



Novedades en Tesorería: Control bancario Leasing / Renting

SIGI V 2.7



dharma ingeniería



Monte Esquinza, 24 - 3 dcha. :: 28010 Madrid
tel.: 91 185 22 40 :: fax: 91 391 33 24
www.dharma.es :: www.dharmasigi.com



Sistema Integrado de Gestión Inmobiliaria

Novedades en SIGI Control Bancario: Leasing / Renting.

Leasing (arrendamiento financiero)

Es un contrato de financiación a medio y largo plazo (suele tener una duración de entre uno y tres años) sobre bienes que pueden ser intangibles, materiales, o inmobiliarios (inversiones), y que permite al usuario su uso y finalmente adquisición, si es su deseo, a través de una opción de compra a cambio de unas cuotas periódicas.

Renting (arrendamiento operativo)

El renting es un alquiler de un bien a largo plazo con opciones de servicios incluidos; es un servicio integral que abarca aspectos relacionados con el bien objeto del mismo. Normalmente enfocado al uso y explotación del bien, y no a su posterior adquisición.

Leasing vs renting

Ambos productos financieros son formas de alquiler a largo plazo de un bien.

El leasing es una forma de financiar un bien y va encaminado a la posesión final del mismo, con la opción del pago de una cuota final ó valor residual (contemplada en el contrato de leasing).

En el renting no suele figurar la opción de compra del bien al final del contrato, y va enfocado a disfrutar de la finalidad del bien.

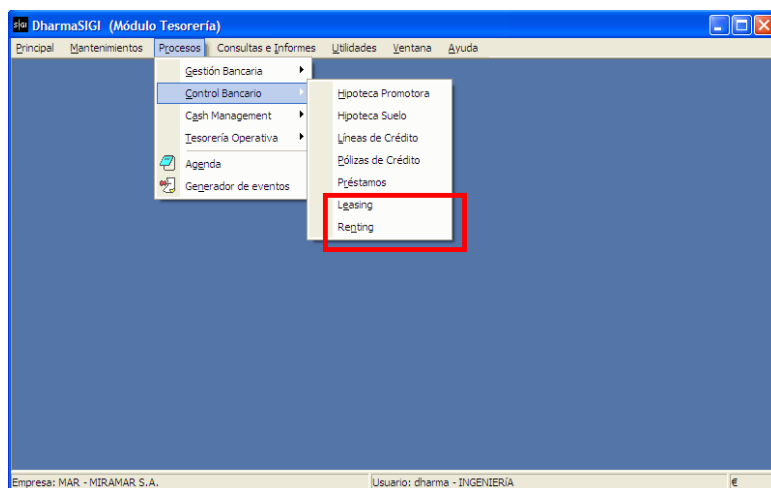
En el renting, a diferencia del leasing, se incluyen otros servicios o prestaciones asociadas al bien (mantenimiento, impuestos, seguros, consumibles, etc...).

El tratamiento contable de ambos productos bancarios es diferente.

En SIGI los Leasing y Renting en cuanto a condiciones financieras y funcionamiento son similares al producto "Préstamo", solo se diferencian en:

- Inclusión del valor residual (opción de compra)
- Las cuotas, o pagos periódicos, de estos productos bancarios llevan impuestos indirectos.

Por ello su gestión se realizará en mantenimientos diferentes contemplando estas casuísticas.





Sistema Integrado de Gestión Inmobiliaria

Alta de la Ficha de Leasing / Renting

A continuación se detallan los pasos a seguir para dar de alta en la base de datos una ficha de un Leasing / Renting , mencionando los campos importantes que se requieren para que el sistema sirva como una herramienta a la hora de hacer la gestión.

1. Datos que identifican la ficha tanto a nivel del banco como de la organización.
2. Fechas de constitución y vencimiento.
3. Importe total formalizado.
4. Periodo de carencia. En el caso de aplicar es muy importante tenerlo definido de forma correcta, ya que el sistema lo tendrá en cuenta a la hora de ejecutar los procesos que calculan las cuotas a pagar. Normalmente este tipo de operaciones carece de él.
5. I.V.A. o impuesto indirecto de la operación.
6. Valor residual, que en este caso corresponde con el valor de adquisición del bien.
7. Valor de la última cuota pagada (dato informativo, no editable)
8. Tipos de interés.
9. Comisiones y Gastos.
10. Asociar la cuenta bancaria a la cual el banco cargará los abonos de las disposiciones y los pagos de las cuotas.
11. Garantías asociadas.
12. Condicionantes requeridos por la entidad financiera en caso de aplicar.
13. Asociación de centros de coste, en los cuales se va a reflejar la operación; se puede seleccionar cualquier nivel de centro de coste.
14. Control de Disposiciones. Por lo general en la realidad en los Leasing / Renting no se hace ninguna disposición. No obstante la aplicación necesita que se den de alta disposiciones para facilitar los cálculos operativos y se permite, al igual que en otros productos bancarios, dar de alta varios registros de disposiciones.

Gestión del Leasing / Renting

La información que puede variar durante la vida del Leasing / Renting, principalmente esta relacionada con las revisiones del tipo de interés y la actualización de las cuotas a pagar en función del nuevo tipo de interés:

- Actualización de los tipos de interés según revisiones.
- Actualizar la tabla de cuotas cada vez que se modifique el tipo de interés.
- Liquidar las condiciones bancarias que no tienen una periodicidad definida y que solo se liquidan en el momento en que se causan, como por ejemplo la comisión de apertura o los intereses demora.



Sistema Integrado de Gestión Inmobiliaria

Control de Cuotas

La forma de mantener esta tabla de control de cuotas, puede ser:

1. introduciendo cada una de las cuotas de forma manual,
2. con la utilidad de duplicar registros
3. con la utilidad de Calcular Cuotas.
 - a. Sólo se habilita la opción de calcular cuotas por el método francés.
 - b. Se restará el Valor Residual del importe dispuesto/formalizado para realizar los cálculos globales de la operación, así como se añade una línea adicional por el mismo.
 - c. Total cuota = cuota amortización + cuota de interés + cuota I.V.A.
 - d. Cuota I.V.A ó Cuota de Impuesto Indirecto.= (Cuota de amortización + cuota de interés) multiplicado por el porcentaje de impuesto indirecto (I.V.A.) a aplicar.
 - e. La línea correspondiente al valor residual se insertará sin cuota de amortización, interés o impuesto indirecto. Pues puede coincidir con una cuota adicional ó puede reflejar el valor residual real del bien, y en este caso puede no coincidir con una cuota, por lo que no presentaría este desglose interno.

Nota: EL valor residual, puede ó no coincidir con el valor de adquisición del bien.

Ejemplo de un Leasing:

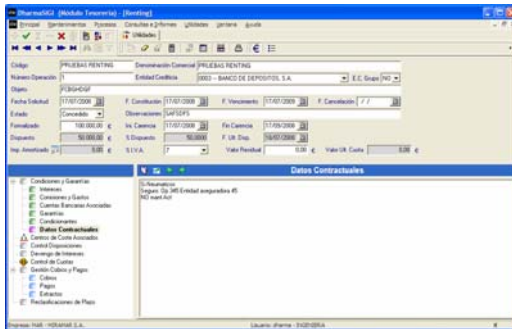
Xn	Capital	Fecha Inicio	Fecha Fin	Dias	% Interés	Total Cuota	Cuota Interés	Cuota Amortización	Cuota I.V.A.	Capital Amortizado	Capital Pendiente	Estado	Fecha
1	900.000,00	14/03/2008	14/04/2008	31	3	33.136,62	2.325,00	26.241,06	4.570,57	26.241,06	873.759,94	Pagada	14/03/08
2	900.000,00	15/04/2008	14/05/2008	30	3	32.067,71	2.104,40	25.460,10	4.423,13	51.701,24	848.298,76	Pagada	15/04/08
3	900.000,00	15/05/2008	14/06/2008	30	3	32.067,71	2.120,75	25.523,03	4.423,13	77.225,07	822.774,93	Prevista	15/05/08
4	900.000,00	15/06/2008	14/07/2008	30	3	32.067,71	2.056,94	25.587,64	4.423,13	102.812,71	797.187,29	Prevista	15/06/08
5	900.000,00	15/07/2008	14/08/2008	30	3	32.067,71	1.992,97	25.651,61	4.423,13	128.464,32	771.535,68	Prevista	15/07/08
6	900.000,00	15/08/2008	14/09/2008	30	3	32.067,71	1.929,84	25.715,74	4.423,13	154.180,06	745.819,94	Prevista	15/08/08
7	900.000,00	15/09/2008	14/10/2008	30	3	32.067,71	1.864,95	25.780,03	4.423,13	179.960,09	720.039,91	Prevista	15/09/08
8	900.000,00	15/10/2008	14/11/2008	30	3	32.067,71	1.800,10	25.844,48	4.423,13	205.804,57	694.195,43	Prevista	15/10/08
9	900.000,00	15/11/2008	14/12/2008	30	3	32.067,71	1.735,49	25.909,09	4.423,13	231.713,66	668.286,34	Estimada	15/11/08
10	900.000,00	15/12/2008	14/01/2009	30	3	32.067,71	1.670,72	25.973,06	4.423,13	257.687,52	642.312,48	Estimada	15/12/08
11	900.000,00	15/01/2009	14/02/2009	30	3	32.067,71	1.605,78	26.036,00	4.423,13	283.726,32	616.273,68	Estimada	15/01/09
12	900.000,00	15/02/2009	14/03/2009	30	3	32.067,71	1.540,88	26.103,90	4.423,13	309.830,22	590.169,78	Estimada	15/02/09
13	900.000,00	15/03/2009	14/04/2009	30	3	32.067,71	1.475,42	26.169,16	4.423,13	335.999,38	564.000,62	Estimada	15/03/09
14	900.000,00	15/04/2009	14/05/2009	30	3	32.067,71	1.410,00	26.234,58	4.423,13	362.233,96	537.766,04	Estimada	15/04/09
15	900.000,00	15/05/2009	14/06/2009	30	3	32.067,71	1.344,42	26.300,16	4.423,13	388.534,12	511.465,88	Estimada	15/05/09
16	900.000,00	15/06/2009	14/07/2009	30	3	32.067,71	1.278,66	26.365,32	4.423,13	414.890,04	485.099,96	Estimada	15/06/09
17	900.000,00	15/07/2009	14/08/2009	30	3	32.067,71	1.212,75	26.431,83	4.423,13	441.301,87	458.688,13	Estimada	15/07/09
18	900.000,00	15/08/2009	14/09/2009	30	3	32.067,71	1.146,67	26.497,91	4.423,13	467.829,78	432.170,22	Estimada	15/08/09
19	900.000,00	15/09/2009	14/10/2009	30	3	32.067,71	1.080,43	26.564,15	4.423,13	494.393,93	405.626,07	Estimada	15/09/09



Sistema Integrado de Gestión Inmobiliaria

Funcionalidades particulares de estos productos bancarios Leasing / Renting

1. Se habilita la solapa de Datos Contractuales:



Nivel informativo de los conceptos o servicios que se incluyen en estas operaciones. Se habilita este grid dentro de la solapa de condiciones y garantías; para que el usuario pueda introducir información a nivel de texto.

Por ejemplo; si es un renting sobre un vehículo, identificar que conceptos están comprendidos; opciones de mantenimientos, kilómetros, seguros, consumibles, etc.

2. Importación de un cuadro de amortización desde Excel

De esta manera se habilitan todas las posibles casuísticas de cálculos de cuadros de amortización, que se presentan en el mercado bancario por las diversas entidades financieras. Debe venir sin la cuota correspondiente al valor residual (ésta siempre se inserta de forma automática).

- Esta opción se sitúa en: Solapa Control de cuotas:

- Al seleccionar se muestra el siguiente FILTRO:



Sistema Integrado de Gestión Inmobiliaria

Mes inicio de periodo, igual que con la opción de “Calcular cuotas”, propone la siguiente fecha a insertar registros.

Periodicidad – campo abierto para la introducción de datos por el usuario

Fecha inicio y Fecha fin - campo abierto para la introducción de datos por el usuario.

Tipo de Interés: campo abierto, se inserta el tipo manualmente (no se realizan cálculos con este tipo indicado, se inserta directamente, es meramente informativo)

Día Fecha operación – campo abierto para la introducción de datos por el usuario

Día Fecha Valor– campo abierto para la introducción de datos por el usuario

La cuota de I.V.A. se hará por diferencia: Total Cuota menos la Cuota de Amortización y menos la Cuota de Interés.

Estructura del fichero en Excel:

COLUMNA	CAMPO	FORMATO	LONGITUD	OBLIGATORIO
1	CAPITAL	NUMÉRICO	20,5	SI
2	TOTAL CUOTA	NUMÉRICO	20,5	SI
3	CUOTA INTERÉS	NUMÉRICO	20,5	SI
4	CUOTA AMORTIZACION	NUMÉRICO	20,5	SI
5	CAPITAL PENDIENTE	NUMÉRICO	20,5	SI
6	OBSERVACIONES	TEXTO	250	NO

- Los importes del fichero deben estar en Euros.
- Se deben respetar los formatos indicados para cada campo.
- En los campos de texto no se impondrá restricción, si bien sólo el texto se cortará si excede del tamaño indicado.
- No se procede a realizar un control de duplicados.
- Debe tenerse cuidado para calcular de forma correcta las fechas de inicio y fin de las cuotas, ya que estas no pueden solaparse.
- No debe tener “fila de encabezamiento” ó fila inicial que indique el contenido de cada columna.