

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA
CEDULA JURIDICA 3-003-051042

Acta de la Asamblea General Ordinaria número 145-2022 de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada el 29 de noviembre del 2022 celebrada en sus oficinas centrales, ubicadas en el Barrio Esquivel Bonilla, Calle Blancos, en la Ciudad de San José - Costa Rica.

Al ser las diecisiete horas el señor Presidente, Adrián Mora Solano, realiza la primera convocatoria, no alcanzando el quórum requerido por Estatuto, se deja transcurrir el tiempo de ley y con el quórum presente se inicia la asamblea al ser las dieciocho horas con tres minutos en segunda convocatoria. Con la verificación del quórum se inicia la asamblea con la participación de los siguientes asociados:

COD.	NOMBRE	CEDULA
1158	IDA LUZ HOLDRIDGE MELÉNDEZ	302210164
1375	ADRIÁN MORA SOLANO	109660450
1462	ANA SEYDI LÓPEZ LEÓN	107880620
1465	OFELIA MARÍA ULLOA ALVARADO	103990799
<1527	DOMINGO COPPOLA	138000085514
1758	LEÓN DARÍO LOPERA NARANJO	800930978
1772	RAMON COLL ESQUIVEL	107260401
1818	JUAN CARLOS MAJANO MÉDINA	602540663
1904	TONNY ADRIÁN MADRIGAL HERNÁNDEZ	205970361
2091	NORMA RODRIGUEZ VARGAS	107280051
2097	ANA PATRICIA SALAS MORERA	204190073
2149	M ^a GABRIELA LIZANO LUGO	104980446
2368	EUGENIO DÍAZ DE LEÓN HERNANDEZ	148400371629
2455	MARIO FONT TORRES	601220192
2470	CARLOS ALBERTO OROZCO FLORES	108920157
2534	YAMILETH PEÑA ULLOA	107280363
2566	ANA YANCY SÁNCHEZ BARRANTES	502700754
2609	MARTHA ANGÉLICA MONTIEL GALINDO	801370624
2896	LORENA VARGAS ORTEGA	801170782
2937	PEGGY VIVIANA SOSA GONZÁLEZ	205510916
2864	MAURICIO RODRIGUEZ CRUZ	186200124208
3102	MÓNICA LÓPEZ LUTZ	109070898
3129	MARÍA FERNANDA VILLASMIL MEJÍA	186201489109
3143	CARLOS MORA MORALES	107830499
3231	RITA AGUILAR SOTO	110940264
3272	ALINA RODRIGUEZ ZABARA	112720681
3275	VICTOR HUGO VILLALOBOZ LORIA	602150811
3292	KARLA VANESSA BUCKNOR QUIROS	303820307
3307	KARINA PANIAGUA GONZALEZ	115200018
3075	JOHANNA HIDALGO OROZCO	108000826
2736	SUSANA CASTRO MERENS	107330367
2257	RICARDO LARGUESPADAS	108560900
2309	KATTYA ESQUIVEL VALERIN	108660350
1632	MAURICIO MUÑOZ LOBO	106780499
1433	HAZEL VEGA CHINCHILLA	111400791
2873	KIMBERLY BARKER SMITH	113520056
2978	DELPHY FERGUSON SIMPSON	204740999

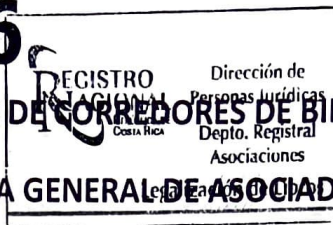
También está presente el Lic. Adrián Fernández Rodríguez, como Asesor Legal de la asamblea y el Sr. Carlos Zúñiga Naranjo, Gerente General. Preside la asamblea el Sr. Adrián Mora Solano, Presidente y ejerce como Secretaria la Sra. Martha Montiel. **ARTÍCULO PRIMERO. COMPROBACIÓN DEL QUÓRUM PARA INICIAR LA ASAMBLEA** Se inicia la asamblea con el quórum de ley establecido en el Estatuto. **ARTÍCULO SEGUNDO. Lectura del orden del día y**

explicación por parte del Presidente sobre la dinámica de la Asamblea y los puntos que se tratarán en la misma, y proposiciones de los asociados al respecto. El Sr. Adrián Mora Solano solicita la aprobación de la Asamblea para que el señor Vocal II, Carlos Mora, sustituya de forma momentánea a la Sra. Martha Montiel, en la Secretaría, mientras ella se incorpora a esta asamblea. **ACUERDO: Se aprueba que el Sr. Carlos Mora en calidad de Vocal II, ejerza de forma momentánea la Secretaría en esta Asamblea General, mientras se incorpora a esta Asamblea la Sra. Martha Montiel, Secretaria de la Junta Directiva.** El Sr. Adrián Mora solicita autorizar la presencia en esta Asamblea, del Sr. Carlos Zúñiga Naranjo, Gerente General de la CCCBR, con voz pero sin voto, a fin de que pueda aclarar dudas o consultas que puedan tener los asambleístas. **ACUERDO: Por unanimidad se aprueba la asistencia del Sr. Carlos Zúñiga Naranjo en esta Asamblea General, como Gerente General de la CCCBR.** El Sr. Adrián Mora indica que el Sr. Víctor Loria ha estado delicado de salud en cuidados intensivos del Hospital de Alajuela. Actualmente ya está fuera de peligro, pero por su convalecencia los médicos le prohibieron salir de su casa por un periodo prudencial, por tal motivo no estará presente en esta asamblea; sin embargo, envía los mejores éxitos para la realización de la asamblea. El Sr. Adrián Mora da lectura al orden del día, indica la dinámica de la asamblea y de los puntos que se tratarán. Además expresa que al momento hay 28 asociados presentes en esta asamblea. Indica que de todos los informes recibidos solo el Consejo de Alzada no presentó informe. Leída la convocatoria solicita mantener la cordura, respeto, educación y camaradería que deben tener todos como colegas.

ARTÍCULO TERCERO. Entrega a los asociados mediante correo electrónico (puede ser previo a la Asamblea) de los siguientes documentos: copia del Acta. de la Asamblea General Ordinaria anterior (144-2022), Informe del. Fiscal, copia de la certificación a la que se refiere el punto A5 del Artículo 45 del Estatuto, copia de la convocatoria con el orden del día, informe de la presidenta del Consejo Internacional, Informe del Tribunal de Ética, informe del Consejo de Alzada, copia del proyecto de presupuesto ordinario. Se indica a los asambleístas que estos documentos les fueron enviados con anticipación.

ARTÍCULO CUARTO. Lectura, aprobación o desaprobación del acta 144-2022. El Sr. Adrián Mora Solano consulta si hay modificaciones por hacer con respecto al acta. La Sra. Ida Luz Holdridge indica que la Sra. Johanna Hidalgo y ella presentaron un documento con modificación a esta acta de asamblea, el cual está firmado y debidamente recibido; sin embargo, dichas modificaciones no se realizaron. En total son 10 modificaciones por realizar. El señor Presidente indica que, después de hacer la consulta respectiva con el Asesor Legal y con un miembro de la Comisión de Revisión de Actas, se somete a votación que la misma se traslade para conocimiento y aprobación en la próxima asamblea general de mayo del presente año, para que la Secretaria juntamente con la Comisión de revisión de actas, revise las observaciones por la forma y no por el fondo, se subsanen las mismas, no obstante de no llegar a un acuerdo entre las partes, se deberá convocar a una Asamblea General Extraordinaria para dirimir los inconvenientes, según lo establece el Estatuto. Se somete a votación la moción presentada. **ACUERDO: Por unanimidad se aprueba trasladar la aprobación y ratificación del Acta de Asamblea General N° 144-2022 a la Asamblea General de Mayo del 2023. ACUERDO: Por mayoría se aprueba no dar lectura a las actas 141-2021 y 142-2021.**

ARTÍCULO QUINTO: Presentación oral por parte de cada órgano de la Cámara de un resumen ejecutivo de los puntos contenidos en cada uno de los informes indicados en el punto 3 anterior, dando el espacio a los asociados para formular preguntas y/o solicitar aclaraciones al respecto. El señor Presidente da espacio para que las comisiones brinden un resumen de sus informes, toda vez que el informe completo fue remitido a los asociados de previo a la realización de esta asamblea. La Sra. Ofelia Ulloa brinda un resumen del informe correspondiente del informe del Consejo Internacional de la CCBR 2022, el cual se deje constando íntegro en la presente acta. *“Estimados miembros de la CCCBR, este 2022 ha sido un año muy internacional para nuestro Consejo Internacional a donde hemos puesto a nuestra Cámara y a nuestro país en una posición muy elevada. Nuestras participaciones han sido innumerables presencial y virtualmente aunada a la experiencia ganada del 2021 que la mayoría se hizo digitalmente y al final de ese año y el 2022 lo hicimos alegremente de manera presencial. Como se probó en la última asamblea de la CCCBR, no existe un artículo que establezca donde miembros de la Junta Directiva no pueden formar parte del Consejo Internacional, salvo en cuanto al cargo de Presidente de la CCCBR en ambos, o sea, no podría una misma persona Presidir la Junta Directiva y Presidir el Consejo Internacional y en lo que respecta al cargo de Fiscal si existe imposibilidad de formar parte de*



CEDULA JURIDICA 3-002-051042

Internacional y en lo que respecta al cargo de Fiscal si existe imposibilidad de formar parte de cualquier otro órgano ejecutor de la Cámara?. Por lo tanto, el Consejo Internacional fue aprobado en la última Asamblea de la CCCBR 2021:

Directora Internacional: Ofelia M. Ulloa

Colaboradores del directorio:

Adrián Mora, Juan Carlos Majano, Martha Menéndez, Juan Ignacio Pignataro, Bianka Mrazova, Mario Font, Sergio E. González, Luis Enrique Morera. Visión del Consejo internacional 2022:

El Consejo Internacional 2022 ha tenido una efectiva comunicación con los miembros de la CCCBR a través de webinars, de la nueva página web, redes sociales y el nuevo boletín de la Cámara y una participación internacional notoria e importante de manera presencial y virtual.

- *Hemos Incentivado la participación en los congresos internacionales de NAR, CILA y FIABCI a través de los cursos y webinars y otros con Asociaciones Internacionales.*
- ***CILA JOVENES 2022** ha tenido una excelente participación internacional y muy activos incluyendo la representación de Costa Rica a través de Edgar Arias. El nuevo Consejo Directivo de CILA 2022 me ha nombrado la Coordinadora de la Comisión de **CILA MUJERES 2022** en la última Asamblea de CILA en NAR Orlando 2022 y quisiera invitar a las mujeres activas de la CCCBR y que mantenga el código de ética internacional muy presente en su conducta a ser parte de esta Comisión de CILA que nos da la oportunidad de conectar globalmente con las mejores organizaciones de mujeres alrededor del mundo.*
- *Además de formar parte del Consejo Consultivo de CILA, he sido nombrada asesora de la Presidencia de CILA. Nuevo presidente es el Sr. Pedro Ramirez de Guatemala, vicepresidente Norte de CILA Adrián Mora Solano de Costa Rica.*
- *La importancia de representar a nuestro país en la correduría internacional ha dado frutos muy positivos para la CCCBR y sobre todo para nuestro país. Ya tenemos una representación relevante y reconocida por los miembros internacionales de bienes raíces, principalmente con NAR, CILA y FIABCI.*
- *A través del curso de Correduría Internacional de la CCCBR, la cual presido, les hemos hecho ver a los miembros de la CCCBR lo que es ser un corredor inmobiliario internacional, su ética y sus responsabilidades.*
- *Un gran logro ha sido la creación del Capítulo de FIABCI Centroamérica, conformado por Guatemala, Salvador y Costa Rica. Una gran oportunidad y honor de tener esta organización en nuestra región a donde Costa Rica a través de presidencia, Adrián Mora, se ha logrado y su asistencia al congreso mundial de FIABCI en Francia en representación de CILA y ratificación del Capítulo Centroamericano de FIABCI en dicho congreso.*
- *Otro gran logro internacional fue el Congreso Inmobiliario de Costa Rica 2022 donde se tuvo una participación internacional y nacional importante y beneficiosa para la Cámara y Costa Rica.*
 - *La participación de miembros de la CCCBR a la convención de NAR fue excelente y numerosa. Me dieron el honor y privilegio de ser escogida como IRM a una entrevista por televisión, moderada por Alejandro Escudero, Director Global de NAR, junto con Ayres Dcunha y tan pronto la tenga la enviaré a la CCCBR.*

**CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES
RAÍCES(CCCBR)**

**PRESUPUESTO DEL
CONSEJO
INTERNACIONAL
2022 -**

*Curso del CIPS y designación y
participación al congreso de CILA y
NAR*

EGRESOS:	Propuesta de Paul	Propuesta CCCBR	Diferencia AORRO
<i>Capacitación CIPS certificación internacional *</i>			
CAPACITADOR			
<i>Honorarios capacitador</i>	2 000,0 0	2 000,0 0	-
<i>Honorarios por traslado terrestre</i>	200 ,00	-	- 200,00
<i>Transporte Paul transporte tierra, CCCBR aéreo)</i>	500 ,00	550, 00	50,00
<i>Alojamiento</i>	570 ,00	420, 00	- 150,00
<i>Alimentación (Paul)</i>	360 ,00	120, 00	- 240,00
<i>Covid test Nicaragua</i>	150 ,00	100, 00	- 50,00
<i>Insurance COVID Costa Rica</i>	100 ,00	100, 00	-
<i>Parqueo</i>			-
Sumas	<u>\$ 3 880,0 0</u>	<u>\$ 3 290,0 0</u>	<u>\$ -590,00</u>
Mas			
<i>Alimentación participantes al curso</i>			
COSTO TOTAL DEL CURSO		<u>\$ 3 290,0 0</u>	

Misiones internacionales 2022

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES (CCCBR)

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

PRESUPUESTO DEL CONSEJO INTERNACIONAL 2022 -

Curso del CIPS y designación y participación al congreso de CILA y NAR

EGRESOS:	Propuesta de Paul	Propuesta CCCBR	Diferencia
			AORR O
<i>Capacitación CIPS certificación internacional *</i>			
CAPACITADOR			
<i>Honorarios capacitador</i>	2 000,0 0	2 000,0 0	-
<i>Honorarios por traslado terrestre</i>	200 ,00	-	- 200,00
<i>Transporte Paul transporte tierra, CCCBR aéreo)</i>	500 ,00	550,00	50,00
<i>Alojamiento</i>	570 ,00	420,00	- 150,00
<i>Alimentación (Paul)</i>	360 ,00	120,00	- 240,00
<i>Covid test Nicaragua</i>	150 ,00	100,00	- 50,00
<i>Insurance COVID Costa Rica</i>	100 ,00	100,00	-
<i>Parqueo</i>			-
Sumas	\$ 3 880,00	\$ 3 290,00	\$ - 590,00
Mas			
<i>Alimentación participantes al curso</i>			
COSTO TOTAL DEL CURSO		\$ 3 290,00	0

Misiones internacionales 2022

Cartagena de las Indias

Alojamiento (4 noches por dos asistentes)	1 215,00
Boletos aéreos	<u>1 902,00</u>
Sumas	3 117,00

Congreso NAR, ORLANDO FLORIDA, USA.

Alojamiento (4 noches por dos asistentes)	1 320,00
Boletos aéreos	<u>1 862,00</u>
Sumas	3 182,00

FIABCI

Vuelos san José - París. Ida y vuelta
(dos personas)

Air/France	\$663,02
United - Lufthansa	\$672,43
United - SWISS - Lufthansa -	\$958,91

Ética dentro de la dirección del Consejo Internacional.

Hemos resaltado la importancia de respetar el Código de Ética Internacional de NAR, CILA, FIABCI y de la CCCBR y la conducta correcta que se espera dentro de los miembros del Directorio del Consejo Internacional y miembros de la CCCBR, sobre todo fuera de nuestro país.

La ética es el común denominador de nuestras relaciones internacionales inmobiliarias, pero a pesar de que hacemos énfasis en eso, todavía recibimos quejas internacionales de conductas de ética incorrectas de miembros de nuestra Cámara que hacen quedar mal a nuestra CCCBR y a nuestro país, simplemente por no seguir los protocolos y reglas de ética al respecto, por decidir hacer lo que se les viene en gana.

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
 LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

El curso de ética internacional se dio a través de CILA para beneficios de todos sus miembros nacionales e internacionales que incluyó:

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

- Ética en los referidos internacionales.
- Seguir la ética y normas internacionales de correduría.
- Que es ser un embajador inmobiliario.
- La responsabilidad de la conducta inmobiliaria cuando se representa al país de origen.
- Respeto a los protocolos, rangos y reglas de los congresos inmobiliarios internacionales.

Docencia internacional:

Nos sentimos orgullosos que, a través de CILA, y a través de nuestros miembros de la CCCBR hemos logrado la Plataforma de Negocios de cada país representado ante CILA con una base de datos de precios actualizados y una radiografía en lo que respecta a la parte Comercial, Residencial, Terrenos y zonas francas lo mismo que un historial del país y de cómo se hace negocios en Costa Rica y los formularios de referidos internacionales en inglés, español y portugués. También los webinars de CILA Jóvenes y de CILA han sido de beneficios a todos los miembros de nuestra Cámara que han sido bien anunciados a través de nuestra página web y redes sociales. Sin embargo, la participación de nuestros miembros no ha sido la esperada ya que ofrece muchas oportunidades que se desperdician. Se logró un buen grupo de nuestros asociados el curso del CIPS de manera presencial en nuestra Cámara. Cupo totalmente lleno y exitoso dado por Paul Daeman.

- CIPS para el 2022 por Paul Daeman de manera presencial.
- Innumerables webinars puntuales y gratuitos a través de CILA, NAR, FIABCI y de la CCCBR donde nunca se negó una invitación para dar a conocer la CCCBR y el país.
- Conocer a CILA y su página web de cómo hacer negocios en todos los países representados ante CILA.
- Actualizó a todos los miembros de la CCCBR sobre la correduría internacional e incentivar su participación a través de webinars internacionales de la CCCBR.
- La diferencia entre un Realtor, un agente y un bróker internacionalmente.

Trade Missions (Misiones Comerciales):

Trade Mission 2022 para Costa Rica; de manera presencial presidida por Brett Brown from Naples Area Board of Directors. MOU (Memorandos de entendimiento) Se han firmado varios MOUs con diferentes asociaciones que nos compromete a una cooperación mutua y a beneficio de ambos. Los logros del Consejo Internacional son significativos y nosotros como Cámara y País estamos brillando internacionalmente gracias al esfuerzo del equipo del Consejo Internacional y de Presidencia de la CCCBR, NAR, CILA y FIABCI.

Concluido el informe, la Sra. Yamileth Peña consulta cuáles son los parámetros para doña Ofelia para saber si una persona tiene una ética buena o mala o en qué se basa, porque considera que, si ella va a hacer una selección de las personas que se le acerquen o si hay algún parámetro para que ciertas mujeres no puedan participar, pues ella que formó parte del Comité de Ética el año pasado, según su criterio considera que una persona tiene una ética intachable si no tiene ningún expediente abierto o si no ha sido cuestionado.

La Sra. Ida Luz Holdridge considera que debe haber una denuncia.

La Sra. Ofelia Ulloa responde que como Cámara los corredores están ligados al Código de Ética de NAR, de CILA y de FIABCI. Hay un código que indica lo que significa ser ético y qué no, qué comportamientos se aceptan y qué no, no es lo que ella dice sino lo que establece el Código de Ética y con base en ello se actúa. Debe haber una denuncia pero uno está tan ocupado que da pereza sacar el tiempo denunciando si las personas siguen comportándose de la misma manera no importándoles los rangos o protocolos. Agrega que, el costarricense debe residir en el país para poder ejercer la correduría.

5.2 El Sr. Adrián Mora da la palabra al Sr. Mauricio Rodríguez para que brinde un resumen del informe del Tribunal de Ética. El Sr. Mauricio expone las recomendaciones emitidas en el informe, no obstante el informe completo queda constando en la presente acta. *A continuación, el Tribunal de Ética presenta a la Asamblea General de Asociados de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces un preliminar del informe a ser leído en relación de sus funciones para el periodo de 24 de noviembre 2021 a 29 de noviembre de 2022.*

1. **CONFORMACIÓN** *La conformación del Tribunal de Ética del periodo 2021-2022 fue aprobada en el Acta 143-2021 de la Asamblea General realizada el 24 de noviembre de 2021 Quedando conformada de la siguiente manera:*

1. *Mauricio Rodríguez, carné 2864, Presidente*
2. *Mauricio Muñoz, carné 1632, Vicepresidente*
3. *Norma Rodríguez, carné 2091, Secretaria*
4. *Gabriela Lizano, carné 2149, Vocal 1*
5. *León Darío Lopera, carné 1758, Vocal 2*

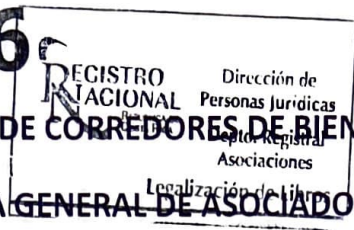
En el mes de marzo renuncia a su puesto de vocal el sr León Darío Lopera Naranjo, puesto que es ocupado por Susana Castro Merens carné 2736 por elección unánime en asamblea acta 143-2021 el día 25 de mayo de 2022

2. CASOS

Este tribunal recibe denuncia de tres casos, uno de ellos ya sin efecto por ser de dos corredores ya no afiliados a la CCCBR y el otro, de acuerdo al tribunal anterior, extemporáneo. En el caso que se denominó G/R y el día 1 de junio de 2021 fue dado el fallo por decisión unánime, cerrando así el caso por parte de este tribunal.

3. ASESORÍA LEGAL.

Este tribunal recibió asesoría del Lic. Lic. Adrián Fernández en dos oportunidades, en el caso G/R y el art 8 del código de ética que creemos debería revisarse. ARTICULO OCHO del Código de Ética. Este Tribunal solicita audiencia a la JD el día 23 de febrero para exponer su preocupación por el art 8 del código de ética: "Restricción para recibir dineros. a) Para que un Corredor pueda recibir dinero como señal de trato por una propiedad que tenga para la venta, debe haber sido autorizado por escrito por el propietario; pero, en todo caso, las condiciones de venta del contrato de compraventa que se firme deberán ser iguales a las de la autorización o la opción dada por el propietario, o más ventajosas para éste. b) El Corredor al recibir de un posible comprador un depósito previo como compromiso de compra deberá informar inmediatamente al propietario." Considera este tribunal que el art 8 del código de ética abre la opción de que el corredor reciba dinero en medio de la intermediación de la venta de una propiedad y puede sugerir que SUGEF cambie la figura del corredor de tipo 1 a tipo 2, en reunión virtual nos recibieron la JD y el Lic. Lic. Adrián Fernández. El Lic. Adrián Fernández opina que si se explica que el corredor es solo un intermediario, que SUGEF no está regulando los enganches o reservas sino las ventas a título personal, que en zonas como Tamarindo y Guanacaste es usual usar la figura del scrow y es el scrow el que se encarga de declarar a la SUGEF La junta directiva opina



GEDULA JURIDICA 3-002-051042

igual que el Lic. Adrián Fernández, sin embargo este tribunal opina que este artículo debería eliminarse para evitar futuras confusiones en el 15y 15 bis de SUGEF y comer el riesgo de un cambio de calificación ante la SUGEF.

4. *Dinámicas sin respuesta* –Este tribunal inició una dinámica tipo conversatorio pues considera que deben refrescarse los artículos del Código de Ética, dando inicio por la forma como se comparten las comisiones entre los corredores afiliados a la CCCBR, por lo cual con el permiso de colega Marco Andrade en su grupo "Actualidad Inmobiliaria" se inició una dinámica con la cual se pretendía retroalimentar la forma en que practica, inconvenientes y sugerencias, sin embargo no obtuvimos ninguna respuesta por parte de los colegas integrantes. Sugerimos al próximo tribunal buscar alguna forma de repasar los artículos, esto porque muchos de nosotros estudiamos el código de ética para nuestro ingreso a la CCCBR y no se vuelve a revisar. Se hizo solicitud de acceso al correo del tribunal anterior correspondiente a la página de la CCCBR, pero nunca obtuvimos ni el usuario ni la clave de parte de la CCCBR. Se hicieron varias solicitudes a la CCCBR de participación ante diferentes entes como : Cursos de la CCCBR a nuevos afiliados, participación en los cursos de ética que imparte la CCCBR a los nuevos afiliados, cambios urgentes al código de ética (artículo 8) los cuales algunos no fueron respondidos y otros no fueron tomados en cuenta para ser realizados los cambios solicitados.
5. *Sugerencias:* para mejorar nuestra CCCBR Limitaciones, obstáculos y recomendaciones en los debidos procesos que atañen al tribunal, así como situaciones que impiden el buen desempeño del mismo. Sugerencias que estaremos dando en el informe final el día de la asamblea.
6. *Agradecimiento* Este tribunal agradece a los asociados la oportunidad y confianza, a la junta directiva el apoyo en instrucción recibida, al comité de reforma de estatutos por las consultas y participación permitida en la redacción de su arduo trabajo, al Lic. Adrián Fernández su disponibilidad y asesoría oportuna. Mauricio José Rodríguez Cruz, Presidente y Mauricio Antonio Muñoz Lobo, Vicepresidente. Concluido el informe, el Sr. Adrián Mora solicita que los miembros que hoy queden electos en el Comité de Ética asistan al curso de Ética que está próximo a impartirse a la Cámara para que efectúen una valoración del mismo. La Sra. Ofelia Ulloa recuerda que en la NAR, CILA y FIABCI, no se puede hacer una ejecución de correduría si no se ha firmado el Código de Ética, entonces sugiere que cuando una persona se afilie a la Cámara, que firme el Código de Ética que debe seguir y desea agregar la conducta internacional, ya que se debe parar esa conducta". La Sra. Yamileth Peña consulta ¿si los que asisten a los Congresos no necesariamente tienen que estar afiliados a NAR y a los demás entes? La Sra. Ofelia Ulloa indica que para ir a un congreso se debe estar afiliado a una asociación, en el curso se brinda una explicación de lo que es correduría internacional.

El Sr. Adrián Mora expresa que en su momento el Sr. Victor Loria había sugerido que cada dos o tres años se otorgara una recertificación para los asociados. Considera que si eso se logra plasmar, eso purgará a más de uno que no ejerce la correduría o la ejerce mal. Invita a que eso sí quede inscrito en el nuevo documento. En el momento en que la Comisión lo convoque formalmente a colaborarles.

5.3 El Sr. Adrián Mora otorga la palabra al Sr. Eugenio Díaz para que brinde el informe del Comité de Alzada. El Sr. Eugenio Díaz comenta que de parte del Tribunal de Alzada no ha presentado informe, debido a que en todo el año no hubo un solo caso.

5.4 El Sr. Adrián Mora otorga la palabra a la Sra. Katty Esquivel para que brinde el informe de Fiscalía, el cual queda constando en la presente acta.

"29 de Noviembre del 2022

Estimados Asociados:

Con vista al artículo setenta y dos, inciso e, et cual indica textualmente: El Fiscal titular deberá rendir dos informes anuales, uno en cada una de las Asambleas Generales Ordinarias de Mayo y Noviembre, procedo a presentarles a todos los asociados mi informe de Fiscalía en este periodo, el cual lo base en las siguientes áreas de interés para la Asamblea de la CCCBR:

Área Administrativa:

Medidas sanitarias y de Seguridad

Durante el tiempo de Pandemia y hasta el día de hoy se cumplió con el debido Protocolo de Salud, establecido para el COVID 19, respetando las reglas de manera tal que se protegió siempre la salud de cada asociado que ingresó a la CCCBR, actualmente se continua con la desinfección periódica en las instalaciones. En la institución, volvimos a las reuniones presenciales, volviendo así a la normalidad, por lo que nuevamente tendremos la segunda asamblea presencial para este mes de Noviembre 2022, adicional las sesiones de Junta Directiva se han realizado de manera presencial. Es menester recalcar, que la recomendación de la Fiscalía es incluir en la revisión de estatutos, tanto las sesiones de Junta Directiva como las asambleas de manera dual (Presencial y Virtual), con la finalidad de poder darle a todos los asociados más posibilidad de participación. Así mismo eliminar la obligatoriedad de hacer las asambleas en días laborales y en horarios de noche, deberla quedar a discrecionalidad de la Junta Directiva fecha y hora de la misma. Control instalaciones:

Las instalaciones de la CCCBR cuentan con extintores de fuego debidamente cargados y vigentes, así mismo las instalaciones de la Cámara son custodiadas por parte de la empresa ADT, empresa con contrato vigente. Dando un monitoreo permanente a través de sensores de movimiento, detectores de humo y un sistema de circuito cerrado con grabación y respaldo por ciclos de períodos, lo que permite salvaguardar la seguridad de las instalaciones, mismo que ya todos conocen, no obstante se está analizando la posibilidad de hacer un cambio o pedir mejoras a la empresa actuar.

Pólizas Riesgo de Trabajo y CCSS: Se encuentran totalmente al día las pólizas de Riesgo de Trabajo y el pago de las cargas sociales. Reparaciones a la CCCBR: Básicamente se ha dado mantenimiento correctivo y preventivo (Aire acondicionado y otros detalles de mantenimiento general para mantener la buena estética de las instalaciones). Control Cuentas por Cobrar: La administración de la CCCBR, periódicamente lleva un auxiliar de las cuentas por cobrar a los asociados, específicamente el área de Contabilidad, con la finalidad de mantener el control de la recaudación de las cuotas. Lo que permite verificar quienes están al día en las cuotas Y poder así de acuerdo a los porcentajes establecidos tomar las medidas de recuperación necesarias. (30, 60, 90, 120, 150 y 180 días demora). Recordemos que de acuerdo con los estatutos, un asociado con 90 días de atraso, pierde el acceso a los medios de información usados en la CCCBR y con 180 días, se presenta en Sesión de Junta Directiva, con el fin de emitir un acuerdo y cesarlo como asociado.

Adjunto reporte, que muestra el rango de ubicación de los asociados promedio primer semestre 2022 versus noviembre 2022

MOROSIDAD AL PROMEDIO PRIMER SEMESTRE 2022		
AL DIA	227	47%
30 DIAS	53	11%
60 DIAS	55	12%
90 DIAS	32	7%
120 DIAS	25	5%
150 DIAS	17	3%
180 DIAS	22	4%
	431	100%

MOROSIDAD AL 22 DE NOVIEMBRE 2022		
AL DIA	285	56%
30 DIAS	97	19%
60 DIAS	49	10%
90 DIAS	19	4%
120 DIAS	17	3%
150 DIAS	19	4%
180 DIAS	19	4%
	506	100%

El total de asociados se ha venido incrementado y la recuperación ha sido mayor. No obstante, deseo recalcar la importancia de que la recaudación debería ser aún más eficiente, porque a pesar de que la administración pone todo su esfuerzo, existen muchas labores adicionales para quien lleva dicho control, por lo que la recomendación de la fiscalía es tener una persona exclusiva para la recuperación de cuentas por pagar o al menor que su mayor tiempo sea para ello. Durante el primer semestre la morosidad superior a 30 días estaba en el 42% y el 58% estaba totalmente al día. Actualmente la morosidad a más de 30 días está en un 25% o sea el 75% está al día. La Fiscalía considera que no es posible que algunos asociados se atrasen constantemente y recomienda implementar alguna sanción para aquellos que constantemente están atrasados, ejemplo que no se les permita participar en ninguna comisión de la CCCBR, en ningún webinar gratuito, etc, esto durante un determinado plazo. Lo anterior podría cambiar y poder así llegar a mínimo un 10% de morosidad, porque está comprobado

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

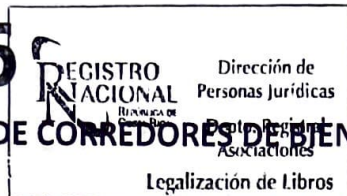
que a mayor control más recuperación. **CEDULA JURIDICA 3-002-051042** Control de Asistencia de miembros a sesiones de Junta Directiva.

Miembros junta	Nombre	Asistencias justificadas Mayo a Noviembre 2021	Asistencias justificadas Mayo a Noviembre 2022
Presidente	Adrian Mora Solano	1	0
Vicepresidente	Juan Carlos Majano M	0	0
Secretaria	Martha Montiel Galind	0	0
Tesorera	Maria Fernanda Villal	2	0
Vocal 1	Victor Loria Corrales	2	2
Vocal 2	Carlos Mora Morales	1	0
Vocal 3	Peggy Sosa Gonzalez	2	1
Fiscal General	Katty Esquivel Valenc	1	0
Fiscal suplente	David Arias Quesada	2	0

Se fiscalizó y se recalca la importancia de asistir a las sesiones de Junta Directiva, por parte de sus miembros, ya que a pesar de no existir remuneración por ello, debe existir un sentido de responsabilidad y compromiso, que asume cada miembro, al aceptar el cargo respectivo, ante los asociados, al ser nombrados por ellos mismos, dándoles así la confianza para representar sus intereses. Contrato de Confidencialidad: Por recomendación de la Fiscalía, la Junta Directiva aprobó la firma de contratos de Confidencialidad tanto para los miembros de JD, como para la administración. Verificación de Estados financieros Se verificaron los estados financieros, basados en la certificación realizada por el CPA José Gerardo Arguello Villalobos, los cuales determinan el estado actual de la Cámara, siendo al día de hoy muy eficientes. Balance de situación: Total de Activos- aumento de c. 161.6 millones en diciembre 2021 a c.176,5 millones en Octubre 2022, aproximadamente 15 millones, de los cuales 9 millones están en el efectivo y el equivalente y otros 4 millones en gastos por anticipado, lo cual es un activo. Total de Pasivos corrientes- aumento de c.4.1 millones en diciembre 2021 a c.12.9 millones en Octubre 2022, lo cual está concentrado en retenciones por pagar, impuestos que hasta que no corresponda la liquidación no se compensa. Total de Pasivos- disminuyo de c.16.4 millones en diciembre 2021 a c.12.9 millones en Octubre 2022, esto debido a la cancelación de la hipoteca que pesaba sobre la CCCBR. Total Patrimonio- Aumento de c.145.2 millones en diciembre 2021 a c.163.5 millones en octubre 2022. Total Pasivo y Patrimonio- aumento de c.161.6 millones en diciembre 2021 a 176,5 millones en Octubre 2022, (15 millones aproximadamente), lo cual es muy favorable para la CCCBR. Estado de Excelentes y Pérdidas: Ingresos- Aumento de c,141.4 millones en diciembre 2021 a c.221.5 millones en Octubre 2022,(70 millones aproximadamente), a pesar de tener mayores gastos, se cerró con una utilidad mayor de c.18.3 millones, respecto al cierre de diciembre 2021 c.16.9 millones. Como sabemos el principal ingreso de la CCCBR, son las cuotas mensuales que pagan los asociados, que para el mes de octubre 2022 se cerró en 89.7 millones, respecto a diciembre 2021 que cerró en 87.7 millones. Como bien se indica en los Estados financieros a Octubre, se han recaudado 89 millones, equivalente a un 22% más con respecto al año 2021, de mantenerse este crecimiento, estaremos creciendo en un 23% año a año, lo cual es un porcentaje bastante bueno para esta asociación. Estamos actualmente llegando a cerrar en este año, aproximadamente a 550 asociados activos, es un número bastante importante para nuestra cámara, nunca ha existido este número en casi 50 años de historia de la Cámara. Excedente Operativo- Se genero al cierre de Octubre 2022 un excedente operativo de 18.3 millones, lo cual se estimaría que a diciembre 2022 llegue a 20.1 millones, lo que equivaldría a un 18% mayor respecto al año 2021. Proyecto de Ley: Se presento el borrador preliminar al Ministerio de Economía, para su revisión y dictamen final, con el fin de pasarlo a la Asamblea Legislativa. Sujetos de Crédito: Cuando se recibió la CCCBR en el 2019, no éramos sujetos de crédito y hoy en día somos sujetos de crédito para buscar créditos o tener nuestro récord crediticio, igualmente tenemos tarjeta de crédito pequeña pero ya existe. Junta Directiva. Las sesiones de Junta Directiva han continuado realizándose de manera muy eficiente y respetuosa, el cumplimiento en el envío de las actas fue acorde con los tiempos establecidos. Los acuerdos tomados en su mayoría fueron en pro de los asociados, siempre velando por la transparencia y responsabilidad que cada miembro tiene consigo.

Estudio S-2021-09-193634 Caja Costarricense del Seguro Social. Continuamos, arrastrando temas de administraciones pasadas, como la del Sr. Porras y la Sra. López, respecto a malas decisiones Y procesos. Lo anterior basado en el Caso Espino, ya que recientemente la Caja Costarricense del Seguro Social traslada cargos en contra de nuestra cámara, cerca de 9 millones, por este caso, Sr. Leonel Espino, al cual se le dio respuesta y se alegó específicamente que en ese caso, existió una sentencia que establecía que la relación era laboral, la misma quedó sin efecto en virtud de un acuerdo suscrito entre las partes, por recomendación de esta administración, mediante conciliación extrajudicial, realizada, con autorización de esta asamblea. Adicional, se explicó que según ese mismo acuerdo las partes (Espino y CCCBR) indicaban que la relación entre ambos había sido de naturaleza laboral y que precisamente por eso era que el señor Espino entregaba facturas y estaba inscrito ante el Ministerio de Hacienda, siendo él una persona que vendía servicios de seguridad a los vecinos del lugar, o a las personas que por motivos de trabajo parqueaban vehículos en la zona. De esta gestión aún no se ha recibido respuesta, por lo cual sigue siendo un tema pendiente. Una vez que se dé respuesta existen recursos en sede administrativa que se pueden utilizar (de ser necesario) e inclusive (también de ser necesario) podría recurrirse a la vía contencioso administrativo. No obstante, debemos aprobar, en el presupuesto 2023, una partida específica, para seguir pagando las consecuencias de administraciones anteriores y cernie fiscal recomiende, nuevamente investigar cómo fue que se llevó este proceso legal de negociación, que conllevo a que tuviéramos que llegar a una conciliación por el pésimo manejo legal de dichas administraciones, que ahora nos llegan por parte de la CCSS, reclamos de dineros caídos. Expediente SUGEF: 22-001308-1027-CA-9. La CCCBR presentó un contencioso, el proceso está activo y se divide en dos partes. Una primera parte que es la gestión de medida cautelar según la cual se busca suspender el cobro del canon y la inscripción ante la SUGEF mientras el proceso se tramita. Esta solicitud fue rechazada en primera instancia, razón por la cual se presentó un recurso de apelación. Para resolver este recurso de apelación se va a realizar una vista (audiencia oral) el día 30 del presente mes a la 01 :30 de la tarde en el Tribunal de Apelaciones de lo Contencioso Administrativo, posiblemente ese mismo día se resuelve oralmente la apelación. La segunda parte es lo referente al tema de fondo, o sea, ¿puede la SUGEF y Hacienda hacer ese cobro y exigir esa inscripción? Esta parte del proceso es más lenta, tiene que convocarse a una audiencia preliminar lo cual posiblemente sucederá para el próximo año, y luego de esta audiencia quedaría definido lo que va a ser objeto de juicio propiamente. Sin embargo, antes de que esto suceda se tiene que resolver un recurso extraordinario que presentó la SUGEF con la pretensión de que sea tenido como parte del proceso al Banco Central, lo cual aún está pendiente. Información actualizada al 23 de Noviembre, 2022. Capacitaciones Nacional: Las capacitaciones siguen siendo un rubro importante para la Cámara, el cual ha ido en aumento, llegando a un total de ingresos a la fecha de 41 millones, dada la tendencia el resultado final será muy parecido al diciembre 2021 . Debemos seguir creciendo en este rubro no solo basamos en la capacitación general actual, sino otras capacitaciones acordes al sector inmobiliario, que traerán ingresos frescos a la cámara, ejemplo Redes Sociales, Negociación, Imagen Personal, Protocolo y Etiqueta, Cierres, Asesoramiento Legal, etc .Capacitaciones Internacionales: Tuvimos en este año, en mayo 2022, la capacitación internacional CIPS, cuyo ingreso fue de c.7.8 millones, monto importante para la CCCBR que bien generan un ingreso igualmente importante, es de recalcar que esto contribuye a que los asociados se especialicen aún más en el sector inmobiliario internacional. El 90% de este rubro constituyo gasto del curso y la certificación , quedando de ganancia aproximadamente \$1.000.El campo académico sigue teniendo mucho auge, la parte virtual ha sido un pilar importante, el cual no se debe dejar de lado, ya que esto ha ayudado a muchas personas a no tener que desplazarse para tomar un curso y más aún a que no podían hacerlo debido a la lejanía con nuestra cámara. Para el año 2023 específicamente para mediados de Mayo, se desea traer la Designación Green para todos los asociados.

Tema Internacional: Como Fiscal General, he sido testigo presencial de la representación internacional que hemos tenido algunos miembros de la cámara como el Sr. Adrián Mora, quien asistió a Congreso de CILA en la Ciudad de Guatemala, en el mes de septiembre y la Convención de la NAR en Orlando, USA en noviembre del 2022, es menester recalcar que nuestro presidente de la CCCBR, el señor Mora fue nombrado a partir del 01 de diciembre como Vicepresidente de CILA a nivel centroamericano, recalcando así la buena labor realizada, en todo momento enfocado en dejar en alto nuestra cámara y



GEDULA JURIDICA 3-002-051042

nuestro país. Como recuerdan oficialmente y con mucha gracia, Costa Rica se reincorporo en un bloque junto con el Salvador y Guatemala y ya somos formalmente desde finales de junio del presente año miembros de FIABSI y para el próximo mes de Enero se iniciara el cobro a los que forman parte del mismo. En representación de Costa Rica y de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, firmamos el Acta Fundacional Constitutiva del Capítulo FIABCI (Federación Mundial Inmobiliaria) Centroamérica, formando así una alianza regional estratégica para fortalecer nuestros lazos y profesionalizar aún más con la excelencia a nuestros gremios; por lo que este mes de noviembre quedamos oficialmente juramentados como miembros de la Junta Directiva de FIABCI, el Sr. Adrián Mora como vicepresidente y mi persona como vocal. Como Fiscal General y miembro de dicho capítulo estuve en Junio de este año en la ciudad de Paris, junto con el presidente Sr. Adrián Mora, donde representé a nuestra cámara de la misma manera que lo he hecho hasta el día de hoy, con fondos propios y con la única finalidad de poner en alto nuestra cámara y nuestro país.

En la NAR fuimos el único país centroamericano, que nuevamente tuvo una mesa de negocios en el INTERNATIONAL PAVILLION, siendo todo un éxito, de la convención en Orlando, USA, donde también pude acompañar a la delegación de Costa Rica. Fue una gran satisfacción poder ver este año con más participación de asociados (17 Costarricenses), al Congreso de la NAR en Orlando, donde pudimos compartir en una mesa de Costa Rica y dar a conocer el buen nombre de la CCCBR. Estamos recuperando el liderato internacional que tuvimos hace más de una década.

MIU: Se ha firmado MIU con los siguientes países: Perú, Guatemala, USA, México, España, etc. Congreso Inmobiliario Costa Rica 2022: El Congreso Inmobiliario Costa Rica 2022, realizado en el mes de setiembre 2022, fue todo un éxito, tuvo una excelente participación de más de 350 personas nacionales y más de 80 extranjeros, por primera vez en la historia de Costa Rica se reunieron a siete presidentes de la región latinoamericana, vino el expresidente Mundial de FIABCI Sr. Jordi Ribo y su presidente electo Ramón Riera. Así mismo fue lo primera vez que se hace un Foro de CILA en Costa Rica, con cuatro expresidentes de CILA, reunidos todos en un mismo evento, nunca se habla hecho. Este Congreso vino a realzar la Cámara y le dio un prestigio al país y por ende a nuestra institución, El trabajo realizado para el congreso, fue realmente extraordinario, quiero hacer una extensiva felicitación tanto a la administración, como a todas aquellas personas que colaboraron para que esto fuese un gran éxito que nos permitió dar un gran realce a nuestra asociación y a nuestro país, los resultados ya se están viendo reflejados en el gran movimiento inmobiliario local e internacional. Los ingresos generados por concepto del Congreso fueron de más de 20 millones más 37.7 en patrocinios, para un total de 57.8 millones, menos los gastos generados de aproximadamente 70.3 millones, por lo que se tuvo que hacer una contingencia inmediata para solventar esos 12.5 millones faltantes, esto se hizo a través de un curso adicional no planificado pero propuesto por la administración para compensar el dinero que faltante. El curso se realizó en Agosto y setiembre 2022, dando como resultado la compensación del faltante, dejando un remanente cerca de los \$3.000 a la CCCBR. Quedando en equilibrio la actividad del Congreso.

Cancelación hipoteca sobre propiedad CCCBR: Como fiscal es para mí un gran honor, poder comunicarles que ya fue cancelada la hipoteca que pesa sobre la propiedad donde está instalada nuestra cámara, de acuerdo al compromiso de pagarse este mismo año, por parte de esta administración tal y como se prometió. Por lo anterior, es menester recalcar, la importancia de poder ubicarnos en una sede acorde con nuestro objetivo, poder recibir a los asociados en una ubicación al alcance de todos, con espacios diseñados para capacitaciones, actividades y atención a clientes, por supuesto con parqueo. Actualmente nuestra sede posee muy poco espacio interno y no tiene parqueos disponibles para ningún asociado. Debemos buscar una nueva sede para nuestra cámara, estamos en el mejor momento de hacerlo y es un deber de todos poder ofrecerle a nuestros clientes y visitantes una mejor sede, tenemos conocimiento de una oferta de nuestro vecino, la idea es poder comprar a un buen precio de oportunidad, sin que nos quede ninguna deuda, así mismo como Fiscal General velaré para que no se pague comisión alguna, por la venta de nuestra sede, ni por la compra.

Eliminación de Cheques:

Majano dijo que el señor quería cinco millones claro que muchos se opusieron porque era una barbaridad pagarle a un guarda cinco millones. Se dijo que se tenía que negociar porque si no se iba a tener problemas con la CCSS. Esto es sumamente importante porque se habla de ocho millones que se deben pagar a la CCSS. Agrega que la preguntó si esa negociación se hizo en un Centro de Conciliación Laboral que son especialistas donde se ven estas cosas porque hay un juicio y todo se debe terminar ahí y en los centros de conciliación hay cierta privacidad que queda ahí y le consultó al licenciado y dijo que había sido una transacción que se hizo aquí, se dieron cinco millones y ahora la CCSS está solicitando un pago, en donde se incurrirá en gastos porque se debe buscar a un abogado para que apele, porque solo se debe sumar esos cinco más ocho millones. La Sra. Katty Esquivel indica que la Sra. Ida Luz era Fiscal y ella sabía que se estaba haciendo algo incorrecto pagándole a una persona que cuidaba carros con cheques. Si se sabía que el proceso que venía era engorroso, el proceso se hizo mal y se están arrastrando esos errores. Se trajo a asamblea una conciliación que tanto don Juan Carlos Majano como ella tanto con el Lic. Fernández como con la abogada del Sr. Espino negociando porque por recomendación de los abogados se sabía que eso iba más allá de cinco millones y no se podían arriesgar a eso. Ahora, precisamente por la misma situación que se viene arrastrando, vino lo de la CCSS lo cual en ningún momento se ha dicho que se tenga que pagar porque el abogado va a hacer que no se tenga que pagar pero eso no significa que no se tenga que presupuestar porque es un contingente. Aclara que no se ganó la apelación, se perdió el juicio por un tecnicismo. El Sr. David Arias indica que en estos casos prevalece el Principio Realidad o sea, no es lo que diga el papel, si no es lo que encaja en el marco de la ley; entonces cuando hay una contraprestación de un servicio y una subordinación y además de eso hay un cumplimiento de horario, se presume que hay una relación laboral. El juicio no se ganó sino que una apelación con tecnicismo hizo que el juicio volviera a iniciar lo que quiere decir que se tenía que empezar de cero y tampoco se iba a ganar porque tenían todas las de perder. Por otra parte el Ministerio de Trabajo y la CCSS son dos instituciones separadas este señor aunque interpuso de denuncia siguió negociando. Con respecto a la conciliación es bien sabido que el arbitraje de paga y hay una cuantía qué depositar, ya que los conciliadores y los árbitros no trabajan de gratis. Como miembro de la Cámara espera que este tipo de situaciones no se repita.

El Sr. Juan Carlos Majano indica que la asamblea le autorizó negociar con el señor Espino, escuchando sus argumentos. Él no estaba dispuesto a recibir dinero por las cantidades que inicialmente le habían ofrecido el señor José Miguel Porras y la señora Ida Luz Holdridge, de ₡200.000 ante una demanda de 5 millones de colones. Sin embargo, sumando todos los intereses, eso suma un montón de plata y esta asociación no se podía dar el lujo de esperarse hasta el final para que se pagara el doble de lo que se estaba pidiendo. Entonces solicito un permiso a esta la asamblea para negociar el monto que el señor estaba solicitando y finiquitar todo mediante un arreglo extrajudicial. Por primera vez, esta asociación no tiene demanda. Entonces, no entiende por qué reiterar siempre los mismos problemas añejos, pues él no negoció sin autorización de esta Asamblea, esa asamblea lo autorizó y está en actas. El tema de la CCSS es totalmente aparte. El Sr. Adrián Mora agrega que el Asesor Legal fue el que recomendó hacer una conciliación, llegar a buenos términos con el demandante pues en su expertiz veía perdido el caso y fue por ello que se explicó la situación a la asamblea y esta brindó la autorización. Aclara que esto no fue por mero capricho. El Sr. Carlos Orozco enfatiza en la parte de la responsabilidad y de la puntualidad, es algo que no solo debe ser parte de la Junta Directiva sino de los demás órganos. Felicita a los miembros de las comisiones que están acá, solicita que en el proceso de designación de comisiones los que vayan a participar se pongan la camiseta por que todos tienen que trabajar al unísono.

La Sra. Ana Seidy López solicita que la Sra. Katty Esquivel indique en la parte en que la mencionó en su informe a qué se refiere con malas decisiones y procesos. La Sra. Esquivel expresa que la Sra. López fue parte de la Junta Directiva donde se arrastró lo de Espino. La Sra. López recalca que el caso del Sr. Espino fue ocasionado en época de Aleyda Bonilla, en su administración en ningún momento se le pagó a este señor ni por cheque ni de ninguna otra manera y se habían reducido los gastos y se indicaba que las personas que quisieran que le cuidaran los carros pagan. El caso espino no tiene nada que ver con su administración, entonces a qué se refiere doña Katty y si no tiene pruebas que rectifique, porque rechaza lo que se indicó. La Sra. Katty Esquivel consulta ¿si en lo de la hija del Sr. Espino tampoco estuvo involucrada? La Sra. Ana Seidy López indica que de su parte no tiene injerencia en eso y su actuar siempre ha sido acorde con los Estatutos y cuando actuó como Presidenta fue basada en acuerdos de Junta Directiva. Solicita que si lo han pasado escrito que rectifique también por escrito.

El Sr. Adrián Mora aclara que la Sra. López juntamente con la Sra. Ida Luz negociaron con la Sra. Espino.



LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

Majano dijo que el señor quería cinco millones claro que muchos se opusieron porque era una barbaridad pagarle a un guarda cinco millones. Se dijo que se tenía que negociar porque si no se iba a tener problemas con la CCSS. Esto es sumamente importante porque se habla de ocho millones que se deben pagar a la CCSS. Agrega que la preguntó si esa negociación se hizo en un Centro de Conciliación Laboral que son especialistas donde se ven estas cosas porque hay un juicio y todo se debe terminar ahí y en los centros de conciliación hay cierta privacidad que queda ahí y le consultó al licenciado y dijo que había sido una transacción que se hizo aquí, se dieron cinco millones y ahora la CCSS está solicitando un pago, en donde se incurrirá en gastos porque se debe buscar a un abogado para que apele, porque solo se debe sumar esos cinco más ocho millones. La Sra. Katty Esquivel indica que la Sra. Ida Luz era Fiscal y ella sabía que se estaba haciendo algo incorrecto pagándole a una persona que cuidaba carros con cheques. Si se sabía que el proceso que venía era engorroso, el proceso se hizo mal y se están arrastrando esos errores. Se trajo a asamblea una conciliación que tanto don Juan Carlos Majano como ella tanto con el Lic. Fernández como con la abogada del Sr. Espino negociando porque por recomendación de los abogados se sabía que eso iba más allá de cinco millones y no se podían arriesgar a eso. Ahora, precisamente por la misma situación que se viene arrastrando, vino lo de la CCSS lo cual en ningún momento se ha dicho que se tenga que pagar porque el abogado va a hacer que no se tenga que pagar pero eso no significa que no se tenga que presupuestar porque es un contingente. Aclara que no se ganó la apelación, se perdió el juicio por un tecnicismo. El Sr. David Arias indica que en estos casos prevalece el Principio Realidad o sea, no es lo que diga el papel, si no es lo que encaja en el marco de la ley; entonces cuando hay una contraprestación de un servicio y una subordinación y además de eso hay un cumplimiento de horario, se presume que hay una relación laboral. El juicio no se ganó sino que una apelación con tecnicismo hizo que el juicio volviera a iniciar lo que quiere decir que se tenía que empezar de cero y tampoco se iba a ganar porque tenían todas las de perder. Por otra parte el Ministerio de Trabajo y la CCSS son dos instituciones separadas este señor aunque interpuso de denuncia siguió negociando. Con respecto a la conciliación es bien sabido que el arbitraje de paga y hay una cuantía que depositar, ya que los conciliadores y los árbitros no trabajan de gratis. Como miembro de la Cámara espera que este tipo de situaciones no se repita.

El Sr. Juan Carlos Majano indica que la asamblea le autorizó negociar con el señor Espino, escuchando sus argumentos. Él no estaba dispuesto a recibir dinero por las cantidades que inicialmente le habían ofrecido el señor José Miguel Porras y la señora Ida Luz Holdridge, de \$200.000 ante una demanda de 5 millones de colones. Sin embargo, sumando todos los intereses, eso suma un montón de plata y esta asociación no se podía dar el lujo de esperarse hasta el final para que se pagara el doble de lo que se estaba pidiendo. Entonces solicito un permiso a esta asamblea para negociar el monto que el señor estaba solicitando y finiquitar todo mediante un arreglo extrajudicial. Por primera vez, esta asociación no tiene demanda. Entonces, no entiende por qué reiterar siempre los mismos problemas añejos, pues él no negoció sin autorización de esta Asamblea, esa asamblea lo autorizó y está en actas. El tema de la CCSS es totalmente aparte. El Sr. Adrián Mora agrega que el Asesor Legal fue el que recomendó hacer una conciliación, llegar a buenos términos con el demandante pues en su expertiz veía perdido el caso y fue por ello que se explicó la situación a la asamblea y esta brindó la autorización. Aclara que esto no fue por mero capricho. El Sr. Carlos Orozco enfatiza en la parte de la responsabilidad y de la puntualidad, es algo que no solo debe ser parte de la Junta Directiva sino de los demás órganos. Felicita a los miembros de las comisiones que están acá, solicita que en el proceso de designación de comisiones los que vayan a participar se pongan la camiseta por que todos tienen que trabajar al unísono.


La Sra. Ana Seidy López solicita que la Sra. Katty Esquivel indique en la parte en que la mencionó en su informe a qué se refiere con malas decisiones y procesos. La Sra. Esquivel expresa que la Sra. López fue parte de la Junta Directiva donde se arrastró lo de Espino. La Sra. López recalca que el caso del Sr. Espino fue ocasionado en época de Aleyda Bonilla, en su administración en ningún momento se le pagó a este señor ni por cheque ni de ninguna otra manera y se habían reducido los gastos y se indicaba que las personas que quisieran que le cuidaran los carros pagan. El caso Espino no tiene nada que ver con su administración, entonces a qué se refiere doña Katty y si no tiene pruebas que rectifique, porque rechaza lo que se indicó. La Sra. Katty Esquivel consulta ¿si en lo de la hija del Sr. Espino tampoco estuvo involucrada? La Sra. Ana Seidy López indica que de su parte no tiene injerencia en eso y su actuar siempre ha sido acorde con los Estatutos y cuando actuó como Presidenta fue basada en acuerdos de Junta Directiva. Solicita que si lo han pasado escrito que rectifique también por escrito.

El Sr. Adrián Mora aclara que la Sra. López juntamente con la Sra. Ida Luz negociaron con la Sra. Espino.

El Sr. Tony Madrigal expresa que es música para sus oídos escuchar que la Cámara no tiene deudas dentro de lo que escuchaba se referían a una nueva sede. Consulta qué tan importante es para la Cámara poseer un bien como sede. El Sr. Adrián Mora sugiere escuchar primero la nota que envió el Colegio de Microbiólogos para después de ello responder la consulta realizada por el Sr. Madrigal. La Sra. Ofelia Ulloa felicita a la Sra. Katty Esquivel la forma profesional en la que ha presentado el informe y a todo el equipo de la Junta Directiva. Solo desea aclarar que la denominación del Sr. Adrián Mora en Vicepresidente de CILA Norte, que comprende desde México hasta Panamá. Indica que el presupuesto que está ahí es el presupuesto del Consejo Internacional, eso se manda a pedido de la Junta Directiva quien tiene todo el derecho de disponer y discutir quién manda a otros lados siempre y cuando sea dentro de ese presupuesto. Por otra parte, expresa que quienes más necesitan el Código de ética son los viejos no los nuevos, por lo que sugiere que sean ellos quienes firmen y una vez firmado es material para la Cámara para poder sancionar. Se realiza un receso y se efectúa una presentación donde a partir del 1 de enero del 2023 la Cámara cuenta con un nuevo MLS con la empresa OMNI, ya que desde octubre del 2022 se notificó al Sr. Johannes Meller el cese del contrato firmado con la Cámara. Agrega que la base de este MLS tiene un costo de \$15,00.

ARTÍCULO SEXTO: LECTURA DE CORRESPONDENCIA QUE -DEBA CONOCER LA ASAMBLEA.

La Sra. Martha Montiel da lectura a la siguiente nota.



**COLEGIO DE MICROBIÓLOGOS
Y QUÍMICOS CLÍNICOS DE COSTA RICA**

TELÉFONOS: 40011949 / 22242602
SAN JOSÉ COSTA RICA - AMÉRICA CENTRAL
APARTADO: 4614-1000
EMAIL: juntadirectiva@microbiologos.cr www.microbiologos.cr

17 de octubre del 2022
Oficio: CMQC-P-64-2022

A QUIEN INTERESE

Señores
Cámara Costarricense de Bienes Raíces
San José, Costa Rica

Estimados señores:


La presente es una carta de intenciones es consecuencia de conversaciones previas sostenidas entre miembros de ambas representaciones y en virtud de las cuales, les comunico la existencia de un interés por parte de la institución que represento, a saber, el **COLEGIO DE MICROBIÓLOGOS Y QUÍMICOS CLÍNICOS DE COSTA RICA**, en comprar el inmueble que actualmente alberga las instalaciones de la Cámara contiguo a nuestra sede.

Nuestro interés por supuesto se ve condicionado por un tema presupuestario, por lo que, de existir un interés recíproco de ambas partes, podríamos negociar un precio por el terreno.

La presente carta de intenciones tiene la finalidad de que ustedes conversen el tema en el seno de la Asamblea de sus asociados y nos hagan saber su interés al respecto, tomen los acuerdos correspondientes, así como un eventual precio, el cual, nosotros analizaríamos y eventualmente aprobaríamos o haríamos una contraoferta, de acuerdo con nuestras capacidades financieras.

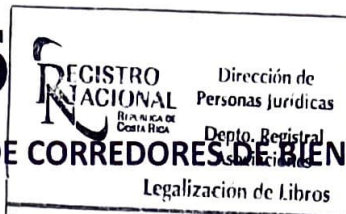
Se despide, cordialmente,

Maria del Pilar Salas Chaves
Dra. Maria del Pilar Salas Chaves
Presidenta Colegio de Microbiólogos y
Químicos Clínicos de Costa Rica
Periodo 2022-2023



cc. Archivo

El Sr. Adrián Mora indica que el viernes el Lic. Adrián Fernández me presentó el documento Registral donde ya la casa está totalmente liberada, pagándose \$20.000 dólares. El Colegio de Microbiólogos presentó una carta a través de la administración donde indican que tienen interés en adquirir esta propiedad. Agrega que hace 22 días toda esta calle principal se pintó de amarillo, lo cual complica sumamente la realización de eventos y actividades de esta Asociación, precisamente porque el Estatuto convoca a las 18:00 H, este es un tema que debe verse con la Comisión para que convoque a horarios más accesibles y más temprano ya que hay un parqueo, pero ese parqueo cierra a las 22 horas. Además, se investigó la posibilidad de tumbar la tapia para abrir parqueos como medida paliatoria y desgraciadamente la Municipalidad de Goicoechea lo prohibió porque



ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

GEDULA JURIDICA 3-002-051042

primero en tiempo, primero en derecho y posterior a los parámetros. Su recomendación es que se piense seriamente en cambiar de sede, inclusive esta Junta directiva ya ha hecho los primeros tanteos, y actualmente hay una oferta aunque aún no se ha hablado de dinero, simplemente es un interés. Esta Junta Directiva unánimemente, nombró al señor Juan Carlos Majano para la posibilidad de buscar al menos una terna de 3 peritos para hacer un avalúo actualizado, porque el último avalúo que se hizo lo hizo un miembro de esta de la Junta Directiva de Doña Ana Seidy López en el año 2018 y se considera que para tener un criterio un poquito más imparcial debe hacerse uno más reciente, ya que los avalúos pierden la actualización después de tres años y medio y también buscar un criterio un poquito más amplio. Por otra parte, no solo por un tema de una posible futura venta, sino también para la auditoría que se desea hacer en marzo de este año. Presenta una moción para solicitar el apoyo de la asamblea para que así como esta Junta Directiva, unánimemente le dio el apoyo al señor Majano, que esta Asamblea ratifique ese acuerdo en donde nosotros estamos nombrando al señor Juan Carlos Majano para que traiga una terna para ser presentada en la próxima sesión de Junta Directiva el día 14 de diciembre del presente año y así poder votar con el aval de ustedes. Esto lo pudo haber hecho la Junta sin necesidad de presentarlo a la asamblea, pero está pidiendo el apoyo para que crean en la Junta Directiva y que todo sea más transparente, porque esa decisión se va a publicar, ni siquiera vamos a esperar a que se publiquen las actas, se les enviará el acuerdo y cómo se escogió. Entonces, se solicita el voto de confianza para que puedan de aquí al 14 de diciembre elegir una terna a través del Sr. Juan Carlos Majano, se escoja a la empresa y se comunique a los asociados lo acordado y hacer la actualización del avalúo. Manifiesta que, si se tiene que convocar a una asamblea para dar seguimiento al tema lo hará; además, manifiesta que la Junta Directiva no aprobará ninguna manifestación de comisión por ninguna transacción, ya que esto es algo desinteresadamente para la Cámara, por lo que llegado el momento se solicitaría a la asamblea el no pago de comisión. La Sra. Katty Esquivel recuerda que en el informe de Fiscalía se pidió que no hubiese una comisión ni para venta ni para compra y lo primero que se debe hacer es el avalúo; por otra parte no se puede reparar, solo que se hagan parqueos en el techo. Todos son corredores y ella ha vendido 4 propiedades a precios de oportunidad, se debe tener una oferta por escrito. La Sra. Ana Seidy López sugiere tener el criterio que el avalúo es sobre el uso que se pueda hacer. La Sra. Yamileth indica que se está pensando en la dualidad, porque han crecido demasiado no obstante hay 500 asociados y la gente no ha estado asistiendo a ninguna actividad, solo se haría para tener un estatus. El Sr. Adrián Mora expresa que en tiempos de pandemia se tuvo que utilizar la dualidad, donde le indicaron que iban a asistir 300 asociados, pero la sorpresa fue que participaron las mismas 50 personas. Si se desea hacer que se haga como una herramienta pero que no se diga que no se dio en el pasado. Se somete a votación ratificar la autorización al Sr. Juan Carlos Majano Medina para presentar a la Junta Directiva en la primera sesión de enero del 2023, una terna de peritos oferentes para la realización de un avalúo a la propiedad sede de la CCCBR.

ACUERDO: Se ratifica la autorización al Sr. Juan Carlos Majano Medina para presentar a la Junta Directiva en la primera sesión de enero del 2023, una terna de peritos oferentes para la realización de un avalúo a la propiedad sede de la CCCBR. Se valorará convocar a una asamblea general para analizar la venta del inmueble o para la gestión de la auditoría.

ARTÍCULO SÉTIMO: DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE PRESUPUESTO PRESENTADO POR LA JUNTA DIRECTIVA, CORRESPONDIENTE AL PERÍODO 2023.

La Sra. María Fernanda Villasmil expone el presupuesto de la CCCBR para el año 2023.

Presupuesto operativo 2023					
	TOTAL PRIMER TRIMESTRE	TOTAL SEGUNDO TRIMESTRE	TOTAL TERCER TRIMESTRE	TOTAL CUARTO TRIMESTRE	TOTAL AÑO 2023
Ingresos					
41 Ingresos Corrientes					
Total 41 Ingresos Corrientes	28 547 864	35 717 258	32 945 640	35 234 295	132 445 057
Total 4201 Curso Bienes Raices	7 636 425	8 717 768	8 849 190	8 982 592	34 185 976
Ingresos totales	36 184 289	44 435 026	41 794 829	44 216 888	166 631 032

Gastos					
510-000 Gastos Administrativos					
Total 510-100 Gastos de Planilla	12 166 104	12 166 104	12 409 426	12 409 426	49 151 061
510-200 Depreciaciones y Amortizaciones					
Total 510-200 Depreciaciones y Amortizaciones	631 623	631 623	631 623	631 623	2 526 494
Total 510-600 Servicios Básicos	945 101	945 101	945 101	945 101	3 780 405
Total 510-800 Cuotas y Suscripciones	906 000	906 000	906 000	906 000	3 624 000
Total 510-000 Gastos Administrativos	18 008 853	17 958 853	18 351 975	18 261 975	72 571 257
Total 520-000 Gastos por Actividades	3 000 000	4 850 000	4 000 000	4 850 000	16 700 000
Total 530-000 Mercadeo	2 451 077	2 451 077	2 451 077	2 451 077	9 804 308
540-000 Cursos	-	3 500 000	-	-	3 500 000
Total 540-000 Cursos	-	3 500 000	-	-	3 500 000
Total 550-000 tecnología de información	3 475 000	3 975 000	2 575 000	2 475 000	12 500 000
Total 560-000 Otros Servicios	3 852 654	4 852 654	2 352 654	3 352 654	14 410 616
Total 570-000 Mantenimiento y Limpieza	645 000	495 000	645 000	645 000	2 430 000
Total 580-000 Transporte	279 000	279 000	279 000	279 000	1 116 000
Total 590-000 Imprevistos	2 392 305	3 078 105	2 392 305	1 942 305	9 805 020
Total 810-000 Gastos Financieros	615 671	435 926	712 285	706 659	2 470 541
810-103 Gasto por Incobrable	-	-	-	-	-
Gastos totales	€ 34 719 360	€ 41 875 415	€ 33 759 296	€ 34 953 670	€ 145 307 742
Otros gastos totales	164 058	164 058	164 058	164 058	656 231
Ganancias netas	1 300 871	2 395 553	7 871 475	9 099 160	20 667 059
MENOS:					
CONTIGENCIAS LABORALES				€ 15 000 000	€ 15 000 000

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

A continuación, se detallan los resultados de la liquidación de los Ingresos, Pasivos, Patrimonio, Ingresos y Gastos contenidos en los Estados Financieros certificados.

CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

Señores:

Asamblea General de la Asociación Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces
 Presidencia

El suscrito Contador Público Autorizado Lic. José Gdo. Argüello Villalobos, colegiado No. 3534, fue contratado por la Asociación Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces con cédula jurídica 3-002-051042 para revisar información que permita certificar los Estados Financieros Preliminares al 31 de octubre 2022 y 31 de diciembre 2021. Este procedimiento fue realizado únicamente para determinar si dichos Estados Financieros se extrajeron de los registros principales y subsidiarios que para sus efectos lleva la Asociación.

El conjunto de estados financieros está integrado por el balance situación, el estado de excedentes, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de cambios base de efectivo, que es responsabilidad de la Asociación Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces

A continuación, se describe el procedimiento aplicado a la información antes mencionada, se verificó línea por línea, en los Estados Financieros Preliminares, que en la información que ellos contienen fuera extraída de los registros principales y subsidiarios que la Asociación lleva para la contabilidad de sus transacciones.

El procedimiento antes descrito es sustancialmente menor en alcance que una auditoría, cuyo objetivo es expresar una opinión sobre los Estados Financieros. Consecuentemente, esta certificación no es, ni debe interpretarse como una opinión sobre los Estados Financieros. Los Estados Financieros adjuntos están sellados únicamente para efectos de identificación.

Basado en la aplicación del procedimiento anteriormente mencionado, certifico que ningún asunto evidenció que los Estados Financieros al 31 de octubre 2022 y 31 de diciembre 2021 no provengan de los registros principales y subsidiarios de la Asociación, que dichos estados corresponden a la realidad económica de la Asociación y que los mismos se encuentran al día.

	Balances al 31-10-2022	Balances al 31-12-2021
Cobros	178.536.238	161.681.277
Patrimonio	167.539.723	121.309.871
Resultados al 31-10-2022		
Cobros	231.591.174	141.372.199
Gastos	209.400.602	126.938.289
Otros Ingresos/Lucros	12.861.181	2.918.750
Utilidad/Prejuda	14.851.753	16.342.660

El Contador Público Autorizado de Bienes Raíces José Gdo. Argüello Villalobos
 Página 111
 Tel.: 8367-4738
 San José, Costa Rica; E-mail: josearguellocpa@gmail.com

El Contador Público Autorizado de Bienes Raíces José Gdo. Argüello Villalobos
 Página 111
 Tel.: 8367-4739
 San José, Costa Rica; E-mail: josearguellocpa@gmail.com

Asociación Cámara Costarricense De Corredores De Bienes Raíces

Balance de Situación

Al 31 de octubre 2022 y 31 de diciembre 2021

(Expresado en colones costarricenses)

	Notas	oct-22	dic-21
Activos			
Activos Corrientes			
Efectivo y equivalentes	4	29.934.928	21.439.794
Cuentas por cobrar	5, 5a	11.054.067	10.746.038
Documentos por cobrar	6		10.000
Gastos Pagados por Anticipado	7	9.476.238	4.164.673
Activos en inventario	8	319.166	319.166
Total Activos Corrientes		50.784.399	36.679.671
Activo No Corriente			
Propiedad, Planta y equipo neto	9a, 9b	125.287.951	125.001.695
Otros Activos		463.898	
Total Activo No Corriente		125.751.849	125.001.695
Total Activos		€ 176.536.238	€ 161.681.277
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos			
Pasivos Corrientes			
Cuentas por Pagar	10	339.679	123.520
Gastos Acumulados y Retenciones por pagar	11a, 11b	8.320.642	1.649.852
Instrumentos Financieros corto Plazo	12	(606.109)	370.617
Ingresos cobrados por anticipado		4.943.303	1.964.555
Total Pasivos Corrientes		12.997.515	4.117.544
Pasivos no Corrientes			
Documentos por pagar largo plazo	13		12.354.200
Total Pasivos Corrientes			12.364.200
Total Pasivos		12.997.515	16.471.744
Patrimonio			
Superávit por Revaluación		67.161.897	67.161.897
Excedentes acumulados		78.047.636	61.100.476
Excedente (Déficit) del periodo		18.329.191	16.947.159
Total Patrimonio		163.538.723	145.209.532
Total Pasivo y Patrimonio		€ 176.536.238	€ 161.681.277



Lic. José Argüello Villalobos
 Contador Público Autorizado
 N°3534

Si hubiera aplicado procedimientos adicionales o efectuado una auditoría de los Estados Financieros, podrían haberse evidenciado otros asuntos que los habríamos informado.

No me alcanzan las limitaciones del artículo 9 de la ley 1038 y de los artículos 20 y 21, ni el artículo 11 del Reglamento de Ética Profesional de la Ley del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica para omitir esta certificación.

Se extiende la presente a solicitud de la Asociación Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces para trámites de actualización de datos con esta entidad

Conforme, en la ciudad de San José, a los 21 días del mes de noviembre de 2022

Jose Gdo. Argüello Villalobos
 Contador Público Autorizado, Colegiado N° 3534
 Poder de Práctica No. 1118-935-07

Se otorga y concede Tercera de Ley del 21/11/2022
 A favor de la signataria
 Juntos en Acto 2022

El Contador Público Autorizado de Bienes Raíces José Gdo. Argüello Villalobos
 Página 111
 Tel.: 8367-4739
 San José, Costa Rica; E-mail: josearguellocpa@gmail.com

Notas	oct-22
FLUJO DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Excedentes (déficit) neto	€ 18.329.191
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo	
Depreciación de Activos Fijos	757.382
Cambios en activos y pasivos	
Cuentas por Cobrar	(308.029)
Documentos por Cobrar	10.000
Cuentas por Pagar	216.159
Activos en inventario	
Gastos Pagados por Anticipado	(5.311.565)
Gastos Acumulados y Provisiones	6.670.790
Ingresos cobrados por anticipado	2.978.747
Efectivo neto provisto por actividades de operación	23.342.678
FLUJO DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Diminución de la Propiedad, Planta y equipo	(1.043.728)
Aumento Otros activos	(463.898)
Efectivo neto provisto por actividades de inversión	(1.507.616)
FLUJO DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
Documentos por pagar largo plazo	(985.726)
Documentos por pagar largo plazo	(12.354.200)
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	(13.339.926)
VARIACIÓN EN EL EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS	8.495.134
EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS AL INICIO DEL AÑO	21.439.794
EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS AL FINAL DEL AÑO	€ 29.934.928

Notas	oct-22
FLUJO DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Excedentes (déficit) neto	€ 18.329.191
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo	
Depreciación de Activos Fijos	757.382
Cambio en activos y pasivos	
Cuentas por Cobrar	(308.029)
Documentos por Cobrar	10.000
Cuentas por Pagar	216.159
Activos en inventario	
Gastos Pagados por Anticipado	(5.311.565)
Gastos Acumulados y Provisiones	6.670.790
Ingresos cobrados por anticipado	2.978.747
Efectivo neto provisto por actividades de operación	23.342.678
FLUJO DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Diminución de la Propiedad, Planta y equipo	(1.043.728)
Aumento Otros activos	(463.898)
Efectivo neto provisto por actividades de inversión	(1.507.616)
FLUJO DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
Documentos por pagar largo plazo	(985.726)
Documentos por pagar largo plazo	(12.354.200)
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	(13.339.926)
VARIACIÓN EN EL EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS	8.495.134
EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS AL INICIO DEL AÑO	21.439.794
EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS AL FINAL DEL AÑO	€ 29.934.928

Asociación Cámara Costarricense De Corredores De Bienes Raíces
Estado de Excedentes y Peridas
Por los años terminados al 31 de octubre 2022 y 31 de diciembre 2021
(Expresado en colones costarricenses)

Notas	oct-22	dic-21
Ingresos Corrientes		
Ingresos Asociados	€ 89.781.297	€ 87.719.146
Ingresos por Capacitación	41.904.242	45.239.116
Ingresos de arrendamiento de congreso	20.070.465	-
Ingresos de Patrocinio Congreso	37.768.500	104.783
Ingresos de ventas de productos	-	104.783
Ingresos de Derecho de Afiliación	22.547.227	6.707.408
Ingresos de Reconstrucción	1.152.594	707.923
Ingresos por certificación CIPS	7.882.750	-
Ingresos membresía ProcePro	-	8.507
Ingresos NAR	484.008	845.316
Total Ingresos Corrientes	221.891.174	141.436.981
Gastos		
Gastos Administrativos	14 107.525.165	110.965.412
Gastos Mercado	15 3.407.075	2.801.034
Gastos Cursos	16 6.667.572	2.991.361
Gastos por actividades	17 75.449.213	3.423.953
Gastos Financieros	18 6.094.843	5.165.813
Gastos por Depreciación	356.733	1.352.214
Total Gastos	200.496.682	128.819.789
Utilidad Operativa	21.394.492	14.617.192
Otros Ingresos		
Otros Ingresos	419.165	3.112.807
Total Otros Ingresos	419.165	3.112.807
Otros Gastos		
Otros Gastos	3.280.546	678.056
Total Otros Gastos	3.280.546	678.056
Excedentes (déficit) neto	€ 18.329.191	€ 17.851.943

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Asociación Cámara Costarricense De Corredores De Bienes Raíces
Estado de cambios en el capital contable
Por los años terminados al 31 de octubre 2022 y 31 de diciembre 2021
(Expresado en colones costarricenses)

	Superior por Evaluación	Excedentes del Período	Excedentes del Período	Total Contable
Saldo al 31 de diciembre 2021	€ 67.181.867	€ 11.100.412	€ 18.947.150	€ 145.209.512
Aplicación de excedentes	-	18.947.150	(18.947.150)	-
Aplicación de Excedentes 2022	-	18.329.191	-	18.329.191
Saldo al 31 de octubre 2022	€ 67.181.867	€ 29.047.603	€ 18.329.191	€ 163.558.723

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

La Sra. Ana Patricia Salas consulta cuánto cuesta una asamblea presencial y cuánto cuesta una asamblea virtual. Se puede hacer presencial y virtual, solo que las personas que asistan de forma presencial, deben traer un dispositivo para poder participar.

La Sra. María Fernanda Villasmil indica que las asambleas presenciales tienen un costo de \$1.900 a \$2.000. La asamblea virtual tiene un estimado de \$1.400, sin embargo se debe tipificar en los Estatutos. El Sr. David Arias indica que para la realización de asambleas no es necesario hacer una reforma de Estatutos. Si se hará una asamblea virtual o dual, cae en la misma naturaleza del recinto donde se realizará.

La Sra. Patricia Salas expresa que la moción sería reducir el presupuesto para las asambleas ordinarias, a fin de valorar realizarlas de forma virtual o dual.

El señor Presidente indica que se hizo la consulta legal y el tema no está en el orden del día, por tanto no se puede votar, lo que se está discutiendo es el presupuesto. Su recomendación es que si hay alguien en esta asamblea que quiera presentar una moción para reformar al forma en que se reúne la asamblea, que lo haga en la próxima asamblea o que en el documento final se haga esa reforma para que los Estatutos contemplen esa figura y no mediante una votación simple y llana. Lo que se está discutiendo es la parte económica del presupuesto. Expresa que no está hablando en chino y reitera que el punto no está contemplado en la agenda del día.

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

El Lic. Adrián Fernández expresa que las asambleas virtuales se efectuaron con motivo de la pandemia, ahora ya el tema de la pandemia pasó; no obstante, se ha mantenido que muchas organizaciones se siguen reuniendo virtualmente, en esta Cámara en concreto si la convocatoria a la asamblea es virtual o presencial es una potestad de quien convoca, porque de acuerdo al Estatuto, las asambleas son presenciales. Si el Sr. Adrián Mora convoca a una asamblea virtual algún asociado podrá oponerse, porque considere que deben ser presenciales, porque según el Estatuto tiene que ser presenciales. Eso es lo que dice el Estatuto ahora la recomendación legal sería que ustedes están trabajando en un proyecto de reforma del Estatuto, que esto se incluya. La Sra. Patricia Salas indica que no presentará la moción, debido a que el Asesor Legal ya explicó que el Presidente es quien convoca las asambleas, no obstante todos los asociados tienen derecho a participar, incluyendo las personas que están en Guanacaste. Concuere en que la vez que se hizo una asamblea virtual no participaron tantas personas pero había más que hoy. Se debe ser inclusivos con los colegas, ya que no van a estar pagando \$30,00 y adicional los \$15,00 para el MLS. La Sra. Patricia Salas consulta cuánto se gasta en las elecciones. El Sr. Carlos Zúñiga indica que una asamblea que incluya elecciones anda en un costo de ₡1.500.000 con respecto al material tiene un costo de ₡75.000. La Sra. Ida Luz Holdridge agradece a la señora Tesorera porque le ha aclarado varias dudas, no obstante consulta a qué se refiere el rubro de "otros". La Sra. María Fernanda Villasmil indica que lo que se está proponiendo es que las comisiones presenten proyectos a fin de asignarles un presupuesto como tal, porque de nada sirve tenerles asignado presupuesto a comisiones que no saben qué van a hacer.

El Sr. Lopera indica que con relación al presupuesto de gastos, solicita que se calcule el valor de los gastos de los viajes de los directivos de la Cámara (no se entiende, hay muchas personas hablando después no entiendo lo que dice (3:55:00) La señora Tesorera expresa que se dieron cuenta de que se iban a incurrir en gastos que no estaban presupuestados, por lo que ese curso adicional que se hizo fue un evento extraordinario para no tocar el presupuesto que ya se había aprobado y fue para no incurrir en gastos que no estaban presupuestados inicialmente. Contablemente sí hubo una pérdida. El Sr. Juan Carlos Majano menciona que el congreso se había presupuestado para que fuera local y se había presupuestado un precio para las entradas; sin embargo con el afán de que se organizara este evento para que fuera la mayor cantidad de asociados, la Cámara asumió la subvención de las entradas de manera que donde se va a encontrar una entrada de \$125,00 en el Hotel Intercontinental con dos comidas, dos Coffe break y la calidad del tipo de evento para que solamente llegara una cantidad mínima de asociados, por tal motivo se abrió la participación al curso. No se está diciendo que no se está reflejando en el presupuesto lo que no se reflejó contablemente, se le puso curso pero si hubiese sido patrocinio y dinero igualmente estaría entrando a la Cámara. El Sr. Adrián Mora manifiesta que se debe aclarar qué significa pérdida, y esto es cuando se toma el presupuesto aprobado por esta asamblea y toma recursos que no corresponde para otra cosa y el presupuesto ordinario de la Cámara nunca se tocó operativamente hasta alcanzó para pagar la casa. Para evitar tocar el presupuesto ordinario el Sr. Carlos Zúñiga a sacrificio personal propuso hacer un curso extraordinario subvencionando las entradas, pues hace algunos años el Congreso de CILA dejó una pérdida de \$13.000,00 y cobrando \$300,00. Pero con este congreso no se tocaron las arcas, y todavía sobraron \$3.000. El Sr. Lopera indica que él está hablando de la naturaleza contable del asunto, el congreso estuvo extraordinario y se disfrutó. Solo su hubo pérdidas solo se debe decir. Además se habló de presupuestar unos viajes con los ingresos del curso. La Sra. Katty Esquivel indica que en su informe sí se indica que hubo una pérdida porque los gastos superaron los ingresos pero que eventualmente se subsanó. El Sr. Carlos Zúñiga indica que en el informe certificado viene el balance de situación al 31 de octubre comparado al año pasado, también viene los ingresos corrientes viene todo desglosado. El curso que se hizo está registrado como ingreso de capacitación y se hizo para no afectar el flujo de caja de la Cámara. En el presupuesto 2023 no hay contemplado gastos por representación. El señor Presidente somete a votación la aprobación del presupuesto. **ACUERDO: Por unanimidad se aprueba el presupuesto de la CCCBR para el año 2023. ARTÍCULO OCTAVO- INFORME DEL COMITÉ DE REVISIÓN DE ESTATUTOS Y SOLICITUD DE PRÓRROGA DE LA PRESENTACIÓN DEL DOCUMENTO FINAL.**

La Comisión de Proyecto de Ley expone lo siguiente:

Comisión:

- Patricia Salas
- David Arias
- María Fernanda Villasmil
- Carlos Orozco

- Víctor Loría

Se efectuó una revisión y análisis general de los estatutos vigentes de la Cámara e hicieron un planteamiento de las necesidades estructurales y formales. Definición de ejes de trabajo básicamente todo lo que tiene que ver con la Cámara. Una revisión integral del articulado general de la Cámara, sin considerar la parte administrativa y los órganos que no lo han hecho todavía. Y la revisión y análisis del Código de Ética. Se tiene el Código de Ética de la Cámara prácticamente listo. Hay que también tomar en consideración lo indicado por la Sra. Ofelia Ulloa; no obstante se utilizó legislación comparada de asociaciones en Estados Unidos que tienen mayor desarrollo en cuanto a la parte de los códigos de ética, porque no solamente está el código de la NAR pues tienen cosas poco específicas. También se tomó en consideración el código de otras asociaciones por ejemplo la de Florida y California, así como la de Panamá y la de El Salvador. Se está muy orgulloso del trabajo realizado. También realizaron el Reglamento de Procedimientos Disciplinarios, que es el debido proceso. Por otra parte, también elaboraron un Reglamento de Asambleas. Aspectos del curso: Análisis de propuesta de reforma de la estructura organizativa de la Cámara. Hay que actualizar muchos aspectos de carácter administrativo en este sentido, se está haciendo un análisis de la situación actual de toda la parte informática de la Cámara. Recolección de datos y sobre el funcionamiento, necesidades y mejoras sobre los órganos y de las comisiones de la Cámara. también se está realizando un proceso de análisis general para la presentación de las nuevas herramientas y plataformas tecnológicas a servicio de los asociados y usuarios externos. Actualizar toda la parte tecnológica, no solamente en la página web, sino en los servicios que se brindan a través de la página web para los diferentes órganos y comisiones. Entre los pendientes queda por definir los procedimientos de trabajo y reglamentación de los órganos y comisiones de la Cámara. Recolectar y analizar la información y datos sobre el funcionamiento, necesidades de mejora e implementación de los órganos de la Cámara. Recibir y analizar las posibles propuestas de mejora de los asociados. Instan a convocar a la Asamblea Extraordinaria para la reforma de los Estatutos, de acuerdo con el artículo 98, inciso a de los Estatutos vigentes y a su vez, presentan una moción para que se convoque para las 18:00 horas del día 24 de febrero del 2023 la primera convocatoria para la Organización de Asamblea General Extraordinaria de reforma de Estatutos y en aras de facilitar la participación del mayor número de asociados, la misma se realizará bajo la modalidad virtual y para lo cual la Administración deberá enviar a todos los asociados vía correo electrónico registrado en la Asociación los documentos que serán conocidos con al menos 8 días naturales antes de la celebración de dicha Asamblea y se autoriza a través de esta moción a la Junta Directiva para que se lleve a cabo la contratación de la plataforma digital idónea que permita la mayor participación y accesibilidad por parte de los asociados a la Cámara en dicha asamblea. La Sra. Patricia Salas considera importante recalcar que esta es una Comisión Nombrada por Asamblea y se deben a la asamblea. Agrega que ellos solicitarán a los órganos cualquier retroalimentación que necesiten para la continuidad del proceso que están realizando. El Sr. Adrián Mora aclara que ese día no estará en el país, por lo que dicha asamblea deberá ser presidida por el señor Vicepresidente. **ACUERDO: Por unanimidad se aprueba convocar a Asamblea General Extraordinaria para las 18:00 horas del jueves 23 de febrero del 2023 la primera convocatoria, para la reforma de los Estatutos, de acuerdo con el artículo 98, inciso a de los Estatutos vigentes y a su vez, en aras de facilitar la participación del mayor número de asociados, la misma se realizará bajo la modalidad virtual y para lo cual la Administración deberá enviar a todos los asociados vía correo electrónico registrado en la Asociación los documentos que serán conocidos con al menos 8 días naturales antes de la celebración de dicha Asamblea y se autoriza a través de esta moción a la Junta Directiva para que se lleve a cabo la contratación de la plataforma digital idónea que permita la mayor participación y accesibilidad por parte de los asociados a la Cámara en dicha asamblea.** La Comisión presenta moción para que se incluya en el presupuesto una partida extraordinaria que permita llevar a cabo las asambleas generales extraordinarias necesarias para poder conocer y aprobar la totalidad de los documentos faltantes. La Sra. Ofelia Ulloa sugiere que se haga un planteamiento dentro de un tiempo específico y que no se interrumpa sino que se organice de tal forma que todo se conozca en esa asamblea. La señora Tesorera indica que se está tratando de implementar una plataforma para las asambleas generales. **ACUERDO: Por mayoría se aprueba incluya en el presupuesto una partida extraordinaria que permita llevar a cabo las asambleas generales extraordinarias necesarias para poder conocer y aprobar la totalidad de los documentos faltantes. Se abstienen de votar el Sr. Adrián Mora y la Sra. Katty Esquivel, por un asunto de presupuesto. ARTÍCULO 9. INSTALACIÓN DE TRIBUNAL ELECTORAL, Y ENTREGA DE LA DIRECCIÓN DE LA ASAMBLEA AL PRESIDENTE DE DICHO ÓRGANO. El Sr. Adrián Mora deposita en el Sr. Ramón Coll, Presidente del Tribunal Electoral, la conducción de la asamblea. ARTÍCULO 10. ELECCIÓN EN LA ASAMBLEA DE LOS SIGUIENTES PUESTOS:**

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

10.1 El Sr. Adrián Mora, el Sr. Juan Carlos Majanos y la Sra. Katty Esquivel sugieren la reelección total del Tribunal Electoral.

ACUERDO: Por mayoría se nombra a Ramón Coll Esquivel, mayor, casado, con cédula de identidad número uno - cero siete veinte seis - cero cuatro cero uno, Asesor Inmobiliario y vecino de Escazú; a Ana Yancy Sánchez Barrantes, mayor, casada, con cédula de identidad número cinco - cero dos setenta - cero siete cincuenta y cuatro - Asesora Inmobiliaria y vecina de Rohrmoser y a Tonny Adrián Madrigal Hernández, mayor, soltero, con cédula de identidad número dos - cero cinco noventa y siete - cero tres sesenta y uno, Asesor Inmobiliario y vecino de Alajuela, como miembros del Tribunal Electoral.

10.2 Fiscal titular.

El Sr. Adrián Mora propone para el puesto de Fiscal a la Sra. Katty Esquivel Valerín, quien acepta la postulación.

Se propone al Sr. Lopera quien no acepta la postulación.

Sin más candidatos se procede con la votación: **ACUERDO: Por unanimidad se nombra a la Sra. Katty Esquivel Valerín, con número de cédula: 108660350, estado civil casada, de profesión Master en Mercadeo y vecina de San José, Tibás, 150 m Este, 200 m Norte del Periodo La Nación, como Fiscal de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces.**

10.3 Fiscal Adjunto: Se propone a la Mónica López Lutz, quien acepta la postulación.

ACUERDO: Por unanimidad se nombra a la Sra. Mónica López Lutz, con número de cédula: 109070898, estado civil viuda, de profesión relacionista pública y vecina de San José - Curridabat 300m Sur 75m Oeste de Plaza del Sol, como Fiscal Adjunta de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces.

10.4 Tribunal de Ética Se presentan las siguientes postulaciones:

- David Arias Quesada
- Johanna Hidalgo Orozco
- Lorena Vargas Ortega

No habiendo más postulaciones, se somete a votación el nombramiento de las personas anteriormente indicadas como miembros del Tribunal de Ética de la CCCBR. **ACUERDO: Por unanimidad se nombra a las siguientes personas como miembros del Tribunal de Ética: David Arias Quesada, número de cédula: 503830529, estado civil: soltero, de profesión Corredor de Bienes Raíces y vecino de Santa Cruz-Guanacaste; a Johanna Hidalgo Orozco, número de cédula: 108000826, estado civil: divorciada, de profesión Administradora de negocios y vecina de San Rafael, Escazú y a Lorena Vargas Ortega, con número de cédula: 801170782, estado civil: casada de profesión Corredora y vecina de la Urbanización La Floresta casa#61.**

10.5 Director del Consejo Internacional.

El Sr. Adrián Mora propone a la Sra. Ofelia Ulloa, quien acepta la postulación. La Sra. Katty Esquivel secunda la postulación. **ACUERDO: Por mayoría se elige a la Sra. Ofelia María Ulloa Alvarado, mayor, con cédula de identidad número uno - cero tres noventa y nueve - cero siete noventa y nueve - vida, Asesora Inmobiliaria y vecina de Rohrmoser, como la Directora del Consejo Internacional.**

10.6 Consejo Internacional (al menos dos) Se propone a las siguientes personas para integrar el Consejo Internacional

- Adrián Mora Solano
- Johanna Hidalgo Orozco

- Peggy Viviana Sosa González
- Martha Montiel Galindo

ACUERDO: Por unanimidad se nombra como miembros colaboradores del Consejo de Alzada a: Adrián Mora Solano, número de cédula: 109660450, estado civil: casado, profesión corredor y vecino de San Pedro Montes de Oca, 700 mts Sur Iglesia Católica; a Johanna Hidalgo Orozco número de cédula: 108000826, estado civil: divorciada, de profesión Administradora de negocios y vecina de San Rafael, Escazú; a Peggy Viviana Sosa González, número de cédula: 205510916, estado civil soltera, de profesión Farmacéutica y vecina de La Guácima - Alajuela y a la Sra. Martha Angélica Montiel Galindo, número de cédula: 801370624, estado civil: casada, de profesión Hotelera y vecina de San José - Santa Ana.

10.7 Consejo de Alzada.

Se recomienda la elección de las siguientes personas:

- Ana Seydi López León
- Carlos Alberto Orozco Flores
- Mauricio Muñoz Lobo
- Mauricio Rodríguez Cruz
- Domingo Cópola

ACUERDO: Por mayoría se aprueba el nombramiento de las siguientes personas como miembros del Consejo de Alzada: Ana Seydi López León, número de cédula: 107880620, estado civil: Casada, de profesión Corredora y vecina de San Rafael Escazú- San José; a Mauricio Muñoz Lobo, número de cédula: 106780499, estado civil: Casado, de profesión u oficio: Empresario y vecino del Bar la Perla 50 mtrs al Sur y 50 Oeste; a Mauricio Rodríguez Cruz, número de cédula: 186200124208, estado civil: Casado, profesión u oficio: Corredor y vecino de nunciatura Plata 75 oeste; a Carlos Alberto Orozco Flores, número de cédula: 108920157, estado civil: Divorciado, de profesión u oficio: Administrador de negocios y vecino de Santa Barbara, Heredia y a Domingo Coppola, cédula de identidad N° 138000085514, estado civil casado, de profesión Corredor de Bienes Raíces y vecino de Moravia. Se abstiene de votar la Sra. Ofelia Ulloa, debido a que no está de acuerdo con la elección de la Sra. Ana Seydi López León. **ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.** Del nombramiento de la comisión de revisión de actas.

Se somete a votación la postulación de los señores: Norma Rodríguez Vargas, Rita Aguilar Soto y Delphy Ferguzón Simpson. **ACUERDO:** Por mayoría se nombra a: Rita Aguilar Soto, número de cédula: 110940264, estado civil: Periodista, profesión Administradora de negocios y vecino de Moravia, Barrio La Guaría al frente de las canchas de fútbol del Colegio Saint Joseph; a Norma Rodríguez Vargas, número de cédula: 107280051, estado civil: viuda, de profesión Corredora y vecino de Cartago, Tejar de Guarco. Urb Las Catalinas, Casa #5-G y a Delphy Ferguson Simpson, número de cédula 204740999, estado civil: divorciado, de profesión Administrador de empresas y vecino de: Heredia, San Francisco, Condominio San Agustín #23-A, como miembros de la Comisión de Revisión de Actas. **ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO:** De la ratificación y declaración en firme de todos los acuerdos tomados. El señor Presidente somete a votación la ratificación en firme de todo lo acordado en esta Asamblea General Extraordinaria. **ACUERDO:** Por unanimidad se declara en firme los acuerdos tomados en esta Asamblea General Ordinaria.

Al ser las 23:15 del mismo día se da por concluida la asamblea.

Sr. Adrian Mora Solano, Presidente. / Sra. Martha Montiel, Secretaria. Última línea.