

GLOSARIO DE TÉRMINOS SOBRE PRÉSTAMOS

Las partes (the players): En cualquier transacción crediticia hay por lo menos dos partes. El “prestatario” solicita un préstamo. Si se determina que éste reúne los requisitos, el “prestamista” concede un préstamo. Existen varios tipos de prestamistas, incluyendo bancos, sociedades de ahorros y préstamos, organizaciones no lucrativas, organismos públicos e incluso parientes. En algunos casos, un tercero, el “garante” también está incluido en la transacción (ver “Garantía”).

Amortización (amortization): El período durante el cual se basa el pago del capital e intereses del préstamo. A veces, los préstamos podrían tener diferentes planes de amortización y plazos. Existen tres formas básicas de pagar un préstamo: (a) en cuotas iguales, donde cada una de las cuales contiene una combinación de capital e intereses; (b) en pagos variables regulares que resultan del pago del principal y de los intereses sobre la cantidad efectivamente prestada; y (c) en pagos de capital muy irregulares en los cuales frecuentemente está incorporado un pago final más grande (ver “Pago global final”).

Cantidad del préstamo (loan amount): La cantidad de un préstamo es determinada de acuerdo a cuánto dinero necesita el prestatario para completar el proyecto además del cálculo del prestamista de la capacidad que tiene el prestatario de pagar el préstamo. Algunos prestamistas tienen cantidades mínimas y máximas de préstamos.

Capital (equity): Representa la diferencia entre el valor de mercado de un bien y la cantidad de deuda u otras obligaciones. En términos de un cuidado infantil, el capital que se proporciona por medio de activos internos, ahorros, subvenciones, donantes individuales, recursos colaborativos y otras fuentes puede ser utilizado para ayudar a financiar algunos de los costos de desarrollo de instalaciones. Se recomienda el uso de fondos de capital para las etapas de planificación y predesarrollo de instalaciones de cuidado infantil, mientras que la deuda (financiamiento con préstamos) es más apropiada para la adquisición de bienes raíces y costos de construcción incurridos durante la etapa de desarrollo.

Capital (principal): La cantidad original de dinero prestada y la cantidad que el prestatario debe pagar, sin incluir los intereses.

Coefficiente de préstamo a valor (loan-to-value ratio): El coeficiente del dinero que el prestamista está dispuesto a prestar con relación al valor calculado del bien u otros valores.

Coefficiente del servicio de deuda (debt service coverage – DSC, or debt coverage ratio – DCR): Un cálculo que el prestamista utiliza para determinar la capacidad de pagar un préstamo. Este cálculo típicamente se expresa como un coeficiente. La mayoría de los prestamistas tienen requisitos mínimos de coeficiente del servicio de deuda que varían de 1.05 : 1.00 (es decir, los ingresos netos deben ser proyectados para que sean el 5% en exceso del pago del préstamo) a 1.25 : 1.00 (es decir, los ingresos netos deben ser proyectados para que sean el 25% en exceso del pago del préstamo).

$$\text{DSC o DCR} = \frac{\text{Ingresos netos (después de todo gasto salvo servicio de deuda)}}{\text{Pago total del préstamo}} = 1.10 : 1.00$$

Colateral (collateral): Los bienes que el prestatario entrega en prenda al prestamista para garantizar el pago del préstamo. El colateral del prestatario podría incluir: un gravamen sobre su casa, equipos de su negocio o una cuenta bancaria. Si el prestatario es moroso, el prestamista tiene el derecho legal a confiscar el colateral y venderlo para pagar el préstamo.

Costos de construcción y bienes raíces (building and real estate costs):

- a. **Costos indirectos (soft costs)** – Gastos, aparte de los costos directos, incurridos en el desarrollo de un proyecto inmobiliario, incluyendo honorarios de abogados y tarifas de préstamos, tarifas de arquitectos y de planos, permisos, etc.
- b. **Costos directos (hard costs)** – Los costos directos de construcción de un edificio o estructura, también conocidos como costos de edificaciones, incluyendo adquisición de bienes raíces, construcción, equipos, etc.
- c. **Costos ocultos (hidden costs)** – Costos menos visibles asociados con el proceso de desarrollo de instalaciones, tales como tiempo y atención del personal y del consejo de administración.
- d. **Costos imprevistos (contingency costs)** – Una porción de los costos de construcción reservada para cubrir costos directos inesperados.

Deuda (debt): Dinero, bienes o servicios que una parte tiene la obligación de pagar a otra conforme a un contrato expreso o implícito.

Garantía (guarantee): Una promesa que hace una parte de pagar una deuda o cumplir una obligación contraída por otra parte si ésta no paga o no cumple conforme al contrato. Los programas de garantía de préstamo o de seguro de préstamo están diseñados para hacer que ciertos préstamos sean menos riesgosos para los prestamistas, tales como préstamos para proyectos de desarrollo económico de comunidades o para negocios pequeños tales como un cuidado infantil.

Gravamen (lien): Un derecho que el prestamista puede establecer sobre un bien a cambio de hacer un préstamo. Si el prestatario no puede hacer los pagos del préstamo tal como fue acordado, esto da al prestamista el derecho a tratar de cobrar el pago del préstamo por medio de la venta del bien del prestatario. Si el gravamen se hace sobre bienes raíces tales como una casa, tal gravamen frecuentemente se denomina una “hipoteca” o una “escritura fideicomisaria”.

Hipoteca (mortgage): Título por medio del cual el prestatario (deudor hipotecario) concede al prestamista (acreedor hipotecario) un gravamen sobre el bien como garantía del pago de un préstamo.

Intereses (interest): El costo de usar dinero prestado, normalmente expresado como un porcentaje anual, que el prestamista cobra al prestatario por el uso del capital en un determinado tiempo.

Línea de crédito (line of credit): Una cantidad fija de dinero disponible para que el prestatario la use en préstamo si la necesita. Las cantidades prestadas se pagan en cuotas determinadas por el prestamista. Una línea de crédito es

diferente a un préstamo, ya que después de que el prestatario paga el dinero, puede accederlo y utilizarlo nuevamente, lo que es parecido a una tarjeta de crédito.

Mejoras a bienes arrendados (leasehold improvements): Renovaciones a lugares arrendados para satisfacer las necesidades del inquilino. Éstas pueden ser pagadas ya sea por el arrendador o por el inquilino.

Morosidad (default): Incumplimiento del pago de una deuda o incumplimiento de una obligación.

Pago global final (balloon payment): El pago final de un préstamo que tiene un período de amortización más largo que el plazo. Por ejemplo, si un pago mensual está basado en un período de 10 años, pero el plazo real es de 5 años, un pago grande (aproximadamente la mitad de la cantidad del préstamo) es pagadero con el último pago al final de los 5 años.

Plazo (term): El período acordado durante el cual se hace un préstamo. Un préstamo proporcionado por 10 años tiene un “plazo de 10 años”.

Préstamo (loan): Transacción en la cual un prestamista permite a un prestatario utilizar una cantidad de dinero por un período especificado a una tasa de interés especificada.

Préstamo de empalme (bridge loan): Préstamo a corto plazo que se hace en anticipación al financiamiento a largo plazo.

Préstamo perdonable (forgivable loan): Un préstamo que se hace con el entendimiento de que si el prestatario cumple ciertos requisitos, no se requerirá el pago del préstamo.

Puntos (points): Una tarifa inicial que el prestamista podría cobrar por un préstamo, expresado como porcentaje de la cantidad del préstamo. “*Un punto*” equivale a *un* uno por ciento de la cantidad del préstamo. Por lo tanto, *un punto* de un préstamo de \$10,000 es \$100 ($\$10,000 \times .01$).

Reserva de construcción (building reserve): Un fondo de reserva para mejoras de capital. Dinero reservado para pagar la mantención de instalaciones, donde las cantidades pueden ser grandes, la necesidad eventual es cierta, pero donde las fechas exactas son inciertas. Estos costos frecuentemente son para artículos de alto costo, tales como el reemplazo del tejado, que son difíciles de cubrir con el presupuesto de un solo año.

Reservas de operación (operating reserves): Fondos reservados en forma anual para ser utilizados a fin de compensar posibles pérdidas de operación a causa de ingresos inesperadamente bajos o gastos inesperadamente altos.

Tarifas (fees): Cargos que cobra el prestamista por conceder un préstamo. Las tarifas pueden incluir una variedad de costos.

Tasa de interés (interest rate): La cantidad que el prestamista cobra por el uso de sus fondos. Las tasas de interés varían grandemente de un préstamo a otro y frecuentemente están vinculadas a mediciones del sector crediticio, tales como la Tasa Preferencial. Por ejemplo, si la Tasa Preferencial es 4.75%, entonces una tasa “Tasa Preferencial más dos por ciento” significaría un préstamo con una tasa de interés de 6.75%.

Tasa preferencial (prime rate): La tasa que los bancos comerciales anuncian de vez en cuando como tasa preferencial (vea “Tasa de interés”).

Nota: Las definiciones que se utilizan en este glosario son proporcionadas por Low Income Investment Fund y Nonprofit Finance Fund.