

ACTA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA

Acta de la Asamblea General Extraordinaria número 152-2024 de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada el 29 de agosto del 2024 de forma presencial en sus oficinas centrales, ubicadas en el Barrio Esquivel Bonilla, Calle Blancos, en la Ciudad de San José - Costa Rica.

ARTÍCULO UNO. COMPROBACIÓN DEL QUÓRUM.

Al ser las 17:00 horas, el señor Juan Carlos Majano Medina, Presidente, 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 18:11 horas en segunda convocatoria. Con la verificación del quórum se inicia la asamblea con la participación de los siguientes asociados:

Código	Nombre	Apellidos	Cédula
1158	IDA LUZ	HOLDRIDGE MELÉNDEZ	302210164
1308	SANDRA	HENCHOZ GUTIERREZ	108170936
1375	ADRIÁN	MORA SOLANO	109660450
1522	VICTOR HUGO	LORÍA CORRALES	204860770
1758	LEÓN DARÍO	LOPERA NARANJO	800930978
177	ANA TALÍA	ARTEAGA DE SANZ	800510835
1772	RAMÓN	COLL ESQUIVEL	107260401
1818	JUAN CARLOS	MAJANO MEDINA	602510663
2260	ANA LORENA	ROJAS ARTE	104350907
2368	EUGENIO	DÍAZ DE LEÓN HERNÁNDEZ	DIMEX 148400371629
2450	MARÍA DE LOS ÁNGELES	ALFARO SÁNCHEZ	401280631
2566	ANA YANCY	SÁNCHEZ BARRANTES	502700754
2643	NORA MARÍA	SERRANO GUTIÉRREZ	800780347
3102	MÓNICA MARÍA	LÓPEZ LUTZ	109070898
3143	CARLOS	MORA MORALES	107830499
3180	DAYSÍ	BRIONES HUETE	(DIMEX)15583830301 3
3563	CRESPO	SEBASTIEN	(DIMEX) 15583
3696	HENRY	ARTAVIA MARÍN	108370066
3094	BEATRIZ	JIMÉNEZ	800940964
3667	DAISY	DIXON GOODWIN	108310707
2818	GLORIA	MONGE VILÁ	106370558
2935	DARÍO	JIMÉNEZ BARRANTES	303990752
3477	ROSAICELLA	SIBAJA MURILLO	115470423
3597	PATRICIA	BADILLA LOBO	107840206
3611	TAMARA	LÓPEZ SANDOVAL	222670944
2871	RUTH	VILLACOSTA	122200872816
2978	DELPHY	FERGUSON SIMPSON	204740999
2736	SUSANA	CASTRO MERENS	107330367

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

Código	Nombre	Apellidos	Cédula
2894	PATRICIA	MOSTAJO ALMONTE	801100658
1301	EVA	LORÍA QUIRÓS	107160327
3452	LEONARD	CAMBRONERO J.	203110628
2309	KATTYA	ESQUIVEL VALERÍN	108660350
785	MARCELA	ECHEVERRÍA HEIGOLD	106730044

Se inicia la asamblea con 29 asociados.

La Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez expresa que para que esta asamblea se pueda realizar, se debió haber remitido a todos los asociados un acuerdo de Junta Directiva donde se procede a la venta de la propiedad y no consta en las actas un acuerdo en firme de la Junta Directiva sobre la venta de la propiedad, esto conforme al artículo 64 de los Estatutos.

El Sr. Juan Carlos Majano solicita a la Sra. Ida Luz Holdridge no distorsionar la asamblea. Aclara que no se está infringiendo nada y por tanto se dará continuidad a la asamblea.

ARTÍCULO DOS: LECTURA DEL ORDEN DEL DÍA

El Sr. Juan Carlos Majano da lectura a la agenda.

Primero: Autorizar al señor Presidente de la Asociación a vender el inmueble en donde se ubica la sede de la Cámara, fina del Partido de San José, matrícula de folio real número 155974, bajo las siguientes condiciones:

1. *El precio mínimo de venta será de ciento ochenta y dos millones de colones, dinero que se debe recibir en su totalidad al momento de la firma de la respectiva escritura pública.*
2. *La Asociación no realizará pago alguno por gastos derivados del proceso de venta, de forma tal que el precio de venta ingresará de forma neta a las arcas de la misma.*
3. *El dinero producto del precio de venta se destinará en su totalidad a la adquisición de una nueva propiedad que servirá como sede de la Cámara, según la decisión de compra que en su momento tome esta misma asamblea.*
4. *Una vez formalizada la venta, el comprador deberá darle a la Asociación un plazo mínimo de seis meses para desocupar el inmueble, sin ningún tipo de recargo o cobro.*
5. *Esta autorización de venta se mantendrá vigente por un plazo de seis meses.*
6. *Se dará espacio a los asociados presentes para que, si así lo consideran conveniente, propongan otras condiciones a incluir en el presente acuerdo de autorización de venta.*

Segundo: Una vez tomados los acuerdos del caso, se nombrará del seno de la misma Asamblea, una comisión de revisión de actas, la cual estará compuesta por el 10% de los asociados presentes en la Asamblea al momento de hacer el nombramiento.

Tercero: Se ratifican y declaran firmes todos los acuerdos tomados.

Nota: De conformidad con los artículos 49 y 11 del Estatuto de la Cámara, sólo podrán participar en esta asamblea los Asociados que se encuentren en el momento de la convocatoria.

agosto, su participación quedará sujeta a que antes de las 15:00 horas del día antes indicado remitan al correo contabilidad@camara.cr con copia a tesoreria@camara.cr el respectivo comprobante de pago.

Se solicita a la asamblea aprobar el orden del día.

Votos a favor: 28
Votos en Contra: 1
Abstenciones: 0

La Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez justifica su voto en contra debido a que no ha podido leer el acuerdo de Junta Directiva, donde de acuerdo con el Artículo 64 de los Estatutos es requisito que haya de previo un acuerdo de Junta Directiva autorizando al Presidente a la venta de la propiedad.

ACUERDO: Por mayoría se aprueba la agenda de la Asamblea General Extraordinaria del 29 de agosto del 2024.

El Sr. Víctor Loría aclara que, el Artículo 64 de los Estatutos establece: “Para vender gravar o cualquier forma enajenar bienes inmuebles de la asociación, cualquiera que sea el monto de este acto, deberá contar el Presidente con el previo aval de un acuerdo en firme de la asamblea de asociados”, por tanto, si no hay asamblea el Presidente no puede contar con ese aval.

ARTÍCULO TRES: : Autorizar al señor Presidente de la Asociación a vender el inmueble en donde se ubica la sede de la Cámara, fina del Partido de San José, matrícula de folio real número 155974, bajo las siguientes condiciones:

3.1 El precio mínimo de venta será de ciento ochenta y dos millones de colones, dinero que se debe recibir en su totalidad al momento de la firma de la respectiva escritura pública.

El Sr. Juan Carlos Majano expone el avalúo del perito que se escogió en la Administración del Sr. Adrián Mora, no con la intención de vender la propiedad sino por un tema de Auditoría Externa anual, este avalúo tiene un año de realizado y otorga un monto a la propiedad de ₡181.982.130, a pesar de que el avalúo está reciente, el tipo de cambio pues en ese momento el dólar tenía un precio de ₡585,00, por lo que, lo que se está tomando en cuenta es el precio en colones.

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

INFORME DE AVALÚO DE UN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE: ASOCIACION CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

PROPOSITO DEL AVALUO: ACTUALIZACION DE VALOR - PARA VENTA DE PROPIEDAD

SEGUN REGISTRO PUBLICO: Inscrita al Folio Real numero: 1-155074

SEGUN PLANO CATASTRADO: Numero de plano catastrado: 1-0112482-1953

UBICACION DE LA PROPIEDAD: Provincia: 1 SAN JOSE, Cantón: 03 GOICOCHECA, Distrito: 01 GUADALUPE, Lugar: GUADALUPE, Latitud: 9 54 758, Longitud: -84 09 23

LINDEROS DEL INMUEBLE: Norte: CALLE PUBLICA CON 12.43 M DE FRENTE A ELLA, Sur: COLEGIO DE MICROBIOLOGOS Y QUIMICOS CLINICOS, Este: JORGE JAVENEZ JAVENEZ, Oeste: COLEGIO DE MICROBIOLOGOS Y QUIMICOS CLINICOS

Nº de: 043

FECHA DEL INFORME: 18 / ene. / 2023

TIPO DE CAMBIO: ₡ 585.00 / US\$

Area según Registro: 419.40 m²

Area según Plano: 419.40 m²

Diferencia en area: 0.00 m²

Propietario de la finca: DCC ASOC. CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

CUENTA CON VITADO MUNICIPAL: Si: No: Fecha: _____

INDICACIONES DEL INMUEBLE: Calle Pública, Institucional, Casa de Habitación, Institucional

RESUMEN GENERAL DE LA VALORACIÓN		
VALOR TOTAL DEL TERRENO VALUADO:	₡ 102.333.600.00	\$ 174.929.00
VALOR TOTAL DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES:	₡ 79.648.530.00	\$ 136.151.00
VALOR TOTAL DE OTRAS OBRAS COMPLEMENTARIAS EXISTENTES:	₡ 0.00	\$ 0.00
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE (Terreno + Edificaciones + Otras obras):	₡ 181.982.130.00	\$ 311.081.00
FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN CONSIDERADO (Fco):	1.00	
VALOR TOTAL DE MERCADO DEL INMUEBLE VALUADO:	₡ 181.982.130.00	\$ 311.081.00

JUSTIFICACIÓN DE Fco: _____

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

Observaciones Plano Catastrado
 Los linderos SUR y CESTE indicados en el Registro Nacional están incorrectos, ya que se indica al Oeste calle privada y al Sur Urbanización Esquivel, cuando en realidad coincide en ambos linderos con el Colegio de Microbiólogos y Químicos Clínicos.

Observaciones Afectaciones y Limitaciones
 El Estudio de Registro indica que existe Servidumbre Traslucada que afecta a esta finca pero no brinda más información que las CITAS: 315-13663-05-0901-001. En la visita para el avalúo no se observó ninguna Servidumbre. No hay afectación directa al inmueble valuado y probablemente esa servidumbre se arrieta de la finca madre desde mucho antes de la constitución de dicho inmueble como se establece en la actualidad.

Observación Edificación (EDIFICACION DE OFICINAS CCCBR)
 La vivienda original ha recibido varias remodelaciones y ampliaciones a través de los años para transformarla en Sede de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, por esa razón, existen ampliaciones más recientes, a lo largo del tiempo se han instalado piezas nuevas, se han hecho cambios de la cubierta del techo, se ha cambiado cielo raso, se hizo nueva la instalación eléctrica, se cambiaron puertas, piezas sanitarias, enchufes, ventanería, pintura general y otros detalles. La edificación ha tenido un excelente mantenimiento de manera que se encuentra en buen estado de conservación. Debido a lo anterior se le hizo un promedio en la edad de la vivienda para aplicarle una edad más acorde con la realidad de la edificación.

LÍQUIDEZ:	MEDIANA - ALTA	Se estima que el inmueble se puede liquidar en una plaza secundaria de un año, pero ofreciéndolo al precio de sus fineses.
<p><small>El evaluador garantiza que no tiene conflicto de interés y declara sobre los inmuebles valuados, no tener vínculos familiares o comerciales con el solicitante ni tener personal en la construcción o custodia de la presente actividad de avalúo. A su vez se declara que no se relaciona con las personas jurídicas. Fianza de integridad: razón por la cual no se asume responsabilidad sobre la correcta construcción de las edificaciones, ni sobre los resultados de las mismas. Las medidas relativas en el presente informe corresponden al valor de las propiedades de acuerdo al estado en el momento de la visita de los inmuebles.</small></p>		
PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACIÓN Arq. Luis Fernando Solano Segura Código Profesional: A-5023 Cédula: 105400194		FECHA DE LA VISITA DE VALUACIÓN: 16 / ene. / 2023 BILLO DE RECIBIDO

INFORME DE AVALÚO DE UN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE:

ASOCIACION CARRERA CONTARRIENES DE COPROPIETARIOS DE BIENES RAICES

N° DE PLANO CATASTRO

1-0112482-1093

VALORACIÓN DEL TERRENO

SITUACIÓN DEL TERRENO:	Situación:	MEDIANERO	Tipo de zona:	SECTOR URBANO
	Tipo de acceso:	TIPO 3 - SEGUN EL OTN	Uso actual:	COMERCIAL / SERVICIOS
	Mayor y mejor uso:	COMERCIAL	Entorno:	ADECUADO AL USO Y LA ZONA
	Nivel socioeconómico:	MIXTO	Seguridad:	NORMAL
TAMAÑO DEL TERRENO:	Área según Registro:	419,40 m ²	Área según Plano:	419,40 m ²
REGULARIDAD DEL TERRENO:	Forma o regularidad:	IRREGULAR	AREAS/RIC:	520,97 m ²

AFECTACIONES AL TERRENO:	Retiro de riberas o quebradas:	NO SE DETECTAN QUE AFECTEN O DESVALOREN EL INMUEBLE
	Condiciones de riesgo:	NO SE DETECTAN QUE AFECTEN O DESVALOREN EL INMUEBLE
	Derechos y servidumbres:	EL ESTADO DE REGISTRO INDICA SERVIDUMBRE TRASLADADA
	Otras afectaciones:	NO SE DETECTAN QUE AFECTEN O DESVALOREN EL INMUEBLE

TOPOGRAFÍA DEL TERRENO:	Topografía:	TERRENO PLANO
	Pendiente promedio:	0,0 % Nivel: 8,06 m PROMEDIO SOBRE EL NIVEL DE ACCESO

RELACION FRENTE / FONDO:	Frente acceso:	12,43 m	Fondo:	22,71 m	Relación Frente / Fondo:	1 : 1,83
---------------------------------	----------------	---------	--------	---------	--------------------------	----------

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:	Agua potable:	SI DISPONE DEL SERVICIO EN LA ZONA
	Electricidad:	SI DISPONE DEL SERVICIO EN LA ZONA
	Telefonía:	SI DISPONE DEL SERVICIO EN LA ZONA
	Alumbrado público:	SI DISPONE DEL SERVICIO EN LA ZONA
	Tratamiento aguas negras:	SI DISPONE DEL SERVICIO EN LA ZONA
	Evacuación aguas pluviales:	SI DISPONE DEL SERVICIO EN LA ZONA
	Recolección de basuras:	SI DISPONE DEL SERVICIO EN LA ZONA
	Transporte público:	SI DISPONE DEL SERVICIO EN LA ZONA
	Salud:	SI DISPONE DEL SERVICIO EN LA ZONA
	Educación:	SI DISPONE DEL SERVICIO EN LA ZONA
	Institucionales:	SI DISPONE DEL SERVICIO EN LA ZONA
	Servicios privados:	SI DISPONE DEL SERVICIO EN LA ZONA
	Aceras, cordón y caño:	SI DISPONE DEL SERVICIO EN LA ZONA
	Características del acceso:	CALLE ASFALTADA EN BUEN ESTADO

DETALLE DE VALORACIÓN DEL TERRENO

TAMAÑO DEL TERRENO A VALUAR	ÁREA VALUABLE (ÁREA MENOR)	VALOR DE MERCADO ESTIMADO PARA LOTE TIPO	FACTOR DE AJUSTE TOTAL	VALOR HOMOLOGADO A UTILIZAR	VALOR TOTAL DEL TERRENO VALUADO
Área según Plano:	419,40 m ²	€ 244.000,00 / m ²	1,000	€ 244.000,00 / m ²	€ 102.333.600,00
Área según Registro:	419,40 m ²				

JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES UTILIZADOS

Esta tasación es reflejo de las características superficiales del terreno observadas en día de la inspección, por lo tanto, no se puede afirmar que las condiciones geológicas, morfológicas y geotécnicas del terreno sean óptimas en sus relaciones de interacción con el terreno. El Factor de Ajuste Total es el producto de las fórmulas estadísticas en cada ítem analizado, al comparar cada característica del lote sujeto (lote valuado) con el lote tipo de la zona, otorga un valor que en el promedio final premia o castiga según sea el caso.

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACIÓN Arq. Luis Fernando Solano Segura Código Profesional : A-5828 Cédula : 105400194	 FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR	INFORME CONFIDENCIAL PARA USO EXCLUSIVO DEL CLIENTE SOLICITANTE	Fecha de la visita de valoración: 16 / ene. / 2023 SELLO DE RINCÓN
---	--	--	--

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042



INFORME DE AVALÚO DE UN INMUEBLE

NOMBRES DEL SOLICITANTE: **ASOCIACION CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES** N° DE PLANO CATASTRO: **1-0112452-1963**

VALORACION DE LA EDIFICACION N° 1

DESCRIPCIÓN: Tipo de edificación: **EDIFICACION DE OFICINAS COCIBR** Uso actual: **ASOCIACION CAMARA DE CORREDORES DE BIENES RAICES**

Altura de piso a piso: **2.50 m** N° pisos o niveles: **1** Sobre nivel de calle: **1** Bajo nivel de calle: **0**

APOSENTOS: La edificación cuenta con: 1 recepción, 1 sala de sesiones, 1 salón de curules, 4 servicios sanitarios, 1 sala de reuniones de junta, 1 oficina de ética, 1 gerencia, 1 presidencia, 1 contabilidad, 1 cocina-comedor, 1 área de pilas, 1 archivo, 1 bodega

ARRENDAMIENTO: Si No Arrendatario: Vigencia:

CARACTERÍSTICAS:

ELEMENTO DE OBRA	DESCRIPCION DEL ELEMENTO DE OBRA	Fec
Paredes Externas	DE BLOQUES DE CONCRETO	8
Acabado de Paredes	REPELLO AFINADO	8
Divisiones Internas	DE BLOQUES DE CONCRETO Y DE GYPSUM	8
Acabado de Divisiones	REPELLO AFINADO	8
Entrepiés	NO APLICA	0
Estructura de Techo	CERCHAS DE MADERA Y ESTRUCTURA METALICA	8
Cubierta de Techo	HIERRO GALVANIZADO ONDULADO	8
Cargas y Bajantes	CARGAS DE HO Y BAJANTES DE PVC	8
Acabado de Cielos	DE GYPSUM Y CIELO SUSPENDIDO	8
Acabado de Pisos	DE CERAMICA	8
Puertas	ALUMINIO Y VIDRIO Y ALDANAS DE MADERA	8
Ventanas	MARCO DE ALUMINIO CON VIDRIO FIJO Y MARCOS CORREDORES	9
Muebles Fijos	MUEBLES DE COCINA ENCHAPADO	7
Enchapes	DE CERAMICA	8
Piezas Sanitarias	W.C. Y LAVATORIO ESTANDAR	8
Instalación sanitaria	TUBERIAS PVC CON ACCESORIOS ESTANDAR	8
Instalación Eléctrica	ARMARIOS, DISPOSITIVOS DIFERENCIALES CON TABLERO DE DISTRIBUCION ELECTRICA Caja interruptores 21 Voltaje: 120-240 y Tipo fusible SWITCH DE PALANCA	8
Instalación Plomaria	TUBERIAS PVC CON ACCESORIOS ESTANDAR	8
Pintura	PINTURA TOTAL EN NORMAL ESTADO	8
Aceras	ACERAS DE CONCRETO EN BUEN ESTADO	8
Rajas, Verjas y Portones	MIRAS DE VERJAS Y PORTONCILLO METALICO	8
Otros elementos	NO EXISTEN	0

Fec: 1: Nuevo 2: Bueno 3: Normal 7: Regular 8: Reparación sencilla 9: Reparación media 0: Reparación importante 2: Mal estado 3: Detenido 1: Inhabitable

CALIDADES: Calidad aparente de la mano de obra: **NORMAL** Calidad aparente de los acabados: **NORMAL**
 Calidad aparente de los materiales: **NORMAL** Ventilación e iluminación aposentos: **NORMAL**
 Calidad aparente de las instalaciones: **NORMALES** Funcionalidad u obsolescencia: **NORMAL**

CLASIFICACION: Tipología constructiva del ONT a usar: **VED4** Valor unitario según tipología ONT: **€ 293.000,00 / m²**

FACTOR DE CALIDAD ORIENTACION Y FUNCIONALIDAD
Fec = 1,000

VALORACION EDIFICACION	AREA (m²)	%	VNR (m²)	EDAD	VLR	Fec	Fcp	VLR	VNR (€ / m²)	VALOR TOTAL (VNR)
EDIFICACION	331,00 m²	100,0	€ 293.000,00 / m²	32	65	8	0,017	40	€ 240.630,00 / m²	€ 79.648.530,00

<p>Detalle aprobado en la valoración: Pisos: Acabado</p> <p>VNR: Valor unitario promedio de la edificación construida</p> <p>VLR: Valor unitario de reparación (Valor de reposición nueva estructura)</p> <p>Edad: Edad promedio de la edificación construida</p> <p>VLR: Valor unitario promedio para una tipología de edificación</p> <p>VLR: Valor unitario promedio de la edificación</p> <p>Fec: Factor de estado de conservación de la edificación</p> <p>Fcp: Factor de depreciación calculado utilizando el método</p>	<p>VALOR TOTAL DE LA EDIFICACION CONSIDERADA (VNR): € 79.648.530,00</p> <p>COSTEO POR CALIDAD, OBsolescENCIA Y FUNCIONALIDAD (Fec): 1,00</p> <p>AREA TOTAL DE CONSTRUCCION DE LA EDIFICACION CONSIDERADA: 331,00 m²</p> <p>VALOR TASADO FINAL DE LA EDIFICACION CONSIDERADA: € 79.648.530,00</p> <p>VALOR UNITARIO PROMEDIO DE LA EDIFICACION CONSIDERADA: € 240.630,00 / m²</p>
--	---

OBSERVACIONES: La vivienda original ha recibido varias remodelaciones y ampliaciones a través de los años para transformarla en sede de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, por esa razón, existen ampliaciones más recientes, a lo largo del tiempo se han instalado pisos nuevos, se han hecho cambios de la cubierta del techo, se ha cambiado todo tipo de instalación eléctrica, se cambiaron puertas, piezas sanitarias, enchufes, ventilación, pintura general y otros detalles. La edificación ha tenido un excelente mantenimiento de parte de los dueños en buen estado de conservación. Debido a lo anterior se le hizo un promedio en la edad de la vivienda para aplicarlo a una edad más acorde con la realidad de la edificación.

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACION: **Arq. Luis Fernando Solano Segura**
 Código Profesional: A-5828
 Cédula: 105400194

INFORME CONFIDENCIAL PARA USO EXCLUSIVO DEL CLIENTE SOLICITANTE

Fecha de la visita de valoración: **16 / ene. / 2023**

MILO DE PROMEDIO



INFORME DE AVALÚO DE UN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE:

ASOCIACION CAMARA COOPAFRINERA DE CORRIDORES DE BIENES RAICES

Nº DE PLANO CATASTRAL:

1-0112482-1983

FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE VALUADO



VISTA FRONTAL DE LA PROPIEDAD



ENTORNO - VISTA HACIA EL ESTE



ENTORNO - VISTA HACIA EL OESTE



JARDIN FRONTAL Y FACHADA



JARDIN FRONTAL Y FACHADA



RECEPCION



SALÓN PRINCIPAL



OTRA PARTE DEL SALÓN PRINCIPAL



OTRA VISTA DEL SALÓN PRINCIPAL

NOTAS IMPORTANTES DE LA VALUACIÓN REALIZADA

- 1) El avalúo se realizó de acuerdo con las condiciones de acceso del terreno y de las edificaciones existentes y no se realizó ninguna prueba física de resistencia a las edificaciones o al terreno. Por consiguiente, no se asume ninguna responsabilidad por daños o lesiones ocasionales que puedan tener las edificaciones y demás obras existentes, por la capacidad estructural de las edificaciones y demás obras existentes, por problemas geotécnicos del terreno, por la capacidad soportante del suelo o por el no cumplimiento de los requisitos de altura, diseño y construcción establecidos en el Código Ecuatoriano vigente.
- 2) La propiedad valuada fue ubicada en campo utilizando la dirección brindada en la solicitud de avalúo, la localización dentro de la hoja catastral y la referencia al punto de acceso que existe en el plano Catastral disponible. Para el chequeo de la distancia al punto de acceso se utilizó un instrumento de medición tradicional y de conformidad con los mismos la ubicación de la propiedad coincide con la indicada en el plano Catastral; no obstante, por no utilizar instrumentos de precisión propia de un profesional en topografía, podría ser que existan algunas diferencias con la realidad, aunque estas no afectan las mediciones.
- 3) Para efectos del presente avalúo, las edificaciones valuadas corresponden exclusivamente a las que se encuentran construidas en su totalidad dentro de la propiedad ubicada por plano catastral disponible.
- 4) Para determinar el Valor Neto de Reposición de las edificaciones existentes en las condiciones actuales, se partió del Valor de Reposición que se determinó en base a costos actuales de construcción y se descontó utilizando el método de Nueva Construcción, que tiene en consideración la edad de las edificaciones, la vida útil total y el estado de conservación de los elementos que lo componen.
- 5) El resultado obtenido no tiene efecto alguno futuro sobre las bases legales del presente avalúo, ni sobre el avalúo formal e comercial con el solicitante. Los costos indicados en el presente avalúo corresponden al valor de los materiales descritos según su estado en el momento del avalúo.
- 6) La revisión de las edificaciones existentes de las edificaciones existentes se basó en las condiciones aparentes y visibles de las mismas y no se realizó una revisión detallada de las instalaciones que permite determinar la seguridad y estabilidad con las exigencias del Código Ecuatoriano vigente; si así hubiera sido se contaría con evidencia de los requisitos técnicos o otros, según los reglamentos de ejercicio profesional del CPJF.

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACIÓN
Arq. Luis Fernando Solano Segura
 Código Profesional: A-2828
 Cédula: 115400194



FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR

IMPORTE
 COMPENSACION PARA
 USO EXCLUSIVO DEL
 CLIENTE SOLICITANTE

Fecha de la visita de campo:
16 / ene. / 2023

SELLO DE RECIBIDO

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042



INFORME DE AVALÚO DE UN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE:

ASOCIACION CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

Nº DE PLANO CATASTRAL:

1-0112482-1903

FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE VALUADO



OTRA VISTA DEL SALON PRINCIPAL



GERENCIA



GERENCIA



PRESIDENCIA



PRESIDENCIA



PRESIDENCIA



PRESIDENCIA



OFICINA



SALA DE JUNTAS

NOTAS IMPORTANTES DE LA VALUACIÓN REALIZADA

- 1) El Avalúo se realizó de acuerdo con las condiciones actuales del terreno y de las edificaciones existentes y no se realizó ninguna prueba física de resistencia a las edificaciones a él terreno. Por consiguiente, no se asume ninguna responsabilidad por daños o sucesos futuros que puedan tener las edificaciones y demás obras existentes, por la capacidad estructural de las edificaciones y demás obras existentes, por problemas geotécnicos del terreno, por la capacidad suficiente del suelo o por el no cumplimiento de las exigencias de calidad, diseño y construcción establecidas en el Código Técnico vigente.
- 2) La propiedad valuada fue ubicada en campo utilizando la dirección brindada en la solicitud de Avalúo. La localización dentro de la hoja catastrálica y la referencia al punto de alineo que indica el plano catastrálico adjunto. Para el chequeo de la distancia al punto de alineo se utilizó instrumental de medición 3 estaciones y de conformidad con los mismos la ubicación de la propiedad coincide con la indicada en el plano catastrálico. No se realizó por no contar con instrumental propio de la profesional en topografía, por lo que existen algunas diferencias con la realidad, aunque estas no concuerdan con sus planos.
- 3) Para efectos del avalúo se visitó las edificaciones ubicadas en sus respectivos lotes, así como las construcciones existentes en su totalidad dentro de la propiedad descrita por plano catastrálico adjunto.
- 4) Para determinar el valor Neto de Plusvalía de las edificaciones existentes en las condiciones actuales, se partió del Valor de Plusvalía Neto determinado en base a su valor actual de construcción y se le agregó el valor de Plusvalía de Plusvalía que surge en consecuencia de la obra de las edificaciones, a raíz del lote y el estado de conservación de las mismas que se le computan.
- 5) El resultado obtenido no tiene efecto sobre los bienes sujetos del presente estado, ni tiene efecto alguno a efectos del avalúo. Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de las mismas a efectos según su estado en la fecha indicada.
- 6) La revisión de las edificaciones existentes de las edificaciones existentes se basó en las condiciones que ofrece y visibles de las mismas y no en una revisión detallada de las instalaciones que permita determinar el cumplimiento y calidad con las exigencias del Código Técnico vigente. Así como el estado de conservación de los instrumentos eléctricos, según los reglamentos de ejecución profesional de CPA.

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACIÓN
Arq. Luis Fernando Solano Segura
Código Profesional: A-5228
Cédula: 105400194



INFORME CONFIDENCIAL PARA USO EXCLUSIVO DEL CLIENTE SOLICITANTE

Fecha de la visita de campo:
16 / ene. / 2023



INFORME DE AVALÚO DE UN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE:

ASOCIACION CABARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

Nº DE PLANO CATASTRAL:

1-0112432-1983

FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE VALUADO



SALA DE JUNTAS



CONTABILIDAD



COCINA Y COMEDOR



COCINA Y COMEDOR



OTRA VISTA DEL SALON PRINCIPAL



OTRA VISTA DEL SALON PRINCIPAL



OFICINA



ARCHIVO



BODEGA

NOTAS IMPORTANTES DE LA VALUACION REALIZADA

- 1) El valor se basó en el estado de conservación de las edificaciones existentes y no se realizó ninguna prueba física de ingenuidad a las edificaciones o al terreno. Por consiguiente, no se da una responsabilidad por defectos o vicios ocultos que puedan tener las edificaciones y demás obras existentes, por la capacidad estructural de las edificaciones y demás obras existentes, por problemas geotécnicos del terreno, por la capacidad estructural del suelo o por el no cumplimiento de las exigencias de diseño y construcción establecidas en el Código Técnico vigente.
- 2) La propiedad evaluada fue ubicada en campo utilizando dirección brújula en la actualidad de acuerdo a la ubicación dentro de la hoja catastral y la referencia al punto de apoyo que indica el plano catastral adjunto. Para el chequeo de la distancia a punto de apoyo se utilizó instrumento de medición electrónico y de conformidad con sus normas la ubicación de la propiedad coincide con la indicada en el plano catastral de acuerdo por lo tanto utilizó instrumentos de precisión propia de un profesional en topografía, por lo tanto que existen algunas diferencias con la realidad, aunque estas no afectan al resultado.
- 3) Para efectos del presente estudio, las edificaciones ubicadas corresponden exclusivamente a las que se encuentran construidas en la totalidad dentro de la propiedad de acuerdo al plano catastral adjunto.
- 4) Para determinar el Valor Neto de Reposición de las edificaciones existentes en las condiciones actuales, se partió del Valor de Reposición Nuevo determinado en base a costos actuales de construcción y se deducto utilizando el método de Resta Residual que toma en consideración el costo de las edificaciones, el valor del suelo y el estado de conservación de las edificaciones que lo componen.
- 5) El estudio realizado no tiene efecto alguno a futuro sobre las bases legales del presente estudio, ni tener ningún efecto a comercializar con el solicitante. Los hechos indicados en el presente estudio corresponden al valor de los inmuebles descritos según su estado en la fecha indicada.
- 6) La revisión de los instrumentos existentes en las oficinas censales existe desde se basó en las condiciones que existían y no se hizo una revisión detallada de las instalaciones que permite determinar la compatibilidad con las exigencias del Código Técnico vigente. Si cual alguna falla se encuentra es exclusiva de las exigencias técnicas o otras, según los reglamentos de ejercicio profesional de CPR.

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACION
Arq. Luis Fernando Solano Segura
 Código Profesional: A-5228
 Cédula: 105400194

FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR

INFORME
 CONFORME A LA
 ORDEN EXHIBIDA DEL
 CLIENTE SOLICITANTE

Fecha de la visita de campo
16 / ene. / 2023
 SELLO DE RECIBIDO

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042



INFORME DE AVALÚO DE UN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE: **ASOCIACION CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES**
 N° DE PLANO CATASTRO: **1-0112482-1963**

CÉDULAS DE MERCADO DE TERRENOS EN LA ZONA

COMPARABLE N° 1

TIPO DE INMUEBLE:	LOTE CON VIVIENDA	TIPO DE VALOR:	NEGOCIABLE	0.80	FECHA DE OBTENCIÓN:	feb. / 2021
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	GUADALUPE DE LA ESQUINA NOROCCSTE DEL PARQUE 800 M NORTE, FRENTE A BAR MI TAZERNA, ESQUINERO.					
FUENTE DE INFORMACIÓN:	DUDLEY SAMPSON, TELEFONOS : 8380-1426					
ÁREA DEL TERRENO:	171.00 m ²	FRENTE AL ACCESO:	7.50 m	PENDIENTE:	0.00 %	
NIVEL RESPECTO ACCESO:	0.00 m	ÁREA DEL MENOR RECTÁNGULO CIRCUNSCRITO (EXTERNO AL LOTE):	187.00 m ²			
MAYOR Y MEJOR USO:	COMERCIAL	SITUACIÓN:	ESQUINERO	TIPO DE VÍA:	2	
SERVICIOS PÚBLICOS 1:	4	SERVICIOS PÚBLICOS 2:	16	AFECTACIONES:	0.00 m ²	
DISTANCIA AL SUJETO:	617 m	VALOR OBTENIDO DE INFORMANTE:	€ 70.110.000.00		€ 410.000.00 / m ²	
OBSERVACIONES:	La propiedad la visité en 30 personas y tiene 2 oficinas con 80 m ² de construcción, pero se usaban del valor para cotizar el valor del terreno.					

COMPARABLE N° 2

TIPO DE INMUEBLE:	LOTE CON VIVIENDA	TIPO DE VALOR:	NEGOCIABLE	0.85	FECHA DE OBTENCIÓN:	may / 2021
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	De la entrada de la Aduana Central 75 metros este. Casa a mano izquierda (inmediaciones de FEMSA)					
FUENTE DE INFORMACIÓN:	Rosario, TELEFONOS : 8632-0607					
ÁREA DEL TERRENO:	170.00 m ²	FRENTE AL ACCESO:	8.00 m	PENDIENTE:	0.0 %	
NIVEL RESPECTO ACCESO:	1.50 m	ÁREA DEL MENOR RECTÁNGULO CIRCUNSCRITO (EXTERNO AL LOTE):	170.00 m ²			
MAYOR Y MEJOR USO:	RESIDENCIAL	SITUACIÓN:	MEDIANERO	TIPO DE VÍA:	3	
SERVICIOS PÚBLICOS 1:	4	SERVICIOS PÚBLICOS 2:	16	AFECTACIONES:	0.00 m ²	
DISTANCIA AL SUJETO:	715 m	VALOR OBTENIDO DE INFORMANTE:	€ 49.980.000.00		€ 294.000.00 / m ²	
OBSERVACIONES:	Cedula de valor de tasación en zona Terreno 176 m ² Parcela 4 del Nivel 1.0 terreno Catastrales 170m ² 1999 (del estado No se construyó) Foto aérea: 8632-0607					

COMPARABLE N° 3

TIPO DE INMUEBLE:	Lote	TIPO DE VALOR:	RAZONABLE	0.95	FECHA DE OBTENCIÓN:	abr / 2022
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	Moravia					
FUENTE DE INFORMACIÓN:	Fabricio Cole, TELEFONOS : 8376 5699					
ÁREA DEL TERRENO:	360.00 m ²	FRENTE AL ACCESO:	10.00 m	PENDIENTE:	0.0 %	
NIVEL RESPECTO ACCESO:	0.00 m	ÁREA DEL MENOR RECTÁNGULO CIRCUNSCRITO (EXTERNO AL LOTE):	360.00 m ²			
MAYOR Y MEJOR USO:	RESIDENCIAL	SITUACIÓN:	MEDIANERO	TIPO DE VÍA:	4	
SERVICIOS PÚBLICOS 1:	4	SERVICIOS PÚBLICOS 2:	16	AFECTACIONES:	0.00 m ²	
DISTANCIA AL SUJETO:	420 m	VALOR OBTENIDO DE INFORMANTE:	€ 89.999.998.40		€ 194.444.44 / m ²	
OBSERVACIONES:						

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACIÓN
Arg. Luis Fernando Solano Segura
 Código Profesional : A-5828
 Cédula : 105400194



PRIMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR

INFORME COMPLETADO
 PARA USO EXCLUSIVO
 DEL CLIENTE
 SOLICITANTE

Fecha de la visita de campo:
16 / ene. / 2023

SELLO DE RECIBIDO

INFORME DE AVALÚO DE UN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE:

ASOCIACION CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

Nº DE PLANO CATASTRAL:

1-0112482-1263

HOMOLOGACIÓN DE LAS REFERENCIAS

Código de la Zona Homogénea donde se ubica el inmueble según el ONT (Ver PDF)				108-03-U04
CARACTERÍSTICAS	LOTE TIPO	COMPARABLE Nº 1	COMPARABLE Nº 2	COMPARABLE Nº 3
Área del Lote	270,00 m ²	171,00 m ²	170,00 m ²	263,00 m ²
Frente al acceso	10,00 m	7,50 m	8,00 m	10,00 m
Regularidad	1,00	0,21	1,00	1,00
Tipo de vía	4	2	3	4
Pendiente promedio	0,0 %	0,0 %	0,0 %	%
Servicio 1:	4	4	4	4
Servicio 2:	16	16	16	16
Nivel respecto al acceso:	0,00 m	0,00 m	1,50 m	0,00 m
Situación	MEDIANERO	ESQUINERO	MEDIANERO	MEDIANERO
Mayor y mejor uso	OTRO	COMERCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
Valor unitario	€ 120 000,00 / m ²	€ 410 000,00 / m ²	€ 294 000,00 / m ²	€ 194 444,44 / m ²
Fecha obtención:	01 / 2009	02 / 2021	05 / 2021	04 / 2022
Tipo de valor obtenido:	ONT	NEGOCIABLE	NEGOCIABLE	RAZONABLE
Indexación:		1,041	1,112	1,054
Valor indexado:		€ 426 810,00 / m ²	€ 326 928,00 / m ²	€ 204 944,44 / m ²
Observaciones y comentarios:				

VALOR DE MERCADO HOMOLOGADO PARA EL LOTE TIPO

COMPARABLE	DISTANCIA AL SUJETO	TIPO DE VALOR	FACTORES UTILIZADOS EN LA HOMOLOGACIÓN								VALOR OBTENIDO INDEXADO	VALOR HOMOLOGADO PARA EL LOTE TIPO
			Fta	FTF	Fto	Fal	Fso	Fra	Faf	FAT		
Nº 1	617 m	0,00	0,000	1,074	1,000	0,701	1,000	1,046	1,000	0,577	€ 426 810,00 / m ²	€ 231 568,36 / m ²
Nº 2	715 m	0,00	0,000	1,007	1,046	0,935	1,000	1,000	1,000	0,888	€ 326 928,00 / m ²	€ 246 765,26 / m ²
Nº 3	420 m	0,00	1,100	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	€ 204 944,44 / m ²	€ 214 566,94 / m ²

VALOR PROMEDIO DE LOS COMPARABLES HOMOLOGADOS:

€ 230 627,50 / m²

DESVIACIÓN ESTÁNDAR DE LOS VALORES HOMOLOGADOS:

€ 13 312,23 / m²

CONCLUSIÓN SOBRE EL VALOR FINAL A UTILIZAR EN EL AVALÚO:

€ 244 008,00 / m²

SIGLAS	NOMBRE DE LOS FACTORES DE AJUSTE UTILIZADOS
Fta	Tamaño o ajuste por el área del terreno
FTF	Relación entre el frente y el fondo del terreno
Fto	Topografía y nivel respecto al acceso
Fal	Situación del terreno respecto al acceso

SIGLAS	NOMBRE DE LOS FACTORES DE AJUSTE UTILIZADOS
Fso	Servicios básicos e infraestructura urbana
Fra	Aprovechamiento por regularidad del terreno
Faf	Afectaciones por servidumbres, derechos o límites
FAT	Factor de ajuste local del terreno

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACIÓN
Arq. Luis Fernando Solano Segura
 Código Profesional: A-0028
 Cédula: 102400104



FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR

INFORME CONFIDENCIAL PARA USO EXCLUSIVO DEL CLIENTE SOLICITANTE

Fecha de la visita de campo:
 16 / ene / 2023

SELLO DE RECIBIDO

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

La Sra. Nora Serrano Gutiérrez consulta ¿si ese avalúo tiene un comparativo de mercado con las propiedades que son similares en la zona?

El Sr. Majano Medina indica que es un Perito certificado que tiene fe pública y el valor de la propiedad es homologado. Como corredores lo que trabajan la zona pueden hacer ese comparativo.

El Sr. Adrián Mora indica que los avalúos tienen un plazo de vigencia de uno a dos años.

La Sra. Ida luz Holdridge consulta si ya hay una propuesta de compra y si se puede vender a un monto mayor.

El Sr. Juan Carlos Majano indica que el Tesorero, la Presidencia, la Vicepresidencia y el Fiscal de la Cámara, tuvieron una reunión con representantes del Colegio de Químicos, quienes externaron un gran interés de comprar la propiedad para expandir el parqueo de ellos.

El Sr. Eugenio Díaz consulta cuál es el nombre del perito que hizo el avalúo.

El Sr. Juan Carlos Majano responde que fue el Arq. Luis Fernando Solano Segura, ced. 1-05400194 código profesional A-5828.

La Sra. Katty Esquivel expresa que los avalúos son muy conservadores y se tiene la dicha de que alguien quiere comprar la propiedad porque tiene un problema y es que no tienen parqueo, además se debe tener en cuenta el deterioro de esta propiedad.

El Sr. Adrián Mora aclara que en su administración se cambió la mitad de los techos del edificio y se pintaron dos veces las instalaciones.

La Sra. Marcela Echeverría expresa que, al tipo de cambio de hoy el monto sería de \$350.000 por lo que le queda la inquietud si con ese monto se pueda conseguir una propiedad con los requerimientos actuales de la Cámara.

El Sr. Juan Carlos Majano menciona que la tarea no va a ser tan difícil, porque son corredores de bienes los que van a traer la propuesta de la próxima sede, solo se tendrían que poner de acuerdo de en dónde se quiere la sede. Las propuestas se presentarán en una asamblea. Expresa que una de las promesas de campaña que él hizo fue el cambio de sede, no obstante aclara que en ningún momento se ofreció en venta la propiedad, fue que los vecinos externaron el interés de comprar por un tema de parqueo.

La Sra. Katty Esquivel indica que la situación que se presenta con el Colegio de Químicos es que ellos cambian de Junta Directiva cada año y si no aprovechan el momento, tendrían que volver a negociar con la nueva Junta Directiva. Expresa que nadie está seguro de nada, pero en este momento el sector inmobiliario tiene muchos edificios de oficina a buen precio, por eso es importante aprovechar el momento con plata en mano y negociar un buen activo para la Cámara, ya que su criterio personal es que la Cámara no debe alquilar, sino comprar.

El Sr. Víctor Loría manifiesta que, los inmuebles tienen depreciación y es acumulada, lo que significa que el precio va en detrimento conforme pasan los años. Además, el perito que firma tiene fe pública y el estudio debe contemplar un análisis comparativo de mercado.

CARTA DE INTENCIONES COLEGIO DE QUÍMICOS MICROBIÓLOGOS

El Sr. Víctor Loría manifiesta que, los inmuebles tienen depreciación y es acumulada, lo que significa que el precio va en detrimento conforme pasan los años. Además, el perito que firma tiene fe pública y el estudio debe contemplar un análisis comparativo de mercado.

El Sr. Víctor Loría manifiesta que, los inmuebles tienen depreciación y es acumulada, lo que significa que el precio va en detrimento conforme pasan los años. Además, el perito que firma tiene fe pública y el estudio debe contemplar un análisis comparativo de mercado.

El Sr. Víctor Loría manifiesta que, los inmuebles tienen depreciación y es acumulada, lo que significa que el precio va en detrimento conforme pasan los años. Además, el perito que firma tiene fe pública y el estudio debe contemplar un análisis comparativo de mercado.

El Sr. Víctor Loría manifiesta que, los inmuebles tienen depreciación y es acumulada, lo que significa que el precio va en detrimento conforme pasan los años. Además, el perito que firma tiene fe pública y el estudio debe contemplar un análisis comparativo de mercado.

El Sr. Víctor Loría manifiesta que, los inmuebles tienen depreciación y es acumulada, lo que significa que el precio va en detrimento conforme pasan los años. Además, el perito que firma tiene fe pública y el estudio debe contemplar un análisis comparativo de mercado.

El Sr. Víctor Loría manifiesta que, los inmuebles tienen depreciación y es acumulada, lo que significa que el precio va en detrimento conforme pasan los años. Además, el perito que firma tiene fe pública y el estudio debe contemplar un análisis comparativo de mercado.

El Sr. Víctor Loría manifiesta que, los inmuebles tienen depreciación y es acumulada, lo que significa que el precio va en detrimento conforme pasan los años. Además, el perito que firma tiene fe pública y el estudio debe contemplar un análisis comparativo de mercado.

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042



COLEGIO DE MICROBIÓLOGOS
Y QUÍMICOS CLÍNICOS DE COSTA RICA

TELÉFONOS: 4001-1949
SAN JOSÉ COSTA RICA – AMÉRICA CENTRAL
APARTADO: 4614-1000

EMAIL: juntadirectiva@microbiologos.cr www.microbiologos.cr

13 de agosto de 2024
Oficio: CMQC-P-122:2024-2025

A QUIEN INTERESE

Señores
Cámara Costarricense de Bienes Raices
San José, Costa Rica

Estimados señores:

La presente carta de intenciones es consecuencia de conversaciones previas sostenidas entre miembros de ambas representaciones y en virtud de las cuales, les confirmo la existencia de un interés real y actual 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, ciertamente se ve condicionado por un tema presupuestario, por lo que, de existir un interés recíproco de ambas partes, podríamos retomar el más reciente avalúo del inmueble para determinar un precio y condiciones que le funcione a los intereses de ambas entidades.

La presente carta de intenciones tiene la finalidad de que ustedes acuerden el tema de la venta en el seno de la Asamblea de sus asociados y nos hagan saber su decisión al respecto, para nosotros realizar la misma gestión ante nuestra Asamblea de Colegiados. San José, 13 de agosto 2024.

Sin otro particular por el momento, se despide atentamente,

JUAN CARLOS VILLALOBOS UGALDE
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por JUAN CARLOS
VILLALOBOS UGALDE
Fecha: 2024.08.14
27:43:48 -05'00'

Dr. Juan Carlos Villalobos Ugalde
Presidente de Junta Directiva
Colegio de Microbiólogos y Químicos Clínicos de Costa Rica



cc. Archivo

El Sr. Delphy Ferguson considera que se debe tener un plazo de al menos 8 meses y que se haga un plan de negocios con las características de lo que se ocupa.

La Sra. María de los Ángeles Alfaro en vista de que existe esta carta de intención propone que se actúe diferente, sugiere que primeramente se presenten opciones de compra de propiedades para la Cámara y cuando se tome una decisión se proceda con la venta.

El Sr. Adrián Mora expresa que en su administración la Cámara nunca estuvo en venta, pero el Colegio fue quien tocó la puerta para ofrecer comprarla. Considera de forma personal, que la sede ya cumplió su función, se debe buscar un inmobiliario que sea más sofisticado y reúna todas las características del mercado.

El Sr. Eugenio Díaz manifiesta que la zona no les da imagen como marca, es una casa vieja sin parqueos que ya se le ha sacado el provecho respectivo, el inmueble no se ha adaptado a ellos, sino ellos al inmueble. Considera que si no se aprovecha el momento puede ser que la próxima Junta Directiva del Colegio externe que no quiere comprar.

La Sra. Tamara López comenta que cuando ingresó a la Cámara no podía creer que esta fuese la sede e indicó al Sr. Juan Carlos Majano, que la Cámara debe modernizarse, pensando también en los colegas que vengan en un futuro. Hay un uso y desgaste de las cosas y esta sede ya cumplió su cometido, se debe pensar a futuro, no es posible que no se tenga un lugar para parquear.

La Sra. Mónica López manifiesta que este proceso es por etapas, la primera es para decidir si se quiere vender o no. La siguiente etapa es proceder con las propuestas de la nueva sede.

La Sra. Katty Esquivel indica que cuando se tiene una propiedad en venta a quienes recurren de primero es a las propiedades aledañas, la gente del Colegio cuando se hizo la consulta dijo que sí, ellos cambian en su totalidad la Junta Directiva más rápido y tendrían que hacer nuevas negociaciones. Este proyecto viene desde hace tiempo, nadie está seguro de nada, no se tiene una bolita de cristal para saber, pero en este momento el sector inmobiliario se ha visto afectado en oficinas con precios regalados, entonces es una oportunidad, hay ventas que con la plata en la mano se puede negociar un buen activo, la Cámara debe comprar un activo que cueste igual porque no se quiere tener una hipoteca.

El Sr. León Lopera propone que a partir de mañana se abra una especie de concurso para la búsqueda de la nueva sede.

La Sra. Ana Yancy Sánchez presenta moción que primeramente se busquen propuestas de la nueva sede y que posteriormente se venda la propiedad.

Votos a favor: 1

Votos en contra: 31

Abstenciones: 0

ACUERDO: Por mayoría se rechaza la moción presentada.

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

Se somete a votación moción presentada por el Sr. León Lopera de aprobar la propuesta de venta y empezar a buscar opciones de sede de la cámara.

Votos a favor: 29

Votos en contra 3:

Abstenciones: 0

ACUERDO: Por mayoría se aprueba la venta del inmueble de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces e iniciar con la búsqueda de posibles sedes de la Cámara, a fin de presentar las propuestas a la Asamblea General.

Se somete a votación aprobar que el precio mínimo de venta sea de ciento ochenta y dos millones de colones, dinero que se debe recibir en su totalidad al momento de la firma de la respectiva escritura pública.

Votos a favor: 29

Votos en contra: 1

Abstenciones: 2

ACUERDO: Por mayoría se aprueba que el precio mínimo de venta del inmueble de la CCCBR sea de ciento ochenta y dos millones de colones, dinero que se debe recibir en su totalidad al momento de la firma de la respectiva venta en escritura pública.

La Sra. Nora Serrano Gutiérrez manifiesta que se siente confundida porque le gustaría primero un estudio de mercado y ahora se somete a votación el monto mínimo de ciento ochenta y dos millones.

La Sra. Ida Luz Holdridge no está de acuerdo en que se autorice al Presidente, pues hay una Junta Directiva que debe intervenir en todo este proceso.

3.2 La Asociación no realizará pago alguno por gastos derivados del proceso de venta, de forma tal que el precio de venta ingresará de forma neta a las arcas de la misma.

El Sr. Juan Carlos Majano Medina aclara que ni él, ni ningún otro miembro de la Junta Directiva cobrará comisión alguna por el proceso de venta, todo el dinero que se recaude de la transacción quedará a favor de la asociación. La Asamblea General decidirá cuál propuesta de sede es la que se elige, el cliente es quien pagará la comisión.

Se somete a votación que la Asociación no realizará pago alguno por gastos derivados del proceso de venta, de forma tal que el precio de venta ingresará de forma neta a las arcas de la misma.

Votos a favor: 30

Votos en contra: 0

Abstenciones: 1

ACUERDO: Por mayoría se aprueba que la Asociación no realizará pago alguno por gastos derivados del proceso de venta, de forma tal que el precio de venta ingresará de forma neta a las arcas de la misma.

3.3 El dinero producto del precio de venta se destinará en su totalidad a la adquisición de una nueva propiedad que servirá como sede de la Cámara, según la decisión de compra que en su momento tome esta misma asamblea.

Se somete a votación que el dinero producto del precio de venta se destinará en su totalidad a la adquisición de una nueva propiedad que servirá como sede de la Cámara, según la decisión de compra que en su momento tome esta misma asamblea.

Votos a favor: 30

Votos en contra: 0

Abstenciones: 0

ACUERDO: Por unanimidad se aprueba que el dinero producto del precio de venta se destinará en su totalidad a la adquisición de una nueva propiedad que servirá como sede de la Cámara, según la decisión de compra que en su momento tome esta misma asamblea.

3.4 Una vez formalizada la venta, el comprador deberá a la Asociación un plazo mínimo de seis meses para desocupar el inmueble, sin ningún tipo de recargo o cobro.

- *Esta autorización de venta se mantendrá vigente por un plazo de seis meses.*
- *Se dará espacio a los asociados presentes para que, si así lo consideran conveniente, propongan otras condiciones a incluir en el presente acuerdo de autorización de venta.*

Se presentan las siguientes propuestas:

1. Sr. Delphy Ferguson: 8 meses para desocupar el inmueble.
2. Sra. Kattya Esquivel: 6 meses prorrogable a tres o cuatro meses más para desocupar el inmueble.
3. Sr. Henry Artavia Marín: 6 meses prorrogable a 1 año para desocupar el inmueble.
4. Sr. Eugenio Díaz: aprobar 6 meses mínimo para desocupar el inmueble prorrogable a un periodo razonable dando un voto de confianza a la Junta Directiva para que decidan en la negociación. Sr. Víctor Loría secunda la moción.

Se discute el tema y se concuerda someter a votación aprobar 6 meses mínimo para desocupar el inmueble prorrogable a un periodo razonable, dando un voto de confianza a la Junta Directiva para que decidan en la negociación lo que sea más conveniente. Sr. Víctor Loría secunda la moción.

Votos a favor: 32 favor

Votos en contra: 0

Abstenciones: 0

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

ACUERDO: Por unanimidad se aprueba que, una vez formalizada la venta, el comprador deberá otorgar a la Asociación un plazo mínimo de seis meses para desocupar el inmueble, sin ningún tipo de recargo o cobro, este plazo será prorrogable a un periodo razonable dando un voto de confianza a la Junta Directiva para que decidan en la negociación.

La Sra. Ana Yancy Sánchez Barrantes solicita que se les remita una lista de requerimientos específicos de lo que se requiere de la nueva sede.

El Sr. Juan Carlos Majano indica que se va a elaborar un perfil oficial y se va a remitir a todos los asociados.

El Sr. Víctor Loría sugiere que sea el comité que estudie los requerimientos mínimos que vaya a ocupar la asociación.

3.5 Esta autorización de venta se mantendrá vigente por un plazo de seis meses.

Se somete a votación que la autorización de venta se mantenga vigente por un plazo de 6 meses.

Votos a favor: 31

Votos en contra: 0

Abstenciones: 0

ACUERDO: Por unanimidad se autoriza que la venta del inmueble de la Cámara, se mantenga vigente por un plazo de seis meses.

3.6 Se dará espacio a los asociados presentes para que, si así lo consideran conveniente, propongan otras condiciones a incluir en el presente acuerdo de autorización de venta.

El Sr. Eugenio Díaz solicita que el dinero producto de la venta de la propiedad, no se utilice para otro fin que no sea la compra de otra propiedad.

El Sr. Adrián Mora recomienda que, en el momento en que se reciba cualquier dinero producto de la venta de este inmueble, que el mismo sea trasladado a un fideicomiso porque esto tiene objetivos y metas, y la meta en este caso es el inmueble, porque la fiduciaria recibe condiciones y quien pone las condiciones del fideicomiso es la asamblea. Eso impediría que se utilicen fondos para otra cosa sin que el fiduciario se notifique al fideicomitente, el dinero queda autónomo de las manos de la Junta Directiva y de la Presidencia. Que una vez se cumpla el objetivo se pueda disponer de ese dinero, habría que presentar una terna de empresas fiduciarias.

La Sra. Ana Lorena Rojas expresa que un fideicomiso tiene sus procedimientos y reglas, una cosa es que el apoderado sea el que decida pero consulta si se puede que un grupo de personas que nombre la asamblea, sean los representantes legales que actúen en conjunto para tomar decisiones.

El Sr. Víctor Loría manifiesta que lo que se estaba discutiendo es la posibilidad de si algún asociado tiene alguna propuesta extra sobre lo acordado en esta asamblea, son momentos procesales diferentes, primero se vende la casa, se escucha la propuesta de los vecinos para que se apruebe la venta de la Cámara y eso se debe aprobar en asamblea. Sugiere que no se hable todavía de fideicomiso hasta no tener todo listo.

El Sr. León Lopera piensa que se debe tener previsto el uso del dinero en el momento en que se reciba, que se informe a los vecinos hacer la propuesta y luego que se envíe a los asociados presentar la idea de lo que debe ser la cámara, se debe establecer el sistema de premiación una vez que se defina el perfil de sede y se hace una especie de premiación para la persona que presente la propiedad ideal. La plata se puede invertir en un certificado a plazo que esté a la vista, que esté disponible.

La Sra. Mónica López manifiesta que si en el momento de la negociación se da una señal de compra como trato, que la asamblea lo autorice y así se deja amarrado el negocio.

El Sr. Adrián Fernández indica que la figura del fideicomiso lo ve complicado y más si lo que se pretende es comprar otra propiedad, el fideicomiso le suena bien en situaciones con un tiempo más extenso, en este caso el dinero no se puede poner en una cuenta corriente. Como asamblea se puede sugerir a la Junta Directiva cómo debe ser la inversión de ese dinero, debe ser opciones de inversión a la vista, se puede tomar un acuerdo orientado a eso, dónde y cómo se va a colocar el dinero que sea seguro a la vista. Cuando se vaya a comprar se debe hacer otra asamblea donde se decida la compra de la propiedad. El tema de los 6 meses a partir de mañana se puede tener las propuestas. Aclara también que el ofertado debe convocar a asamblea general para que apruebe la compra de la propiedad, teniendo en cuenta que el proceso de firma de la compra de la propiedad puede durar de 4 a 5 meses a lo cual se le suman los 6 meses adicionales.

La Sra. Susana Castro Merens consulta si en caso de que sobre dinero de la compra venta, si ese diferencial se puede invertir en compra de mobiliario, equipo y demás, si es así, considera que debería incluirse en el acuerdo.

El Sr. Juan Carlos Majano indica que ese tema se incluiría cuando se haga la asamblea para la compra de la nueva sede.

Discutido ampliamente el tema, el Sr. Juan Carlos Majano somete a votación que el dinero proveniente de la venta de la sede de la Cámara se invierta en un fideicomiso.

Votos a favor: 2

Votos en contra: 28

Abstenciones: 1

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS
CEDULA JURIDICA 3-002-051042

ACUERDO: Por mayoría se rechaza la moción presentada.

Se somete a votación que el dinero proveniente de la venta de la sede de la Cámara se invierta en un certificado de depósito a la vista que genere el interés a la asociación, en un banco estatal ya sea el anticipo que se reciba o la totalidad de la venta de la sede.

Votos a favor: 25

Votos en contra: 0

Abstenciones: 2

ACUERDO: Por mayoría se aprueba que el dinero proveniente de la venta de la sede de la Cámara ya sea el anticipo como señal de trato o que se reciba la totalidad de la venta del inmueble, se invierta en un certificado de depósito a la vista en un banco estatal, que genere intereses a la asociación.

El Sr. Adrián Mora solicita que quede constando su abstención en esta votación.

La Sra. Mónica López presenta moción para aprobar una opción de compra venta por el inmueble de la Cámara y recibir un monto económico como señal de trato.

Votos a favor: 27

Votos en contra: 0

Abstenciones: 0

ACUERDO: Por unanimidad se aprueba aceptar una opción de compra venta por el inmueble de la Cámara y recibir un monto económico como señal de trato.

ARTÍCULO CUATRO: Una vez tomados los acuerdos del caso, se nombrará del seno de la misma Asamblea, una comisión de actas, la cual estará compuesta por el 10% de los asociados presentes en la Asamblea al momento de hacer el nombramiento.

Se propone el nombramiento de: Tamara López Sandoval, Sandra Henchoz Gutiérrez, Henry Artavia Marín y Daisy Dixon Goodwin.

Votos a favor: 27

Votos en contra: 0

Abstenciones: 0

ACUERDO: Por unanimidad se nombra a los siguientes asociados (as) como miembros de la Comisión de Revisión de Actas: Tamara López Sandoval, Sandra Henchoz Gutiérrez, Henry Artavia Marín y Daisy Dixon Goodwin.

ARTÍCULO CINCO: Se ratifican y declaran firmes todos los acuerdos tomados.

El Sr. Juan Carlos Majano somete a votación la ratificación y declaración en firme de todos los acuerdos tomados en esta asamblea.

Votos a favor: 26

Votos en contra: 0

Abstenciones: 0

ACUERDO: Por unanimidad se declaran en firme los acuerdos tomados en esta asamblea general extraordinaria.

Al ser las 20:54 horas del mismo día, se da por concluida la asamblea.

Sr. Juan Carlos Mejano Medina, Presidente a.i. / Sra. Mónica López Lutz, Secretario.
Última línea.

