

Proyecto: Compra de inmueble para Colegio de Profesionales en Criminología de Costa Rica.

En la última década en Colegio ha pasado por constantes transformaciones siempre velando por el fin con el que fue creado por la Ley Orgánica que lo rige, dichos cambios en cuanto a estructura organizacional, cantidad de personas agremiadas y proyectos dirigidos al fortalecimiento del cuerpo gremial han dado pie a buscar el desarrollo de las actividades del Colegio en una sede propia.

Esta necesidad es más visible en el año 2017, sin embargo, no es hasta el año 2019 cuando se presenta la primera propuesta por parte de la Dirección Ejecutiva a la Junta Directiva; lo anterior se debe a que hasta ese año el Colegio contaba con los estados financieros que pudieran respaldar una solicitud ante alguna entidad bancaria.

Siendo la Asamblea General la mayor autoridad del Colegio la Junta Directiva del periodo 2019 convoca a una Asamblea General Extraordinaria el día 19 de julio del año citado, en la cual se toma el acuerdo que se cita textualmente: *“ACUERDO N°1: Se aprueba el presupuesto para la compra de bien inmobiliario consistente en un crédito por un monto de C. 250.000.000 colones (doscientos cincuenta millones de colones) máximo, con una entidad bancaria o financiera pública o privada con pago de intereses a tasa fija, salvo que sea una compra directa, y con cuotas mensuales de C. 2.100.000 (dos millones cien mil colones) máximo. Se buscará la mejor opción y esta aprobación no se limita a un plazo determinado y se autoriza a la Junta Directiva y a la Dirección Ejecutiva para que se inicie de inmediato con la búsqueda y la negociación respectiva. Unánime.”*

Desde ese momento inicia una búsqueda constante de propiedades que cumplieran con los diferentes criterios económicos, estructura y de legalidad. Siendo en enero del 2020 estas acciones dan fruto con las fincas situadas en la Provincia de San José, matrícula de folio real número No 74811-B---000, con plano catastrado número SJ-0298708-1996 y con folio real No 78476---000 con plano catastro SJ- 0029979-1959.



La propuesta de esta inversión se discute en la sesión extraordinaria 001-2020 de Junta Directiva donde se valoran aspectos técnicos administrativos, el estudio registral y el avalúo del perito externo presentado por la vendedora. Además, se consideran otros aspectos internos financieros administrativos como que el gasto por alquiler para febrero del 2020 que al tipo de cambio (C.600,00) de ese momento rondaba el C. 1.700.000,00 y que el mismo permanece en crecimiento del 3% anual por la Ley 7527 Ley general de arrendamientos urbanos y suburbanos; paralelo al factor financiero se analizó ubicación, accesibilidad y seguridad.

Por otro lado, esta posible inversión se presenta como una buena oportunidad financiera de crecimiento ya que según el tipo de cambio ya mencionado el perito externo la valoro ambas fincas en un total de C. 420.000.000,00 y la opción de venta otorgada por la vendedora fue de C. 186.000.000,00; también es importante considerar que la vendedora accedió a que se le pagará una señal de trato del 10% cuando lo usual es el 20% de la inversión.

Después de una larga jornada de revisión y discusión de cada aspecto y en cumplimiento del acuerdo tomado en la Asamblea General Extraordinaria 001-2019, la Junta Directiva toma los siguientes acuerdos: *“Acuerdo N°3. Delegar a la Dirección Ejecutiva que proceda con el inicio del proceso de compra del inmueble según los parámetros ya discutidos, y valorando lo siguiente a) Posibilidad de alquilar con opción a compra, b) Negociar un mejor precio al vendedor, c) Ampliar la prórroga para la aprobación del crédito al menos a nueve meses, d) Investigar las razones por las cuales desocupó el inquilino anterior e) Negociar los cambios en el contrato sugeridos por la asesoría legal.”* *“Acuerdo N°4. Realizar el pago del depósito de garantía el lunes y no el sábado como lo solicita el vendedor, mismo que se hará en las instalaciones del Colegio, de manera tal que el proceso de compra inicia una vez firmado el documento por las partes. Acuerdo de mayoría, el directivo Carlo García se abstiene de*

votar.” *“Acuerdo N°5. Autorizar a la Dirección Ejecutiva realizar el pago del depósito de garantía mediante transferencia electrónica una vez firmado el contrato de preventa, utilizando para ello el dinero previsto en el Certificado de Ahorro a Plazo, para lo cual se autoriza la apertura del tope del monto pasándose de comercial a corporativo en la entidad bancaria. Voto por unanimidad.”*

Con base en los acuerdos anteriores es que el 03 de febrero del 2020 se firma el contrato de compra y venta de las fincas ya citadas y desde ese momento inician las gestiones para la recolección de información y buscar la entidad financiera no solamente que acepte al Colegio como cliente si no que le brinde las mejores condiciones. En marzo del año mencionado toco a nuestro país la pandemia por COVID-19, lo cual no freno el proceso, pero si presento un atraso importante en cuanto a todos los procesos que conlleva un proceso de compra de esta magnitud.

Sin embargo, para mayo del 2020 ya se había realizado una extensiva búsqueda de las mejores opciones financieras para generar la compra por medio de un crédito hipotecaria con entidades tanto privadas como públicas, se inicio consultas con 7 entidades de las que se genero un terna compuesta del Banco Nacional, Banco de Costa Rica y Banco Popular, la propuesta de este último quedo rezagada debido a que dependía de la inscripción del Colegio en el MEIC para mantener la tasa de interés; de las otras dos opciones solamente el Banco Nacional tiene experiencia con la figura jurídica de colegios profesionales, sumado a ese por el tamaño y crecimiento del Colegio brindo la oportunidad de gestionar el crédito como banca de desarrollo lo cual permite el acceso a una tasa de interés menor que otros créditos.

Por otro lado, el Banco Nacional fue el único que dio la certeza de que el Colegio que con los estados financieros de ese momento ya contaba con capacidad de pago positiva, la presentación de esta información se dio y discutió en la sesión ordinaria 005-2020 de la Junta Directiva la cual acordó lo siguiente: *“ACUERDO N°6: Se aprueba tomar en cuenta la recomendación de la Dirección Ejecutiva de tomar el préstamo con el Banco Nacional dado que este ente bancario nos da capacidad de pago en*



su totalidad, siendo que así se presentará en Asamblea General Extraordinaria junto con una presentación que incluya las debilidades de la otra entidad bancaria Banco de Costa Rica. Acuerdo unánime”

Para el 29 de agosto del 2020 con la autorización MS-DM997-2020 del Ministerio de Salud ante en protocolo sanitario presentado se lleva a cabo la Asamblea General Extraordinaria 001-2020, donde se tomó el siguiente acuerdo: *“Acuerdo N°1 Se acordó de manera unánime la aprobación de compra del inmueble y la respectiva remodelación, así como el financiamiento bancario donde se otorgará como garantía hipotecaria el bien a adquirir. Así mismo con base en la Ley Organiza número ocho ocho tres uno se la presidencia ejercerá la representación con carácter de apoderado general, por tanto, tendrá la facultad de firmar ante el banco la constitución del préstamo y otorgar por garantía el bien inmueble por adquirir” “Acuerdo N°2 Se aprobó de forma unánime el plan anual y la modificación del presupuesto dos mil veinte”*

Acto seguido se inició el proceso con el Banco Nacional para completar el expediente crediticio, este acto presento dificultades pues por la pandemia algunos documentos de la municipalidad tardaron más de lo esperado, no obstante, este se logro completar el 01 de marzo del 2021. En este mes el banco realiza el avalúo con el cual basara la opción de crédito, el resultado de este es de C. 279.853.550,89 y determina que el financiamiento del banco será del C.223.882.840,71 a pagar en un plazo de 180 meses con un aporte del Colegio de C. 16.202.052,37 para completar el plan de inversión por C.240.084.893,08. Del total C. 171.864.000,00 corresponden al saldo de la compraventa, C.59.293.696,45 al presupuesto de construcción y C. 8.927.196.63 a los gastos de formalización.

También se toma en cuenta que en la Asamblea general Ordinaria 001-2020 se aprobó dentro del presupuesto C.2.346.202,87 para el pago mensual del crédito y la propuesta del Banco Nacional es de una cuota mensual de C. 2.120.199,13 lo que representa un ahorro mensual de C. 226.003,74 lo que permite recuperar la inversión del Colegio en 5.5 años.

El 23 de marzo del año en curso se analiza y discute esta última información y se toma el siguiente acuerdo en la sesión extraordinaria 005-2021: *“ACUERDO 2: Se da por recibido y se aprueba el Plan de Inversión para la compra del inmueble, considerando una inversión positiva en bienestar del colegio. Asimismo, se le agradece a la Dirección Ejecutiva por la gestión que ha venido desarrollando de forma positiva para la compra del inmueble. Aprobado por unanimidad. “*

Una vez completa la gestión del perito el expediente es analizado en su totalidad en la gerencia de crédito del Banco Nacional, siendo aprobado el caso el 19 de mayo del año en curso. Seguidamente sigue el trámite de póliza, sistema, notariado, formalización y desembolso.

Para la etapa de formalización es importante recordar que la presidencia cuenta con carácter de apoderado general y no generalísimo lo cual Conforme a la nueva Guía Registral vigente en este momento emitida por el Registro Público, el Banco requiere para lograr la inscripción de la escritura de compraventa con hipoteca de la propiedad, que se celebre una asamblea mediante la cual se autorice a la persona que ustedes designen para que dicha persona comparezca ante un notario y le otorgue un poder especial protocolizado a determinada persona, quien será la persona que suscribirá en representación del Colegio el crédito ante el BNCR.


El análisis de la información presentada es la antesala al acuerdo tomado el 14 de mayo del presente año en la sesión extraordinaria 006-2021 de Junta Directiva: *“ACUERDO N°2. Se aprueba convoca a Asamblea General Extraordinaria 002-2021 a llevarse a cabo de manera virtual el 04 de junio del 2021, con primera llamada a las 6:00 p.m. Unánime”*

Una vez se cuente con el acta notarial de la Asamblea anteriormente citada la misma se debe de trasladar al banco y se proyecta que en el mismo mes de junio 2021 se este realizando la formalización y el desembolso a la vendedora; posteriormente dentro del plan de inversión se proyectaron 5 desembolsos para la remodelación según el avance de obras con una planeación de 8 semanas.

Se proyecta que para el mes de septiembre del 2021 el Colegio inicie sus operaciones por primera vez en 11 años en una sede propia, gracias al esfuerzo de cada una de las personas agremiadas, a las diferentes Juntas Directivas y al personal administrativo.

Lcda. Karla Hidalgo Ordeñana
Directora Ejecutiva
Colegio de Profesionales en Criminología de Costa Rica

@ info@criminologia.or.cr

 2234-9573/2234-9647/6356-4314

*¡No es el Colegio,
es nuestro Colegio!*

