



CONDICIONES DE PRÉSTAMO DE LISC

Al buscar un préstamo para una empresa pequeña, el vocabulario puede ser abrumador. Aquí hay algunos términos y definiciones que son útiles para tener a la mano durante el proceso.

Capital de Trabajo: El Capital de Trabajo es una medida de la liquidez de una empresa (es decir, el efectivo disponible para pagar los gastos operativos). El Capital de Trabajo se determina restando los Pasivos Corrientes de una empresa (deudas que vencen dentro de 12 meses) de sus Activos Corrientes (efectivo y todos los demás elementos que se pueden convertir en efectivo dentro de 12 meses). La falta de Capital de Trabajo puede impedir que una empresa invierta en nuevos equipos o tecnología, contrate nuevos empleados, o amplíe su presencia física.

Flujo de Caja: El Flujo de Caja mide el efectivo recibido y gastado por una empresa durante un período determinado como resultado de las actividades principales de esa empresa. Esto se utiliza para determinar la rentabilidad. Por ejemplo, un flujo de caja trimestral para un centro de aprendizaje temprano típico mediría los ingresos por matrícula y ayuda alimentaria recibidos durante un período de 3 meses contra el costo de las operaciones (pago de empleados, alquiler, servicios públicos, seguros, etc.) durante ese mismo período.

Capital (*Equity*): El capital, capital social, o patrimonio de los accionistas se refiere a la inversión en un negocio que da como resultado que el inversionista tome una participación de propiedad. *Equity* también puede referirse a la diferencia entre el valor de una empresa y su deuda pendiente.

Cronograma de Deuda: Un cronograma de deuda es una lista detallada de todos los préstamos otorgados a una empresa e incluye elementos como el plazo del préstamo, la tasa de interés, el pago mensual/anual, etc.

Mejoras al Arrendamiento (*Leasehold Improvements*): También conocidas como mejoras de los arrendatarios, las Mejoras al Arrendamiento son los cambios realizados al espacio arrendado que son pagados por la empresa arrendataria del espacio en cuestión, no por el arrendador. Estas mejoras a menudo se denominan "*build outs*" en inglés y, por lo general, son alteraciones temporales o removibles al espacio arrendado.

Tasa de Cobertura del Servicio de Deuda (DSCR, por su sigla en inglés): La Tasa de Cobertura del Servicio de Deuda mide los ingresos netos de una empresa (es decir, los ingresos menos los gastos) con relación a los requisitos del servicio de deuda de un préstamo propuesto. La fórmula utilizada es: $(\text{Ingreso Bruto} - \text{Gastos Operativos}) / \text{Pago del Servicio de la Deuda}$. Por lo general, un prestamista querrá ver que este cálculo arroje un número no inferior a 1.20. En otras palabras, un prestamista querrá ver que el ingreso neto de una empresa sea el 120% del pago de la deuda requerido. Los índices de cobertura del servicio de la deuda global se calculan en todos los negocios controlados por un solo propietario.

CLEAR Score: CLEAR es una herramienta externa utilizada por LISC para realizar verificaciones de crédito y antecedentes de posibles prestatarios. CLEAR accede a múltiples bases de datos de registros públicos para buscar elementos tales como quiebras pasadas, morosidad, cancelaciones, gravámenes fiscales pendientes, litigios pendientes, inhabilitaciones, etc.

Mejoras Crediticias (*Credit Enhancement*): Las mejoras crediticias son estrategias utilizadas para inducir a un prestamista a otorgar un préstamo a una empresa cuando la empresa en cuestión no cumple con los criterios de suscripción de ese prestamista. Una garantía de préstamo de un tercero es el ejemplo más obvio de una mejora crediticia.

Diversidad de Ingresos / Concentración de Ingresos: La diversidad de ingresos describe una situación en la que una empresa depende de múltiples fuentes de ingresos para cubrir sus gastos operativos. La concentración de ingresos describe una situación en la que una empresa depende de una sola fuente (o muy pocas fuentes) de ingresos para cubrir sus gastos operativos. En términos generales, los prestamistas consideran que las empresas que muestran diversidad de ingresos son más estables, menos riesgosas, que las que muestran concentración de ingresos.

Hipoteca de Arrendamiento: Si el prestatario está utilizando los fondos del préstamo para mejorar un espacio arrendado, el prestamista puede asegurar su préstamo tomando una hipoteca de arrendamiento. Una hipoteca de arrendamiento permite que un prestamista asuma el contrato de arrendamiento del prestatario en caso de incumplimiento del préstamo en cuestión. El uso de una hipoteca de arrendamiento es típico cuando el arrendamiento en cuestión es a largo plazo (es decir, de 10 a 15 años, o más).

Derecho de Retención (*Lien*): Un derecho de retención es un documento registrado que permite a un prestamista (o contratista) garantizar el pago de un negocio por un préstamo que se ha hecho (o un proyecto de construcción que se ha completado) al permitir que ese prestamista (o contratista) tome una participación en la propiedad de la empresa en caso de incumplimiento. Una hipoteca residencial es un tipo de derecho de retención.