

**LINEAMIENTOS PARA LA CONTRATACIÓN Y REGISTRO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS.**

Al margen un logotipo, que dice: Instituto Federal Electoral.- Unidad de Fiscalización de los Recursos de los Partidos Políticos.

**Lineamientos para la contratación y registro de créditos hipotecarios.**

## INDICE

1. Introducción
2. Objetivos
3. Fundamento
4. Alcances
5. Conceptos
6. Lineamientos Generales
7. Documentación del crédito
8. Reglas para el registro contable
9. Guía contabilizadora

**1. INTRODUCCION**

Previo a la aprobación del nuevo Reglamento de Fiscalización y en atención a la solicitud del Consejo General del Instituto Federal Electoral, relativa a analizar y discutir las observaciones de los partidos políticos nacionales, respecto de los cambios propuestos en el nuevo reglamento, la Unidad de Fiscalización, realizó un foro, que entre otras cosas, sirvió para conocer las necesidades e inquietudes de los partidos políticos.

En los artículos 52 y 53 del nuevo reglamento, la Unidad de Fiscalización propone reglas para la contratación de créditos bancarios, tendientes a normalizar y transparentar su celebración y de manera prudencial, establecer límites máximos de endeudamiento.

No obstante que los partidos políticos históricamente han obtenido financiamiento a través de créditos bancarios, tanto los responsables de los órganos de administración y finanzas de los partidos políticos, como los señores Consejeros del Instituto Federal Electoral y los funcionarios de la Unidad de Fiscalización, coincidieron en el sentido de que éstas fuentes de financiamiento deben ser normadas y limitadas porque son factores que conllevan componentes de equidad y legalidad para la contienda, además de que tienen un efecto directo en la estructura financiera de los institutos políticos.

El destino de los recursos obtenidos a través de éstos instrumentos financieros, generalmente se emplea en periodos de campaña, por lo que es prudente establecer límites para evitar que exista la tentación de sobre endeudar a los institutos políticos, con cargo a prerrogativas futuras y sus consecuentes efectos en los flujos de efectivo posteriores que pudieran incluso, poner en riesgo la viabilidad financiera de los propios partidos políticos.

Este documento surgió de la propuesta de los partidos políticos y como su nombre lo indica, tiene la finalidad de establecer los lineamientos generales para la contratación de créditos bancarios con garantía hipotecaria, ya sea bienes inmuebles propiedad de los partidos u otorgados como garantía por terceros.

**2. OBJETIVOS**

- Establecer criterios prudenciales y reglas claras para la contratación de créditos hipotecarios.

- Cumplir con lo dispuesto en el Artículo Tercero Transitorio, relativo a la obligación de la Unidad de Fiscalización, de emitir los lineamientos correspondientes a la contratación de créditos hipotecarios.

### 3. FUNDAMENTO

Artículo 81, párrafo 1, incisos a), b), c) y h) del Código Federal de Instituciones y Procedimientos Electorales: “la Unidad de Fiscalización de los Recursos de los Partidos Políticos tiene como atribuciones presentar al Consejo General para su aprobación el proyecto de Reglamento de la materia, y los demás acuerdos, para regular el registro contable de los ingresos y egresos de los partidos políticos nacionales, las características de la documentación comprobatoria sobre el manejo de sus recursos y establecer los requisitos que deberán satisfacer los informes de ingresos y egresos que le presenten; emitir las normas generales de contabilidad y registro de operaciones aplicables a los partidos políticos; vigilar que los recursos de los partidos tengan origen lícito y se apliquen estricta e invariablemente a las actividades señaladas en la ley; asimismo, ordenar visitas de verificación a los partidos políticos con el fin de corroborar el cumplimiento de sus obligaciones y la veracidad de sus informes”.

Artículo 8, párrafo 1, inciso j) del Reglamento Interior de la Unidad de Fiscalización de los Recursos de los Partidos Políticos Nacionales: “emitir las normas generales de contabilidad y registro de operaciones aplicables a los partidos políticos, a las agrupaciones políticas nacionales, a las organizaciones de ciudadanos que pretendan obtener registro como partido político, así como a las organizaciones de observadores electorales”.

Artículo 52, numeral 2, del Reglamento para la Fiscalización, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de julio de 2011, que establece que: “La Unidad de Fiscalización podrá evaluar situaciones excepcionales del partido, para lo cual emitirá un dictamen sobre la capacidad de endeudamiento. Entre dichas situaciones estarán los créditos hipotecarios o los créditos que estén garantizados con hipotecas”.

Artículo tercero transitorio, párrafo tercero, del Reglamento para la Fiscalización, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de julio de 2011, que establece la obligación de que: “la Unidad de Fiscalización emita los lineamientos correspondientes a la contratación de créditos hipotecarios, dentro de los noventa días contados a partir de la publicación en el Diario Oficial”.

### 4. ALCANCES

- Créditos bancarios hipotecarios o con garantía hipotecaria, que los partidos políticos contraten a partir del 1 de enero de 2012.

### 5. CONCEPTOS

**Acreditado:** Partido político que recibe en préstamo el dinero.

**Acreeedor:** la persona física o moral, dueña del dinero, dispuesta a otorgarlo en préstamo.

**Crédito:** contrato por el cual el acreedor, se obliga a transferir una suma de dinero al acreditado, quien se obliga a devolver en un plazo determinado, otro tanto de dinero en la misma cantidad.

**Crédito con garantía hipotecaria:** contrato por el cual el acreedor, se obliga a transferir una suma de dinero al acreditado, quien se obliga a devolver en un plazo determinado, otro tanto de dinero en la misma cantidad y que es garantizado con un bien inmueble que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor del mismo, y que no es propiedad del partido político.

**Crédito hipotecario:** contrato por el cual el acreedor, se obliga a transferir una suma de dinero al acreditado, quien se obliga a devolver en un plazo determinado, otro tanto de dinero en la misma cantidad y que es garantizado con un bien inmueble que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor del mismo, y que es propiedad del partido político.

**Hipoteca:** Garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley.

**Identificación oficial:** la credencial para votar, la cédula profesional, el pasaporte vigente a la fecha de la operación o la cartilla liberada del servicio nacional militar, en su caso.

**Institución de banca múltiple o banco:** las sociedades mercantiles autorizadas por el Gobierno Federal, a través de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, previo acuerdo de su Junta de Gobierno

y opinión favorable del Banco de México, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley de Instituciones de Crédito.

**Sociedades Financiera de Objeto Múltiple:** las sociedades mercantiles que en sus estatutos sociales, contemplen expresamente como objeto social principal la realización habitual y profesional del otorgamiento de crédito, la celebración de arrendamiento financiero o factoraje financiero, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 87-B de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

**Tasa de interés bruta:** el porcentaje anual establecido en el contrato de crédito hipotecario, que deberán pagar los partidos políticos.

**Tasa de interés neta:** el porcentaje anual que deberán pagar los partidos políticos a la institución que les haya otorgado el crédito, adicionada con los impuestos u otros componentes del crédito, establecidos en el contrato, sobre el valor total del crédito hipotecario obtenido.

## 6. LINEAMIENTOS GENERALES

### Formas de disposición

1. Los créditos bancarios hipotecarios o con garantía hipotecaria, que celebren los partidos políticos, sólo podrán ser contratados en moneda nacional, con instituciones que radiquen en territorio nacional.
2. La disposición del crédito, se deberá realizar a través de las cuentas bancarias registradas a nombre del partido político, previamente informadas a la Unidad de Fiscalización en términos de lo dispuesto por el artículo 326, del reglamento para la Fiscalización, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de julio de 2011.
3. Deberán ser informados a la Unidad de Fiscalización, en términos de lo dispuesto por el artículo 326, inciso e), del Reglamento para la Fiscalización, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de julio de 2011.

### Límites máximos de endeudamiento

4. El valor máximo del o los créditos celebrados en un ejercicio, es el que se establece en el artículo 52 del Reglamento de Fiscalización, mismo que se transcribe a la letra:
  - “1. Los partidos podrán contratar créditos bancarios para su financiamiento, sujetándose a las reglas siguientes:
    - a) La cantidad total de los créditos que en un año podrán contratar, tendrá como máximo, el monto que resulte de restar al financiamiento público obtenido, en el mismo año en que se solicitó el crédito, lo siguiente:
      - i. El monto total de financiamiento privado que haya recibido en dicho año y hasta la fecha de celebración de los contratos bancarios;
      - ii. El monto total de pasivos registrados en la contabilidad del último informe anual por el que se haya presentado el dictamen consolidado ante el Consejo,
      - iii. El monto de los créditos bancarios contratados en el mismo ejercicio por el que se solicite el crédito, y
      - iv. El monto total de las multas pendientes de pago, que el Instituto le haya impuesto al partido político y hayan quedado firmes por el Tribunal Electoral.
    - b) .....
5. No podrá ofrecerse garantías líquidas ni cuentas por cobrar a favor del partido cualquiera que sea su naturaleza.
6. Al monto máximo de endeudamiento determinado conforme lo establece el numeral cuatro de los presentes lineamientos, el partido político podrá aumentar o agregar el valor de las multas pagadas y/o el valor de los pasivos pagados o amortizados, contabilizados a partir del 1 de enero del ejercicio de que se trate y hasta la fecha de la determinación del monto máximo de endeudamiento.

### Requisitos de autorización al interior de los institutos políticos

7. Deberá ser aprobado y formalizado por escrito, por el órgano que establezcan los estatutos del partido político, mediante acta o su equivalente, incluyendo nombres completos de los directivos o funcionarios que autorizan y firmas autógrafas de los mismos.

**Transparencia en las condiciones de contratación**

8. Las condiciones del crédito, deberán ser validadas y ratificadas mediante acta o equivalente, por el mismo órgano que los haya autorizado, o en su caso, por el órgano de vigilancia del propio instituto político.
9. Los créditos se deberán celebrar a tasas de mercado. La Unidad de Fiscalización, validará la razonabilidad de las mismas.

**Sujetos impedidos para otorgar bienes inmuebles en garantía hipotecaria a favor de los partidos políticos**

10. No se podrán garantizar créditos, con bienes inmuebles propiedad de los siguientes:
  - a) Poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial de la Federación y de los estados, y los ayuntamientos.
  - b) Dependencias, entidades u organismos de la administración pública federal, estatal o municipal, centralizada o paraestatal, y los órganos de gobierno del Distrito Federal;
  - c) Partidos políticos distintos,
  - d) Personas físicas o morales extranjeras;
  - e) Organismos internacionales de cualquier naturaleza;
  - f) Ministros de culto, asociaciones, iglesias o agrupaciones de cualquier religión;
  - g) Personas que vivan o trabajen en el extranjero; y
  - h) Empresas mexicanas de carácter mercantil.
11. Los partidos políticos podrán contratar un seguro sobre el bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria, adicional al que solicite la Institución de Crédito. Este seguro tiene el objeto de cubrir el patrimonio inmobiliario del Instituto Político.

**7. DOCUMENTACION DEL CREDITO****Para créditos hipotecarios:**

El partido político deberá conformar un expediente por cada crédito hipotecario que haya celebrado, incluyendo copia simple de la siguiente documentación:

1. Solicitud de crédito debidamente llenada y firmada, con firma autógrafa del o los funcionarios del partido político que hayan formalizado la operación.
2. Identificación oficial, comprobante de domicilio y poderes notariales de los funcionarios que formalizaron la operación.
3. Consulta de los antecedentes del partido político, emitida por una sociedad de información crediticia.
4. Certificado de libertad de gravamen.
5. Escritura pública del inmueble hipotecado.
6. Número del certificado de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad del inmueble hipotecado.
7. Número del certificado de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad de la inscripción de la hipoteca.
8. Avalúo del bien inmueble, con nombres y firmas legibles de los valuadores.
9. Póliza de seguro del bien inmueble a favor del acreedor.
10. Póliza de seguro del bien inmueble a favor del partido político.
11. Contrato de crédito completo, con anexos, en su caso.
12. Pagaré o pagarés suscritos.
13. Información financiera, comprobantes de ingresos y en su caso dictamen, entregado por el partido político al acreedor, para el análisis de crédito.
14. Acta de aprobación o equivalente, suscrita mediante firmas autógrafas por los titulares del órgano del instituto político que haya autorizado la celebración del crédito, de conformidad con sus estatutos.

**Para créditos con garantía hipotecaria:**

El partido político deberá conformar un expediente por cada crédito con garantía hipotecaria que haya celebrado, incluyendo copia simple de la documentación señalada para los créditos hipotecarios, más la siguiente:

1. Identificación oficial, comprobante de domicilio y en su caso, poderes notariales del o los propietarios del bien inmueble otorgado en garantía.
2. El Registro federal de contribuyentes, de la persona física o moral propietaria del bien inmueble que se otorga en garantía.
3. Declaratoria con firma autógrafa del titular del órgano de administración y finanzas del partido político, en funciones a la firma del contrato, describiendo de manera detallada la relación existente entre el propietario del bien inmueble otorgado en garantía y el partido político.

**8. REGLAS PARA EL REGISTRO CONTABLE**

1. Se deberán registrar en el rubro de pasivo.
2. Si el plazo de amortización es inferior o igual a 365 días naturales, contados a partir de la firma del contrato, se clasificará como pasivo a corto plazo.
3. Si el plazo de amortización es superior a 365 días naturales, contados a partir de la firma del contrato, se clasificará como pasivo de largo plazo.
4. Se deberán reconocer mes a mes en la cuenta de gastos respectiva, el valor de los intereses normales, los intereses moratorios (en su caso) y los impuestos, devengados al cierre de cada mes. Se entiende como devengado, el interés y los impuestos transcurridos durante el periodo, que no hayan sido pagados.
5. El pasivo reconocido al final de cada periodo deberá ser igual al valor del capital pendiente de pago, más los intereses normales y moratorios devengados, más los impuestos de los intereses devengados.
6. En notas a los estado financieros se deberá revelar lo siguiente:
  - a) Fecha de contratación.
  - b) Frecuencia de pago.
  - c) Tasa de interés.
  - d) Número de amortizaciones.
  - e) Nombre de la institución con la que se celebró el contrato.
  - f) En su caso, nombre del garante hipotecario.
  - g) En su caso, el valor del crédito dispuesto y el no dispuesto.
  - h) En su caso, la fecha límite de disposición.

**9. GUIA CONTABILIZADORA**

<b>Subcuenta:</b>	<b>211 Pasivo Reconocimiento del crédito hipotecario</b>
<b>Objetivo:</b>	Registrar el crédito hipotecario contratado.
<b>Fuente:</b>	Contrato celebrado con la institución crediticia.
<b>Valuación:</b>	El monto del crédito contratado, es decir, el valor asentado en el contrato.

Registro contable:

Número de cuenta	Sub cuenta	Título
211	(consecutivo)	Préstamos Hipotecarios

CARGO	ABONO
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Banco (cuenta 111). Por el valor neto del crédito recibido</li> <li>■ Comisiones bancarias (subclase 52). Cuenta (la que asigne el partido político). Por el valor de las comisiones bancarias (en su caso). Se debe incluir el valor de las comisiones y los impuestos pagados.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Pasivo (cuenta 211), subcuenta (la que le asigne el partido político). Por el valor del crédito contratado.</li> </ul>

<b>Subcuenta: 202 Pasivo Reconocimiento del interés devengado en gastos en el periodo que corresponde</b>	
<b>Objetivo:</b>	Reconocer en los estados financieros el pasivo devengado no pagado, originado por los intereses que por el sólo transcurso del tiempo, el partido político tienen la obligación de pagar.
<b>Fuente:</b>	Contrato celebrado con la institución crediticia y hoja de cálculo de intereses.
<b>Valuación:</b>	El interés transcurrido desde la fecha del último pago y hasta el último día del periodo o mes de los estados financieros que se revelan. Se deberá elaborar una cédula de trabajo detallada, incluyendo cuando menos los siguientes datos: identificación del crédito, número de días de cálculo, tasa de interés neta, tasa de interés bruta, valor sobre el que se realiza el cálculo.

Registro contable:

Número de cuenta	Sub cuenta	Título
202	(consecutivo)	Pasivos acreedores diversos
202	(consecutivo)	Intereses devengados no pagados, del préstamo hipotecario

CARGO	ABONO
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Intereses bancarios por créditos hipotecarios (subclase 52). Cuenta (la que asigne el partido político). Por el valor del interés devengado desde la última fecha de pago y hasta el último día del mes o periodo de los estados financieros que se presentan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Acreedores diversos (cuenta 202). Subcuenta (la que le asigne el partido político). Por el valor del interés devengado desde la última fecha de pago y hasta el último día del mes o periodo de los estados financieros que se presentan.</li> </ul>

<b>Subcuenta: 202 Pasivo Pago de los intereses devengados</b>	
<b>Objetivo:</b>	Registrar el pago de los intereses devengados, reconocidos previamente en la información financiera, derivados de la obligación contratada con la institución crediticia por el crédito hipotecario.
<b>Fuente:</b>	Contrato celebrado con la institución crediticia y hoja de cálculo de intereses.
<b>Valuación:</b>	El pasivo reconocido en la información financiera, derivado del interés transcurrido desde la fecha del último pago y hasta el último día del periodo o mes de los estados financieros que se revelan.

Registro contable:

Número de cuenta	Sub cuenta	Título
202	(consecutivo)	Intereses devengados no pagados, del préstamo hipotecario

CARGO	ABONO
■ Acreedores diversos (cuenta 202). Subcuenta (la que le asigne el partido político). Por el valor del interés devengado desde la última fecha de pago y hasta el último día del mes o periodo de los estados financieros que se presentan.	■ Banco (cuenta 111). Por el valor del pago realizado.

El presente documento fue aprobado el miércoles cinco de octubre de dos mil once por el Director General de la Unidad de Fiscalización de los Recursos de los Partidos Políticos, **Alfredo Cristalin Kaulitz**.- Rúbrica.