

Unidad 5

- Operaciones Activas

Operaciones Activas

Una vez que el banco ha captado los recursos debe canalizarlos por medio de las operaciones activas, que son aquellas que realizan como fuente de financiamiento a personas físicas o morales, para propiciar el desarrollo de las actividades productivas (industriales, comerciales, agrícolas, ganaderas, etc.).

En este capítulo mostraremos las características de las operaciones crediticias (operaciones activas), así como su tratamiento contable.

1301 DESCUENTOS

Esta operación consiste en “descontar” letras de cambio o pagarés (que son títulos de crédito) los cuales provienen de las ventas a crédito de los clientes.

El “descuento” se -formaliza endosando en propiedad dichos títulos en favor del Banco, es decir prácticamente se le “venden” 1 Banco, por lo tanto no se suscribe pagaré. El nombre de esta figura crediticia se deriva del hecho de que el Banco entrega al cliente el valor nominal del título, descontándole los intereses correspondientes.

El beneficio para el cliente en esta operación, radica en que no tiene que esperar hasta el vencimiento de su documento por cobrar para volver a tener fondos (efectivo), o para continuar con su ciclo comercial (comprar, producir, vender, cobrar, etc.) ya que mediante el “descuento” puede convertir de inmediato su cartera en efectivo y continuar con. su ciclo,

El costo financiero que esta operación. causa, debe ser compensado con el margen de rentabilidad que el cliente obtiene de su propio giro, el cual se supone, siempre debe ser superior al costo. Sin embargo, esta forma de financiamiento ha decaído en la Banca, debido a que, actualmente, las ventas a crédito generalmente no se documentan con títulos de crédito (letras o pagarés), sino con contrarecibos, por lo tanto, no es posible formalizar legalmente el descuento.

Esta operación ha sido tomada y fortalecida por las empresas de factoraje (Organizaciones Auxiliares de Crédito), regidas, también, por la Comisión Nacional Bancaria y a quienes sí les está autorizado tomar contrarecibos, pero formalizando de manera legal la operación, mediante un contrato para poder sustituir la figura del endoso.

Sólo resta decir que cuando un Banco toma en descuento una letra de cambio o pagaré, tiene, legalmente, el derecho de cobrar dicho documento a su vencimiento tanto al cliente que se lo endosó (beneficiario anterior) como al suscriptor original (el cliente de nuestro cliente).

Registro Contable		Debe	Haber
1			
1301	Descuentos	x	
01	De compraventa de mercancías		
2601	Intereses cobrados por anticipado		x
01	Por descuentos		
2101	Cuentas de cheques		
01	Depósitos en firme		x
Descuento del documento.			
2			
2101	Cuentas de cheques	x	
01	Depósitos en firme		
2601	Intereses cobrados por anticipado	x	
01	Por descuentos		
1301	Descuentos		x
01	De compraventa de mercancía		
5201	Intereses cobrados		x
06	Por descuentos		
Vencimiento y pago del descuento.			

1302 PRESTAMÓS QUIROGRAFARIOS

Esta operación consiste en entregar una cantidad de dinero a una persona denominada “prestatario”, que se obliga a pagarla con un interés estipulado. El préstamo se documenta con un pagaré a favor del banco.

Este tipo de préstamo se puede otorgar a personas físicas o morales que demuestren tener solvencia moral y económica; generalmente se destinan a incrementar el capital de trabajo.

De acuerdo con el artículo 170 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito el pagaré debe contener los siguientes requisitos:

- La mención de ser pagaré inserta en el texto del documento.
- La promesa incondicional de pagar una suma determinada de dinero.
- El nombre de la persona a quien ha de hacerse el pago.
- La y el lugar del pago.
- La fecha y el lugar en que se suscribe el documento.
- La firma del suscriptor o de la persona que firme a su ruego o en su nombre.

Según sea la política de cada institución, los intereses pueden ser cobrados:

- Por anticipado, es decir, descontándolos del capital entregado.
- Mensual vencidos, es decir, pagaderos el día último de cada mes (normalmente se da este caso en créditos a dos meses o más).
- Al vencimiento final conjuntamente con el capital.

Las tasas de interés que se aplican varían de un banco a otro, según la política crediticia de cada institución. Generalmente se dan en función del Costo Promedio Porcentual (C.P.P.) o de la tasa ponderada de las últimas cuatro semanas de CETES más un diferencial.

A continuación mostramos la definición que el Banco de México tiene de lo que es el C.P.P.

Costo Porcentual Promedio de Captación (C.P.P.)

Estimación referida al costo porcentual promedio de captación por concepto de tasa y, en su caso, sobretasa de interés de los pasivos en moneda nacional a cargo del conjunto de las instituciones de banca múltiple, correspondientes exclusivamente a préstamos de empresas y particulares y depósitos a plazo, excepto de ahorro. Dicha estimación el Banco de México le da a conocer mensualmente través del Diario Oficial de la federación, según resolución del propio banco del 16 de octubre de 1981, publicada en ese diario el día 20 del mismo mes y año.

Es evidente que el C.P.P. no es más que un promedio ponderado del costo de obtención de recursos de las instituciones de banca múltiple.

Registro Contable		Debe	Haber
1			
1302	Préstamos quirografarios	x	
01	Con una firma		
02	Con aval o segunda firma		
6			
2101	Cuentas de cheques		x
01	Depósitos en firme		
Otorgamiento del préstamo.			

Cifras Monetarias en Miles											
Cajón			Principales socios				Empresas afiliadas o relacionadas:				
Actividad											
Fecha Constitución		Cliente desde:		Duración de la Sociedad		Capital mínimo fijo		Cap. Soc. Pag. o Patrim.			
Crédito				Actual		Solicitado			Tasa		
Condiciones											
Visado por:			Autorización Comité de Funcionarios			Autorización Comité de Consejo			Fecha de vencimiento Revisiones:		
Día	Mes	Año	Día	Mes	Año	Día	Mes	Año	Día	Mes	Año

Figura Núm. 7. Solicitud-Autorización de Crédito.

Registro Contable		Debe	Haber
2			
1319	Intereses devengados sobre préstamos y créditos vigentes	x	
02	Préstamos quirografarios		
01	Con una firma		
02	Con aval o segunda firma		
5201	Intereses cobrados		x
07	Por préstamos quirografarios		
Intereses devengados mensualmente.			
3			
1101	Caja	x	
2101	Cuentas de Cheques	x	
01	Depósitos en firme		
1302	Préstamos quirografarios		x
01	Con una firma		
02	Con aval o segunda firma		
1319	Intereses devengados sobre préstamos y créditos vigentes		x
02	Préstamos quirografarios		
01	Con una firma		
02	Con aval o segunda firma		
Cobro en efectivo o en cheque de los intereses devengados y del préstamo quirografario.			

1303 PRESTAMOS CON COLATERAL

Esta operación crediticia es muy parecida a la del descuento, pues consiste también en tomar letras o pagarés provenientes de ventas a crédito de nuestros clientes, pero en lugar de endosar los títulos de crédito en propiedad, lo hacen en garantía y se suscribe un pagaré aparte en favor del Banco.

Según la política de cada Banco se puede otorgar un crédito hasta por el 100% del valor de la garantía colateral, o bien, por sólo un porcentaje del mismo, por ejemplo: 00o7096.

Si al vencimiento el crédito no es liquidado, el Banco puede ejercer su garantía y cobrar directamente al suscriptor original del título que constituyó la garantía.

De alguna manera, podemos afirmar que este tipo de crédito también se parece al quirografario, la única diferencia es que en este último no se cuenta con ninguna garantía y en el Préstamo con Colateral se tiene el endoso en garantía de una letra de cambio o pagaré.

Registro Contable

		Debe	Haber
<hr/>			
	1		
1303	Préstamos con colateral	x	
01	Con colateral de documentos provenientes de compraventa de mercancías.		
2101	Cuenta de cheques		x
01	Depósitos en firme		
	Otorgamiento del préstamo.		
<hr/>			
	2		
6202	Valores en garantía	x	
01	En guarda.		
6502	Depositantes de valores en garantía		x
	Por el registro en cuentas de orden de la garantía.		
<hr/>			
	3		
1319	Intereses devengados vigentes	x	
03	Préstamos con colateral		
5201	Intereses cobrados		x
08	Por préstamos con colateral		
	Intereses devengados mensualmente.		
<hr/>			
	4		
2101	Cuentas de cheques	x	
01	Depósitos en firme		
1303	Préstamos con colateral		x
01	Con colateral de documentos provenientes de compraventa de mercancías.		
1319	Intereses devengados vigentes		x
03	Préstamos con colateral		
6502	Depositantes de valores en garantía	x	
6202	Valores en garantía		x
01	En guarda.		
	Por el pago del crédito y la cancelación del registro de las garantías por su devolución.		
<hr/>			

1304 PRESTAMOS PRENDARIOS

Esta operación consiste en otorgar un crédito a una persona física o moral (prestatario), que se obliga a pagarla con un interés estipulado. Para que la institución otorgue el crédito, el prestatario debe entregar una garantía de fácil realización y se documenta mediante pagaré donde se especifican las características de la garantía. La garantía puede consistir en materia prima o productos terminados libres de todo gravamen depositados en almacenes de concesión federal. El certificado de depósito se endosa a través de la institución.

También pueden ser garantía del préstamo valores o acciones que en su caso deberán endosarse a favor del banco si son nominativos.

Este tipo de préstamos puede otorgarse a personas físicas o morales de conocida solvencia moral y económica que se dediquen a la industria o al comercio.

El costo de financiamiento implica, la cobertura de los intereses y comisiones de mercado.

Las ventajas de este tipo de préstamos para el cliente son que puede disponer de recursos que le permiten continuar e intensificar sus actividades productivas o bien cubrir necesidades transitorias de efectivo, contra la pignoración de bienes o mercancías, teniendo la seguridad de la custodia de los bienes entregados en garantía.

a) En caso de que los intereses se cobren mensualmente:

Registro Contable		Debe	Haber
1			
1304	Préstamos prendarios	x	
01	Con garantía de títulos de crédito		
02	Con garantía de bienes o mercancías		
6			
2101	Cuentas de cheques		x
01	Depósitos en firme		
6202	Valores en garantía	x	
01	En guarda		
02	Al cobro		
6			
6502	Depositantes de valores en garantía		x

Otorgamiento del crédito en cuenta de cheques del acreditado así como registro de la garantía recibida.

Registro Contable		Debe	Haber
2			
1319	Intereses devengados sobre préstamos y créditos vigentes	x	
04	Préstamos prendarios		
6 01	Con garantía de títulos de crédito con una firma		
02	Con garantía de bienes o mercancía		
5201	Intereses cobrados		x
09	Por préstamos prendarios		
Intereses devengados mensualmente.			
3			
2101	Cuentas de cheques	x	
01	Depósitos en firme		
1304	Préstamos prendarios		x
6 01	Con garantía de títulos de crédito		
02	Con garantía de bienes o mercancías		
1319	Intereses devengados sobre préstamos y créditos vigentes		x
04	Préstamos prendarios		
6 01	Con garantía de títulos de crédito con una firma		
02	Con garantía de bienes o mercancías		
6502	Depositantes de valores en garantía	x	
6202	Valores en garantía		x
6 01	En guarda		
02	Al cobro		
Cobro del préstamo e intereses así como la entrega al prestatario de los bienes entregados en garantía.			

b) En el caso de que los intereses se cobren por anticipado.

1			
1304	Préstamos prendarios	x	
01	Con garantía de títulos de crédito		
02	Con garantía de bienes o mercancías		
2101	Cuentas de cheques		x
01	Depósitos en firme		
2601	Intereses cobrados por anticipado		x
04	Por préstamos prendarios		
6202	Valores en garantía	x	
01	En guarda		
6 02	Al cobro		
6502	Depositantes de valores en garantía		x
Préstamo otorgado descontando los intereses (cobrados por anticipado) así como el registro de los bienes recibidos en garantía.			

Registro Contable		Debe	Haber
2			
2601	Intereses cobrados por anticipado	x	
04	Por préstamos prendarios		
5201	Intereses cobrados		x
09	Por préstamos prendarios		
Intereses devengados mensualmente.			
3			
2101	Cuentas de cheques	x	
01	Depósitos en firme		
1304	Préstamos prendarios		x
01	Con garantía de títulos de crédito		
6	02 Con garantía de bienes o mercancías		
6502	Depositantes de valores en garantía	x	
6202	Valores en garantía		x
01	En guarda		
6	02 Al cobro		
Cobro del préstamo así como la entrega al prestatario de los bienes entregados en garantía.			

1305 CRÉDITOS SIMPLES Y EN CUENTA CORRIENTE

Se trata de créditos, normalmente, a mediano o largo plazo, siempre respaldados por un contrato de apertura de crédito, y se conceden a personas físicas o morales; cualquiera que sea su actividad (siempre y cuando se especifique con toda exactitud el destino de los fondos); estos créditos pueden ser sin garantía real (130501), con aval o segunda firma (130502), con garantía de crédito en libros (130503) o con otras garantías (130590), entre sus modalidades más importantes.

Como puede observarse, es un crédito muy flexible en cuanto a acreditado, actividad, destino, garantías, etc.

Registro Contable		Debe	Haber
1			
6301	Apertura de créditos	x	
01	Crédito simple		
6601	Acreedores por créditos concedidos		x
Registro en cuentas de orden del contrato de apertura de crédito pendiente de disponer.			

		Registro Contable	Debe	Haber
		2		
1305		Crédito simple	x	
	01	Sin garantía		
o	02	Con aval o segunda firma		
o	90	Con garantía hipotecaria		
6601		Acreedores por créditos concedidos	x	
2101		Cuenta de cheques		x
	01	Depósitos en firme		
5202		Comisiones cobradas		x
	05	Por créditos simples		
6301		Apertura de créditos		x
	01	Créditos simples		

Por la disposición del crédito en forma parcial o total, por la comisión por apertura de crédito cobrada y por la cancelación parcial o total de la apertura de crédito según el monto parcial o total dispuesto.

		3		
1319		Intereses devengados vigentes	x	
	05	Créditos simples		
5201		Intereses cobrados		x
	10	Por créditos simples		

Por los intereses provisionados de cada mes.

		4		
2101		Cuentas de cheques	x	
	01	Depósitos en firme		
1305		Crédito simple		x
	01	Sin garantía		
o	02	Con aval o segunda firma		
o	90	Otras garantías		x
1319		Intereses devengados vigentes		x
	05	Créditos simples		

Cobro de la mensualidad del capital y de los intereses devengados.

1306 PRESTAMO CON GARANTÍA DE UNIDADES INDUSTRIALES

En esta cuenta se registrarán los préstamos distintos de los de avío y refaccionarios que se concedan con garantía de la unidad industrial completa, incluyan o no inmuebles, cuyo destino no sea la adquisición o construcción de inmuebles.

Desde el momento que se precisa que la garantía es la unidad industrial completa, se infiere que este tipo de crédito es sólo para personas físicas o morales con actividad industrial.

Por unidad industrial se entenderán todos los activos que se aprecien en el Balance, es decir, desde Caja y Bancos, hasta los cargos diferidos. Este crédito se formaliza mediante contrato.

Registro Contable		Debe	Haber
<hr/>			
1			
6301	Apertura de créditos	x	
02	Préstamos con garantía de unidades industriales		
6601	Acreedores por créditos concedidos		x
Registro en cuentas de orden del contrato de apertura de crédito pendiente de disponer.			
<hr/>			
2			
1306	Préstamos con garantía de unidades industriales	x	
01	Financiamiento directo		
6601	Acreedores por créditos concedidos	x	
2101	Cuentas de cheques		x
01	Depósitos en firme		
5202	Comisiones cobradas		x
06	Por préstamos con garantía de unidades industriales		
6301	Apertura de créditos		x
02	Préstamos con garantía de unidades industriales		
Por la disposición del crédito en forma parcial o total, por la comisión por apertura de crédito cobrada y por la cancelación parcial o total de la apertura de crédito según el monto parcial o total dispuesto.			
<hr/>			
3			
1319	Intereses devengados vigentes	x	
06	Préstamos con garantía de unidades industriales		
5201	Intereses cobrados		x
11	Por préstamos con garantía de unidades industriales		
Por los intereses provisionados de cada mes.			
<hr/>			
4			
2101	Cuenta de cheques	x	
01	Depósitos en firme		
1306	Préstamo con garantía de unidades industriales		x
01	Financiamiento directo		
1319	Intereses devengados vigentes		x
06	Préstamos con garantía de unidades industriales		x
Cobro de la mensualidad del capital y de los intereses devengados.			
<hr/>			

1307 CRÉDITOS DE HABILITACIÓN Ó AVÍO

Es una operación de crédito mediante la cual una institución de crédito, da una cantidad de dinero a una persona física o moral, quien se obliga a pagar dicha cantidad más intereses. Sus características son las siguientes:

- a) Se pueden otorgar a personas físicas o morales que desarrollen actividades industriales, agrícolas o ganaderas.
- b) Se formalizan mediante contrato de apertura de crédito, donde se especifican las condiciones del préstamo (monto, tasa de interés, moratorios, plazo, etc.). El contrato debe quedar inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la localidad correspondiente.
- c) El préstamo puede ejercerse en una o varias administraciones, a través de las suscripción de pagarés y al amparo del contrato de crédito de habilitación o avío.
- d) Garantías. De conformidad con la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito. La garantía natural y obligada de estos créditos, será el destino de los mismos, es decir, la materia prima adquirida así como sus frutos y productos, pero además, se puede constituir (no obligadamente) garantía adicional prendaria o hipotecaria de otros bienes.

Registro Contable		Debe	Haber
1			
6301	Apertura de créditos	x	
03	Créditos de habilitación o avío		
6601	Acreedores por créditos concedidos		x
Registro en, Cuentas de Orden del Contrato de Apertura del Crédito pendiente de disponer.			
2			
1307	Créditos de habilitación o avío	x	
01	Con garantía propia del crédito		
o 02	Con garantía adicional		
6601	Acreedores por créditos concedidos	x	
2101	Cuentas de cheques		x
01	Depósitos en firme		
5202	Comisiones cobradas		x
07	Por créditos de habilitación o avío		
6301	Apertura de créditos		x
03	Créditos de habilitación o avío		
Por la disposición del crédito en forma parcial o total, por la comisión por apertura de crédito cobrada y por la cancelación parcial o total de la apertura de crédito, según el monto parcial o total dispuesto.			

Registro Contable		Debe	Haber
3			
1319	Intereses devengados vigentes	x	
07	Créditos de habilitación o avío		
5201	Intereses cobrados		x
12	Por créditos de habilitación o avío		
Por los intereses provisionados de cada mes.			
4			
2101	Cuentas de cheques	x	
01	Depósitos en firme		
1307	Créditos de habilitación o avío		x
01	Con garantía propia del crédito		
02	Con garantía adicional		
1319	Intereses devengados vigentes		x
07	Créditos de habilitación o avío		
Cobro de la mensualidad del capital y de los intereses devengados.			

1308 PRESTAMOS REACCIONARIAS

Es una operación de crédito mediante la cual una institución de crédito que se denomina “acreditante” da una cantidad de dinero a una persona física o moral llamada “acreditado”, que se obliga a pagar dicha cantidad mas intereses. Sus características son las siguientes:

- Este tipo de préstamo se puede otorgar a personas físicas o morales que desarrollen actividades industriales, agrícolas o ganaderas.
- Se formaliza mediante un contrato de apertura de crédito, donde se especifican las condiciones del préstamo (monto, tasa de interés, intereses moratorios, plazo de amortización, etc.). El documento debe quedar inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la localidad correspondiente.
- El préstamo se puede disponer o ejercer en una o varias administraciones a través de la suscripción de pagarés (al amparo del contrato de préstamo refaccionario).
- Garantía. De conformidad con el artículo 324 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, estos préstamos quedarán obligadamente garantizados con el destino de los mismos y que es: aperos, instrumentos o útiles de labranza, ganado, animales de cría, maquinaria, equipo, etc. (activos fijos) y adicional. (no obligadamente) prendaria y/o hipotecaria de otros bienes.

Registro Contable		Debe	Haber
1			
6301	Apertura de créditos	x	
04	Créditos refaccionarios		
6601	Acreedores por créditos concedidos		x
Registro en cuentas de orden del contrato de apertura del crédito, pendiente de disponer.			
2			
1308	Créditos refaccionarios	x	
6601	Acreedores por créditos concedidos	x	
2101	Cuentas de cheques		x
01	Depósitos en firme		
5201	Intereses cobrados		x
13	Por créditos refaccionarios		
5202	Comisiones cobradas		x
08	Por créditos refaccionarios		
6301	Apertura de créditos		x
04	Créditos refaccionarios		
Registro de disposición del crédito en forma parcial o total, cobrando el banco intereses del mes, comisiones por apertura del crédito e IVA sobre la comisión, así como la cancelación de cuentas de orden.			
3			
1319	Intereses devengados sobre préstamos y créditos vigentes	x	
08	Créditos refaccionarios		
5201	Intereses cobrados		x
13	Por créditos refaccionarios		
Registro de los intereses devengados por cada mes en que esté vigente el crédito.			
4			
2101	Cuentas de cheques	x	
01	Depósitos en firme		
1319	Intereses devengados sobre préstamos y créditos vigentes		x
08	Créditos refaccionarios		
Cobro de los intereses devengados.			
5			
2101	Cuentas de cheques	x	
01	Depósitos en firme		
1308	Créditos refaccionarios		x
Cobro de la mensualidad del capital o cobro total del crédito.			

1309 PRESTAMOS INMOBILIARIOS A EMPRESAS DE PRODUCCIÓN DE BIENES O SERVICIOS

En esta cuenta se registrarán los préstamos con garantía inmobiliaria que se concedan a empresas de producción de bienes o servicios, para compra o edificación de inmuebles destinados al objeto social del acreditado.

Registro Contable		Debe	Haber
1			
6301	Apertura de créditos	x	
05	Préstamos inmobiliarios a empresas de producción de bienes o servicios		
6601	Acreedores por créditos concedidos		x

Registro en cuentas de orden del contrato de apertura de crédito pendiente de disponer.

2			
1309	Préstamos inmobiliarios a empresas de producción de bienes o servicios	x	
01	Financiamiento directo		
6601	Acreedores por créditos concedidos	x	
2101	Cuentas de cheques		x
01	Depósitos en firme		
5202	Comisiones cobradas		x
09	Por préstamos inmobiliarios a empresas de producción de bienes o servicios		
6301	Apertura de créditos		x
05	Préstamos inmobiliarios a empresas de producción de bienes o servicios		

Por la disposición del crédito en forma parcial o total, por la comisión por apertura de crédito cobrada y por la cancelación parcial o total de la apertura de crédito según el monto parcial o total dispuesto.

3			
1319	Intereses devengados vigentes	x	
09	Préstamos inmobiliarios a empresas de producción de bienes o servicios		
5201	Intereses cobrados		x
14	Por préstamos inmobiliarios a empresas de producción de bienes o servicios.		

Por los intereses provisionados de cada mes.

Registro Contable		Debe	Haber
4			
2101	Cuentas de cheques	x	
01	Depósitos en firme		
1309	Préstamos inmobiliarios a empresas de producción de bienes o servicios		x
01	Financiamiento directo		
1319	Intereses devengados vigentes		x
09	Préstamos inmobiliarios a empresas de producción de bienes o servicios		
Cobro de la mensualidad del capital y de los intereses devengados.			

1310 PRESTAMOS PARA LA VIVIENDA

Anteriormente, en el régimen de inversión obligatoria se contemplaba que los bancos debían otorgar préstamos para viviendas de interés social. Todo esto, con el objeto de resolver uno de los más graves problemas que el Gobierno Federal tiene en nuestro país: la escasez de viviendas.

Las formas y montos en que los préstamos podían ser otorgados, cambiaron varias veces. Sin embargo, para los Bancos, dichos préstamos significaban pérdidas pues las condiciones de tasa al cliente eran por abajo del Costo de Captación del dinero. Estos financiamientos se otorgaban, ya que era obligatorio, hasta por un porcentaje ("encaje"), de la Captación total de cada Banco y el no cumplir llevaba a sanciones económicas aún más costosas.

Actualmente no existe esta obligación, por lo que cada Banco se encuentra en libertad de otorgar o no estos financiamientos y, así mismo, tiene libertad en cuanto a los términos del préstamo, con la única limitación legal (que es aplicable a cualquier tipo de crédito bancario) que consiste en que ningún crédito bancario puede exceder de 20 años de plazo.

Por lo tanto han aparecido diversos y nuevos modelos de financiamiento para la adquisición de vivienda en condiciones "blandas", donde las Instituciones de Crédito persiguen una rentabilidad aunque sea menor.

Registros Contables		Debe	Haber
1			
6301	Apertura de Créditos	x	
06	Préstamos para la vivienda		
6601	Acreeedores por créditos concedidos		x
Apertura del contrato de crédito.			

Registro Contable		Debe	Haber
2			
1310	Préstamos para la vivienda	x	
01	Financiamiento directo		
2301	Cheques de caja		x
6601	Acreedores por créditos concedidos	x	
6301	Apertura de créditos		x
06	Préstamos para la vivienda		
5202	Comisiones cobradas		x
10	Por préstamos para la vivienda		
Otorgamiento del crédito, cancelación de las cuentas de orden y cobro de la comisión por apertura de crédito.			
3			
1319	Intereses devengados sobre préstamos y créditos vigentes	x	
10	Préstamos para la vivienda		
5201	Intereses cobrados		x
15	Por préstamos para la vivienda		
Registro de los intereses cobrados.			
4			
1101	Caja	x	
1319	Intereses devengados sobre préstamos y créditos vigentes		x
10	Préstamos para la vivienda		
1310	Préstamos para la vivienda		x
01	Financiamiento directo		
Cobro de la mensualidad de capital e intereses.			

Si estos libros cumplen con las reglas correspondientes, puede fondearse a través del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la vivienda (FOVI) en Banco de México, los registros contables serían:

Registro Contable		Debe	Haber
1			
1103	Bancos	x	
02	Banco de México, depósitos con interés		
2306	Préstamos de fondos fiduciarios públicos		x
	Subcuenta que corresponda		
Registro del crédito recibido del fondo.			

Registro Contable		Debe	Haber
<hr/>			
2			
6102	Otros títulos descontados con nuestro endoso	x	
	Subcuenta que corresponda		
6402	Otras responsabilidades por endoso		x
Registro en cuentas de orden.			
<hr/>			
3			
6310	Activos afectos en garantía de préstamos del Banco de México	x	
	Subcuenta que corresponda		
6610	Garantías de préstamos del Banco de México		x
Registro del documento en garantía (únicamente cuando la institución lo conserve en su poder).			
<hr/>			
4			
5102	Intereses pagados no sujetos a retención del impuesto sobre la renta	x	
13	Por préstamos de fondos fiduciarios públicos		
2309	Acreedores por intereses		x
03	Derivados de depósitos a plazo		
Registro de la provisión mensual de intereses.			
<hr/>			
5			
2309	Acreedores por intereses	x	
03	Derivados de depósitos a plazo		
1103	Bancos		x
02	Banco de México, depósitos con interés		
Registro del pago mensual de intereses.			
<hr/>			
6			
2306	Préstamos de fondos fiduciarios públicos	x	
	Subcuenta que corresponda		
1103	Bancos		x
02	Banco de México, depósitos con interés		
Registro del rescate de la cartera.			
<hr/>			

Registro Contable		Debe	Haber
7			
6402	Otras responsabilidades por endoso	x	
6102	Otros títulos descontados con nuestro endoso.		
	Subcuenta que corresponda.		x
Registro de la cancelación de cuentas de orden.			
8			
6610	Garantías de préstamos del Banco de México.	x	
6310	Activos afectos en garantía de préstamos del Banco de México		
	Subcuenta que corresponda		x
Registro de la baja del documento en garantía.			