

## **PAUTA Control de Lectura #2**

Miércoles 26 de Agosto de 2009

- 1. ¿Que es un leasing financiero? ¿Cuántas condiciones debe cumplir su contrato? Nombre dos de ellas.**

Un leasing, permite el uso de un activo mediante una serie de pagos. Al término del periodo, el locatario puede ejercer una opción para comprar o devolver el bien o renovar el contrato. Un leasing financiero es un alquiler de activos que involucra plazos largos y pagos que deben ser cumplidos en su totalidad. (0,3)

El leasing financiero debe cumplir UNA de las siguientes condiciones (0,3)

- La transferencia de la propiedad del bien al locatario al termino del contrato.
- El monto de la opción de compra es inferior al valor comercial esperado para el bien en ese momento.
- El valor actual de las cuotas debe corresponde a una proporción significativa del valor de adquisición al inicio del contrato.
- El contrato abarca parte importante de la vida útil.

(0,3 cada una de las dos que deben nombrar)

- 2. Comente. “Para calcular la rentabilidad del inversionista se deben incluir todos los beneficios, en cambio, para calcular la rentabilidad de la inversión no se toman en cuenta los beneficios que no constituyan ingresos.”**

FALSO.(0,2) La rentabilidad del inversionista y de la inversión dependen de todos los beneficios del proyecto.(0,5) Cuando se miden la capacidad de pago no se toman en cuenta los beneficios que no constituyen ingresos.(0,5)

- 3. Explique en que consiste un proyecto de desinversión. ¿Cómo se construye su flujo de caja?**

Un proyecto de desinversión, es un proyecto que se encarga de liquidar parte de las inversiones, ya sea porque el negocio es malo o porque existen otras opciones más rentables. (0,6) La construcción del flujo de caja de este tipo de proyectos considera que los costos, los ingresos, las depreciaciones, el valor de desecho, etc. aparezcan con signo cambiado. (0,6)

- 4. Comente. “Los gastos no desembolsables se agregan al flujo de caja para aumentar la utilidad”**

Los gastos no desembolsables no generan un flujo de dinero, por lo que se deben sacar del flujo de caja. Su utilización solo tiene un efecto tributario, el cual es



reducir impuestos. De esta forma se obtiene una utilidad mayor que si no se agregara este ítem. Por lo tanto, el objetivo de sacarlos no es aumentar la utilidad, si no que como el objetivo final de construir el flujo de caja es el calculo de los flujos monetarios que el proyecto generara por periodo, y los gastos no desembolsables no constituyen flujos de plata, despues de calcular el pago de impuestos, se retiran del flujo de caja. (1,2 por una buena justificación)

5. Suponga que usted financia un proyecto con deuda bancaria. Las inversiones en activos son: \$150.000 en compra de un local, \$350.000 en equipos, los cuales se deprecian en 20 años. Además el costo variable es de \$25 por unidad y hay costos fijos asociados de \$25.000 anuales. La banca le ofrece financiar el 75% de la inversión fija 5 años plazo y con una tasa de interés fija de 8% anual. El 25% restante es financiado por inversionistas. Complete la siguiente tabla.

En primer lugar se debe calcular el monto de la cuota que se deberá pagar anualmente. La cuota se calcula de la siguiente forma:

$$C = P \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n + 1}$$

Con los datos del problema, la cuota queda :

$$C = (500000 * 0,75) \frac{0,08(1 + 0,08)^5}{(1 + 0,08)^5 + 1} = 93921$$

Periodo	Deuda	Cuota	Interés	Amortización
0	0	0	0	0
1	375000	93921	-30000	-63921
2	311079	93921	-24886	-69035
3	242044	93921	-19364	-74558
4	167486	93921	-13399	-80522
5	86964	93921	-6957	-86964

- 0,3 el llenado de cada columna.
- Si se equivoca en el periodo cero, bajar 0,2.
- No bajar si hay error de signo en columna Interés o Amortización.

C. Nicolás Cisternas

Dudas, Comentarios, Sugerencias

ccistern@ing.uchile.cl