



República Dominicana
SUPERINTENDENCIA DE BANCOS
“AÑO DEL LIBRO Y LA LECTURA”

CIRCULAR SB:
No. 013/ 07

A las : Entidades de Intermediación Financiera

Asunto : Modificación al Manual de Contabilidad para Instituciones Financieras para el registro de las Letras Hipotecarias.

En cumplimiento a la Primera Resolución de la Junta Monetaria de fecha 7 de septiembre del 2006 que aprueba la normativa que regulará la emisión de Letras Hipotecarias por parte de las entidades de intermediación financiera facultadas a emitir títulos valores por la Ley No.183-02 Monetaria y Financiera de fecha 21 de noviembre de 2002, en lo relativo a que corresponde a esta Superintendencia de Bancos establecer las cuentas contables para el registro de las emisiones de Letras Hipotecarias y de los préstamos hipotecarios garantizados por éstas; el Superintendente de Bancos, en uso de las atribuciones que le confieren los Literales e) del Artículo 21 y a) del Artículo 54 de la citada Ley, relativos a Competencia y a Contabilidad, Estados Financieros y Auditoria, respectivamente, dispone lo siguiente:

1. Modificar los Capítulos II y III del Manual de Contabilidad para Instituciones Financieras, para incluir en los mismos los cambios siguientes:

1.1 Capítulo II Catálogo de Cuentas

1.1.1 Grupo 120.00 “Cartera de Créditos”

- a) En los Subgrupos 121.00 “Créditos Vigentes”, 122.00 “Créditos Vencidos de 31 a 90 Días”, 123.00 “Créditos Vencidos por Mas de 90 Días”, 124.00 “Créditos Reestructurados”, 125.00 “Créditos en Cobranza Judicial”, incluir las Subcuentas siguientes:

Vigentes

121.03. M.01 Adquisición de Viviendas

121.03. M.01.01 Con Letras Hipotecarias

121.03. M.01.02 Con Otros Recursos

121.03. M.02 Construcción, remodelación, reparación, ampliación y otros

121.03. M.02.01 Con Letras Hipotecarias

121.03. M.02.02 Con Otros Recursos



Vencidos de 31 a 90 días

122.03. M.01 Adquisición de Viviendas

122.03. M.01.01 Con Letras Hipotecarias

122.03. M.01.02 Con Otros Recursos

122.03. M.02 Construcción, remodelación, reparación, ampliación y otros

122.03. M.02.01 Con Letras Hipotecarias

122.03. M.02.02 Con Otros Recursos

Más de 90 días

123.03. M.01 Adquisición de Viviendas

123.03. M.01.01 Con Letras Hipotecarias

123.03. M.01.02 Con Otros Recursos

123.03. M.02 Construcción, remodelación, reparación, ampliación y otros

123.03. M.02.01 Con Letras Hipotecarias

123.03. M.02.02 Con Otros Recursos

Reestructurados

124.03. M.01 Adquisición de Viviendas

124.03. M.01.01 Con Letras Hipotecarias

124.03. M.01.02 Con Otros Recursos

124.03. M.02 Construcción, remodelación, reparación, ampliación y otros

124.03. M.02.01 Con Letras Hipotecarias

124.03. M.02.02 Con Otros Recursos

Cobranza Judicial

125.03. M.01 Adquisición de Viviendas

125.03. M.01.01 Con Letras Hipotecarias

125.03. M.01.02 Con Otros Recursos

125.03. M.02 Construcción, remodelación, reparación, ampliación y otros

125.03. M.02.01 Con Letras Hipotecarias

125.03. M.02.02 Con Otros Recursos

- b) En el Subgrupo 128.00 “Rendimientos por Cobrar por Cartera de Créditos” Cuentas 128.01 “Rendimientos por Cartera de Créditos Vigente”, 128.02 “Rendimientos por Cartera de Créditos Vencidos de 31 a 90 Días”, 128.03 “Rendimientos por Cartera de Créditos Vencidos por Más de 90 Días” y 128.04 “Rendimientos por Créditos Reestructurados”.

Vigentes

128.01. M.03.01 Adquisición de Viviendas

128.01. M.03.01.01 Con Letras Hipotecarias

128.01. M.03.01.02 Con Otros Recursos

128.01. M.03.02 Construcción, remodelación, reparación, ampliación y otros

128.01. M.03.02 .01 Con Letras Hipotecarias

128.01. M.03.02 .02 Con Otros Recursos



Vencidos de 31 a 90 días

- 128.02. M.03.01 Adquisición de Viviendas
- 128.02. M.03.01.01 **Con Letras Hipotecarias**
- 128.02. M.03.01.02 **Con Otros Recursos**
- 128.02. M.03.02 Construcción, remodelación, reparación, ampliación y otros
- 128.02. M.03.02 .01 **Con Letras Hipotecarias**
- 128.02. M.03.02 .02 **Con Otros Recursos**

Más de 90 días

- 128.03. M.03.01 Adquisición de Viviendas
- 128.03. M.03.01.01 **Con Letras Hipotecarias**
- 128.03. M.03.01.02 **Con Otros Recursos**
- 128.03. M.03.02 Construcción, remodelación, reparación, ampliación y otros
- 128.03. M.03.02 .01 **Con Letras Hipotecarias**
- 128.03. M.03.02 .02 **Con Otros Recursos**

Reestructurados

- 128.04. M.03.01 Adquisición de Viviendas
- 128.04. M.03.01.01 **Con Letras Hipotecarias**
- 128.04. M.03.01.02 **Con Otros Recursos**
- 128.04. M.03.02 Construcción, remodelación, reparación, ampliación y otros
- 128.04. M.03.02 .01 **Con Letras Hipotecarias**
- 128.04. M.03.02 .02 **Con Otros Recursos**

1.1.2 Grupo 140.00 “Cuentas a Recibir”

- a) En el Subgrupo 143.00 “Comisiones por Cobrar” se incluye la cuenta **143.08 “Comisiones por Servicios de Letras Hipotecarias”**

1.1.3 Grupo 220.00 “Valores en Poder del Público”.

- a) Subgrupo 223.00 “Valores Emitidos a Más de un Año de Plazo”, incluir la **Cuenta 223.06 “Letras Hipotecarias”**.
- b) Subgrupo 229.00 “Cargos por Pagar por Valores en Poder del Público”, Cuenta 229.03 “Cargos por Pagar por Valores emitidos a más de un año de Plazo” incluir la subcuenta **229.03.M.06 “Cupones de Letras Hipotecarias Vencidos”**.

1.1.4 Grupo 240.00 “Obligaciones Financieras”.

- a) Subgrupo 244.00 “Obligaciones Financieras a Plazo”, incluir la Cuenta **244.06 “Obligaciones por Créditos Hipotecarios con Letras Hipotecarias”**.

1.1.5 Grupo 420.00 “Otros Ingresos Operacionales”.

- a) Subgrupo 423.00 “Comisiones por Servicios”, incluir la Cuenta **423.13 “Comisiones por Préstamos Hipotecarios con Recursos de Letras Hipotecarias”**.

1.1.6 Grupo 510.00 “Gastos Financieros”.

a) En el Subgrupo 512.00 “Gastos financieros por Valores en Poder del Público” se redenomina la Cuenta 512.06 para que la misma se lea “Cargos por Letras Hipotecarias” y se crea la Cuenta **512.09 “Cargos por Otros Valores en Circulación”**.

1.1.7 Grupo 810.00 Otras Cuentas de Orden Deudoras

a) En el subgrupo 819.00 “Otras Cuentas de Registro”, Cuenta 819.02 Contracuenta Títulos valores autorizados no emitidos y Cuenta 819.03 02 Contracuenta Títulos valores autorizados emitidos no colocados, incluir las subcuentas siguientes:

819.02.M.01 Letras Hipotecarias

819.02.M.99 Otros Valores

819.03.M.01 Letras Hipotecarias

819.03.M.99 Otros Valores

829.02.M.01 Letras Hipotecarias

829.02.M.99 Otros Valores

829.03.M.01 Letras Hipotecarias

829.03.M.99 Otros Valores

1.2 Capítulo III Concepto y Operación

a) Cartera Financiada con Letras Hipotecarias

Grupo 120.00 “Cartera de Créditos”

El monto de los créditos otorgados por la entidad con respaldo de letras hipotecarias deberá contabilizarse, de acuerdo a la condición del crédito, en las subcuentas indicadas en literal a), Acápites 1.1.1 del numeral 1.1 de la presente circular.

Operación: Similar a la establecida para los Subgrupos 121.00 “Créditos Vigentes”, 122.00 “Créditos Vencidos de 31 a 90 días”, 123.00 “Créditos Vencidos por más de 90 días”, 124.00 “Créditos Reestructurados”, 125.00 “Créditos en Cobranza Judicial”.

b) Rendimientos por Cobrar por Créditos Hipotecarios con Letras Hipotecarias

Subgrupo 128.00 “Rendimientos por Cobrar por Cartera de Créditos”

Los rendimientos que genere la cartera hipotecaria financiada con letras hipotecarias se contabilizara en las cuentas dispuesta en el en literal b) Acápites 1.1.1 del numeral 1.1 de la presente circular, de acuerdo a la condición del crédito.

Operación: Similar a la establecida para el Subgrupo 128. 00 “Rendimientos por Cobrar por Cartera de Créditos”.

c) Emisión de las Letras Hipotecarias

Cuenta 223.06 “Letras Hipotecarias”.

En esta cuenta se registra el monto de las Letras Hipotecarias que han sido emitidas por la entidad. Las Letras Hipotecarias deberán registrarse a su valor facial.



Operación: Similar a la establecida para el Subgrupo 223.00 “Valores emitidos a más de un año de plazo”.

d) Pagos Anticipados de Créditos con Garantía de Letras Hipotecarias
Cuenta 244.06 “Obligaciones por Créditos Hipotecarios con Letras Hipotecarias”.

En esta Cuenta se registran los pagos anticipados que realicen los clientes de préstamos hipotecarios con garantía de Letras Hipotecarias hasta que se realice el pago del cupón o el retiro de las letras, según corresponda.

Operación: Similar a la establecida para el Subgrupo 244.00 “Obligaciones Financieras a plazo”.

e) Cargos por pagar por Letras Hipotecarias
Subcuenta 229.03.M.06 “Cargos por pagar por Letras Hipotecarias”.

En esta subcuenta se registran las obligaciones de la institución por el pago de los intereses de Letras Hipotecarias emitidas que han vencido y los tenedores pueden reclamar su cobro en cualquier momento.

Operación: Similar a la establecida para el Subgrupo 229.00 “Obligaciones Financieras a plazo”.

2. Las entidades de intermediación financiera que infrinjan las disposiciones contenidas en la presente Circular serán pasibles de la aplicación de las sanciones establecidas en la Ley Monetaria y Financiera y su Reglamento de aplicación.
3. La presente Circular deberá ser notificada a la parte interesada en su domicilio social, de conformidad con lo establecido en el literal h) del Artículo 4 de la Ley Monetaria y Financiera y modifica cualquier disposición anterior de este Organismo en el (los) aspecto(s) que le sea(n) contrario(s).
4. La presente Circular entrará en vigencia a partir de la fecha de su notificación.

Dada en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los ocho (8) días del mes de octubre del año dos mil siete (2007).

Lic. Rafael Camilo
 Superintendente

RC/LAMO/AB/SDC/JC
 Normas y Estudios

Anexo: Ver más abajo Modelos de Contabilización



Av. México No.52, Esq. Leopoldo Navarro • Tel.: 685-8141 – 43 • Fax 685.0859 • Apartado Postal 1326 • Santo Domingo, D. N.
 Página Web: www.supbanco.gov.do • e-mail: superbanco@supbanco.gov.do

Vigencia 01.07.02	MANUAL DE CONTABILIDAD PARA INSTITUCIONES FINANCIERAS	Capítulo IV Modelo
----------------------	--	-----------------------

MODELO DE CONTABILIZACION No. 8
LETRAS HIPOTECARIAS

Este modelo es aplicable a las operaciones de crédito para adquisición de viviendas con recursos de Letras Hipotecarias.

Datos:

- El día 01-05-07 la institución otorga un crédito por RD\$ 500,000
- Plazo de cinco (5) años
- La tasa de interés del préstamo es del 13% anual sobre saldos insolutos, más una comisión del 2%.
- Cuota : RD\$9,000 (Monto supuesto)
- Tasa de interés de las Letras Hipotecarias: 13% anual

a) Cuando se otorga el crédito:

121.03. M.01.01 Adquisición de Viviendas	500,000	
223.06 Letras Hipotecarias		500,000

b) Devengo de intereses

A los quince días (15-05-07)*

- Se registra el monto de los intereses y las comisiones del préstamo que se han devengado:

128.01. M.03.01.01 Rendimientos por cobrar adquisición de viviendas	5,600	
143. 08 Comisiones por Cobrar por servicios de Letras Hipotecarias	900	
411.01 Ingresos financieros por créditos vigentes		5,600
423. 13 Comisiones por préstamos hipotecarios con recursos de LH	900	

*** El reembolso de los préstamos hipotecarios se realizará por medio de cuotas anticipadas mensuales, que comprenderán el interés, la amortización de capital y las comisiones correspondientes. (Literal b) Art. 4 Reglamento.)**



Vigencia 01.07.02	MANUAL DE CONTABILIDAD PARA INSTITUCIONES FINANCIERAS	Capítulo IV Modelo
----------------------	--	-----------------------

-- Junto con el registro de los intereses del préstamo se contabilizarán los intereses por pagar de los respectivos cupones de las Letras Hipotecarias:

512.06 Cargos por Letras Hipotecarias	5,600
229.03.M.06 Letras Hipotecarias	5,600

c) El 15.05.07 vence la primera cuota del préstamo y se cobra:

111.01 Billetes en caja y bóveda	9,900
121.03. M.01.01 Adquisición de Viviendas	3,400
128.01. M.03.01 Rendimientos por cobrar Adquisición de Viviendas	5,600
143.08 Comisiones por Cobrar por servicios de Letras Hipotecarias	900

d) Vencimiento de los cupones

Al vencimiento de cada cupón, se hará el siguiente asiento:

223.06 Letras Hipotecarias	3,400
229.03.M.06 Letras Hipotecarias	5,600
244.06 Obligaciones por créditos hipotecarios con letras hipotecarias	9,000

Hasta este momento el balance de las cuentas es el siguiente:

121.03. M.01.01 Adquisición de Viviendas	496,600
223.06 Letras Hipotecarias	496,600
244.06 Obligaciones por créditos hipotecarios con letras hipotecarias	9,000



Vigencia 01.07.02	MANUAL DE CONTABILIDAD PARA INSTITUCIONES FINANCIERAS	Capítulo IV Modelo
-----------------------------	--	-------------------------------

e) Devengo de intereses (15-06-2007)

- Se registra el monto de los intereses y las comisiones del préstamo que se han devengado

128.01. M.03.01 Rendimientos por cobrar adquisición de viviendas	5,380
143.08 Comisiones por Cobrar por servicios de Letras Hipotecarias	900
411.01 Ingresos financieros por créditos vigentes	5,380
423. 13 Comisiones por préstamos hipotecarios con recursos de LH	900
- Junto con el registro de los intereses del préstamo se contabilizarán los intereses por pagar de los respectivos cupones de las Letras Hipotecarias:	
512.96 Cargos por Letras Hipotecarias	5,380
229.03.M.06 Letras Hipotecarias	5,380

f) El 15-06-07vence la segunda cuota del préstamo y se cobra

111.01 Billetes en cajas y bóvedas	9,900
121.03. M.01.01 Adquisición de Viviendas	3,620
128.01. M.03.01 Rendimientos por cobrar Adquisición de Viviendas	5,380
143.08 Comisiones por Cobrar por servicios de LH	900



Vigencia 01.07.02	MANUAL DE CONTABILIDAD PARA INSTITUCIONES FINANCIERAS	Capítulo IV Modelo
----------------------	--	-----------------------

g) Vencimiento de los cupones

Al vencimiento de cada cupón, se hará el siguiente asiento:

223.06 Letras Hipotecarias	3,620	
229.03.M.06 Letras Hipotecarias	5,380	
244.06 Obligaciones por créditos hipotecarios con letras hipotecarias		9,000

Hasta este momento el balance de las cuentas es el siguiente:

121.03. M.01.01 Adquisición de Viviendas	492,980	
223.06 Letras Hipotecarias		492,980
244.06 Obligaciones por créditos hipotecarios con letras hipotecarias 18,000		

h) Devengo de intereses (15-07-2007)

- Se registra el monto de los intereses y las comisiones del préstamo que se han devengado

128.01. M.03.01 Rendimientos por cobrar adquisición de viviendas	5,518	
143.08 Comisiones por Cobrar por servicios de Letras Hipotecarias	900	
411.01 Ingresos financieros por créditos vigentes		5,518
423. 13 Comisiones por préstamos hipotecarios con recursos de LH	900	

- Junto con el registro de los intereses del préstamo se contabilizarán los intereses por pagar de los respectivos cupones de las Letras Hipotecarias:

512.96 Cargos por Letras Hipotecarias	5,518	
229.03.M.06 Cupones de Letras Hipotecarias Vencidas		5,518



Vigencia 01.07.02	MANUAL DE CONTABILIDAD PARA INSTITUCIONES FINANCIERAS	Capítulo IV Modelo
-----------------------------	--	-------------------------------

i) El 15-07-07 vence la tercera cuota y se cobra

111.01	Billetes en cajas y bóvedas	9,900
121.03. M.01.01	Adquisición de Viviendas	3,482
128.01. M.03.01	Rendimientos por cobrar Adquisición de Viviendas	5,518
143.08	Comisiones por Cobrar por servicios de Letras Hipotecarias	900

j) Vencimiento de los cupones

Al vencimiento de cada cupón, se hará el siguiente asiento:

223.06	Letras Hipotecarias	3,482
229.03.M.06	Letras Hipotecarias	5,518
244.06	Obligaciones por créditos hipotecarios con letras hipotecarias	9,000

Hasta este momento el balance de las cuentas es el siguiente:

121.03. M.01.01	Adquisición de Viviendas	489,498
223.06	Letras Hipotecarias	489,532
244.06	Obligaciones por créditos hipotecarios con letras hipotecarias	27,000



Vigencia 01.07.02	MANUAL DE CONTABILIDAD PARA INSTITUCIONES FINANCIERAS	Capítulo IV Modelo
------------------------------------	--	-------------------------------------

k) Pago de Cupones

Al primer trimestre el 31-07-07 para registrar el pago de los cupones *

244.06	Obligaciones por créditos hipotecarios con letras hipotecarias	27,000
111.01	Billetes en cajas y bóvedas	27,000

*** Las Letras Hipotecarias pagaran cupones con periodicidad trimestral, las cuales comprenderán interés y amortización. La suma de tres (3) cuotas mensuales del préstamo hipotecario debe ser coincidente, en lo que a cuota de capital e interés se refiere, con el respectivo cupón trimestral de amortización de capital e interés de las correspondientes Letras Hipotecarias emitidas. (Artículo 7, literal e) del Reglamento)**

PAGOS EXTRAORDINARIOS DE PRÉSTAMOS

Partiendo del supuesto de que deudor paga la suma de RD\$100,000.00, correspondiente a capital el valor de RD\$90,000 y RD\$10,000 a intereses, el asiento para registrar los pagos extraordinarios de préstamos hipotecarios con LH se realizará afectando las cuentas siguientes:

- Se amortiza el préstamo, se disminuye la cuenta de Letras Hipotecarias registrándose una obligación por el monto recibido.

111.01	Billetes en cajas y bóvedas	100,000
121.03. M.01.01	Adquisición de Viviendas	90,000
128.01. M.03.01	Rendimientos por cobrar Adquisición de Viviendas	10,000*
223.06	Letras Hipotecarias	100,000
244.06	Obligaciones por créditos hipotecarios con letras hipotecarias	100,000

***Considerando que la entidad había registrado el devengo de los intereses.**

