Acta de la sesión ordinaria número 1414-2025 de la Junta Directiva de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada el 13 de marzo del 2025 de forma virtual por medio de la plataforma Zoom. Se inicia la sesión a las 09:00 horas contando con la participación de los siguientes miembros de la Junta Directiva:

Miembros Presentes:

- Juan Carlos Majano Medina- Presidente
- Kattya Esquivel Valerín – Vicepresidenta
- Mónica López Lutz – Secretaria
- Darío Jiménez Barrantes – Tesorero
- Édgar Antonio Arias Mora – Vocal 1
- Leonard Joel Cambronero Jiménez – Vocal 2
- Daysi Briones Huete – Vocal 3
- Marianela Sibaja Murillo – Fiscal General

ARTÍCULO PRIMERO. CONFIRMACIÓN DEL QUÓRUM: El señor Juan Carlos Majano Medina inicia la sesión con la confirmación del quórum mínimo de ley.

ARTÍCULO SEGUNDO: APROBACIÓN DE LA AGENDA.

1. Confirmación del quórum.
2. Aprobación del orden del día.
3. Lectura y aprobación de las actas 1411 y 1412.
4. Lectura de correspondencia.
5. Informe del Presidente.
6. Informe del Vicepresidente.
7. Informe de Secretaría.
8. Informe de Tesorería.
9. Otros informes.
10. Revisión de acuerdos.

El Sr. Juan Carlos Majano somete a votación la aprobación del orden del día.

ACUERDO 60-2025: Por unanimidad se aprueba el orden del día de la sesión ordinaria 1414-2025 del 13 de marzo del 2025.

ARTÍCULO TERCERO. LECTURA Y APROBACIÓN DE LAS ACTAS 1411 Y 1412.

El Sr. Juan Carlos Majano consulta si hay observaciones a las actas. Al no haber observaciones se somete a votación la aprobación de las actas.

ACUERDO 61-2025: Por mayoría se aprueban las actas de Junta Directiva número 1411 y 1412. ACUERDO FIRME.

ARTÍCULO CUARTO. LECTURA DE CORRESPONDENCIA.

Escaneado con CamScanner

REGISTRO NACIONAL
Dirección de Personas Jurídicas
Depto. Registral
Legalización de Libros

CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA
CEDULA JURIDICA 3-002-051042

4.1 Correo electrónico emitido por el Fiscal Suplente, Marco Andrade.

Marco Andrade Villalobos
San José, Costa Rica, Vázquez de Coronado
marcoandradev@hotmail.com
8357-1647
13-03-2025

Junta Directiva
Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces
San José, Costa Rica

Asunto: Renuncia al cargo de Fiscal Suplente

Estimados miembros de la Junta Directiva,

Por medio de la presente, deseo presentar formalmente mi renuncia al cargo de Fiscal Suplente de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces (CCCBR), con efectividad a partir del 14 de marzo del 2025.

Ha sido un honor formar parte de esta institución y contribuir al cumplimiento de sus objetivos durante el tiempo que desempeñé esta función. Agradezco la confianza depositada en mí y la oportunidad de haber colaborado con profesionales comprometidos con el desarrollo y fortalecimiento del sector inmobiliario en Costa Rica.

Por motivos de mayores demandas en mis responsabilidades laborales y proyectos profesionales, tengo la necesidad de enfocarme en mi crecimiento y desarrollo dentro del sector inmobiliario que requieren de mi tiempo y atención, considero que es el momento oportuno para dar un paso al costado y permitir que otro colega continúe con esta importante labor. Me mantengo a disposición para asegurar una transición ordenada y brindar cualquier información o apoyo que consideren necesario.

Atentamente,

Marco Andrade Villalobos
Fiscal Suplente
Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces

Copia: Asamblea General de la CCCBR

Firma:

Se recibe la nota y se remite a conocimiento de la Asamblea General.

ARTÍCULO QUINTO. INFORME DEL PRESIDENTE.

5.1 El Sr. Juan Carlos Majano indica que recibió una nota del Sr. Melisandro Quirós, donde le comunica la aprobación de patrocinio por parte de la CCCBR del informe de tenencia de Vivienda 2024 por la empresa Consultora CENFI.

La Sra. Kattya Esquivel indica que el año pasado se participó en este mismo evento realizado en la Universidad Hispanoamericana fue una representación muy buena y le parece una excelente oportunidad para que la Cámara vuelva a participar en este evento tan importante, por lo que está de acuerdo con el patrocinio de Don Melissandro Quirós.

La Sra. Mónica López informa que el Sr. Édgar Arias comunica que no podrá continuar en la sesión, debido a asuntos laborales. El Sr. Juan Carlos Majano expresa que el señor Vocal tiene la responsabilidad de asistir a las sesiones de Junta Directiva y no es correcto que justifique una ausencia estando en plena sesión de Junta Directiva. Solicita a la señora Fiscal tomar nota al respecto.

Escaneado con CamScanner

La Sra. Marianela Sibaja expresa que en su momento el asesor legal les indicó que los fiscales no tienen la responsabilidad de estar presentes en las sesiones de Junta Directiva; no obstante, el Estatuto indica todo lo contrario. Por esta indicación en su momento no justificó algunas ausencias.

El Sr. Darío Jiménez expresa que de lo indicado (con el patrocinio) en este año lo único que cambia con respecto al año pasado es que van a colocar un banner de la empresa en las portadas de las páginas de Facebook, LinkedIn, entre otros. Se revisó si lo acordado el año pasado se cumplió, las páginas de Facebook no llevan el logotipo de la Cámara solo en una publicación se incluyó y no se sabe si enviaron a la prensa con el logotipo de la Cámara; además no hay ninguna mención de agradecimiento a los patrocinadores, como es la costumbre. Está de acuerdo en que la Cámara sea la imagen o que participe en las diferentes actividades del sector inmobiliario, pero no considera que sea productivo pagar $750 para solo una publicación; además, considera que se debe priorizar en qué se va a participar y en qué no, porque acaba de pasar la Expo construcción y la Cámara no participó.

La Sra. Kattya Esquivel expresa que en el momento que se adquiere una responsabilidad en un puesto de Junta Directiva se debe cumplir con las asistencias a las sesiones, por lo que le parece una irresponsabilidad venir a excusarse el mismo día de la sesión, en todo caso, si se considera que no se puede cumplir con el puesto es mejor que no estén en la Junta Directiva.
Con relación a lo mencionado por el Sr. Darío Jiménez, coincide en que se deben enfocar en proyectos más grandes, no obstante, si por $700 o $1000 dólares cuestan que los miembros de Junta Directiva se pongan de acuerdo, ahora sería mucho más complicado si se participa en estas actividades como la Expo construcción cuyos montos son superiores a los $700. Considera que se debe hacer un cronograma de trabajo y definir un presupuesto. Agrega que la Cámara puede indicar cuánto puede aportar y cuáles serían las condiciones de participación. Le parece muy importante el análisis que hace el señor tesorero, pero considera que es necesario un cronograma de trabajo anual de eventos importantes con el presupuesto correspondiente.

La Sra. Mònica López expresa que el Sr. Édgar Arias había dicho que por motivo de cambio de trabajo no podía participar de todas las sesiones de Junta Directiva y la Junta Directiva lo había aceptado. La responsabilidad es estar presente pero no es solo conectarse y tener la Cámara apagada sin participar activamente de la sesión, pues algunos compañeros ni siquiera responden cuando se les consulta si están presentes o en votaciones.

El Sr. Juan Carlos Majano expresa que cada uno asume su responsabilidad. Por otra parte, agradece el análisis realizado por el Sr. Darío Jiménez, no obstante, él lo que ve es el resultado en el tiempo, no solamente con las personas que siguen a la Cámara en redes sociales sino también a la hora de la cantidad de personas que desean incorporarse a la Cámara. Si lo invitan en programas de radio o cápsulas, siempre indica los números de teléfono de la Cámara, pero sería importante que ante las valiosas observaciones que efectuó el tesorero se le remitan al Sr. Melisandro Quirós para dar seguimiento y exigir que todo lo que se acuerda se cumpla.
El año pasado también fueron patrocinadores en la Expo Garabito, tuvimos

Escaneado con CamScanner

TOMO 15
CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA
CEDULA JURIDICA 3-002-051042

REGISTRO NACIONAL Costa Rica
Dirección de Asesoría Jurídica
Depto. Registral Asociaciones
Legalización de Libros

presencia con un estand y muchos de estos corredores llevaron el curso y ahora forman parte de la asociación. Fue una actividad donde estaba la Municipalidad de Garabito, la Cámara de Turismo, la Cámara de Comercio de la zona Pacífica, todos esos eventos donde se tenga presencia de marca nos van posicionando. También CINDE los está tomando en cuenta para el tema de pasantías.

El Sr. Darío Jiménez indica que, si se desea participar en eventos más grandes, se debe sacrificar otros patrocinios, pero si se va a participar en este evento, sería importante indicar que no se hizo una publicación de agradecimiento a patrocinadores, entre otros.

El Sr. Juan Carlos Majano somete a votación la participación de la CCCBR con el patrocinio en el informe de tenencia de Vivienda 2024 por la empresa Consultora CENFI por el monto a negociar de $700,00 en el entendido que se condicionará según observaciones realizadas por el señor tesorero.

ACUERDO 62-2025: Por unanimidad se aprueba la participación de la CCCBR con el patrocinio en el informe de tenencia de Vivienda 2024 por la empresa Consultora CENFI por el monto a negociar de $750,00 en el entendido que se condicionará según observaciones realizadas por el señor tesorero. ACUERDO FIRME.

5.1 El Sr. Juan Carlos Majano comenta que le llegó una nota con respecto a la integración de pasantes avanzados de distintas carreras por parte del convenio CINDE/Universidad ULACIT a la CCCBR como parte de la formación profesional. Agrega que es importante ir posicionando a la Cámara so solo como un referente para el sector inmobiliario sino también para la atracción de talento humano para puestos de trabajo o asesorías en distintas materias. Si hay algún estudiante que esté por realizar una pasantía en el mercado digital, se puede aprovechar para que ayude a la asociación en el tema de redes y en el levantamiento de talento humano.

La Sra. Kattya Esquivel expresa que hay muchas áreas que se pueden aprovechar, son oportunidades que no se pueden dejar pasar, por lo que apoya la sugerencia.

La Sra. Mónica López manifiesta que le parece bien, pero se debe verificar el perfil de cada uno, que aporten ideas en temas de actividades sociales y recopilación de datos de los asociados, como lugar de residencia, zona de trabajo o profesión.

El Sr. Darío Jiménez apoya la iniciativa, es una buena decisión a largo plazo. Con CINDE son para prácticas profesionales, por lo que se debería dar oportunidad de que realicen el TCU en la Cámara.

El Sr. Juan Carlos Majano sugiere que, dependiendo del tipo de carrera se nombre a un miembro de la Junta Directiva o de los comités, que le den seguimiento a la persona que realizará el TCU dependiendo de la rama del ejercicio. Hay una persona que entraría en el mes de mayo, y su énfasis sería marketing digital, la Sra. Kattya Esquivel y el Sr. Leonard Cambronero podrían dar seguimiento.

ACUERDO 63-2025: Por unanimidad se aprueba que la CCCBR

Escaneado con CamScanner

sea facilitador y que forme parte del convenio marco que tiene ULACIT con CINDE, para la atracción de nuevo talento de estudiantes avanzados en su pasantía o TCU. ACUERDO FIRME.

El Sr. Juan Carlos Majano agradece la participación en la actividad organizada en celebración del "Día de la mujer". Agrega que, la Ministra de la Condición de la Mujer junto con la señora Fiscal, acordaron realizar un grupo de mujeres de la asociación, por lo que se emitirá un comunicado para que aquellas asociadas que estén interesadas se comuniquen con la señora Fiscal para que se le incorpore al grupo.

ARTÍCULO SEXTO. INFORME DEL VICEPRESIDENTE.

6.1 Informe minoritario Comisión extinguida nueva sede.

Manifestación literal:

"Estimados miembros de Junta Directiva, por este medio deseo informarles que no fui invitada a la sesión de la comisión para rendir un informe a pesar de ser parte de la misma; además tampoco fuimos convocados a la reunión sostenida con el abogado tanto el presidente como mi persona, a pesar de estar en dicha comisión, lo cual resulta preocupante dado a que estas instancias deberían ser impulsivas y transparentes. Es importante señalar que el informe será presentado únicamente por una parte de la comisión representando así solo una posición minoritaria, mayoritario perdón para ellos. La exclusión de ciertos miembros limita la veracidad y la objetividad del reporte que se brindará. Yo en minoría voy a presentar mi informe, esto definitivamente fracciona totalmente la comisión y nace durante una asamblea precisamente la falta de transparencia y objetividad. Por tanto, que quede en actas la situación que pasó, hubo una reunión con don Adrián Fernández con tres miembros de la comisión, excluyéndonos a dos miembros de la misma y además de eso, posiblemente vayan a presentar un informe donde en verdad esperaría que al menos al final del tiempo se digan las cosas como son; sin embargo, como minoría voy a presentar mi informe".

6.2 La Sra. Kattya Esquivel indica que, en la Comisión nueva sede, no se elaboraron actas oficiales firmadas por ninguno de los miembros y hoy remitió un correo al Lic. Adrián Fernández confirmando eso, lo que se hizo fue un documento escueto donde vienen unos acuerdos que ni coinciden y uno de ellos sobre la opción de compra y prima no fue acuerdo sino una mención, para ello se puede corroborar con el audio de la reunión; no obstante es lamentable que no conste un acuerdo donde los tres mismos miembros votaron en contra de solicitar la documentación al oferente que quedara. Esto pierde objetividad y credibilidad ante la asamblea, al no haber actas firmadas los acuerdos de la Comisión no tienen respaldo legal ni administrativo lo que dificulta su reconocimiento oficial, por eso hubo disputas internas por la mala interpretación de acuerdos qué podrían sr cuestionados y que generaron conflictos en la misma comisión entre los miembros, al haber una pérdida de credibilidad ante la asamblea la ausencia de documentación formal puede restar seriamente al trabajo de la comisión y da la impresión de la falta de organización y transparencia que es exactamente lo que pasó y los riesgos en la toma de decisiones, sin respaldo documental, cualquier decisión basada en supuestos acuerdos y podría ser totalmente impugnada y ya lo fue o considerada

Escaneado con CamScanner

REGISTRO NACIONAL 330 Dirección de Personas Jurídicas Registral Asociaciones Legalización de Libros

inválida. Desea que quede constando la responsabilidad de los involucrados, la falta de actas oficiales puede generar cuestionamientos sobre quién era responsable de documentar los acuerdos y por qué no se hizo de manera adecuada. Es fundamental recalcar la importancia de haber revisado actas oficiales que respaldaran los acuerdos tomados, las consecuencias que conlleva el no haberlo hecho y también las consecuencias de un mal o una falta del debido proceso el cual va a recaer sobre una comisión que en todo momento se fraccionó y al final del momento en lugar de apoyársenos como debió haber sido y dar la cara ante una asamblea se divide totalmente donde realmente lo que va a pasar es que si la misma comisión está totalmente dividida en criterios qué se puede esperar. Desea que los miembros de Junta Directiva estén enterados de lo que pasó. Están los screen de pantalla que adjuntó a Don Adrián que puede remitir a los miembros de Junta Directiva y está también el documento escueto que se hizo. El mismo día de la asamblea Edgar dijo que era importante por tanta situación por no haberse realizado el debido proceso, que era importante no haber hecho la asamblea. Agrega que no la van a callar porque es su reputación profesional como parte del comité que, al final, agradece que se le haya excluido, porque si se le excluyó es porque ellos tienen su criterio, pero como minoritaria ella dará su criterio en base a las pruebas que tiene y a todo lo que pasó y a los audios que presentó Juan Carlos.

6.3 La Sra. Mónica López expresa que, doña Kattya Esquivel indica que hará el informe fraccionado y que a ella se le excluyó de reuniones, pero por indicaciones del mismo señor Presidente, Juan Carlos Majano, el informe se puede hacer fraccionado, entonces no es que se le esté excluyendo del informe, sino que el señor Presidente así lo indicó porque es clara la diferencia de opiniones. Entonces no es falta de transparencia, sino que ella así lo decidió. Con respecto a que se le excluyó de una reunión, la misma Junta Directiva ha estado diciendo que el comité no existe, entonces si no existe no se le puede haber excluido, incluso el presidente deshizo ese chat indicando que éste ya no tenía sentido y de hecho el último acuerdo en la asamblea fue que la documentación la iba a revisar la comisión con el asesor legal, entonces no tiene sentido deshacer o eliminar el chat porque la comisión sigue trabajando. Con respecto a que no hubo actas oficiales en la comisión y que solo se hizo un documento escueto con los acuerdos, nunca se acordó hacer actas, nunca se grabaron ni se solicitó la redacción de actas, incluso el artículo 62 de los Estatutos que habla sobre las comisiones especiales, indica que: *En estos casos, cuando se integre una comisión, independientemente de quienes sean sus miembros, deberá indicarse en el mismo acuerdo en que se les nombra cuáles serán sus funciones, responsabilidades y tiempo de nombramiento;* entonces si estaban integrando a la Secretaria no necesariamente iba a fungir como secretaria de la comisión, de hecho lo correcto era nombrar a un coordinador y que este fuera el encargado, pero como no se hizo ella por iniciativa empezó a coordinar las citas, las visitas lo que había que consultar a los oferentes, todo por iniciativa propia. Si tanto el Sr. Juan Carlos como la Sra. Kattya Esquivel que eran miembros del comité, por qué no lo sugirieron al inicio en noviembre, porqué se dejó pasar tantos meses sin proponer que se hicieran sesiones grabadas y con actas. Asimismo, la comisión tiene validez y no tenía por qué tener actas, ya que de lo contrario se hubiese tenido una reunión con el asesor legal consultando qué se tenía que hacer, todos son responsables de lo que pasó en esa comisión y a ella nadie le dijo que tenía que tomar actas porque ella era un miembro más no fungía como secretaria de la comisión, si no se hizo al inicio no es momento de venir a hacerlo al final cuando ya todo acabó. Se hizo un documento de acuerdos de las cosas más importantes que se vieron, se envió al chat para que los revisaran y nadie dijo nada,

Escaneado con CamScanner

por lo que se dedujo que todos estuvieron de acuerdo. Aclara que no en todo momento se fraccionó la comisión, fue a partir de que cada quien externó cuál era la propiedad preferida. Agrega que, la Sra. Daysi Briones hizo la propuesta de otorgar audiencia al resto de miembros del comité y se le negó la audiencia, entonces los miembros de la Junta Directiva no han tenido de primera mano la versión del Sr. Víctor Loría y de la Sra. Sandra Henchoz. Sobre que no se le permitió hablar en asamblea, pues fue la asamblea quien tomó la decisión y esta es soberana, aunque sí logró decir a su manera lo que opinaba, también se dijo en la comisión no referirse ni mal ni bien sobre las propiedades y la Sra. Esquivel hizo preguntas mal intencionadas para una propiedad y ahí una vez más estuvo parcializada porque en varias reuniones dijo que la propiedad que más cumplía era la del este. Por otra parte, indica que sufrieron malos tratos en la comisión, insultos y no siempre tenían porqué estar todos de acuerdo es por ello que las comisiones y juntas directivas son números impares y tienen derecho de pensar diferente y se les tiene que respetar por ello. Lo de los documentos se aclaró con el Lic. Fernández que dos días antes no se le podía pedir documentos a los oferentes. Está en total desacuerdo con lo mencionado con la Sra. Kattya Esquivel.

El Sr. Juan Carlos Majano externa que no le gustan las controversias, pero se referirá porque no es cierto lo que indica la Sra. López, porque sí se nombró a un coordinador y fue la Sra. Sandra Henchoz quien renunció a dicho cargo un día antes de la asamblea lo cual le pareció sumamente irresponsable. El grupo no se borró porque la administradora es la Sra. Henchoz. Por iniciativa grabó las dos últimas reuniones y no es que no haya querido darles audiencia a los miembros de la extinta comisión, sino es porque las sesiones convocadas eran extraordinarias y el orden del día no se puede variar porque en estas se abordan temas específicos. Responderá el correo de la Sra. Sandra Henchoz porque es un correo que no tiene pie ni cabeza porque todos los miembros de Junta Directiva tienen que inhibirse de conocer el recurso porque el mismo debe conocerse en asamblea general la cual ya convocó. Agrega que el informe de la comisión debe ser entregado antes de las 5:00 p.m de mañana viernes, a fin de que se hagan del conocimiento de la asamblea, si lo envían el lunes pues hasta ese día se enviará a los asociados. En un correo que envía la Sra. Henchoz habla sobre el tema de ética y el Tribunal de Ética se acciona a partir de una denuncia no puede actuar de oficio y en el Comité hay dos miembros del Tribunal de Ética por lo que deberían inhibirse de emitir este tipo de comentarios. Agrega que lo correcto es que la asamblea conozca el recurso de impugnación presentado y que se dé audiencia a todas las partes implicadas. Agrega que él se ha mantenido al margen, para que no digan que está apoyando a uno o a otro, pero deben entender que el recurso no es en ataque a una propiedad sino al proceso realizado. Expresa que el recurso de impugnación anda en manos de muchos asociados cuando éste no se ha hecho público y ha recibido llamadas de asociados molestos del porqué de ello.

Se incorpora a la sesión el Sr. Edgar Arias.

La Sra. Kattya Esquivel expresa que es evidente que la Sra. López falta a la verdad en muchas cosas, se ve que lo que busca es salvarse ella y echarle la culpa a los demás. Nunca se han dicho improperios, ahí está el audio ella dice la verdad, pero con respeto. Nunca defendió la propiedad de Adrián Mora, es falso y hay un audio que lo respalda, donde dijo que se debía aceptar que la única propiedad que se acercaba a la mayoría de los requerimientos sin necesidad de una remodelación era la de Adrián Mora. Por otra parte, el Sr. Ramón Coll le ha

Escaneado con CamScanner

331
REGISTRO NACIONAL
Dirección de Personas Jurídicas
Asociaciones
Legalización de Libros

cuestionado si está recibiendo dádivas por defender la propiedad del este, lo cual no es así, pues no necesita de ello. Recalca que los miembros de la comisión desde un inicio se opusieron a la solicitud de documentos, desde el inicio la Sra. López conocía el cartel y los requisitos (permiso del Ministerio de salud, bomberos y demás). No se está quitando ninguna responsabilidad, pues toda responsabilidad es de la comisión, pero ella sí tenía un interés personal para lo cual se solicitó que se inhibiera de votar, lo cual no hizo. Hay una evidente parcialidad de tres miembros de la comisión. Se opusieron dos días antes porque no quisieron que se presentaran y aun así la han contactado asociados preguntándole qué significa el recurso de impugnación, que ya anda en manos de muchas personas, sin saber quién lo hizo público y del por qué estaban en contra de la propiedad que presentó el Sr. Ramón Coll, respondiéndosele que no se estaba en contra de ninguna propiedad, todos deben estar en el mismo barco y es llegar a una misma conclusión para comprar una buena propiedad para la Cámara, porque es plata de la asociación y está no compra una propiedad todos los días. Agrega que la impugnación es por el proceso, pero nadie se ha tomado el tiempo para leer el documento de impugnación que de lo que más se queja es del proceso, que no hubo un debido proceso y eso se sabe desde el día uno y la Sra. López indica que no se le nombró como secretaria pero ella tomó la batuta desde el día uno como secretaria igual como agarró la batuta cuando fueron a ver las propiedades, entonces no es de recibo que ahora indique que no le correspondía teniendo ella experiencia como secretaria tomando nota de todo lo que se discutía y prueba de ello es el audio y video tomado de una de las reuniones de la comisión. Por lo que, habiéndose autonombrado como secretaria no es procedente que no hubiese actas y ninguna de las propiedades cumplían las condiciones mínimas requeridas y eso debió hacerse del conocimiento de la Junta Directiva, es por ello que se opuso a este proceder y consta en el chat de la comisión. Solicita que la Sra. López se inhiba porque tiene una relación directa con un oferente. Reitera que no se está atacando a nadie, solo que lo mejor para la Cámara es iniciar un nuevo proceso con personas expertas que sepan del tema. Menciona que el chat se cerró porque ya se había cumplido su objetivo. Como profesionales se debió haber hecho a un lado las diferencias y haberse unido a defender la comisión, pero tres miembros incluida la Sra. López se reunieron por aparte convocando al Lic. Adrián Fernández para hacerle consultas, sin convocar al Sr. Juan Carlos Majano y a ella. Aclara que ella hará aparte el informe porque la excluyeron debido a las diferencias que se pudieron haber subsanado, habiéndolo resuelto, explicando que las ofertas presentadas no reunían los requisitos mínimos. No se puede alegar ignorancia porque todos saben lo que pasó, por lo que no se pueden hacer víctimas. Solicita a la Sra. López que deje de mentir y que diga la verdad, las cosas como son no solo para defender su posición, se debe defender la posición de la Cámara que es lo que debe interesar y no la de la Comisión porque ella no se gana nada con ninguno de los oferentes.

El Sr. Édgar Arias pide disculpas por haberse retirado, pues como comentó en su oportunidad está en un nuevo trabajo y le programan reuniones constantes y no puede hacer abandono de trabajo. Por otro lado, observa que hay conflictos personales, es la palabra de uno contra la del otro, y a él no le importa la mitad de las cosas que dicen son conflictos que no vienen al caso y lo hacen perder el tiempo por sesiones extraordinarias que se terminan alargando por la extensa comunicación. Externa que muchas veces se ha sentido ignorado, siente que está rellenando un espacio en esta Junta Directiva. Desde el

Escaneado con CamScanner

día de la asamblea externó que ésta se debía anular y lo ignoraron, también presentó la moción de que las votaciones se efectuaran por medio del Tribunal Electoral y ni siquiera la votaron, lo ignoraron por completo y al final de cuentas se pregunta ¿qué está haciendo en la Junta Directiva? Las votaciones en la asamblea fue un desorden completo, sentía que estaba en el kínder al pasar de uno a otro lado del salón, eso es pésimo y da vergüenza contarlo pero al final de cuentas se eligió la propiedad y no se le ha dado seguimiento y al día de hoy no se sabe si hay o no 30 días, se ven muchos vicios en el proceso y al final nadie se puede quitar, esto es irresponsabilidad principalmente de la comisión y de la Junta Directiva pues nunca pidió cuentas claras ni citó a audiencia a la comisión. Desea escuchar qué es lo que dicen el resto de participantes de la extinta comisión por lo que presenta moción para que se le llame a audiencia. Asimismo, hace un llamado para que dejen las diferencias personales de lado, comportémonos como adultos y personas responsables y aunque no se llegue a un consenso, se debe respetar lo que eligió la asamblea. Finalmente hace un llamado a la calma, paciencia y tolerancia.

El Sr. Juan Carlos Majano aclara que, no se le ha dado seguimiento al tema de la propiedad porque al ingresar el recurso de impugnación de acuerdos en la asamblea, todo se paraliza y es la asamblea quien debe conocerlo y decidir, es por eso que todo está frenado. Recuerda que la competencia no la tiene la Junta Directiva, la tiene la Asamblea General, por lo que todos los implicados tendrán derecho de referirse al tema y tienen un plazo para remitir un informe. En la sesión anterior se iban a revisar los requerimientos que se le iban a solicitar al Sr. Ramón Coll, pero en eso ingresó el recurso y se tuvo que suspender la sesión para dar trámite al documento y trasladarlo al asesor legal. Expresa que, de no haberle dado admisibilidad al recurso se pudo haber expuesto a una demanda y lo que menos quiere es llenar la Cámara de litigios y si llega a litigios que se tengan los elementos suficientes para poderse defender. No quiere hacer de esto un monólogo ni que entre los directores se estén devolviendo comentarios de índole personal. Ya convocó a asamblea donde podrán referirse, por lo que no convocará a la audiencia a una comisión extinta, los informes estarán mañana antes de las cinco de la tarde para que lo conozcan todos los asociados, reitera que esto no es competencia de la Junta Directiva sino de la Asamblea General donde tendrán un espacio de 20 minutos, cinco minutos cada uno para referirse al tema. Se abstendrá de votar porque no tomará partido al respecto

El Sr. Darío Jiménez indica que se ha perdido el rumbo de los puntos a conocer en extraordinarias, se generan conflictos que no permiten avanzar. En la extraordinaria pasada fue para dar a conocer y explicar a los miembros de Junta Directiva el recurso de impugnación y aunque discutir sobre el recurso no tiene sentido pues es algo que le compete a la asamblea, pues él sí desea saber lo que el Sr. Víctor Loria y la Sra. Sandra Henchoz tienen qué decir. Considera que como directores y cabeza de la asociación sí es conveniente conocer la posición de ellos antes de la asamblea general. Hace un llamado al diálogo, toda vez que estas discusiones son innecesarias y no van a resolver absolutamente nada y se está perdiendo el tiempo, por lo que en las próximas sesiones de Junta Directiva solicita que los temas sean exactos y que sean sometidos a votación.

4 votos a favor: Mónica López Lutz, Darío Jiménez, Édgar Arias y Daysi Briones.
2 votos en contra: Juan Carlos Majano, Kattya Esquivel

Escaneado con CamScanner

REGISTRO NACIONAL
332
Dirección de Personas Jurídicas
Depto. Registral
Legalización de Libros

1 abstención: Leonard Cambronero.

ACUERDO 64-2025: Por mayoría se aprueba otorgar audiencia en sesión extraordinaria Junta Directiva al Sr. Víctor Loria y a la Sra. Sandra Henchoz, a fin de que se refieran sobre fue el proceso de elección de las propiedades.

El Sr. Juan Carlos Majano expresa que él no convocará a sesión extraordinaria porque los lineamientos ya están legalmente indicados y se les brindará el espacio en la asamblea general, órgano a quien le corresponde resolver el recurso de impugnación.

La Srta. Mónica López manifiesta que, el resto de miembros de Junta Directiva y la Fiscalía no conocen la posición de Víctor Loría y de Sandra Henchoz.

La Sra. Marianela Sibaja aclara que sí conocerá la posición de todos, una vez que remitan los informes respectivos, según el debido proceso que indicó el asesor legal.

Manifiesta que, se le dijo por parte del abogado a ellos fue un informe completo de toda su gestión de la comisión, para mí un informe completo fue desde el día que le dijeron ¿don Juanito quiere estar en la comisión?, sí quiero estar, desde ese momento para mis efectos lógicos es un informe completo, no se está pidiendo que se refieran a la impugnación, se está pidiendo un informe completo de su gestión en la comisión por eso de mi parte yo creo muy importante conocer la versión de todos los miembros de la comisión, pero para mí las palabras se las lleva el viento. Para mí es más fácil expresarse en un hoja, por eso nosotros tomamos actas de las asambleas porque todo lo que decimos queda en documento por eso, entonces cuando usted se está expresando en así de bosa se le pueden ir cosas para mí es más importante que ellos puedan tener su espacio como lo han tenido de tiempo en su computadora que redacten su informe, que mañana se acordaron de algo, lo que sea, que sigan metiendo información hasta que tengan su informe completo y ese es el informe que yo voy a leer es que Darío eso es lo que va a ir en el informe. A eso voy, Edgar habla de un punto que valido completamente y es que eso es tiempo, el estar aquí es tiempo, es otra Junta Directiva y al final es ¿con qué objetivo? o sea, si a mí me dicen traigo a Víctor, traigo a Sandra, traigo a Mónica o a Kattya para que nos den un informe verbal y con eso podemos resolver la impugnación no sé o podemos resolver qué propiedad se compra o podemos resolver algo yo sería la primera en aplaudir que tomemos esa decisión pero mi punto es ok digamos que mañana hacemos la sesión de Junta Directiva ¿y qué? o sea, de todos modos no quiero que suene feo de todos modos según lo que me dice el abogado nosotros deberíamos de abstenernos en la próxima asamblea, entonces ni siquiera es como para que vaya aclarar nuestro propio voto porque no tenemos voto, no deberíamos votar en la próxima asamblea, entonces a esto es a lo que voy cuál es el objetivo si lo que queremos es escucharlos ya tienen la posibilidad de ser escuchados de un documento escrito donde pueden referirse desde el inicio de la comisión hasta el sol de hoy. Entonces ¿cuál es el objetivo? al final pueden hablar de todo lo que ellos necesiten hablar "

El Sr. Édgar Arias expresa que ya se votó la moción y se aprobó por mayoría, por lo que, de no convocarse a audiencia, estaría presentando su renuncia como miembro de Junta Directiva pues se le estarían violentando su derecho, es la tercera vez que no lo escuchan y no

Escaneado con CamScanner

desea perder más su tiempo votando solo a favor de todo, no es ético y va en contra de sus valores y no desea que su nombre se ensucie si se toma una decisión arbitraria y si trae algún tipo de repercusión.

El Sr. Juan Carlos Majano aclara que se tendrá elementos suficientes para tener un criterio pues las preguntas podrá efectuarlas en la asamblea.

La Sra. Kattya Esquivel indica que se opuso a la convocatoria de la sesión extraordinaria porque no se puede convocar a una en vísperas de una asamblea general extraordinaria. Es una lástima que apenas se recibió el recurso de impugnación el comité no pidió una audiencia, sino que inmediatamente se fragmentó y ellos recurrieron al asesor legal sin la participación de dos miembros del comité. Se vuelve a lo de antes donde los intereses personales están por encima de los intereses grupales. Aclara que no es que se está en contra de un acuerdo de mayoría, solo se sigue una recomendación legal. Nadie se está oponiendo a que asistan sino es que se lleve a cabo un debido proceso, se está ante una impugnación de un acuerdo de asamblea general.

La Sra. Daysi Briones manifiesta que, hace un año y algo se inició con ganas de hacer bien las cosas y actualmente todo es un relajo y un desorden lo cual le preocupa, porque si la cabeza está mal el resto no va a poder funcionar. Hace un llamado para que se trate de llevar las cosas bien, se está destinando tiempo de todos que no les pagan para que todo salga bien. Está de acuerdo con los compañeros en sentido de que no tiene nada de malo escuchar estas dos personas, la información es poder y se desea escuchar la versión de ellos.

Se incorpora a la sesión el Lic. Adrián Fernández, a quien el Sr. Juan Carlos Majano le hace una breve explicación del tema en discusión.

El Lic. Adrián Fernández aclara que no estaba convocado a esta reunión. Acá hay dos temas diferentes, uno respondió un correo electrónico donde don Víctor Loria y doña Sandra Henchoz solicitan audiencia para ver temas con la fundamentación del recurso y otras cosas, él respondió que esto no tenía ninguna competencia porque no le corresponde a la Junta Directiva resolver el recurso ya que éste es en contra de un acto de la asamblea. Lo otro es lo que plantea don Juan Carlos que por acuerdo de mayoría, se solicita convocar a una sesión extraordinaria a escuchar a los señores del Comité, sobre este tema si por mayoría se tomó el acuerdo es su criterio que se debe convocar a esa sesión, claramente con las disponibilidades de tiempo que tengan los miembros de Junta Directiva, eso no significa que en esa sesión se pueda dejar sin efecto la convocatoria a la asamblea que se pueda tomar un acuerdo sobre el recurso porque éste estaría viciado de nulidad.

El Sr. Juan Carlos Majano indica que va a convocar, pero solicita a la Sra. Kattya Esquivel, Mónica López y él, no referirse al tema pues quienes desean aclaraciones son el resto de miembros de Junta Directiva.

El señor Presidente indica que se debe aprovechar al final de la agenda de hoy para convocar al Sr. Víctor Loría y a la Sra. Sandra Henchoz para minimizar costos.

Escaneado con CamScanner

REGISTRO NACIONAL
Dirección de Personas Jurídicas
Depto. Registral Asociaciones
Legalización de Libros

El Sr. Darío Jiménez concuerda con lo propuesto a fin de ahorrarse ese gasto.

La Sra. Marianela Sibaja expresa que se está hablando de una inversión de ¢75.000 en transcripción para escuchar a dos personas que van a dar también su informe escrito, sería duplicar gastos y no tiene ningún objeto no se tendrá ninguna resolución.

La Sra. Kattya Esquivel manifiesta que no logra entender si se les va a atender hoy, por qué se insiste en una sesión extraordinaria si en otra ocasión la Sra. Mònica López se opuso a convocar a una sesión extraordinaria para no incurrir en gastos, solicita que se sea ecuánime con lo que se dice, ya se dijo que se les iba a convocar para hoy.

Se somete a votación variar el orden del día para proceder a conocer otros informes y posteriormente se otorga audiencia a Víctor Loria y a Sandra Henchoz.

ACUERDO 65-2025: Por mayoría se aprueba variar el orden del día para conocer otros informes y al final se atiendan en audiencia al Sr. Víctor Loria y a la Sra. Sandra Henchoz.

La Sra. Mónica López indica que la Sra. Sandra Henchoz no puede asistir y el Sr. Víctor Loria no puede porque está atendiendo a un cliente.

ARTÍCULO SÉTIMO. OTROS INFORMES.

a. **Solicitud de reincorporación – asociados.**

REINCORPORACIONES							
socio	nombre	apellido	cédula	celular	correo	condición	descripcion
2510	HAZEL VANESSA	PICADO CABALCETA	503250040	88853494	hazel.picado@gmail.com	al dia	documentos y pago listo
2923	FEDERICO	MAINIERI MORA	110050950	88460969	casaparatodos.cr@gmail.com	al dia	pago cuotas pendientes y reincorporacion
802-01	JOHANA	ANGULO HERNÉNDEZ	111220366	70740424	johanangulo@gmail.com	al dia	desea reconporarse como sub agente (antes 2441)

ACUERDO 66-2025: Por unanimidad se aprueba la reincorporación de las personas que figuran en la lista anterior a la CCCBR. Proceda la Administración según corresponda.

b. **Incorporación asociados.**

Escaneado con CamScanner

POSTULANTES JUNTA DIRECTIVA ACTA 1409 13 DE MARZO 2025

#	Nombre
1	Alejandro Ortega Vargas
2	Alex Andrés Rojas Jiménez
3	Alexander Salazar Ureña
4	Alisson Gutierrez Salas
5	Ana Critina Guerrero Carbajal
6	Brayan David Valverde Arguello
7	Carlos Gomes Lópes
8	Claudia Melissa Isaguirre Pineda
9	Daniela Villalobos Niño
10	Gerardo Andrés Delgado Castillo
11	Ginna Murillo Astúa
12	Justin Obed Castillo Rojas
13	Laura Elizondo Bolaños
14	Laura Guzmán Valverde
15	Leticia Osorio de Cano
16	Marco Antonio Castillo Incera
17	María Cristina Prendas González
18	María Mercedes González
19	Sheyla Chicas Velásquez
20	Sophia Lobo
21	Susy Rebeca Monterrey Rogers
22	Valery Dianne Torres Garita
Total afiliados	22

La Sra. Marianela Sibaja manifiesta que está en total desacuerdo con estas afiliaciones, se está pasando por encima de las recomendaciones de Fiscalía y por encima de una reunión sostenida con el Comité de Educación (Marco Andrade y Sandra Henchoz) donde lo acordado fue que se les iba a dar un certificado con las horas efectivas de participación y un certificado del curso a quienes cumplieron con el curso completo y estas eran las personas que se podían afiliar. Quienes no cumplieron el total de hora del curso, podían reponerlo en la capacitación programada en marzo. Considera que se están vendiendo títulos, si se va a proceder así no se invierte en capacitación ni nada y se incorporan directamente. Con ello salen personas a trabajar con aquellas personas que no tienen el conocimiento mínimo. Se estará fiscalizando el trabajo de Marco Andrade porque no se puede permitir que esto pase y solicita el apoyo de la Junta Directiva. Agrega que el Comité de Educación no intervino ante comentarios discriminatorios hechos por una persona en el curso.

El Sr. Darío Jiménez está de acuerdo con lo indicado por la Sra. Marianela Sibaja, pero noconsidera que se debe aplicar para este grupo, pues la administración no puso las reglas claras desde antes de que realizaran el curso, para los siguientes grupos sí se podría aplicar.

La Sra. Kattya Esquivel informa que sí se dijeron las reglas desde el inicio. Se debe ser congruente con lo que se dice y no abrir portillos.

El Sr. Juan Carlos Majano solicita a la señora Fiscal indicar el nombre de las personas que no completaban las horas. Agrega, además, que mañana se tendrá

Escaneado con CamScanner

REGISTRO NACIONAL
334
Dirección de Personas Jurídicas
Registro Nacional de Asociaciones
Legalización de Libros

una reunión con los profesores donde se abordarán varios temas, entre ellos, el tema de discusión para lo cual debe haber una reglamentación donde se establezcan las reglas de participación en los cursos.

La Señora Fiscal indica que de la lista anterior no completaron el curso: Claudia Isaguirre, Ginna Murillo y Susy Rebeca Monterrey.

El Sr. Juan Carlos Majano indica que las personas indicadas por la señora Fiscal, tendrán que repetir las clases que deben en marzo del 2025.

ACUERDO 67-2025: Por unanimidad se aprueba la incorporación de las personas que figuran en la lista anterior a la CCCBR. Se condiciona la incorporación de Claudia Isaguirre, Ginna Murillo y Susy Rebeca Monterrey, hasta que repongan las horas del curso que inicia el 31 de marzo del 2025, a fin de que puedan incorporarse a la CCCBR según lo demanda el Estatuto. Proceda la Administración según corresponda.

c. Suspensión por morosidad

SUSPENCIONES socio	nombre	apellido	cédula	celular	correo	condición	descripcion
1027	TOMAS	GHORMLEY HESSELL	801140125	88661649	tom@c21jaco.com	$210	7 meses de morosidad
1157	REESE CLARK	LANGSTON	800880349	88304281	reese@langstonrealty.com	$210	7 meses de morosidad
1204	CRAIG	BUCHANAN HAWE	1244000374	83371762	cbuchawe1@gmail.com	$230	hizo arreglo de pago y no ha pagado y se le notifico el 25 de octubre y no hay respuesta
2154	DEIDALIA	ARCE VEGA	302110700	22391597	darce@deysacr.com	$210	7 meses de morosidad
2683	KAROL	BARBOZA VALVERDE	111680864	88337895	karol@karolbarboza.com	$240	8 meses de morosidad
2721	GABRIELA	SEVILLA CARVAJAL	109800606	84991010	gabrielasevilla@ftcr.com	$240	8 meses de morosidad
2899	SILVIA	QUIRÓS GUTIÉRREZ	204110526		sqg.pazinmuebles@gmail.com	$210	7 meses de morosidad
2917	EVA LORENA	PRENDAS BUSTOS	701230657	72810423	evaprendas@gmail.com	$240	8 meses de morosidad
3178	GERARDO	OLMOS CAMPOS	105350305	88298162	olmoscg@gmail.com	$240	8 meses de morosidad
3238	MIGUEL ANGUEL	LOPEZ VALLE	*186200802	60888388	malopezva@gmail.com	$240	8 meses de morosidad
3271	ANALIVE	AZOFEIFA MONGE	108520664	83605254	azofeifa.analive@gmail.com	$240	8 meses de morosidad
3334	BYRON AKEEM	PUGH VOSE	701900315	83238989	byrpugvo@gmail.com	$240	8 meses de morosidad

ACUERDO 68-2025: Por unanimidad se aprueba la suspensión de los asociados contemplados en la lista anterior, de la CCCBR por tener más de seis meses de atraso en el pago de las cuotas de afiliación. Al haberse realizado los avisos correspondientes de cobro y al no tener una respuesta positiva de parte de los asociados para poner al día la deuda, se procede con la suspensión respectiva.

d. Desafiliación asociados.

DESAFILIACIONES socio	nombre	13 de marzo apellido	cédula	celular	correo	condición	descripcion
3479	ROSIBEL	HERRERA AGUERO	107070250	88591936	rosibelha707@gmail.com	al dia	no se va a dedicar a la correduria
3748	INGRID	MORA RIVERA	109860812	63085737	[illegible]	al dia	no desea continuar

ACUERDO 69-2025: Por unanimidad se aprueba la desafiliación de Rosibel Herrera Agüero, carné número 3479 y de Ingrid Mora Rivera, carné número 3748, de la CCCBR. Proceda la Administración según corresponda.

e. Cambio de condición

CAMBIO DE CONDICION socio	nombre	apellido	cédula	celular	correo	condición	descripcion
3139	LUZ MARINA	CAMPOS CORDERO	203410913	85674674	lcamposcordero@gmail.com	al dia	de socia a sub agente helcor
3375	ANA MARÍA	ÁVILA MEDRANO	206930782	85914084	aniavilam@hotmail.com	debe	solicita que se le cambie de condicion de suspendida por morosidad a nuevamente afiliada,ella realizó un pago de $210 quedandole pendiente $150,por medio de descargo
802	GONZALO	ALFARO CHAVARRIA	105210108	22291111	agatabienesraices@gmail.com	al dia	desea factuarción a nombre de la empresa envio personería juridica

Escaneado con CamScanner

ACUERDO 70-2025: Por unanimidad se aprueba el cambio de condición de Luz Marina Campos Cordero, Ana María Ávila Medrano y Gonzalo Alfaro Chavarría, en los términos indicados en el cuadro anterior.

ARTÍCULO OCTAVO. INFORME DE SECRETARÌA

8.1 La Sra. Mónica López indica que las grabaciones de las sesiones de Junta Directiva, deberían ser solamente de los links que son generados del Google Meet del correo de Secretaría, lo comenta porque la última sesión no se utilizó ese link, sino que se usó uno de Zoom que hizo presidencia, y se envió hasta una semana después para remitirlo a la secretaria de actas para la debida transcripción.

El Sr. Juan Carlos Majano indica que él no lo hizo adrede, fue porque él convocó a sesión extraordinaria y generó de una vez el link pero que no volverá a pasar.

ARTÍCULO NOVENO. INFORME DE TESORERÌA

9.1 El Sr. Darío Jiménez comunica que se harán cambios en la política contable en cuanto a morosidad de asociados, toda vez que no se puede suspender ni expulsar a los tres meses por un tema de Estatutos, por lo que la sugerencia es que se les deje de facturar después de los tres meses, para no generar acumulación de facturas.

ACUERDO 71-2025: Por unanimidad se aprueba modificar la Política Contable para facturar solo tres meses de morosidad, no facturando el cuarto, quinto y sexto mes, a fin de tener una mejor transparencia y orden en la gestión financiera de la Cámara.

ARTÍCULO DÉCIMO. SEGUIMIENTO DE ACUERDOS.

a. Reporte de la participación de la Sra. Kattya Esquivel en Texas MLS: Se establece el plazo de 15 días para la presentación del informe.

El Sr. Juan Carlos Majano propone convocar la sesión extraordinaria para la audiencia con el Sr. Víctor Loría y a la Sra. Sandra Henchoz, el lunes 17 de marzo del 2025 a las 10:00 a.m. de forma virtual, con una hora máximo de duración. Solicita a la Sra. Mónica López realizar la convocatoria respectiva.

Al ser las 12:09 p.m. del mismo día se concluye la sesión de Junta Directiva.

Sr. Juan Carlos Majano Medina, Presidente / Sra. Mónica López Lutz, Secretaria. Última línea.

Mónica López Lutz

Escaneado con CamScanner