

Informe sobre opción de compra de bien inmueble

En 19 de julio del 2019, se dan los primeros pasos para la compra de un bien inmobiliario por medio de la Asamblea General Extraordinaria 001-2019; siendo, hasta que hasta ese momento el Colegio da pasos utilitarios en cuanto a las finanzas.

En la Asamblea General Extraordinaria se autoriza por medio de acuerdo a la Junta Directiva y a la Dirección Ejecutiva a iniciar de inmediato con la búsqueda y negociación del futuro inmueble del Colegio.

De agosto a diciembre del 2019, se analizaron un total de propiedades, algunas de ellas recomendadas por bancos y otras por personas agremiadas; sin embargo, estos esfuerzos no dieron frutos: Fuese por ubicación, por costo de inversión u otras, las mismas se especifican en el siguiente cuadro:

Cuadro N°1

Referencia	Ubicación	Estado	Metros cuadrados de construcción	Espacios de parqueo	Monto de venta	Monto de avalúo	Observaciones
Banco Nacional	San José, avenida 10	Buena	188,56	3	\$414.000,00	\$461.000,00	El edificio es solamente un espacio abierto por lo cual las remodelaciones tendrían un costo muy alto. Además, la observación por parte de la Junta Directiva con la ubicación fueron malas por el alto índice de delitos en la zona.
Miembro de Junta Directiva	Barrio Francisco Peralta	Muy buena	335	6	\$485.000,00	\$485.000,00	Capacidad limitada de remodelación para las necesidades del Colegio
Agremiado	San José, El Cramen	Muy bueno	3872	45	\$4.850.000,00	no	No se considera por el costo
Agremiado	Barrio Turón	Excelente	723	20	\$895.000,00	no	No se considera por el costo
Banco Nacional	Zapote	Malo	492,46	0	\$228.101,00	\$240.106,00	Se solicitó una visita de un arquitecto y el mismo indicó que el edificio estaba en tan malas condiciones que había que derrumbarlo y hacerlo nuevo.
Equipo administrativo	Barrio Escalante	Buena	877,84	2	\$850.000,00	no	No se considera por el costo
Banco Popular	Curridabat	Buena	466	2	\$268.962,00	\$347.048,00	La remodelación debía de ser extrema para cumplir con las necesidades del Colegio.

Fuente: Registro interno de Dirección Ejecutiva

En enero del 2020 por medio de la empresa Vega International Group (VIG), tenemos la opción de conocer la propiedad con opción de compra del Folio Real N° 1-78476-000 cuyo plano catastrado es el número SJ-0029979-1959 y la matrícula 1-74811B -000 cuyo plano catastrado es el número SJ-298708-1996 ubicados en el distrito 2: Merced, Cantón 1: San José, de la provincia de San José.

Siendo los aspectos generales, los siguientes:

1. La compra del bien se realizaría directamente con la dueña registral.
2. El valor según avalúo presentado por la propietaria es de ₡409.000.000,00 (\$706.860,00)
3. El costo de venta es de ₡179.000.000,00 (\$310.000,00).
4. Las propiedades cuentan con una hipoteca de ₡86.942.000,00 (\$74.900,00).
5. Se deben de considerar remodelaciones según necesidades institucionales.
6. Uso de suelo mixto

Por otro lado, se detallan las consideraciones físicas de ambas fincas:

1. Lote 78476
Área 235,99 m²
Área de Construcción 450 m²
Vida útil estimada 80 años
Edad 15 años
Estado de conservación muy bueno
Valuación ₡310.933.940,00

2. Lote 74811B
Área 216.16 m² (parqueo)
Vida útil estimada 20 años
Edad 4 años
Estado de conservación regular
Valuación ₡99.044.860,00

Con base, en la información anterior y la observación en las visitas por parte de la Presidencia, Dirección Ejecutiva y Tesorera se hicieron las siguientes consideraciones:

1. La oferta está por debajo del 50% del valor del bien.
2. Se cuenta con la aprobación de la Asamblea General ordinaria en la Asamblea extraordinaria 001-2019, para la compra de un bien que no supere los ₡250.000.000,00 y que la cuota mensual no supere los ₡2.100.000,00 (en el momento del análisis no se puede definir la cuota si no, hasta que se conozcan las ofertas de las diferentes entidades bancarias)
3. Para el mes de enero 2020 se está pagando por arrendamiento en la propiedad que el Colegio ejecuta sus tareas el ₡1.610.000,00 IVAI y a partir del mes de febrero del 2020 el costo mensual será de ₡1.650.000,00 IVAI; tomado en cuenta que el aumento anual es de 3% más el 13% del IVA.
4. En caso de arrendamiento se proyecta un gasto para el año 2025 de ₡1.912.260,00
5. Se debe realizar un depósito de garantía del 10% sobre el valor de venta, para efectos ₡17.980.000,00
6. El Colegio cuenta con una inversión a plazo en el Banco Nacional un saldo a enero del 2020 de ₡21 644 000.00

Por otro lado, se elabora un plan de inversión, en el cual el monto del crédito es de ₡232.000.000,00 tomando en cuenta la compra y la remodelación del bien, el mismo es el siguiente:

Tabla N°1

PLAN DE INVERSION PROYECTADO		
Compra de Edificio	₡	193 750 000.00
Remodelación Edificio	₡	27 274 401.00
Gastos legales	₡	7 063 035.00
Permisos		
Gastos de representacion 1.5%	₡	3 480 000.00
Prima seguro	₡	432 564.00
Total compra Edificio	₡	232 000 000.00

El tema es ampliamente tratado en la sesión extraordinaria 002-2020 de Junta Directiva donde también estuvo presente la asesoría legal; después de las discusiones pertinentes y con base al acuerdo por la Asamblea General Extraordinaria 001-2019 se toma la decisión por mayoría de llevar a cabo la opción de compra venta del bien inmueble.

El 03 de febrero se realiza la firma del contrato de compra venta con 6 meses plazo y 3 meses de prórroga en caso de requerirse por algún imprevisto. Además, en caso de que el crédito bancario sea rechazado por las entidades crediticias por cualquier circunstancia que sea, el vendedor se compromete a reintegrar el monto dado por “señal de trato”.

Posterior a la firma de la promesa de compra venta, documento que solicitan los entes bancarios para realizar ofertas reales. Se hace contacto con las entidades crediticias y con cada una se lleva a cabo una reunión para explicar detalles del proyecto.

Gestiones con entidades crediticias

Scotiabank

La cual se descarta ya que el asesor comunica que no tienen experiencia trabajando con la figura jurídica por lo que los productos no se ajustan a las necesidades del Colegio, ya que solo prestarían el 70% del monto de la compra.

Grupo Mutual

Los planes con los que cuentan no se ajustan a las necesidades del Colegio.

Davienda

No presento oferta.

Bac San José

Presento una oferta para crédito por monto de ₡225.000.000,00 con tasa de interés de 12.5% y una cuota mensual de ₡2.801.113,00 a 15 años plazo.

Banco Popular

Opción de crédito de ₡231.200.000,00, con tasa de interés de 8.78%, a 20 años plazo. Esa tasa de interés estaba sujeta a que inscribieran al Colegio en el MEIC en caso negativo de esta solicitud la tasa pasaría a 10.30% con una cuota de ₡2.277.277, 00 por el mismo plazo, por último, pueden financiara los costos legales y de formalización.

Banco de Costa Rica

Presentan 2 ofertas, una para compra con un monto de ₡185.320.000,00 y otra para remodelación por ₡38.100.000,00 con tasa de interés de 8.95% a 15 años plazo, pueden financiar los gastos legales y el Colegio debe de realizar el pago del avalúo. Sin embargo, una vez que se solicita el estudio de capacidad de pago, indican que solamente pueden asegurar el crédito por ₡150.000.000,00 monto que no se ajusta a las necesidades del Colegio.

Banco Nacional

La oferta presentada por el banco es por el monto de ₡232.000.000,00, en la cual se toma en cuenta los gastos de formalización, los gastos del avalúo, la compra y la remodelación; con una tasa de interés del 8.95% con un plazo de 15 años y una mensualidad de ₡2.346.202,00. Además, el estudio de capacidad de pago da positivo para el monto solicitado.

Siendo este último, el único que presenta una oferta que cumple en su totalidad con las necesidades del Colegio para adquirir el primer bien inmueble.

Presupuesto

Tabla N°2

Tipo de cambio 567

	<i>Valor propiedad</i>	<i>Deposito</i>	<i>Saldo</i>
Compra Edificio	\$ 310 000.00	\$ 31 000.00	\$ 279 000.00

INFORMACION COMPRA DE PROPIEDAD BANCO NACIONAL

		DEPOSITO	SALDO
Compra de Edificio	175 770 000.00	17 980 000.00	157 790 000.00
Remodelación Edificio	29 624 264.39		
Gastos legales	7 063 035.00		
Permisos			
Avaluo	12 995.00		
Gastos de representacion 1.5%	3 480 000.00		
Prima seguro	432 564.00		
Total compra Edificio	216 382 858.39		

INFORMACION PRESTAMO BANCARIO

Valor del Prestamo Edificio	232 000 000.00
tasa anual	8.95%
Cuota Total	2 646 202.87
Cuota Aprox banco	2 346 202.87
Compuesta por:	
Poliza	300 000.00
Interes	1 730 333.33
Amortizacion	615 869.54
Plazo	15 años

Tabla N°3

Información Remodelación	
GASTOS DE CONSULTORIA	
A- Permisos de construcción.	
Honorarios	948 000.00
B-Honorarios de inspección civil y eléctrica.	
La Dirección Técnica	350 000.00
C-Permisos e impuestos	
Permisos a la Municipalidad	320 000.00
INS	405 000.00
Timbres al CFIA	90 000.00
TOTALGASTOS DE CONSULTORIA	2 113 000.00
RESUMEN DE PARÁMETROS TÉCNICOS DEL PRESUPUESTO	
A. COSTOS DIRECTOS DE LA OBRA (SIN IVA)	15 107 690.00
B. COSTOS INDIRECTOS DE LA OBRA (SIN IVA)	3 422 192.10
C. COSTOS HONORARIOS PROFESIONALES (SIN IVA)	1 270 244.11
E. COSTOS PERMISO DE CONSTRUCCIÓN (SIN IVA)	671 006.45
F. TOTAL IVA (B + G):	7 040 131.73
G. MONTO TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	27 511 264.39
TOTAL COSTO DE REMODELACION	29 624 264.39

Tabla N°4

Operación	
Monto inicio	232 000 000.00
% Deposito	0.00%
Deposito en garantía	
Monto (VP)	232 000 000.00
Porcentaje (VF)	0.00%
Valor rescate (VF)	0.00
Tasa implicita anual	8.95
Plazo (Meses)	180
Cuota mensual	2 346 202.87
Seguro Mensual	2 346 202.87

Arrendamiento Operativo en Función Financiera							
Mes	Cuota	Interés	Abono	Saldo	N. dias	Seguro	Cuota Total
				232 000 000.00			
0	0.00	0.00	0.00	232 000 000.00	30.00	0.00	0.00
1	2 346 202.87	1 730 333.33	615 869.54	231 384 130.46	30.00	0.00	2 346 202.87
2	2 346 202.87	1 725 739.97	620 462.90	230 763 667.57	30.00	0.00	2 346 202.87
3	2 346 202.87	1 721 112.35	625 090.52	230 138 577.05	30.00	0.00	2 346 202.87
4	2 346 202.87	1 716 450.22	629 752.65	229 508 824.40	30.00	0.00	2 346 202.87
5	2 346 202.87	1 711 753.32	634 449.55	228 874 374.85	30.00	0.00	2 346 202.87
6	2 346 202.87	1 707 021.38	639 181.49	228 235 193.36	30.00	0.00	2 346 202.87
7	2 346 202.87	1 702 254.15	643 948.72	227 591 244.64	30.00	0.00	2 346 202.87
8	2 346 202.87	1 697 451.37	648 751.50	226 942 493.13	30.00	0.00	2 346 202.87
9	2 346 202.87	1 692 612.76	653 590.11	226 288 903.02	30.00	0.00	2 346 202.87
10	2 346 202.87	1 687 738.07	658 464.80	225 630 438.22	30.00	0.00	2 346 202.87
11	2 346 202.87	1 682 827.02	663 375.85	224 967 062.37	30.00	0.00	2 346 202.87
12	2 346 202.87	1 677 879.34	668 323.53	224 298 738.84	30.00	0.00	2 346 202.87
13	2 346 202.87	1 672 894.76	673 308.11	223 625 430.73	30.00	0.00	2 346 202.87
14	2 346 202.87	1 667 873.00	678 329.87	222 947 100.86	30.00	0.00	2 346 202.87
15	2 346 202.87	1 662 813.79	683 389.08	222 263 711.79	30.00	0.00	2 346 202.87
16	2 346 202.87	1 657 716.85	688 486.02	221 575 225.77	30.00	0.00	2 346 202.87
17	2 346 202.87	1 652 581.89	693 620.98	220 881 604.79	30.00	0.00	2 346 202.87
18	2 346 202.87	1 647 408.64	698 794.23	220 182 810.56	30.00	0.00	2 346 202.87
19	2 346 202.87	1 642 196.80	704 006.07	219 478 804.48	30.00	0.00	2 346 202.87
20	2 346 202.87	1 636 946.08	709 256.79	218 769 547.70	30.00	0.00	2 346 202.87
21	2 346 202.87	1 631 656.21	714 546.66	218 055 001.04	30.00	0.00	2 346 202.87
22	2 346 202.87	1 626 326.88	719 875.99	217 335 125.05	30.00	0.00	2 346 202.87
23	2 346 202.87	1 620 957.81	725 245.06	216 609 879.99	30.00	0.00	2 346 202.87
24	2 346 202.87	1 615 548.69	730 654.18	215 879 225.80	30.00	0.00	2 346 202.87
25	2 346 202.87	1 610 099.23	736 103.64	215 143 122.16	30.00	0.00	2 346 202.87
26	2 346 202.87	1 604 609.12	741 593.75	214 401 528.41	30.00	0.00	2 346 202.87
27	2 346 202.87	1 599 078.07	747 124.80	213 654 403.61	30.00	0.00	2 346 202.87
28	2 346 202.87	1 593 505.76	752 697.11	212 901 706.50	30.00	0.00	2 346 202.87
29	2 346 202.87	1 587 891.89	758 310.98	212 143 395.52	30.00	0.00	2 346 202.87
30	2 346 202.87	1 582 236.16	763 966.71	211 379 428.81	30.00	0.00	2 346 202.87
31	2 346 202.87	1 576 538.24	769 664.63	210 609 764.18	30.00	0.00	2 346 202.87
32	2 346 202.87	1 570 797.82	775 405.05	209 834 359.13	30.00	0.00	2 346 202.87
33	2 346 202.87	1 565 014.60	781 188.27	209 053 170.86	30.00	0.00	2 346 202.87
34	2 346 202.87	1 559 188.23	787 014.64	208 266 156.22	30.00	0.00	2 346 202.87
35	2 346 202.87	1 553 318.42	792 884.45	207 473 271.77	30.00	0.00	2 346 202.87

36	2 346 202.87	1 547 404.82	798 798.05	206 674 473.71	30.00	0.00	2 346 202.87
37	2 346 202.87	1 541 447.12	804 755.75	205 869 717.96	30.00	0.00	2 346 202.87
38	2 346 202.87	1 535 444.98	810 757.89	205 058 960.07	30.00	0.00	2 346 202.87
39	2 346 202.87	1 529 398.08	816 804.79	204 242 155.28	30.00	0.00	2 346 202.87
40	2 346 202.87	1 523 306.07	822 896.80	203 419 258.48	30.00	0.00	2 346 202.87
41	2 346 202.87	1 517 168.64	829 034.23	202 590 224.25	30.00	0.00	2 346 202.87
42	2 346 202.87	1 510 985.42	835 217.45	201 755 006.80	30.00	0.00	2 346 202.87
43	2 346 202.87	1 504 756.09	841 446.78	200 913 560.02	30.00	0.00	2 346 202.87
44	2 346 202.87	1 498 480.30	847 722.57	200 065 837.46	30.00	0.00	2 346 202.87
45	2 346 202.87	1 492 157.70	854 045.17	199 211 792.29	30.00	0.00	2 346 202.87
46	2 346 202.87	1 485 787.95	860 414.92	198 351 377.37	30.00	0.00	2 346 202.87
47	2 346 202.87	1 479 370.69	866 832.18	197 484 545.19	30.00	0.00	2 346 202.87
48	2 346 202.87	1 472 905.57	873 297.30	196 611 247.89	30.00	0.00	2 346 202.87
49	2 346 202.87	1 466 392.22	879 810.65	195 731 437.24	30.00	0.00	2 346 202.87
50	2 346 202.87	1 459 830.30	886 372.57	194 845 064.67	30.00	0.00	2 346 202.87
51	2 346 202.87	1 453 219.44	892 983.43	193 952 081.24	30.00	0.00	2 346 202.87
52	2 346 202.87	1 446 559.27	899 643.60	193 052 437.65	30.00	0.00	2 346 202.87
53	2 346 202.87	1 439 849.43	906 353.44	192 146 084.21	30.00	0.00	2 346 202.87
54	2 346 202.87	1 433 089.54	913 113.33	191 232 970.88	30.00	0.00	2 346 202.87
55	2 346 202.87	1 426 279.24	919 923.63	190 313 047.25	30.00	0.00	2 346 202.87
56	2 346 202.87	1 419 418.14	926 784.73	189 386 262.53	30.00	0.00	2 346 202.87
57	2 346 202.87	1 412 505.87	933 697.00	188 452 565.53	30.00	0.00	2 346 202.87
58	2 346 202.87	1 405 542.05	940 660.82	187 511 904.71	30.00	0.00	2 346 202.87
59	2 346 202.87	1 398 526.29	947 676.58	186 564 228.13	30.00	0.00	2 346 202.87
60	2 346 202.87	1 391 458.20	954 744.67	185 609 483.46	30.00	0.00	2 346 202.87
61	2 346 202.87	1 384 337.40	961 865.47	184 647 617.99	30.00	0.00	2 346 202.87
62	2 346 202.87	1 377 163.48	969 039.39	183 678 578.61	30.00	0.00	2 346 202.87
63	2 346 202.87	1 369 936.07	976 266.80	182 702 311.80	30.00	0.00	2 346 202.87
64	2 346 202.87	1 362 654.74	983 548.13	181 718 763.67	30.00	0.00	2 346 202.87
65	2 346 202.87	1 355 319.11	990 883.76	180 727 879.92	30.00	0.00	2 346 202.87
66	2 346 202.87	1 347 928.77	998 274.10	179 729 605.82	30.00	0.00	2 346 202.87
67	2 346 202.87	1 340 483.31	1 005 719.56	178 723 886.26	30.00	0.00	2 346 202.87
68	2 346 202.87	1 332 982.32	1 013 220.55	177 710 665.71	30.00	0.00	2 346 202.87
69	2 346 202.87	1 325 425.38	1 020 777.49	176 689 888.22	30.00	0.00	2 346 202.87
70	2 346 202.87	1 317 812.08	1 028 390.79	175 661 497.43	30.00	0.00	2 346 202.87
71	2 346 202.87	1 310 142.00	1 036 060.87	174 625 436.56	30.00	0.00	2 346 202.87
72	2 346 202.87	1 302 414.71	1 043 788.16	173 581 648.41	30.00	0.00	2 346 202.87
73	2 346 202.87	1 294 629.79	1 051 573.08	172 530 075.33	30.00	0.00	2 346 202.87
74	2 346 202.87	1 286 786.81	1 059 416.06	171 470 659.27	30.00	0.00	2 346 202.87
75	2 346 202.87	1 278 885.33	1 067 317.54	170 403 341.74	30.00	0.00	2 346 202.87
76	2 346 202.87	1 270 924.92	1 075 277.95	169 328 063.79	30.00	0.00	2 346 202.87
77	2 346 202.87	1 262 905.14	1 083 297.73	168 244 766.06	30.00	0.00	2 346 202.87
78	2 346 202.87	1 254 825.55	1 091 377.32	167 153 388.74	30.00	0.00	2 346 202.87
79	2 346 202.87	1 246 685.69	1 099 517.18	166 053 871.56	30.00	0.00	2 346 202.87
80	2 346 202.87	1 238 485.13	1 107 717.74	164 946 153.82	30.00	0.00	2 346 202.87
81	2 346 202.87	1 230 223.40	1 115 979.47	163 830 174.34	30.00	0.00	2 346 202.87
82	2 346 202.87	1 221 900.05	1 124 302.82	162 705 871.52	30.00	0.00	2 346 202.87
83	2 346 202.87	1 213 514.63	1 132 688.24	161 573 183.28	30.00	0.00	2 346 202.87
84	2 346 202.87	1 205 066.66	1 141 136.21	160 432 047.07	30.00	0.00	2 346 202.87
85	2 346 202.87	1 196 555.68	1 149 647.19	159 282 399.88	30.00	0.00	2 346 202.87
86	2 346 202.87	1 187 981.23	1 158 221.64	158 124 178.24	30.00	0.00	2 346 202.87
87	2 346 202.87	1 179 342.83	1 166 860.04	156 957 318.20	30.00	0.00	2 346 202.87
88	2 346 202.87	1 170 640.00	1 175 562.87	155 781 755.33	30.00	0.00	2 346 202.87
89	2 346 202.87	1 161 872.26	1 184 330.61	154 597 424.72	30.00	0.00	2 346 202.87
90	2 346 202.87	1 153 039.13	1 193 163.74	153 404 260.98	30.00	0.00	2 346 202.87
91	2 346 202.87	1 144 140.11	1 202 062.76	152 202 198.22	30.00	0.00	2 346 202.87
92	2 346 202.87	1 135 174.73	1 211 028.14	150 991 170.08	30.00	0.00	2 346 202.87

93	2 346 202.87	1 126 142.48	1 220 060.39	149 771 109.68	30.00	0.00	2 346 202.87
94	2 346 202.87	1 117 042.86	1 229 160.01	148 541 949.67	30.00	0.00	2 346 202.87
95	2 346 202.87	1 107 875.37	1 238 327.50	147 303 622.18	30.00	0.00	2 346 202.87
96	2 346 202.87	1 098 639.52	1 247 563.35	146 056 058.82	30.00	0.00	2 346 202.87
97	2 346 202.87	1 089 334.77	1 256 868.10	144 799 190.73	30.00	0.00	2 346 202.87
98	2 346 202.87	1 079 960.63	1 266 242.24	143 532 948.49	30.00	0.00	2 346 202.87
99	2 346 202.87	1 070 516.57	1 275 686.30	142 257 262.19	30.00	0.00	2 346 202.87
100	2 346 202.87	1 061 002.08	1 285 200.79	140 972 061.40	30.00	0.00	2 346 202.87
101	2 346 202.87	1 051 416.62	1 294 786.25	139 677 275.16	30.00	0.00	2 346 202.87
102	2 346 202.87	1 041 759.68	1 304 443.19	138 372 831.96	30.00	0.00	2 346 202.87
103	2 346 202.87	1 032 030.71	1 314 172.16	137 058 659.80	30.00	0.00	2 346 202.87
104	2 346 202.87	1 022 229.17	1 323 973.70	135 734 686.10	30.00	0.00	2 346 202.87
105	2 346 202.87	1 012 354.53	1 333 848.34	134 400 837.76	30.00	0.00	2 346 202.87
106	2 346 202.87	1 002 406.25	1 343 796.62	133 057 041.14	30.00	0.00	2 346 202.87
107	2 346 202.87	992 383.77	1 353 819.10	131 703 222.04	30.00	0.00	2 346 202.87
108	2 346 202.87	982 286.53	1 363 916.34	130 339 305.70	30.00	0.00	2 346 202.87
109	2 346 202.87	972 113.99	1 374 088.88	128 965 216.82	30.00	0.00	2 346 202.87
110	2 346 202.87	961 865.58	1 384 337.29	127 580 879.52	30.00	0.00	2 346 202.87
111	2 346 202.87	951 540.73	1 394 662.14	126 186 217.38	30.00	0.00	2 346 202.87
112	2 346 202.87	941 138.87	1 405 064.00	124 781 153.38	30.00	0.00	2 346 202.87
113	2 346 202.87	930 659.44	1 415 543.43	123 365 609.94	30.00	0.00	2 346 202.87
114	2 346 202.87	920 101.84	1 426 101.03	121 939 508.92	30.00	0.00	2 346 202.87
115	2 346 202.87	909 465.50	1 436 737.37	120 502 771.55	30.00	0.00	2 346 202.87
116	2 346 202.87	898 749.84	1 447 453.03	119 055 318.52	30.00	0.00	2 346 202.87
117	2 346 202.87	887 954.25	1 458 248.62	117 597 069.90	30.00	0.00	2 346 202.87
118	2 346 202.87	877 078.15	1 469 124.72	116 127 945.17	30.00	0.00	2 346 202.87
119	2 346 202.87	866 120.92	1 480 081.95	114 647 863.23	30.00	0.00	2 346 202.87
120	2 346 202.87	855 081.98	1 491 120.89	113 156 742.34	30.00	0.00	2 346 202.87
121	2 346 202.87	843 960.70	1 502 242.17	111 654 500.17	30.00	0.00	2 346 202.87
122	2 346 202.87	832 756.48	1 513 446.39	110 141 053.78	30.00	0.00	2 346 202.87
123	2 346 202.87	821 468.69	1 524 734.18	108 616 319.60	30.00	0.00	2 346 202.87
124	2 346 202.87	810 096.72	1 536 106.15	107 080 213.45	30.00	0.00	2 346 202.87
125	2 346 202.87	798 639.93	1 547 562.94	105 532 650.51	30.00	0.00	2 346 202.87
126	2 346 202.87	787 097.69	1 559 105.18	103 973 545.32	30.00	0.00	2 346 202.87
127	2 346 202.87	775 469.36	1 570 733.51	102 402 811.81	30.00	0.00	2 346 202.87
128	2 346 202.87	763 754.30	1 582 448.57	100 820 363.25	30.00	0.00	2 346 202.87
129	2 346 202.87	751 951.88	1 594 250.99	99 226 112.25	30.00	0.00	2 346 202.87
130	2 346 202.87	740 061.42	1 606 141.45	97 619 970.80	30.00	0.00	2 346 202.87
131	2 346 202.87	728 082.28	1 618 120.59	96 001 850.21	30.00	0.00	2 346 202.87
132	2 346 202.87	716 013.80	1 630 189.07	94 371 661.14	30.00	0.00	2 346 202.87
133	2 346 202.87	703 855.31	1 642 347.56	92 729 313.58	30.00	0.00	2 346 202.87
134	2 346 202.87	691 606.13	1 654 596.74	91 074 716.84	30.00	0.00	2 346 202.87
135	2 346 202.87	679 265.60	1 666 937.27	89 407 779.57	30.00	0.00	2 346 202.87
136	2 346 202.87	666 833.02	1 679 369.85	87 728 409.72	30.00	0.00	2 346 202.87
137	2 346 202.87	654 307.72	1 691 895.15	86 036 514.57	30.00	0.00	2 346 202.87
138	2 346 202.87	641 689.00	1 704 513.87	84 332 000.71	30.00	0.00	2 346 202.87
139	2 346 202.87	628 976.17	1 717 226.70	82 614 774.01	30.00	0.00	2 346 202.87
140	2 346 202.87	616 168.52	1 730 034.35	80 884 739.66	30.00	0.00	2 346 202.87

141	2 346 202.87	603 265.35	1 742 937.52	79 141 802.14	30.00	0.00	2 346 202.87
142	2 346 202.87	590 265.94	1 755 936.93	77 385 865.21	30.00	0.00	2 346 202.87
143	2 346 202.87	577 169.58	1 769 033.29	75 616 831.92	30.00	0.00	2 346 202.87
144	2 346 202.87	563 975.54	1 782 227.33	73 834 604.59	30.00	0.00	2 346 202.87
145	2 346 202.87	550 683.09	1 795 519.78	72 039 084.81	30.00	0.00	2 346 202.87
146	2 346 202.87	537 291.51	1 808 911.36	70 230 173.45	30.00	0.00	2 346 202.87
147	2 346 202.87	523 800.04	1 822 402.83	68 407 770.62	30.00	0.00	2 346 202.87
148	2 346 202.87	510 207.96	1 835 994.91	66 571 775.71	30.00	0.00	2 346 202.87
149	2 346 202.87	496 514.49	1 849 688.38	64 722 087.33	30.00	0.00	2 346 202.87
150	2 346 202.87	482 718.90	1 863 483.97	62 858 603.36	30.00	0.00	2 346 202.87
151	2 346 202.87	468 820.42	1 877 382.45	60 981 220.91	30.00	0.00	2 346 202.87
152	2 346 202.87	454 818.27	1 891 384.60	59 089 836.31	30.00	0.00	2 346 202.87
153	2 346 202.87	440 711.70	1 905 491.17	57 184 345.14	30.00	0.00	2 346 202.87
154	2 346 202.87	426 499.91	1 919 702.96	55 264 642.18	30.00	0.00	2 346 202.87
155	2 346 202.87	412 182.12	1 934 020.75	53 330 621.43	30.00	0.00	2 346 202.87
156	2 346 202.87	397 757.55	1 948 445.32	51 382 176.11	30.00	0.00	2 346 202.87
157	2 346 202.87	383 225.40	1 962 977.47	49 419 198.64	30.00	0.00	2 346 202.87
158	2 346 202.87	368 584.86	1 977 618.01	47 441 580.62	30.00	0.00	2 346 202.87
159	2 346 202.87	353 835.12	1 992 367.75	45 449 212.88	30.00	0.00	2 346 202.87
160	2 346 202.87	338 975.38	2 007 227.49	43 441 985.38	30.00	0.00	2 346 202.87
161	2 346 202.87	324 004.81	2 022 198.06	41 419 787.32	30.00	0.00	2 346 202.87
162	2 346 202.87	308 922.58	2 037 280.29	39 382 507.03	30.00	0.00	2 346 202.87
163	2 346 202.87	293 727.86	2 052 475.01	37 330 032.03	30.00	0.00	2 346 202.87
164	2 346 202.87	278 419.82	2 067 783.05	35 262 248.98	30.00	0.00	2 346 202.87
165	2 346 202.87	262 997.61	2 083 205.26	33 179 043.72	30.00	0.00	2 346 202.87
166	2 346 202.87	247 460.37	2 098 742.50	31 080 301.21	30.00	0.00	2 346 202.87
167	2 346 202.87	231 807.25	2 114 395.62	28 965 905.59	30.00	0.00	2 346 202.87
168	2 346 202.87	216 037.38	2 130 165.49	26 835 740.10	30.00	0.00	2 346 202.87
169	2 346 202.87	200 149.89	2 146 052.98	24 689 687.13	30.00	0.00	2 346 202.87
170	2 346 202.87	184 143.92	2 162 058.95	22 527 628.17	30.00	0.00	2 346 202.87
171	2 346 202.87	168 018.56	2 178 184.31	20 349 443.86	30.00	0.00	2 346 202.87
172	2 346 202.87	151 772.94	2 194 429.93	18 155 013.93	30.00	0.00	2 346 202.87
173	2 346 202.87	135 406.15	2 210 796.72	15 944 217.20	30.00	0.00	2 346 202.87
174	2 346 202.87	118 917.29	2 227 285.58	13 716 931.62	30.00	0.00	2 346 202.87
175	2 346 202.87	102 305.45	2 243 897.42	11 473 034.20	30.00	0.00	2 346 202.87
176	2 346 202.87	85 569.71	2 260 633.16	9 212 401.04	30.00	0.00	2 346 202.87
177	2 346 202.87	68 709.16	2 277 493.71	6 934 907.33	30.00	0.00	2 346 202.87
178	2 346 202.87	51 722.85	2 294 480.02	4 640 427.31	30.00	0.00	2 346 202.87
179	2 346 202.87	34 609.85	2 311 593.02	2 328 834.29	30.00	0.00	2 346 202.87
180	2 346 202.87	17 369.22	2 328 833.65	0.65	30.00	0.00	2 346 202.87
Total	422 316 516.60	190 316 517.25	231 999 999.35			0.00	422 316 516.60

Ejecución presupuestaria

La ejecución presupuestaria se vería afectada solamente por la inversión que deba de realizar el Colegio en aras de completar el expediente bancario, teniendo el mayor peso los permisos de construcción de la Municipalidad de San José. A continuación, se detalla:

Tabla N°5

A- Permisos de construcción.	
Honorarios	948 000.00
B-Honorarios de inspección civil y eléctrica.	
La Dirección Técnica	350 000.00
C-Permisos e impuestos	
Permisos a la Municipalidad	520 000.00
INS	658 000.00
Timbres al CFIA	122 000.00
Total	2 598 000.00

Requisitos

REQUISITOS GENERALES

- Nota de solicitud de Crédito debidamente firmada por el(los) representante(s) legal(es), donde se indique:
- Fotocopia de cédula de identidad de todos los representantes legales (solicitante y fiadores solidarios).
- Completar y firmar la autorización respectiva para consultar su historial en la Central de Información Crediticia (CIC) de la SUGEF, tanto de las empresas como de sus representantes legales. (Formulario Adjunto).

- Completar y firmar Declaración jurada de pertenencia a Grupos de Interés Económico de Persona Física y Jurídica (presidente de la junta directiva). Para Persona Jurídica deberá ser autenticada por notario público de acuerdo a lo señalado en el Art. 32 de Lineamientos para el ejercicio y control del servicio notarial (empresa deudora y fiadoras solidarias).
- Estar al día en el pago de cuotas obrero patronal con la CCSS y ante la Dirección Tributaria –Hacienda- (representantes y empresas).
- Autorización de débito automático (para debitar costo de avalúo, comisiones, pólizas, pago de cuotas). Se adjunta formulario.
- Leer, explicar, firmar y solicitar recibido conforme del cliente sobre la Guía de Conceptos Básicos en Operaciones de Crédito (adjunto).
- Recepción de Requisitos, señalando la fecha en que se reciben completos y correctamente todos los requisitos vinculados a la solicitud de crédito
- Presentar permisos de funcionamiento (entre los cuales, pero no limitados a estos están: el del Ministerio de Salud, municipales, patentes) y en caso de contar con certificaciones de calidad (por ejemplo, ISO), mejores prácticas, gobierno corporativo, entre otros.
- Acta protocolizada de la Asamblea General donde se aprueba la compra del inmueble y respectiva remodelación, así como el financiamiento y otorgar como garantía hipotecaria el bien por adquirir.**
- Actas protocolizadas de los nombramientos en firme de los miembros de la última Junta Directiva, el plazo de los nombramientos y los poderes asignados, principalmente al apoderado con facultad para firmar ante el BN la constitución del préstamo y otorgar en garantía el bien inmueble por adquirir.
- Acta protocolizada de aprobación del plan anual y presupuesto aprobado anual, a modo de verificar si cuentan con partidas destinadas al pago de la deuda por adquirir.

PLAN DE INVERSIÓN

- Opción de compra venta vigente y firmada por todas las partes.
- Presupuesto de obra, debidamente firmado por un profesional responsable, el mismo debe ser presentado en el formato oficial y estandarizado por el Banco, tanto en versión PDF o físico debidamente firmado y en versión electrónica (archivo Excel). En caso de proyectos que no requieran de planos constructivos visados para la obtención del permiso de construcción, el presupuesto puede ser firmado por el constructor correspondiente.
- Cronograma de construcción/remodelación.
- Permiso de construcción de la Municipalidad y planos visados o croquis de la obra. En caso de no requerir de los planos para obtener el permiso de construcción respectivo, o que no se requiere el permiso en sí por el tipo de obra correspondiente, se debe aportar documentación emitida por la Municipalidad respectiva donde se indique lo citado.

INFORMACIÓN TÉCNICA

- Perfil de la Empresa, el cual debe incluir:
 - ✓ Organigrama de la empresa con su debida explicación.
 - ✓ Experiencia en la actividad y en la empresa por parte de la junta directiva y del órgano administrativo (ambos). Señalar el nombre de la persona, el puesto que desempeña, la

formación profesional/técnica y/o experiencia en otros puestos relevantes, así como los años de experiencia en el giro del negocio (años).

- ✓ Descripción de la actividad económica de la empresa solicitante.
- ✓ Describir los servicios (origen de los ingresos) que comercializa y la forma en como lo lleva a cabo.
- ✓ En caso de contar con sucursales, detallar cada uno de los puntos que mantienen a nivel nacional, ubicación, personal (administrativo, médico, entre otros), procesos de atención, operativa, sistemas de facturación, consolidación de información contable.
- ✓ Comentar el entorno económico y su efecto sobre el desenvolvimiento de la empresa.
- ✓ Incluir el detalle de los principales competidores de la empresa.

INFORMACIÓN FINANCIERA

- Estados financieros para cada uno de los períodos fiscales 2017, 2018, 2019 y un corte (estados financieros intermedios) con no más de un mes de antigüedad, de acuerdo a la fecha de presentación al BN, los cuales pueden ser corrientes o certificados y que cumplan con las normas de presentación de información financiera, con los respectivos timbres, sellos y firmas de un contador, que se encuentre activo en el colegio respectivo. Que comprendan como mínimo balance de situación, estado de resultados, estado de flujo de efectivo, estado de cambios en el patrimonio y notas aclaratorias, tanto de políticas contables significativas como de detalle de cada partida, incluso ingresos, costos y gastos.
- Declaración Jurada del Impuesto sobre la Renta del periodo fiscal más reciente (según fecha presentación al BN), a nombre de la empresa solicitante, de acuerdo al Acuerdo SUGEF 1-05 Reglamento para la Calificación de Deudores.
- En caso de diferencias entre los estados Financieros (cierre fiscal) y la declaración jurada del impuesto sobre la renta de la empresa, presentar la conciliación entre el resultado contable y fiscal como documento de respaldo o bien el Representante Legal, Gerente, Gerente Financiero o el Contador, deberá indicar de forma escrita y formal a que corresponden estas diferencias, con base en ajustes avalados por ley, reglamento, procedimiento, etc
- Flujo de caja proyectado, con sus respectivos supuestos (notas) detallados. Dicho flujo debe ser firmado por el o los representantes legales de la empresa y quien lo elaboró, además debe iniciar al mes siguiente de la fecha de la última información financiera aportada (corte). El flujo debe ser mensual a partir del mes posterior a dichos estados financieros hasta los siguientes **dos cierres fiscales** y de forma anual los siguientes 3 años fiscales (proyectar en total 5 periodos fiscales).
- Detallar los principales proveedores nacionales y extranjeros, señalar el porcentaje correspondiente del total de compras anuales (periodos 2017-2018-2019)
- Detalle comparativo de las incorporaciones de los últimos tres periodos fiscales y el corte, así como de los colegiados inactivos a la fecha. Indicar la tasa de colegiados inactivos nuevos durante los últimos tres cierres fiscales y corte a la fecha
- Indicar la política de cobro (gestión) de la cartera de crédito.

- Aportar la cédula de antigüedad de saldos de la cartera a crédito, para los periodos evaluados.
- Formulario Detalle de Pasivos Persona Jurídica o Física con Actividad Mercantil, de la empresa solicitante; señalando las facilidades crediticias vigentes (bancos, financieras, particulares, otros.), en caso de tener líneas de crédito, contingencias (garantías de participación/cumplimiento) o tarjetas de crédito aportar el monto límite, también deben incluir deudas con socios, empresas relacionadas u otros con los que se tenga una responsabilidad de pago, el mismo debe presentarse firmado por el o los representantes legales de la empresa solicitante así como el contador, además detallar la fecha de elaboración. Detallar cada contingencia y cómo están respaldadas, en caso de estar vinculadas a líneas de crédito se debe detallar la relación.

GARANTIA

- Plano catastro certificado, de las fincas ofrecidas en garantía.
- Estudio de finca de las propiedades ofrecidas en garantía.
- Estudio Topográfico donde se certifique que los linderos existentes y ubicación del bien coinciden con lo indicado en el plano catastrado. Además, deberá indicar que la finca no presenta dobles titulaciones o problemas que imposibiliten su venta futura.
- Copia de recibo de pago de impuestos municipales donde se demuestre que los impuestos municipales y territoriales están al día para cada una de las fincas.
- Si el avalúo se realizará con profesional externo, cancelar el monto correspondiente a dicho servicio.

POLIZA

- Suscribir póliza sobre las garantías (puede ser con BN Corredora o con Agente Externo), en caso de realizarse con agente externo, debe presentarse el duplicado previo a la formalización con las coberturas requeridas por el BNCR. En caso de tramitarla con BN Corredora sírvase completar los formularios que se adjuntan (Cuando aplique).

En Proceso

Asamblea General: Se deben de tomar acuerdos específicos solicitados por el banco, la primera convocatoria fue para el 30 de abril del año en curso la misma fue cancelada debido al inicio de la pandemia. Por lo que se procedió a realizar una propuesta de protocolo al Ministerio de Salud para llevar a cabo la Asamblea, el mismo fue aprobado el 03 de julio del 2020 por medio del oficio MS-DM-4997-2020 bajo el lineamiento 1-18 de junio 2020.

Cuando se solicitó el visto bueno del Ministerio de Salud la fecha de para la Asamblea era el 25 de julio del 2020, sin embargo, debido a las regulaciones por la alerta naranja en el área metropolitana la actividad se traslada al 29 de agosto del presente año.

Solicitud de prórroga de contrato de compraventa: Se solicitó una prórroga del contrato por la pandemia COVID-19 hasta el 03 de febrero del 2021.

Avalúo: Ya se enviaron documentos generales, sin embargo, solicitaron los permisos de construcción de la Municipalidad de San José

Avance de otros requisitos: Proyección y requisitos financieros, requisitos generales, CFIA planos, usos de suelos, agua.

La Dirección Ejecutiva presenta avances y los datos de seguimiento de la compra del inmueble todas las sesiones de Junta Directiva y además se presentó este documento en 20 de julio del año en curso a las personas agremiadas que constituyen los diferentes órganos y comisiones del Colegio que respondieron a la convocatoria realizada.

