmulas financieras para determinar la rentabilidad del proyecto y su período de recuperación (Alonso, 2014).

CAPÍTULO XIX

CRÉDITO PUENTE COMO FINANCIAMIENTO PARA DESARROLLADORES INMOBILIARIOS EN ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO, MÉXICO

Figura 3

Ciclo de crédito y la información



Nota. Adaptado de *El hábeas data y los procesos crediticios* (p. 92), por Y.A. Cadena, 2017, Centro de Recursos para el Aprendizaje y la Investigación, CRAI-Biblioteca. (Cadena et al., 2017).

Una operación a corto plazo, destinada generalmente a circulante, es relativamente fácil de resolver, entre otras cosas porque los hechos que van a decidir su buen fin son próximos y en tan escaso espacio de tiempo, la empresa no va a evolucionar tan desfavorablemente para que lo impida.

Pero las operaciones que se van a conceder a tres, cinco o más años, y, a veces, con un periodo de carencia, presentarán, lógicamente, una mayor incertidumbre, pues dentro de estos plazos, pueden producirse diversos acontecimientos favorables o desfavorables. Lo que habrá que considerar, en la medida de lo posible.

Por ello lo normal es que se obtengan garantías explícitas, independientes de las de la propia empresa constructora acreditada, que podrían ser personales, hipotecarias o de cualquier otro tipo, pero suficientes para que pongan a cubierto a la entidad de crédito de posibles circunstancias adversas. Normalmente se dejan en garantía terrenos de la empresa o viviendas de otro proyecto que no hayan vendido (Morales et al., 2014).

La empresa puede ser rentable hasta ahora. Pero ¿Lo será en el futuro, que es cuando tiene que reembolsar el crédito que se da ahora? (Hueso, 2001).

Es importante tener en cuenta que, aunque el crédito puente ofrece beneficios en términos de velocidad y flexibilidad, también suele tener tasas de interés más altas y plazos más cortos. Además, existe el riesgo de que las condiciones del mercado o las tasas de interés cambien durante el período del crédito puente. Es fundamental evaluar cuidadosamente las condiciones y considerar los riesgos antes de optar por este tipo de financiamiento.

CONCLUSIONES

El crédito puente se presenta como una herramienta financiera crucial para las constructoras inmobiliarias en Acapulco, una región conocida por su dinámico mercado inmobiliario y oportunidades de desarrollo. Al ofrecer acceso rápido a fondos, este tipo de financiamiento facilita la ejecución eficiente de proyectos, permitiendo a las constructoras capitalizar las oportunidades emergentes y enfrentar desafíos temporales con flexibilidad.

Acapulco, con su atractivo turístico y potencial de crecimiento, se beneficia enormemente de la capacidad de las constructoras para llevar a cabo proyectos inmobiliarios de envergadura. El crédito puente se convierte así en un aliado estratégico, brindando a las empresas la capacidad de iniciar y completar proyectos con mayor agilidad, lo que a su vez contribuye al desarrollo económico de la región.

No obstante, es esencial que las constructoras en Acapulco gestionen este tipo de financiamiento de manera responsable, evaluando cuidadosamente los riesgos y asegurándose de contar con un plan sólido para la amortización del crédito. La atención a la sostenibilidad financiera y la adaptabilidad a las fluctuaciones del mercado son fundamentales para maximizar los beneficios del crédito puente y garantizar un desarrollo inmobiliario exitoso en esta vibrante localidad.

Las constructoras inmobiliarias en Acapulco pueden beneficiarse en gran medida de estrategias como el crédito puente, proporcionando la liquidez necesaria para capitalizar oportunidades y enfrentar desafíos, al tiempo que contribuye al progreso y la prosperidad del sector inmobiliario en esta apasionante región.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alonso, F. M. (2014). *Análisis para determinar los parámetros de factibilidad técnico-financiera de un desarrollo habitacional de interés social* [Tesis de maestría, Benemérita Universidad Autónoma de Puebla]. Repositorio Institucional. <https://acortar.link/h11DyG>
- Ayala Suero, M. A. (2019). Modelo de elaboración de corridas financieras por el método de flujos, para no financieros. *Xihmai*, 14(28).

CAPÍTULO XIX

CRÉDITO PUENTE COMO FINANCIAMIENTO PARA DESARROLLADORES INMOBILIARIOS EN ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO, MÉXICO

<https://revistas.lasallep.edu.mx/index.php/xihmai/article/view/325/524>

- Baena Toro, D. (2014). *Análisis Financiero: Enfoque y proyecciones*. Ecoe ediciones.
- Brown, L. O. (1959). *Comercialización y análisis del mercado*. Editorial Selección Contable.
- Cadena Ordoñez, Y. A. (2017). *El hábeas data como fundamento de los procesos crediticios de las entidades financieras en Colombia* [Tesis de Maestría, Universidad Santo Tomás]. Repositorio Institucional. <https://acortar.link/QMVvWr>
- Cibrán Ferraz, P., Prado Román, C., Crespo Cibrán, M. A., y Huarte Galbán, C. (2013). *La actividad económico-financiera de la empresa*. Esic Editorial.
- Hiernaux Nicolás, D. (2005). La promoción inmobiliaria y el turismo residencial: el caso mexicano. *Scripta Nova*, 9(194). <https://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-05.htm>
- De Arce, J. L. (1983). El crédito y las cooperativas. *Estudios cooperativos*, (51), 263-284.
- Domínguez, J., Fernandini, M., Riquelme, L., & Schneider, C. (2017). Financiamiento del mercado de vivienda en América Latina y el Caribe. *Polémica*, 13(6), 103-129.
- Garza, G., & Schteingart, M. (2012). *Los grandes problemas de México. Tomo 2. Desarrollo urbano y regional*. El Colegio de México AC.
- Hueso Trujillo, E. (2001). *Crédito Bancario Estudio y Análisis*. ESCO.
- Lavalle Burguete, A. C. (2016). *Análisis Financiero*. Editorial Digital UNID.
- Mayo Mora, H. V. E. (2008). *La importancia del avalúo en el análisis de riesgos técnicos para la evaluación de un proyecto inmobiliario en la obtención de un crédito puente en México*. [Tesis de Maestría, Instituto Politécnico Nacional]. <https://acortar.link/i4bzUZ>
- Meireles, M. y Maya, C. (2021). *Finanzas desreguladas, financiamiento y desarrollo: un balance crítico*. Universidad Nacional Autónoma de México. <https://doi.org/10.22201/iiec.9786073046169e.2021>
- Morales Castro, A. y Morales Castro, J. A. (2014). *Crédito y cobranza*. Grupo Editorial Patria. <https://acortar.link/jDHDiL>
- Nava, R. y Marbelis, A. (2009). Análisis financiero: una herramienta clave para una gestión financiera eficiente. *Revista Venezolana de Gerencia*, 14(48), 606-628. <https://www.redalyc.org/pdf/290/29012059009.pdf>

- Palacios Ortega, R., Mat3nez Garc3a, M. y Guti3rrez 3vila, J. (2015). *Planeaci3n urbana, vulnerabilidad y riesgo por fen3menos hidrometeorol3gicos, en los espacios periurbanos de Acapulco, Guerrero*. AMECIDER – CRIM, UNAM.
- Quintero Almeraya, S. X., Figueroa Sandoval, B., D3az Puente, J. M., Figueroa Rodr3guez, K. A. y P3rez Hern3ndez, L. M. (2011). Uso del cr3dito: implicaciones para el desarrollo rural. *Revista mexicana de ciencias agr3colas*, 2(1), 111-124.
<https://www.scielo.org.mx/pdf/remexca/v2n1/v2n1a9.pdf>
- Redondo Cristina, C. y Baez Parada, A. P. (2015). *An3lisis financiero para la obtenci3n de un cr3dito constructor*. [Tesis de Maestr3a]. Universidad Libre de Colombia.
- Santiago Sobrero, F. (2009). *An3lisis de Viabilidad: La cenicienta en los proyectos de inversi3n*. FCE-UNL. <https://acortar.link/bQXEqn>
- Narv3ez Valenzuela, J. W. (2004). *La emisi3n de obligaciones como una alternativa de financiamiento a largo plazo para las empresas*. [Tesis de Maestr3a, Universidad Andina Sim3n Bol3var]. Repositorio Institucional. <https://acortar.link/oTz4A7>