INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DE LARGO PLAZOEXTERIOR

HIPOTECARIO CON FINES GENERALES

CARACTERÍSTICAS

Hipotecario con fines generales

Es un préstamo a mediano o largo plazo que otorga una institución financiera a una empresa o persona para la compra de un inmueble o para destinarlo a la finalidad que el propio solicitante desee llevar a cabo.

La propiedad adquirida debe quedar en garantía o "hipotecada" a favor de la institución financiera para asegurar el cumplimiento del crédito.

El porcentaje y el plazo máximo de financiamiento dependerán de las políticas de cada institución financiera.

UTILIDAD

Hipotecario con fines generales

1) Es útil para financiar la compra, construcción o ampliación de oficinas, locales comerciales, plantas productivas o compra de sitios e inmuebles en general.

2) Se recomienda utilizarlo cuando se requiere financiamiento a un plazo superior a 5 años.

¿CÓMO SOLICITARLO?

Hipotecario con fines generales

1) Dirígete a una institución financiera en busca de financiamiento.

2) La institución te pedirá los antecedentes necesarios para realizar una evaluación crediticia.

3) La institución financiera solicitará una tasación para estimar el valor comercial de la propiedad que quieres adquirir.

4) Posteriormente se realizará un estudio de títulos para constatar que los antecedentes legales de la propiedad se encuentren conformes y ajustados a derecho.

5) La institución financiera redactará el contrato de mutuo, el que debe ser aprobado por ti y los otros comparecientes. Una vez conforme, se procederá a la firma de este documento en la notaría correspondiente.

6) Una vez que la hipoteca se inscribe a favor de la institución financiera en el Conservador de Bienes Raíces, esta liberará los fondos a favor del vendedor de la propiedad.

DERECHOS Y DEBERES

Hipotecario con fines generales

Este contrato implica una relación de largo plazo con la institución financiera (entre 5 y 15 años en general).

La institución financiera otorgará el monto pactado para financiar la propiedad y tu deberás pagar las cuotas en las fechas acordadas durante la vigencia del crédito hipotecario.
Adicionalmente, deberás contratar los seguros obligatorios (Desgravamen e Incendio y Sismo), que te protegerán a ti y a tu patrimonio ante posibles riesgos o siniestros.

COSTOS ASOCIADOS

Hipotecario con fines generales

1) Gastos Operacionales: los que deben provisionarse una sola vez al inicio del crédito hipotecario, tales como:

- Tasación del Inmueble
- Estudio de Títulos
- Redacción de la Escritura
- Arancel Notarial
- Impuesto de Timbres y Estampillas
- Inscripción en el Conservador de Bienes Raíces

2) Cuota mensual: : compuesta por capital, intereses y prima mensual de los seguros contratados.

3) En el caso de atraso en el pago del dividendo existirán intereses moratorios y dependiendo de los días de atraso, se podrán generar gastos de cobranza extrajudicial.

TRATAMIENTO TRIBUTARIO

Hipotecario con fines generales

Está afecto al Impuesto de Timbres y Estampillas.
Solo es deducible de la base imponible de tu empresa el gasto financiero en el que incurras por el pago de intereses.

CRÉDITO COMERCIAL EN CUOTAS (A MÁS DE 5 AÑOS)

CARACTERÍSTICAS

Crédito comercial en cuotas (a más de 5 años)

El crédito es un préstamo de dinero de libre disposición que otorga una institución financiera a una empresa o persona para satisfacer diversas necesidades de Inversión o Capital de Trabajo.

Su principal característica es la flexibilidad de pago de las cuotas, ya que permite estructurar un plan de pago ajustado a la estacionalidad de ventas de la empresa.

UTILIDAD

Crédito comercial en cuotas (a más de 5 años)

1) Aunque es dinero de libre disposición, un crédito comercial debe utilizarse para financiar Inversión o Capital de Trabajo.

2) Es útil para financiar inversión en activos durables. Debes calzar la vida útil del bien con el plazo de financiamiento al que te comprometas. Por ejemplo, una camioneta durará más si la utilizas en la ciudad que si la dedicas a labores de minería, por lo tanto, su vida útil será diferente en cada situación.

3) No es recomendable que lo utilices para financiar el pago de deudas o compromisos de corto plazo.

Crédito comercial en cuotas
(a más de 5 años)

¿CÓMO SOLICITARLO?

1) Cotiza en más de una institución financiera. Para el mismo monto y plazo solicitado, debes comparar el valor de la cuota, los beneficios asociados, la flexibilidad de pago y las condiciones de prepago.

2) La institución financiera realizará una evaluación comercial y crediticia para determinar tu capacidad de pago.

3) Deberás acreditar las ventas de los últimos años de tu empresa de acuerdo a tus declaraciones de impuestos.

Crédito comercial en cuotas
(a más de 5 años)

DERECHOS Y DEBERES

La institución financiera te prestará el monto requerido y tú debes comprometerte a pagar la cuota pactada para devolver este préstamo.

Los créditos comerciales te permitirán realizar prepagos parciales o totales. Revisa las condiciones en la institución financiera.

Dependiendo del crédito que solicites debes informarte de los seguros disponibles que te puedan proteger ante los riesgos de tu negocio.

COSTOS ASOCIADOS

Crédito comercial en cuotas (a más de 5 años)

1) Tasa de Interés: es el principal costo de todo crédito, se te cobrará en la cuotas pactadas, compuestas de interés y amortización del capital solicitado.

2) Gastos Notariales.

3) Prima de los seguros asociados.

TRATAMIENTO TRIBUTARIO

Crédito comercial en cuotas (a más de 5 años)

Está afecto al Impuesto de Timbres y Estampillas.

CONTINÚA
CRÉDITO COMERCIAL EN CUOTAS (CON GARANTÍAS ESTATALES)

CRÉDITO COMERCIAL EN CUOTAS (CON GARANTÍAS ESTATALES)

CARACTERÍSTICAS

Crédito comercial en cuotas (con garantías estatales)

El crédito es un préstamo que otorga una institución financiera a una empresa o persona para satisfacer diversas necesidades de Inversión o Capital de Trabajo.

Para facilitar el acceso al financiamiento, estos créditos cuentan con el aval del Estado quien garantiza el pago del crédito a la institución financiera, sin embargo, no liberan de la obligación de pago a quién lo obtiene.

Las garantías cubren hasta cierto porcentaje, que va a depender del tamaño de la empresa y las características de la operación.

Existen tres tipos de garantías:

1) CORFO: Financia Inversión, Capital de Trabajo y Reprogramación de Deudas, de empresas con ventas de hasta 100.000 UF anuales (IVA excluido) por un plazo máximo de 20 años.

Para empresas exportadoras ($, US$ o €) pueden ser ventas anuales de hasta 450.000 UF dependiendo del tamaño de la empresa y características de la operación.

2) FOGAPE: Financia entre el 50% y 80% de Inversión y Capital de Trabajo de empresas con ventas de hasta 25.000 UF anuales (IVA excluido) por un plazo máximo de 10 años.

3) Sociedad de Garantía Recíproca (SGR): Es una garantía público-privada que financia hasta el 100% de Inversión y Capital de Trabajo de empresas con ventas de hasta 150.000 UF anuales. No tiene restricciones ni acreditaciones específicas, salvo que la empresa solicitante se asocie, por el período del crédito, a la SGR garantizadora.

UTILIDAD

Crédito comercial en cuotas (con garantías estatales)

1) Es útil para financiar Inversión o Capital de Trabajo.

2) Utilízalo cuando no tengas las garantías suficientes para acceder a un Crédito Comercial común.

3) En general, obtendrás mejores condiciones que en comparación con un crédito normal en términos de plazos y montos de operación.

¿CÓMO SOLICITARLO?

Crédito comercial en cuotas (con garantías estatales)

1) Cotiza en más de una institución financiera que otorguen créditos con garantías estatales. Para el mismo monto y plazo solicitado, debes comparar el valor de la cuota, los beneficios asociados, la flexibilidad de pago, las condiciones de prepago y las garantías extras que se exijan.

2) Deberás presentar tu proyecto de inversión o Capital de Trabajo, indicando entre otros aspectos, cómo se utilizarán los fondos solicitados y cuáles serán los flujos de retorno de la inversión.

3) La institución financiera que elijas realizará una evaluación comercial y crediticia para determinar tu capacidad de pago.

4) El porcentaje del préstamo que cubre la garantía dependerá de la evaluación comercial y crediticia de tu negocio, pudiendo exigirte garantías extras de ser necesario.

5) Entre otras cosas deberás presentar los últimos 12 meses de IVA.

6) Las empresas sin historia comercial o que no tengan balances auditados por terceros, es posible que enfrenten problemas para acceder a este tipo de financiamiento.

DERECHOS Y DEBERES

Crédito comercial en cuotas (con garantías estatales)

La institución financiera te prestará el monto requerido y tú debes comprometerte a pagar la cuota mensual acordada para devolver este préstamo.

El Estado garantiza el pago del crédito, lo que no significa que el deudor se libre de pagar su deuda.

En caso de incumplimiento, la institución financiera realiza acciones de cobranza y el deudor es informado como tal en el sistema financiero.

Una vez realizadas las actividades de cobranza, si la mora persiste, la institución garantizadora pagará el monto a la institución financiera pero el cliente seguirá informado como moroso, lo que perjudicará su acceso a financiamiento en el futuro.

COSTOS ASOCIADOS

Crédito comercial en cuotas (con garantías estatales)

1) Cuota mensual: compuesto de interés y capital.

2) Impuesto de Timbres y Estampillas.

3) Gastos Notariales.

4) Comisiones Asociadas a las Garantías:
corresponden al costo de avalar tu crédito y se pagan a las instituciones garantizadoras dependiendo del caso (Corfo, Fogape o SGR)

– Comisión Corfo: corresponde a un porcentaje sobre el monto que se financia con el crédito, se descuenta al inicio de este.

– Comisión Fogape: 2% anual calculado sobre el monto garantizado insoluto.

– Comisión SGR: cada una establece su propia comisión, que corresponde a un porcentaje anual sobre el monto de monto garantizado insoluto.

TRATAMIENTO TRIBUTARIO

Crédito comercial en cuotas (con garantías estatales)

Está afecto al Impuesto de Timbres y Estampillas.

CONTINÚA
LEASING O ARRIENDO FINANCIERO

LEASING O ARRIENDO FINANCIERO

CARACTERÍSTICAS

Leasing o arriendo financiero

Sistema de financiamiento estructurado que se materializa a través de un contrato de arriendo con opción de compra.

La institución financiera compra, por instrucciones de una empresa o persona, un bien de capital que dará en arrendamiento por un período de tiempo previamente estipulado, durante el cual el arrendatario paga periódicamente la renta de arrendamiento acordada en el contrato, lo que le da derecho a usar el bien desde el momento en que su contrato de Leasing lo estipula.

Al término del período de arrendamiento el arrendatario podrá optar por comprar el bien, en cuyo caso deberá pagar la opción de compra, la que generalmente corresponde a una cuota más.

También existe la modalidad leaseback, en la que una empresa o persona vende un bien de capital que ya posee a una institución financiera y luego esta se lo arrienda con una opción de compra al final del período.

UTILIDAD

Leasing o arriendo financiero

Es útil para financiar la adquisición de bienes de capital muebles, tales como vehículos, equipos de trasporte, maquinarias, o inmuebles, tales como, terrenos, oficinas, locales comerciales, entre otros.

Permite acceder a ventajas tributarias, ya que al tratarse de un contrato de arriendo, las cuotas pueden llevarse a gasto, disminuyendo la base imponible.

Es recomendable utilizar este instrumento cuando el plazo del financiamiento es menor al período de depreciación del bien financiado.

En el caso del leaseback, se recomiendo utilizarlo cuando el valor libro del activo a refinanciar es igual o mayor al monto de la operación.

¿CÓMO SOLICITARLO?

Leasing o arriendo financiero

Para solicitarlo, debes dirigirte a a una institución financiera que preste este servicio.

Te realizarán una evaluación comercial y te solicitarán algunos antecedentes adicionales , tales como:

1) Cotizaciones del producto que quieres financiar.

2) Informes de título o tasaciones.

DERECHOS Y DEBERES

Leasing o arriendo financiero

Durante el periodo del contrato, la institución financiera es la dueña legal del activo financiado, mientras que el arrendador se compromete a pagar la cuota mensual fijada en los términos del contrato.

El arrendador recibe todos los beneficios económicos del uso del activo financiado, así como asume el riesgo de deterioro inherente a su operación.

COSTOS ASOCIADOS

Leasing o arriendo financiero

1) Cuota de arriendo en la que se incluye un interés determinado.

2) Gastos Legales (ej. Escrituras e inscripción)

3) Seguros requeridos por la institución que lo financia.

4) Otros costos asociados a la compra y financiamiento de un bien de capital, como gastos de importación.

TRATAMIENTO TRIBUTARIO

Leasing o arriendo financiero

No está afecto al impuesto de timbres y estampillas.

Cuota de arriendo puede considerarse gasto deducible de impuestos.

Al momento de ejercer la opción de compra la cuota pagada no puede ser reconocida como gasto.