

UNIDAD 11. FINANCIACION DE LA EMPRESA

11.1. Estructura Económica y Fuentes de Financiación

11.2. Amortización Interna. Amortizaciones y Provisiones

11.3. Amortización Externa. El Préstamo Bancario

11.4. El Interés en el Préstamo

11.5. El Cuadro de Amortización

11.6. Las Comisiones en el Préstamo

11.7. Las Garantías en el Préstamo

11.8. Los Gastos en el Préstamo



Para llevar a cabo su actividad la empresa necesita dinero

11.1. Estructura Económica y Fuentes de Financiación

Para desarrollar su actividad diaria y llevar a cabo sus proyectos de inversión la empresa necesita disponer de recursos financieros. A los orígenes de los distintos recursos financieros se les denomina fuentes de financiación.

Esta unidad se dedica a analizar las distintas fuentes de financiación de las que dispone la empresa para poder adquirir los bienes y derechos que forman parte del activo corriente y no corriente.

La **estructura económica** viene determinada por la forma en la que se distribuye el activo en los distintos bienes y derechos. Para hacer frente a estas inversiones la empresa necesita **recursos financieros**. En el patrimonio neto y pasivo se recogen las fuentes de financiación de la empresa, esto es, las deudas y su financiación, en la fecha a la que se refiera el balance.

La **estructura financiera** viene determinada por la forma en que se distribuyen los elementos que integran el patrimonio neto y el pasivo. Para iniciar el estudio de la estructura financiera de la empresa recordemos brevemente algunos de los conceptos contables que hemos utilizado.

El análisis de la estructura financiera (patrimonio neto más pasivo) de la empresa permite distinguir entre recursos permanentes y pasivo corriente.

- **Recursos permanentes.** Son los fondos propios y el pasivo no corriente, como por ejemplo, las deudas a largo plazo. Son aquellas fuentes de financiación que se encuentran a disposición de la empresa un periodo largo de tiempo.
- **Pasivo corriente.** Está integrado por las deudas que vencen en un periodo breve de tiempo, como por ejemplo, las provisiones y deudas a corto plazo.

Fuentes de Financiación según el Plazo de Devolución

Las fuentes de financiación pueden clasificarse en función del tiempo que pase hasta que haya que devolver el capital prestado. Desde esta perspectiva cabe distinguir entre financiación a corto plazo y financiación a largo plazo.

Fuentes de financiación a corto plazo son aquellas en las que se cuenta con un plazo igual o inferior al año para devolver los fondos obtenidos.

Fuentes de financiación a largo plazo son aquellas en las que el plazo de devolución de los fondos obtenidos es superior al año. Esta es la financiación básica o recursos permanentes.

Fuentes de Financiación según la Titularidad de los Fondos Obtenidos

Las fuentes de financiación pueden clasificarse según si los medios de financiación pertenecen a los propietarios de la empresa o si pertenecen a personas ajenas a la empresa.

Ejemplos de financiación propia serían las aportaciones de los socios, que no se devuelven salvo en caso de disolución (en este caso, se habla de financiación propia externa), las reservas, las amortizaciones y las provisiones (en este caso, se trata de financiación propia interna).

Las fuentes propias de financiación y los recursos internos son a largo plazo mientras que los recursos ajenos pueden ser a corto o a largo plazo.

11.2.Financiación Interna . Amortizaciones y Provisiones

Las **amortizaciones**, contablemente hablando, son la imputación al beneficio de cada ejercicio económico de la depreciación sufrida en ese ejercicio por los activos no corrientes. Son costes que se deducen de los ingresos para calcular los beneficios. Económicamente, el efecto es el mismo. Si en lugar de reducir las amortizaciones de los beneficios, se retiene una parte del beneficio y se crea un fondo de amortizaciones para reponer el activo no corriente cuando se haya depreciado y haya que sustituirlo. En este sentido, las amortizaciones son una autofinanciación de mantenimiento.

Las **provisiones** también constituyen desde el punto de vista económico una autofinanciación de mantenimiento. Son cantidades que al calcular el beneficio se deducen de los ingresos, para cubrir pérdidas que aún no se han declarado o no se han puesto de manifiesto, como por ejemplo, las que se realizan cuando se sabe que un cliente no pagará su deuda. Este tipo de autofinanciación implica financiación de inversiones para mantener el valor productivo de la empresa.

Para entender este concepto debe señalarse que el **beneficio** va conformándose a lo largo de los diversos ciclos de explotación y puede estar materializado en bienes y derechos. Por otro lado, el beneficio no es una cantidad de dinero que se encuentra en la caja de la empresa al final del ejercicio. En realidad, en muchas ocasiones la decisión de reparto o retención de beneficios al final del ejercicio no existe como tal, sino que consta de innumerables decisiones que se toman a lo largo del ejercicio.

Estas decisiones suponen inmovilizar beneficios y fuerzan su retención. Por ello, cuando finaliza el ejercicio, resultaría que distribuir todo el beneficio podría requerir la venta de parte del activo inmovilizado.

11.3.Financiación Externa . El Préstamo Bancario

Es un producto financiero mediante el cual el cliente (denominado prestatario) recibe de una entidad financiera (prestamista) una cantidad fija de dinero (capital del préstamo), con la obligación de devolverlo en uno o varios plazos y pagar los intereses, gastos y comisiones pactados.

Es la operación de activo por excelencia, ya que las otras (crédito, descuento, etc.) no son sino versiones evolucionadas del préstamo.

Este contrato es bilateral, pues deben concurrir siempre dos partes: prestamista y prestatario.

– Prestamista: es quien presta la cantidad de dinero y tiene derecho a la devolución de la misma más sus intereses. En el préstamo bancario es una entidad financiera.

– Prestatario: es quien recibe la suma de dinero y se obliga a su devolución más los correspondientes intereses.



Los bancos prestan diferentes servicios a sus clientes, entre ellos prestar dinero

11.4. El Interés en el Préstamo

El interés en un préstamo constituye la remuneración para la entidad prestamista y puede ser fijo o variable.

Interés fijo

Este tipo de interés no varía a lo largo de la vigencia del préstamo. Por ejemplo, un préstamo a 6 años y un 6% de interés fijo tendrá ese interés durante todos los años de vigencia del contrato.

Los préstamos a interés fijo tienen la ventaja de que el cliente conoce desde el primer momento el importe de cada una de las cuotas que ha de pagar (salvo si cancela anticipadamente todo o parte del préstamo).

Interés variable

Este tipo de interés varía a lo largo de la vigencia del préstamo adaptándose a las circunstancias del mercado. El tipo de interés está integrado por dos elementos:

- **Tipo de referencia:** es un tipo de interés oficial que sirve como base para calcular el tipo aplicable. Varía según las circunstancias de los mercados financieros. El más utilizado es el euríbor a un año.
 - **Diferencial:** es un margen fijo que se suma al tipo de referencia para calcular el interés total.
- Un tipo de interés variable, por ejemplo, sería euríbor + 0,25%. Si el euríbor está en el 2%, el tipo será del 2,25%; si el euríbor sube al 2,5%, el tipo será del 2,75%, etc.

La clave de un interés variable son las **revisiones** del tipo de interés para actualizarlo a las variaciones del tipo de referencia. Los periodos más habituales son semestrales o anuales. Entre una y otra revisión, el interés fijado permanece invariable. En la práctica, como estrategia comercial, es habitual fijar un periodo inicial (p. ej. 6 o 12 meses) en que el tipo permanecerá fijo y a partir del cual comenzarán las revisiones.

Finalidad del Préstamo

Los préstamos y créditos se diferencian también por su finalidad:

- El préstamo se destina a financiar un porcentaje de la compra de un bien o a realizar un pago por un importe con un vencimiento definido.
- El crédito se suele emplear para hacer frente a necesidades de tesorería a muy corto plazo, aportando liquidez en momentos determinados.

El Avalista del Préstamo

Es aquella persona o entidad que garantiza el cumplimiento de las obligaciones del prestatario.

Es decir si este no cumple sus obligaciones, el prestamista puede exigir la devolución del préstamo al avalista.

Aval y Confirming

El aval y el confirming son operaciones activas en donde la entidad financiera se compromete, a cambio del cobro de una comisión, a realizar un desembolso únicamente si su cliente falta a sus compromisos.

En los créditos y préstamos garantizados mediante hipoteca o prenda, formalizados a tipo de interés variable, se puede acordar en el contrato el redondeo de dicho tipo al múltiplo más próximo del intervalo pactado (por ejemplo, si el tipo es el 1,91%, redondearlo al 2%). La variación no puede superar un octavo de punto (0,125%).

11.5. El Cuadro de Amortización

Es un cuadro, elaborado al formalizar el préstamo, donde se resume el importe de cada uno de los pagos que ha realizar el prestatario, incluyendo amortización de capital y pago de intereses.

En los préstamos a interés fijo queda determinado el cuadro definitivo desde su formalización.

En los préstamos a interés variable el cuadro solo tiene valor orientativo, pues variará con cada revisión del tipo de referencia.

11.6. Las Comisiones en el Préstamo

Las operaciones de préstamo llevan aparejadas unas comisiones a favor de las entidades prestamistas. Las más usuales son:

Comisiones en los préstamos	
Estudio	Es un porcentaje sobre el importe del préstamo. Remunera a la entidad de crédito por el análisis que ha realizado sobre la viabilidad de la operación, estudiando la solvencia del posible cliente. Si no se concede el préstamo, la entidad no puede cobrar esta comisión, pero sí los gastos con terceros (correo, notas registrales, etc.), si así lo ha pactado con el cliente.
Apertura	Es un porcentaje sobre el importe del préstamo. Remunera a la entidad de crédito por los trámites que debe realizar correspondientes a la formalización del préstamo y puesta a disposición de los fondos prestados.
Cancelación anticipada	Es un porcentaje sobre la cantidad adelantada. Indemniza a la entidad por el dinero que deja de ingresar tras la cancelación anticipada de una operación y por los trámites administrativos que deba realizar. Dependiendo de la finalidad de la concesión del préstamo (compra de una vivienda u otros) y sus circunstancias, la ley fija unos valores máximos.
Modificación de condiciones o cambio de garantías	Se aplica en caso de que se quieran modificar las condiciones del contrato (por ejemplo, que se quiera devolver en un plazo de tiempo más largo) o que se quieran cambiar las garantías (por ejemplo, cambiar un avalista por otro).

11.7. Las Garantías en los Préstamos

Como hemos visto, las operaciones de préstamo suponen para las entidades prestamistas el riesgo de que el prestatario no devuelva todo o parte de la cantidad prestada o los intereses, o bien lo haga con retraso.

Para disminuir ese riesgo, se investiga con carácter previo la solvencia del cliente; pero, generalmente, con eso no basta para dar a la operación el grado de seguridad requerido, por lo que las entidades financieras suelen exigir garantías adicionales. Esas garantías son de dos tipos: personales y materiales (también llamadas reales).

Préstamos con garantía personal o personales

Son aquellas operaciones de crédito garantizadas por el patrimonio, presente y futuro del prestatario y, en caso de que existan, de los avalistas, sin que el prestamista tenga un derecho preferente sobre ningún bien en concreto. Si el prestatario no devuelve el dinero y, en el momento actual, no tiene bienes suficientes para hacer frente a su obligación, esta no se extinguirá, sino que, cuando en el futuro tenga algún bien, estará sujeto a la devolución del préstamo que incumplió en su momento.

Si existen avalistas en el préstamo, su patrimonio, presente y futuro, quedará también sujeto al cumplimiento de la obligación del prestatario.

Préstamos con garantía real

Son aquellas operaciones de crédito que están garantizadas, además de con el patrimonio del prestatario y avalistas, con un derecho preferente del prestamista sobre un bien concreto de dicho prestatario. En la práctica empresarial, estos préstamos se suelen utilizar para la adquisición de un bien, que precisamente será el que se hipoteque.

Se distinguen dos tipos:

- **Garantía hipotecaria:** en estos préstamos, se constituye una hipoteca sobre un bien inmueble (un piso, un local, etc.) propiedad del prestatario que garantiza el cumplimiento de sus obligaciones. La hipoteca debe inscribirse en el Registro de la Propiedad.
- **Garantía pignoraticia (prendaria):** recae sobre bienes muebles del prestatario o de terceras personas (depósitos de dinero a plazo, efectos de comercio, valores mobiliarios, etc.).

En caso de incumplimiento, el prestamista podrá pedir que se subasten los bienes que constituyen la garantía y quedarse con el importe obtenido en pago de la deuda. Si en la subasta no se obtienen fondos suficientes para pagar la deuda, el prestatario responderá como en los préstamos personales: con su patrimonio presente y futuro. La hipoteca debe constituirse necesariamente en **escritura pública** ante notario e inscribirse en el **Registro de la Propiedad Inmobiliaria**.

11.8. Los Gastos en los Préstamos

Además de las comisiones generales aplicables a todos los contratos de préstamo que ya hemos visto (apertura, cancelación, etc.), en estos contratos se aplican los siguientes gastos:

Gastos de los préstamos hipotecarios	
Tasación	Antes de la concesión de un préstamo hipotecario se debe tasar el bien gravado por una empresa de tasación independiente (de las que vimos en la unidad 1).
Verificación registral	Documento expedido por el Registro de la Propiedad Inmobiliaria en el que consta, generalmente mediante una nota simple, si el inmueble está inscrito a nombre de las personas que quieren hipotecarlo, y si está libre de cargas
Notaría	Honorarios del notario por la firma de la escritura de préstamo hipotecario. Se calculan según un arancel fijado por el Gobierno. Si la financiación se destina a la compra de un inmueble, también intervendrá en la escritura de compraventa.
Registro	Honorarios del registrador por la inscripción del préstamo hipotecario en el Registro de la Propiedad (también fijados por arancel).
Gestoría	En caso de que los trámites los realice una gestoría en vez del prestatario.
Seguros	Cubren determinadas eventualidades causantes de riesgo para el préstamo: multi-riesgo de hogar o empresarial (que cubre daños en el bien hipotecado), fallecimiento, invalidez, etc.
Impuestos	La firma de una escritura de préstamo hipotecario ante notario origina al prestatario la obligación de pagar el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados.
Nota: los gastos de notaría y registro afectan dos veces al préstamo, ya que se pagan al formalizar el préstamo y se vuelven a pagar a su cancelación, pues esta debe realizarse también en escritura pública que debe inscribirse en el Registro para que desaparezca la hipoteca.	