

Pasivos a Largo Plazo: Créditos

GRÉDITO HIPOTECARIO

Son financiamientos a largo plazo de gran flexibilidad que se obtienen para la adquisición, construcción o mejoras de inmuebles destinados al objeto social de la entidad, con el fin de pagar o consolidar pasivos originarios en la operación normal.

La garantía está constituida con activos tangibles (propiedad, plata y equipo). El valor del crédito no podrá excederse del 50% del valor de las garantías otorgadas. Los plazos máximos de los créditos hipotecarios varían, pero por lo regular van de 10 a 30 años.

La tasa de interés que se paga está basada en el Costo Porcentual Promedio (CPP), el cual es variable, más una sobre tasa fijada por el banco acreditante. También se cobra una comisión de apertura de crédito y un porcentaje sobre el importe total del financiamiento.

Los intereses se cobran sobre saldos insolutos vencidos al mes con base en los acuerdos contractuales, así como el crédito o principal. El contrato se hace mediante escritura pública y se inscribe en el registro público.

A continuación te presento una serie de ejemplos tomados de:

Barbosa M. (2012). Contabilidad Financiera a Largo Plazo (1a Edición). México. IMCP

Ejemplo 1

Una entidad obtiene un crédito hipotecario de cierta institución el 1 de enero de 2012 por \$ 5'000,000 con garantía de \$ 10'000,000, que es el valor neto en libros de las propiedades inmobiliarias de la entidad que solicita el préstamo. El crédito durará 10 años en vencimiento semestral y con un interés de 9.5% anual. Se paga 1.5% por apertura de crédito sobre el importe del financiamiento y por la escrituración y Registro Público de la Propiedad (RPP) se pagan \$35,000.

Pasivos a Largo Plazo: Créditos

La programación de la amortización la puedes calcular en un libro de Excel abriendo un Libro Nuevo, Opción Plantillas Instaladas y amortización de préstamo, y llenas los datos proporcionados en el ejemplo 1.

Programación de la amortización de préstamo

Especificar valores	
Importe del préstamo	5,000,000.00 €
Tasa de interés anual	9.50 %
Plazo del préstamo en años	10
Número de pagos al año	2
Fecha inicial del préstamo	01/01/2012
Pagos adicionales opcionales	

Resumen del préstamo	
Pago programado	892,752.34 €
Número de pagos programado	20
Número de pagos real	20
Total de pagos anticipados	- €
Interés total	2,855,046.73 €

re de entidad de crédito:

N° Pago	Fecha de pago	Saldo inicial	Pago programado	Pago adicional	Pago total	Capital	Interés	Saldo final	Interés acumulativo
1	01/07/2012	5,000,000.00 €	392,752.34 €	- €	392,752.34 €	155,252.34 €	237,500.00 €	4,844,747.66 €	237,500.00 €
2	01/01/2013	4,844,747.66 €	392,752.34 €	- €	392,752.34 €	162,626.82 €	230,125.51 €	4,682,120.84 €	467,625.51 €
3	01/07/2013	4,682,120.84 €	392,752.34 €	- €	392,752.34 €	170,351.60 €	222,400.74 €	4,511,769.25 €	690,026.25 €
4	01/01/2014	4,511,769.25 €	392,752.34 €	- €	392,752.34 €	178,443.30 €	214,309.04 €	4,333,325.95 €	904,335.29 €
5	01/07/2014	4,333,325.95 €	392,752.34 €	- €	392,752.34 €	186,919.35 €	205,832.98 €	4,146,406.59 €	1,110,168.28 €
6	01/01/2015	4,146,406.59 €	392,752.34 €	- €	392,752.34 €	195,798.02 €	196,954.31 €	3,950,608.57 €	1,307,122.59 €
7	01/07/2015	3,950,608.57 €	392,752.34 €	- €	392,752.34 €	205,098.43 €	187,653.91 €	3,745,510.14 €	1,494,776.50 €
8	01/01/2016	3,745,510.14 €	392,752.34 €	- €	392,752.34 €	214,840.60 €	177,911.73 €	3,530,669.54 €	1,672,688.23 €
9	01/07/2016	3,530,669.54 €	392,752.34 €	- €	392,752.34 €	225,045.53 €	167,706.80 €	3,305,624.00 €	1,840,395.03 €
10	01/01/2017	3,305,624.00 €	392,752.34 €	- €	392,752.34 €	235,735.20 €	157,017.14 €	3,069,888.81 €	1,997,412.17 €
11	01/07/2017	3,069,888.81 €	392,752.34 €	- €	392,752.34 €	246,932.62 €	145,819.72 €	2,822,956.19 €	2,143,231.89 €
12	01/01/2018	2,822,956.19 €	392,752.34 €	- €	392,752.34 €	258,661.92 €	134,090.42 €	2,564,294.27 €	2,277,322.31 €
13	01/07/2018	2,564,294.27 €	392,752.34 €	- €	392,752.34 €	270,948.36 €	121,803.98 €	2,293,345.91 €	2,399,126.29 €
14	01/01/2019	2,293,345.91 €	392,752.34 €	- €	392,752.34 €	283,818.41 €	108,933.93 €	2,009,527.51 €	2,508,060.22 €
15	01/07/2019	2,009,527.51 €	392,752.34 €	- €	392,752.34 €	297,299.78 €	95,452.56 €	1,712,227.73 €	2,603,512.77 €
16	01/01/2020	1,712,227.73 €	392,752.34 €	- €	392,752.34 €	311,421.52 €	81,330.82 €	1,400,806.21 €	2,684,843.59 €
17	01/07/2020	1,400,806.21 €	392,752.34 €	- €	392,752.34 €	326,214.04 €	66,538.29 €	1,074,592.17 €	2,751,381.89 €
18	01/01/2021	1,074,592.17 €	392,752.34 €	- €	392,752.34 €	341,709.21 €	51,043.13 €	732,882.96 €	2,802,425.01 €
19	01/07/2021	732,882.96 €	392,752.34 €	- €	392,752.34 €	357,940.40 €	34,811.94 €	374,942.56 €	2,837,236.95 €
20	01/01/2022	374,942.56 €	392,752.34 €	- €	374,942.56 €	357,132.79 €	17,809.77 €	- €	2,855,046.73 €

1. Se reconoce el crédito hipotecario.
2. Se registra la comisión por apertura de crédito.
3. Se registra la escrituración y registro de la propiedad.
4. Se reconoce el pasivo por los intereses (se debe reconocer mes a mes pero para casos prácticos del ejemplo se reconoce semestralmente), no debe reconocerse el total a pagar hasta que se devenguen los intereses.
5. Se paga al acreedor el adeudo, parte de capital y parte a intereses.

Pasivos a Largo Plazo: Créditos

Bancos

1	5,000,000	75,000	2
		35,000	3
		392,752	5
	4,497,248		

Intereses por pagar

5	237,500	237,500	4
		0	

Acreedores diversos

5	155,252	5,000,000	1
		4,844,748	

Gastos financieros

2	75,000		
3	35,000		
4	237,500		
		347,500	

Pasivos a Largo Plazo: Créditos

GRÉDITO REFACCIONARIO

Es un instrumento crediticio para empresas agropecuarias o industriales, orientado a financiar a mediano y largo plazo la compra de maquinaria y equipo, construcción, ampliación o remodelación de las instalaciones físicas, ganado pie de cría, realización de plantaciones o cultivos perenes, así como la liquidación de pasivos o adeudos fiscales.

Si la compra de la maquinaria y equipo ya fue liquidada con recursos de la entidad, deberá enviar las facturas que comprueben la adquisición al ejecutivo que lo atiende. Estas deberán estar endosadas ya que son la garantía natural del crédito, siendo un elemento fundamental para elaborar el contrato.

Este crédito tiene un plazo de quince años en la industria y de cinco en la agricultura y ganadería, nunca superando la vida útil probable de los activos financiados.

El importe del crédito no podrá exceder el 75% si se otorgan garantías adicionales para que el crédito represente como máximo el 66% del valor total de las garantías, comprobando su valor mediante avalúo.

Las tasas de interés, la comisión por apertura del crédito y la amortización del crédito son semejantes a las de los créditos de habilitación y avío.

Una vez firmado y dado de alta el contrato de crédito, el banco le abona a la cuenta de cheques de la empresa, hasta 70% del valor de las facturas, pagándose simultáneamente, todos y cada uno de los gastos inherentes al crédito, tales como: pago de la comisión por estudio de crédito, inscripción del contrato en RPP y en su caso gastos notariales si la garantía fuera hipotecaria, cualquiera que fuera su modalidad.

La operación se documenta con pagarés y pago de intereses generalmente mensuales. La amortización de capital se efectúa mediante pagos mensuales, trimestrales, semestrales o anuales, según las necesidades del acreditado. Este préstamo tiene como garantía activos fijos tangibles.

Pasivos a Largo Plazo: Créditos

Ejemplo 2

Una entidad obtiene un crédito refaccionario el 1 de enero de 2012 para la construcción de una nave industrial por \$35,000,000 con garantía de \$45,000,000. El máximo del crédito no excederá 80% de los gastos, será a 10 años y tendrá vencimientos anuales de una decima parte del crédito utilizado; los intereses se liquidarán trimestralmente, con base en la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) y los últimos meses la TIIE fue de:

Enero 2012	4.50%
Febrero 2012	4.75%
Marzo 2012	4.60%

El crédito será ministrado por una institución bancaria y esta hace las entregas de la siguiente manera:

1 de enero 2012	5,000,000
1 de febrero 2012	8,000,000
1 de marzo 2012	10,000,000

El 31 de marzo el banco hace el cargo de los intereses trimestrales, no utiliza el saldo del crédito (por el momento) y en los siguientes trimestres hace los asientos correspondientes; además, el 31 de diciembre se liquida el primer vencimiento.

1. Registro del primer suministro
2. Registro de intereses $5,000,000 \times 4.5\% / 12$
3. Registro del segundo suministro
4. Registro de intereses $13,000,000 \times 4.75\% / 12$
5. Registro del tercer suministro

Pasivos a Largo Plazo: Créditos

- 6. Registro de intereses 23,000,000 x 4.60% / 12
- 7. Pago de los intereses trimestrales
- 8. Pago del primer vencimiento del crédito 23,000,000 / 10 años

Bancos

1	5,000,000	158,375	7
3	8,000,000	2,300,000	8
5	10,000,000		
20,541,625			

Acreedores diversos

Crédito refaccionario

8	2,300,000	5,000,000	1
		8,000,000	3
		10,000,000	5
20,700,000			

Intereses por pagar

7	158,375	18,750	2
		51,458	4
		88,167	6
4,844,748			

Gastos financieros

2	18,750		
4	51,458		
6	88,167		
158,375			

Pasivos a Largo Plazo: Créditos

GRÉDITO PRENDARIO

Son créditos de garantía prendaria que se otorgan generalmente sobre las bases de certificados de depósitos o bonos de prenda. Los almacenes generales de depósito son las instituciones que expiden los certificados sobre inventarios, los cuales tienen en guarda o conservación tanto bienes como mercancías.

Los créditos prendarios pueden tener vencimiento hasta de diez años. Se documentan en un contrato y se firma un pagaré por el total o uno por cada vencimiento liquidándose los intereses sobre saldos insolutos. Los intereses son ajustables según la tasa de mercado utilizada como el C.P.P. (Costo Porcentual Promedio), o bien, los Cetes (Certificados de Tesorería de la Federación).

Ejemplo 3

Una entidad solicita un crédito prendario el 1 de enero de 2012, por \$12'000,000 dejando en prenda de garantía una máquina con valor de \$35'000,000. El crédito se liquidará en tres años con vencimientos anuales de capital de \$4'000,000 más intereses que se pagarán cada trimestre con base de Cetes más tres puntos.

Número	Fecha	Capital	Cetes + 3 pts	Interés
1	31-ene-12	10,000,000	7.273%	60,608
2	28-feb-14	10,000,000	7.312%	60,933
3	31-mar-14	10,000,000	7.341%	61,175

1.- Registro del préstamo prendario	12,000,000
2.- Registro de intereses \$10'000,000 x 7.273% / 12	60,608
3.- Registro de intereses \$10'000,000 x 7.312% / 12	60,933
4.- Registro de intereses \$10'000,000 x 7.341% / 12	61,175
5.- Registro de los intereses trimestrales	182,716
6.- Pago del primer vencimiento del crédito (31 de Dic. De 2012)	4,000,000

Bancos	
1	12,000,000
	182,716
	4,000,000
	4,182,716
	7,817,284

Gastos Financieros	
2	60,608
3	60,933
4	61,175
	182,716

Acreedores Diversos	
Crédito prendario	
5	182,716
6	4,000,000
	60,608
	60,933
	61,175
	4,182,716
	12,182,716
	8,000,000

Pasivos a Largo Plazo: Créditos

CRÉDITO DE HABILITACIÓN O AVÍO

Es un instrumento de financiamiento de corto a mediano plazo para apoyar al capital de trabajo, el máximo autorizado es de cinco años, cuyo importe está condicionado a ser invertido solo en la compra de materias primas y materiales, pago de jornales, salarios y gastos directos de explotación indispensables para la operación de empresas con actividades de manufactura o transformación incluyendo a los sectores agropecuarios, forestal y pesquero.

Razones para contratarlo:

- Apoyo al capital de trabajo de empresas con actividades de manufactura y transformación y se destinan para adquirir materias primas, materiales, mano de obra y los costos relacionados con la producción en proceso.
- Cubrir necesidades inmediatas para darle continuidad al ciclo de producción y no interrumpir el negocio en marcha.
- Adquirir con oportunidad los insumos para ser competitivo en el sector que le corresponda.
- Apoyo al crecimiento industrial, ganadero, forestal y pesquero que quizá logrará generar mayores utilidades.
- Los créditos para la agricultura se destinan a la compra de semilla, fertilizantes insecticidas, fungicidas, así como a las refacciones y reparación de maquinaria agrícola, costos para la preparación de la tierra.
- Los créditos para la ganadería se destinan para la compra de ganado de engorda, alimento, forraje, cultivo de pastos, extracción de agua, vacunas, mano de obra y financiamiento con los costos relacionados con la ganadería.
- Financia los costos de operación y capital de trabajo de empresas con actividades de transformación y manufactura en los sectores industrial, agropecuario, forestal y pesquero a las características propias de cada fondo en particular.
- El crédito máximo no excederá de 75% de las compras o costos que se eroguen, los cuáles pueden alcanzar el 100% si se otorgan garantías adicionales para que el crédito represente, como máximo, el 66% del valor total de las garantías.

Pasivos a Largo Plazo: Créditos

Las garantías las constituyen los bienes adquiridos tales como las materias primas y materiales que se obtengan del crédito, así como los frutos, productos, usufructos y artefactos que se obtengan, sean estos futuros o pendientes, identificados en el plan de inversión o en anexo al contrato.

Adicionales:

- Hipotecaria o fiduciario sobre inmuebles.
- Fiador(es) en el contrato y aval(es) en los pagarés.
- Cualquier otra garantía personal o real.

El contrato de habilitación o avío, se establece en contratos privados, que se ratifican ante un corredor público y se inscribe el gravamen sobre las garantías en el registro público de la propiedad. Se documentan con un contrato y se firma un pagaré por la cantidad total o uno por cada vencimiento, liquidando los intereses sobre saldos insolutos. Los intereses son ajustables dependiendo de la tasa de mercado para este tipo de operaciones.

La tasa de interés está basada en el Costo Porcentual Promedio (C.P.P.), el cual es variable, publicado mensualmente por el Banco de México, y la tasa de Certificados de la Tesorería de la Federación (CETES), más una sobretasa fijada por el banco acreditante. Como apertura del crédito podrá cobrarse un porcentaje sobre el importe total del financiamiento a la firma del contrato. Se puede amortizar el préstamo según las necesidades específicas del cliente.

Ejemplo 4

Cierta entidad gestiona un crédito de habilitación o avío el 1 de marzo de 2012 por \$9'000,000 con garantía de \$12'500,000 para la compra de inventarios, mano de obra y otros costos relativos al cultivo de las Nochebuenas.

El crédito vence en cinco años y se pagará año tras año la parte proporcional, el costo del servicio de la deuda es del Costo Porcentual Promedio (CPP), más tres puntos y se liquida cada trimestre.

Considere un saldo inicial en la cuenta de bancos de \$3'000,000

Pasivos a Largo Plazo: Créditos

Número	Fecha	Suministro	Acumulado	CPP + 3 pts	Interés
1	01-mar-12	1,500,000	1,500,000	6.26%	7,825
2	01-abr-12	2,500,000	4,000,000	6.28%	20,933
3	01-may-12	3,000,000	7,000,000	6.31%	36,808

1.- Registre el primer suministro	1,500,000
2.- Compra de MP (semillas)	2,750,000
3.- Registro de intereses \$1'500,000 x 6.26% / 12	7,825
4.- Resgistro del segundo suministro	2,500,000
5.- Compra de MP (semilla) y pago de mano de obra \$1,100,000	1,850,000
6.- Resgistro de intereses \$4'000,000 x 6.28% / 12	20,933
7.- Registro del tercer suministro	3,000,000
8.- Compra de MP (semilla) y pago de mano de obra \$2,000,000	3,500,000
9.- Registro de intereses \$7'000,000 x 6.31% / 12	36,808
10.- Pago de los intereses trimestrales	65,566
11.- Pago del primer vencimiento del crédito	1,500,000

Bancos	
SI	3,000,000
1	1,500,000
4	2,500,000
7	3,000,000
	1,500,000
	10,000,000
	334,434

Acreedores diversos	
Crédito de habilitación	
11	1,500,000
	2,500,000
	3,000,000
	1,500,000
	5,500,000

Almacén	
2	2,750,000
5	750,000
8	1,500,000
	5,000,000

Intereses por pagar	
10	65,566
	7,825
	20,933
	36,808
	65,566

Gastos Financieros	
3	7,825
6	20,933
9	36,808
	65,566

Costos y gastos	
5	1,100,000
8	2,000,000
	3,100,000

REFERENCIA.

Ejemplos tomados de:
Barbosa M. (2012). Contabilidad Financiera a Largo Plazo (1a Edición). México. IMCP