

ACTA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA

Acta de la Asamblea General Extraordinaria número 155-2025 de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada el 19 de marzo del 2025 de forma virtual por medio de la plataforma ZOOM.

COMPROBACIÓN DEL QUÓRUM.

Al ser las 17:00 horas, el Sr. 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 18:00 horas en segunda convocatoria. Con la verificación del quórum se inicia la Asamblea con la participación de los siguientes asociados:

	# CARNET	NOMBRE	APELLIDO	CÉDULA
1	1014	LUIS DIEGO	MONTURIOL ROJAS	107490335
2	1308	SANDRA	HENCHOZ GUTIÉRREZ	108170936
3	1375	ADRIÁN	MORA SOLANO	109660450
4	1425	MIGUEL	FIATT SAUMA	104191160
5	1433	HAZEL	VEGA CHINCHILLA	111400791
6	1465	OFELIA MARÍA	ULLOA ALVARADO	103990799
7	1527	DOMINGO	COPPOLA	138000085 514
8	1682	GUILLERMO	FLORES GALINDO	800680088
9	1758	LEÓN DARÍO	LOPERA NARANJO	800930978
10	1772	RAMÓN ENRIQUE	COLL ESQUIVEL	107260401
11	1818	JUAN CARLOS	MAJANO MEDINA	602510663
12	1924	MARCO VINICIO	ANDRADE VILLALOBOS	303140991
13	1926	FABIOLA	CONEJO BOGANTES	111150776
14	2054	OMAR ANTONIO	FALLAS ABARCA	105540078
15	2149	MARÍA GABRIELA	LIZANO LUGO	104980446
16	2309	KATIA	ESQUIVEL VALERÍN	108660350
17	2537	ROCÍO	CHINCHILLA MOLINA	302780375
18	2736	SUSANA	CASTRO MERENS	107330367
19	2858	EDGAR ANTONIO	ARIAS MORA	116890642
20	2888	CANAIMA YURUBI	USECHE TORREALBA	186200543 027
21	2894	PATRICIA	MOSTAJO ALMONTE	801100658

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

	#	CEDULA JURIDICA 3-002-051042		
	CARNET	NOMBRE	APELLIDO	CÉDULA
22		CARLOS		
23	2934	ALBERTO	CASTRO ARIAS	106250352
24	2978	DELPHY	FERGUSON SIMPSON	204740999
25	3059	JUAN GUILLERMO	TOVAR GONZÁLEZ	203140770
26	3071	MELANIA MARÍA	RODRÍGUEZ VARGAS	204300787
27	3094	BEATRIZ	JIMÉNEZ CONGOTE	800940964
28	3102	MÓNICA MARÍA	LÓPEZ LUTZ	109070898
29	3180	DAYSÍ	BRIONES HUETE	(DIMEX)155 838303013
30	3415	CÉSAR	MORA HIDALGO	114620257
31	3452	LEONARD JOEL	CAMBRONERO JIMÉNEZ	208110628
32	3454	NANNY	ZAMORA ROMÁN	109680772
33	3477	MARIANELA	SIBAJA MURILLO	115470423
34	3489	ERICK	RUBÍ ALVARADO	112130080
35	3551	JORGE ALFREDO	ROLDÁN GUERRERO	106820361
36	3577	MARIANO	BENAVIDES SÁNCHEZ	104800677
37	3626	PAULINA	PORRAS ARCE	106910361
38	3696	HENRY	ARTAVIA MARÍN	108370066
39	1258	SERGIO	GONZÁLEZ HERNÁNDEZ	800800092
40	1743	PATRICIA KAREN	ROSENCWAIG BRUTEN	106890808
41	3768	SIANNY	BARRIOS MORENO	304350985
42	177	ANA TALÍA	ARTEAGA CAMPOS	800510835
43	3747	ILIANA MARÍA	RUIZ CHACÓN	203940571
44	3593	ANA PATRICIA	CARAZO FERNÁNDEZ	109040496
45	3505	ANDREA	BARBIERI MENABUE	801150070
46	2270	MERCEDES	CÓRDOBA OCAMPO	106810902
47	2935	DARÍO	JIMÉNEZ BARRANTES	303990752
48	2720	JUAN DIEGO	MARTÍNEZ ARAYA	110910045
49	1576	ROCÍO	SÁNCHEZ ALONSO	104180160
50	3450	PAOLA	FRANCESCHI CARVAJAL	108870953
	3633	MARIANELA	PIÑA VILLAMIZAR	186200016628

	# CARNET	NOMBRE	APELLIDO	CÉDULA
51	3477	MARIANELA	SIBAJA MURILLO	115470423
52	2759	EDWIN MANUEL	ACUÑA ULATE	302090024
53	3377	PAULA	GARCÍA RUDNIK	109400451
54	3669	MAURICIO	ÁLVAREZ MONTERO	117920983
55	3282	SANDRA	GOULART	107600040315
56	3754	MARÍA PAZ	ARAYA CHÁVES	208050642
57	2092	CARL BRICE	GANAH	184000297721
58	3738	BRINDY DENISE	FARMER COLPHON	702510392
59	3671	MARÍA ISTARÚ	FONSECA DELGADO	402380660
60	3473	MARÍA FERNANDA	CHACÓN CHINHILLA	503930265
61	3759	HÉCTOR EUGENIO	ALBURQUERQUE RODRÍGUEZ	112380897
62	3441	RENATA	KOMAROVVA	120300002213
63	2193	ERAN	RICHTER BENDERSKY	800600189
64	3575	ROSAURA	PÉREZ RIVERA	108110158
65	3479	ROSIBEL	HERRERA	107070250
66	3631	GUILLERMO	CASTRO GONZÁLEZ	800980625
67	2540	FERNANDO	CHÁVES ASTÚA	107710993
68	3747	ILIANA MARÍA	RUÍZ CHACÓN	203940571
69	2937	PEGGY VIVIANA	SOSA GONZÁLEZ	205510916
70	1522	VÍCTOR HUGO	LORÍA CORRALES	204860770
71	3787	ROEL	FORBES BARLEY	701670598
72	3221	LETICIA	GALÍNDEZ FELKER	148400298705
73	3272	ALINA	RODRÍGUEZ ZABARA	112720681
74	2643	NORA	SERRANO GUTIÉRREZ	800780347
75	3426	NELLY MARGARITA	CAMPOS ROSALES	110890788
76	2368	EUGENIO	DÍAZ DE LEÓN	148400371629
77	3685	LLANCEL	SIBAJA ARAYA	701240337
78	3140	EUGENIA	ECHEVERRÍA	107410130
79	3174	MONZI	FIGUERES FACIO	108500650
80	3527	LUDWING	DÍAZ DORANTE	801560696
81	3500	HANS	ZAMORA SÁNCHEZ	113990138
82	2818	GLORIA	MONGE VILÁ	106370558

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

	# CARNET	NOMBRE	APELLIDO	CÉDULA
80	3527	LUDWING	DÍAZ DORANTE	801560696
81	3500	HANS	ZAMORA SÁNCHEZ	113990138
82	2818	GLORIA	MONGE VILÁ	106370558
83	2033	ARIANA	BARRANTES QUESADA	108450462
84	3774	DENIS	AMADOR QUIRÓS	117680899
85	2812	RANDALL	CÁRDENAS VILLAPLANA	107100759
86	3385	DIEGO ALEJANDRO	PÁEZ BURGOS	801000656
87	3785	JUAN PABLO	ZÚNIGA SALGADO	118330178
88	2450	MARÍA DE LOS ÁNGELES	ALFARO SÁNCHEZ	401280631
89	3384	MARCO AURELIO	ZÚNIGA VARGAS	301690493
90	2871	RUTH MARGARITA	VILLACORTA	122200872816
91	3745	GABRIEL	ORTIZ FERNÁNDEZ	113940386
92	3809	JUSTIN OBED	CASTILLO ROJAS	901120737
93	3024	ALFREDO	FREER VARGAS	105010210
94	1142	LÍA MARTA	CAMPOS QUESADA	203180135
95	3429	MIGUEL ÁNGEL	BLANCO CRUZ	110590759
96	3592	ABRAHAM	GOLDEMBERG CÓRDOBA	502910657
97	3806	BRAYAN DAVID	VALVERDE ARGÜELLO	114330951
98	3611	TAMARA DE LOS ÁNGELES	LÓPEZ SANDOVAL	111670944
99	2566	ANA YANCY	SÁNCHEZ BARRANTES	502700754
100	001-003	EUGENIA	LEÓN MARENCO	700620725
101	3689	BENJAMIN	PREVAUD	12500217326
102	0001-16	PATRICIA EUGENIA	BADILLA LOBO	107840206
103	3576	JACQUELINE LORENA	MENDOZA ALVARADO	109170249
104	3026	FREDDY ALBERTO	QUESADA BADILLA	109770213
105	2609	MARTHA ANGÉLICA	MONTIEL GALINDO	801370624
106	3818	VALERY DIANNE	TORRES GARITA	116960926

	# CARNET	NOMBRE	APELLIDO	CÉDULA
107	3801	ALEJANDRO	ORTEGA VARGAS	115070143
108	3792	TATIANA	TIFFER ORTEGA	111950376
109	3591	MANUEL ROBERTO	SÁNCHEZ PORTILLA	112300852
110	1865	FEDERICO JOSÉ	FERNÁNDEZ OBANDO	111280365
111	1930	XINIA	CHINCHILLA CHAVARRÍA	108650959
112	2896	LORENA	VARGAS ORTEGA	801170782
113	3726	JOYCE	MÉNDEZ DELGADO	602300461
114	3415	CÉSAR	MORA HIDALGO	114620257
115	3326	JACQUELINE	SOLÍS VILLALOBOS	401610291
116	1274	TODD JASON	CUTTER	184000190530
117	3206	PAMELHA	RAMÍREZ JIMÉNEZ	107170643
118	2420	MARÍA GABRIELA	MORA FERNÁNDEZ	106480828
119	2435	CARLOS ALBERTO	RODRÍGUEZ BONILLA	304090674
120	3646	GISELA MARÍA	IMERY GONZÁLEZ	(Dimex)186 201986104
121	3647	ELIO JOSÉ	RIVAS RICO	(Dimex)186 201915333
122	3657	MARJORIE	VARGAS DÍAZ	108510322
123	3667	DAISY	DIXON GOODWIN	108310707
124	3686	RONNY	VEGA AGUILAR	33570093
125	3715	ALEX	SALAS MÉNDEZ	106310687
126	3720	YAMILETH	CARRIÓN CHAVES	304340043
127	3725	JORGE ALEXANDER	QUIRÓS CUBERO	602450719
128	3734	ANA MARÍA	JARA RUIZ	2674875
129	3770	MAURICIO ALBERTO	UREÑA VEGA	114130432
130	3779	FERNANDO DANIEL	VELÁZQUEZ HERRERA	110430857
131	3682	ANA MARITZA	MONGE FALLAS	110430857

También se encuentra presente el Lic. Adrián Fernández, Asesor Legal, Marisol Orozco Secretaria de Actas, Óscar Wong y Alejandro Umaña en la parte técnica.

Se inicia la Asamblea con 89 asociados presentes. Durante toda la asamblea tuvimos la participación de 131 asociados.

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

ARTÍCULO PRIMERO: EL PRESIDENTE EXPLICARÁ LA DINÁMICA DE LA ASAMBLEA, LEERÁ ESTA CONVOCATORIA Y SOMETERÁ A APROBACIÓN DE LOS PRESENTES ESTE ORDEN DEL DÍA.

El Sr. Juan Carlos Majano Medina da lectura a la agenda la cual fue debidamente publicada en el Diario La República el 11 de marzo del 2025.

*Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces
Convocatoria*

ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE EMERGENCIA, LA CUAL SE REALIZARÁ DE MANERA VIRTUAL

Fecha: miércoles 19 de marzo del 2025, a las 17:00 horas, primeras convocatoria, 18:00 horas del mismo día segunda convocatoria, Para poder realizar la Asamblea en primera convocatoria deben estar conectados al menos 218 asociados, para poder realizar la Asamblea en segunda convocatoria deben estar conectados al menos 20 asociados.

Esta Asamblea tiene como objeto conocer el Recurso de Revocatoria y anulación de acuerdo, presentado por la Asociada Iliana Ruiz Chacón, código 3747, cédula 2-0394-0571, contra el acuerdo tomado en la Asamblea Extraordinaria del día 27 de febrero pasado, y mediante el cual se acordó adquirir como nueva sede la propuesta presentada por el asociado Ramón Coll, referente a una propiedad en San Rafael de Escazú, San José, Trejos Montealegre. Esta Asamblea se califica como urgente por cuanto ya se formalizó la venta de la propiedad donde actualmente está ubicada la Cámara, y se requiere solucionar el tema de compra de nueva sede lo antes posible. Al ser una Asamblea virtual se les solicita a los señores asociados que verifiquen la dirección de correo electrónico que tienen registrada en la Cámara, y que se encuentren al día en el pago de sus cuotas; por la misma razón en esta Asamblea no se admitirá el voto por poder. Hecha esta explicación, el orden del día para conocer el Recurso planteado es el siguiente:

Primero: El presidente explicará la dinámica de la Asamblea, leerá esta convocatoria y someterá a aprobación de los presentes este orden del día.

Segundo: Nombramiento de un secretario (a) ad hoc para atender la presente Asamblea.

Tercero: Se le confiere un espacio de 10 minutos máximo a la señora Iliana Ruiz para que explique la fundamentación de su recurso y qué es lo que pretende con el mismo.

Cuarto: Se le confiere un espacio de 10 minutos máximo al señor Ramón Coll para que se refiera al recurso planteado.

Quinto: Se le confiere un espacio de 20 minutos máximo a la Ex - Comisión de Selección de Nueva sede para que se refieran al recurso planteado. Si por parte de esta Ex comisión no existiera una única posición, podrán hablar varios de sus integrantes, bajo el entendido de que el tiempo indicado se repartirá proporcionalmente entre ellos.

Sexto: Se le confiere un espacio de 10 minutos máximo a la señora Fiscal de la Cámara para que se refiera al recurso planteado y al proceso seguido en la Asamblea del día 27 de febrero.

Séptimo: Se le confiere un espacio de 10 minutos máximo al licenciado Adrián Fernández Rodríguez para que exponga su criterio legal sobre el Recurso planteado.

Octavo: Se hará lectura de la correspondencia que haya ingresado a la Cámara que tenga relación con el objeto de la Asamblea y que no sea emitida por ninguna de las personas que han expuesto, o que sean integrantes de la Comisión de Selección de Nueva Sede.

Noveno: Se abre un espacio de 40 minutos máximo para que los asociados formulen preguntas a los que han expuesto.

Décimo: Se somete a votación de los asociados la resolución del Recurso, para lo cual se plantean dos opciones: a) Admitir el recurso, lo cual implicaría dejar sin efecto la elección de nueva sede recaída en la propiedad presentada por el señor Ramón Coll, e iniciar un nuevo proceso de búsqueda de nueva sede; b) Rechazar el recurso planteado por la señora Iliana Ruiz y mantener en firme lo resuelto en la Asamblea del día 27 de febrero recién pasado.

Décimo Primero: Autorizar al señor Presidente de la Junta Directiva para que cualquiera que sea la decisión que se tome, avancen en la forma más pronta posible.

Décimo 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 que para ese momento estén conectados en la Asamblea.

Décimo tercero: Se ratifican y declaran firmes todos los acuerdos tomados.

Nota: De conformidad con los artículos 49 y 11 del Estatuto de la Cámara, solo podrán participar en esta Asamblea los Asociados que se encuentren al día en el pago de sus cuotas. En el caso de los asociados que se pongan al día en sus mensualidades el mismo 19 de marzo, su participación quedará sujeta a que antes de las 12:00 horas del día antes indicado, remitan al correo contabilidad@camara.cr con copia a tesoreria@camara.cr el comprobante respectivo. Se aclara a todos los Asociados que a más tardar a las 03:00 p.m. se les estará remitiendo el link respectivo para que se puedan conectar a la Asamblea, bajo el entendido de que este link sólo será remitido a los asociados que estén al día en el pago de sus cuotas, si usted está al día y a la hora indicada no ha recibido el link respectivo, se le solicita que se comunique con la Cámara para verificar su situación; después de las 05:00 p.m. no se atenderá ninguna llamada o gestión sobre este tema. Una vez iniciada la Asamblea los asociados deberán permanecer conectados con su cámara encendida, nombre completo y número de carnet guardando todas las normas de respeto, orden y presentación personal al igual que si estuvieran presencialmente en la Cámara.

Juan Carlos Majano Medina
Presidente

El Sr. Víctor Loría Corrales presenta moción de orden, ya que no existe un procedimiento o reglamento validado por la Junta Directiva para realizar esta Asamblea virtual. Aprobar este orden del día es violatorio de los Estatutos de la Cámara y de dos leyes de la República (Código Civil y Ley de Asociaciones). El señor presidente de forma unilateral aprobó publicar esta convocatoria, lo cual es violatorio a lo que establecen los Estatutos. El llamamiento es no aprobar la convocatoria, así como está.

La Sra. Mónica López Lutz se opone a esta convocatoria, debido a que el Estatuto le faculta para fungir como secretaria de la Asamblea y en caso de no estar ella, los Vocales pueden sustituirla; por tanto, no hay necesidad de nombrar a un secretario ad hoc.

El Lic. Adrián Fernández Rodríguez aclara que el Presidente de la Cámara sí puede hacer la convocatoria a Asamblea, según lo regulado en el Artículo 41 de los Estatutos, el Artículo 40 de ese cuerpo normativo regula el tema de la convocatoria de emergencia. Sobre el tema de la virtualidad de la Asamblea, después que se dio toda la situación del COVID-19 el Sr. Adrián Mora que en ese entonces era Presidente, se hizo una investigación y demás y hoy en día el Registro

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

Nacional permite que se efectúen Asambleas virtuales o presenciales, todo depende de cómo se convoque y de las características de cada asociación, por ejemplo, la mayoría de las sesiones de la Junta Directiva son virtuales. No es cierto que la convocatoria hecha por el Sr. Juan Carlos Majano esté violentando artículos del Código Civil, ni artículos de la Ley de Asociaciones. Esto no es un foro jurídico para discutir con los asociados, pero sí debe aclarar la situación, ya que lo indicado por el asociado puede influir en la decisión que tome la Asamblea, por lo que, como Asesor Legal, aclara que esta convocatoria no es contraria al Estatuto, a la Ley de Asociaciones ni al Código Civil. Referente al nombramiento del secretario Ad hoc, fue debido a que en el comité que se integró para lo del tema de selección de las propiedades, participó la Sra. Mónica López como integrante de la comisión, por sugerencia de él, tomando en cuenta que la oferta ganadora fue la de Don Ramón Coll y dado a la relación personal y de negocios que han tenido, no le pareció conveniente que ella fuera secretaria de la Asamblea, planteándole la sugerencia al Sr. Juan Carlos Majano. Aclara que la función del abogado es asesorar y sugerir y el cliente es quien toma la decisión. Si la asamblea decide que la Sra. López sea la secretaria de la Asamblea, no hay inconveniente, pero el deber de él era hacer ver la situación al señor Presidente para que así lo incluyera en la convocatoria.

El Sr. Adrián Mora Solano indica que durante la Pandemia se utilizó el modo virtual, las reglas del juego fueron establecidas por la Presidencia sin acuerdo de Junta Directiva y nadie refutó nada. Ya existe jurisprudencia y a lo interno de la Cámara sobre la virtualidad.

El Sr. Miguel Fiatt Sauma expresa no estar de acuerdo con que se excluya de la Asamblea a la Secretaria, comprende que, al tener una relación sentimental con el oferente ganador, pudo haber habido una parcialidad en la Comisión, pero no así en la Asamblea.

El Lic. Adrián Fernández Rodríguez aclara que se hace el planteamiento en esta Asamblea porque precisamente dentro de las cosas que se mencionan en el recurso está el tema de procedimientos seguidos por parte de la comisión y un tema relacionado con la oferta ganadora; no obstante, reitera que él solo hace una sugerencia y la Asamblea es quien toma la decisión.

El Sr. Víctor Loría, Corrales manifiesta que por principio de legalidad, algo que no está prohibido es posible hacerlo, lo que no es cierto es que esto no esté sujeto a una restricción o regulación y en este caso se está inventando realizar una Asamblea virtual que no está regulada ni aprobada por Junta Directiva, además que no hay un reglamento claro de participación, lo que se debe solicitar es que se explique a la Asamblea que ni la Junta Directiva ni un asociado en particular puede afectar un procedimiento general que la Asamblea general siendo autónoma tenga que seguir, debe ser un tema regulado y al no estarlo eso constituye un vicio de nulidad establecido en el Artículo 9 de la Ley de Asociaciones. Aquí se está suprimiendo y cambiando lo que no está establecido en los Estatutos.

El Lic. Adrián Fernández Rodríguez aclara que la idea no es hacer un foro de discusión legal, pero para responder la consulta, el Artículo 9 de la Ley de Asociaciones dice: *Es permitido establecer en los estatutos restricciones a los asociados para el desempeño de funciones en la asociación, para el ejercicio del derecho de voto y para la separación de los miembros, pero la asociación no puede variar o ampliar esas restricciones ni suprimir los derechos estatutarios de los asociados sin modificar previamente el ordenamiento básico.* Este artículo en concreto de asociaciones y otro de sociedades, fueron temas que la Dirección de personas jurídicas del Registro Nacional analizó cuando se dio todo el tema de la pandemia, sobre ello hay varios criterios reiterados de esta Dirección de personas jurídicas y actualmente si se permiten, entonces en ese sentido el Artículo 9 de la Ley de Asociaciones no impide que esta Asamblea se realice, además de que más bien, si se hace una correcta interpretación de la norma pues refiere que no se pueden restricciones para el desempeño de funciones o para el ejercicio del derecho a voto. Al momento en que se efectúa una Asamblea de este tipo, lejos de poner restricciones más bien se está ampliando y facilitando el derecho de voto pues en este momento aparecen 109 participantes, pudiera ser que una de estas personas hasta esté fuera del país, por lo que se amplía el derecho a voto. Sin afán de continuar discutiendo sobre el mismo punto, mantiene su criterio de que no existe ningún

impedimento legal para que la Asamblea se efectúe, insta al Sr. Loria hacer la investigación respectiva. Por otro lado, al ser una Asamblea virtual cada quién se conecta de donde sea, es una decisión libre y voluntaria de cada persona.

Se somete a votación la aprobación del orden del día.

Votos a favor: 58 asociados 64%
Votos en contra: 18 asociados 20%
Abstenciones: 14 asociados 16%

ACUERDO: Por mayoría se aprueba el orden el día de la Asamblea General Extraordinaria de emergencia del 19 de marzo del 2025.

La Sra. Mónica López Lutz indica que se lleva de 2 a 3 años que los asociados solicitan votaciones virtuales y el Lic. Adrián Fernández indica que no se puede, porque ahora sí se puede. Por otra parte, el Artículo 39 de los Estatutos correspondiente a "Tipos de Asambleas. a. Los asociados se reunirán en Asambleas Generales Ordinarias: 1- Durante la segunda quincena de Noviembre, 2- Durante la segunda quincena de Mayo del año siguiente. b. Los asociados se reunirán en Asamblea General Extraordinaria siempre que sea necesario y que sea convocada por la Junta Directiva o por los órganos que corresponda, de conformidad con estos Estatutos" y la Junta Directiva no ha tomado un solo acuerdo aprobando la Asamblea, fue una decisión unilateral tomada por el señor Presidente.

El Sr. Juan Carlos Majano Medina aclara que los Estatutos lo facultan para convocar a Asamblea, de igual forma en este se establece que las Asambleas ordinarias son presenciales, pero deja a la libre las extraordinarias.

El Sr. Ramón Coll Esquivel indica que tiene reporte de personas que no pudieron votar por el celular y también solicita no solo conocer el porcentaje sino saber la cantidad de personas.

El Sr. Juan Carlos Majano Medina aclara que solamente se está permitiendo un dispositivo para participar en la Asamblea. Sobre el tema de los registros la señora Fiscal está tomando nota de la cantidad de personas, de igual forma se remite la información para que conste en actas.

La Sra. Katia Esquivel Valerín menciona que la idea de hacerlo virtual es buscando la mayor participación de asociados y el 90% de las sesiones de Junta Directiva son virtuales.

ARTÍCULO SEGUNDO. NOMBRAMIENTO DE UN SECRETARIO (A) AD HOC PARA ATENDER LA PRESENTE ASAMBLEA.

Se presentan las siguientes postulaciones:

- Marco Andrade Villalobos
- Mónica López Lutz
- Beatriz Jiménez Gongote
- Benjamín Prevaud

Se somete a votación, obteniendo los siguientes resultados:

- Marco Andrade Villalobos: 26 asociados - 27%
- Mónica López Lutz: 55 asociados - 58%
- Beatriz Jiménez Gongote: 12 asociados - 13%
- Benjamín Prevaud: 2 asociados - 2%

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 nombra a la Sra. Mónica López Lutz como Secretaria Ad hoc de esta Asamblea General Extraordinaria.

La Sra. Mónica López Lutz indica que Sebastián Crespo que indica que no ha podido ingresar y externa que en esta votación nuevamente no se visualiza la cantidad de votos solo el porcentaje.

El Sr. Juan Carlos Majano Medina aclara que es una limitación del Zoom; no obstante, se está indicando verbalmente y se está posteando en el chat de Zoom.

La Sra. Katia Esquivel Valerín indica que debido a los procesos que vivió y por los conflictos que ha habido por filtración de información tanto de la Junta Directiva como de la Comisión haya aceptado este nombramiento, no le parece ético ni moral. Respeta la posición de la Asamblea, pero no la comparte.

ARTÍCULO TERCERO: SE LE CONFIERE UN ESPACIO DE 10 MINUTOS MÁXIMO A LA SEÑORA ILIANA RUÍZ CHACÓN PARA QUE EXPLIQUE LA FUNDAMENTACIÓN DE SU RECURSO Y QUÉ ES LO QUE PRETENDE CON EL MISMO.

El Sr. Juan Carlos Majano Medina otorga la palabra hasta por 10 minutos a la Sra. Iliana Ruíz Chacón.

La Sra. Iliana Ruíz Chacón manifiesta lo siguiente:

Aspectos técnicos: El Comité Elector eliminó mi propuesta de oferente que cumplía con los requerimientos cuando los mismos requerimientos no le fueron aplicados a la oferente Trejos Montealegre, veamos, el Comité Elector señala claramente 36 años de construcción del inmueble Trejos Montealegre, dicho señalamiento no cumple con el cartel de licitación:

1. *Respaldo del estudio documentado de un ingeniero eléctrico para que obtenga el visto bueno de bomberos en cuanto a la instalación eléctrica y seguridad en caso de incendio.*
2. *Contar con visto bueno escrito por un ingeniero que respalde legalmente en cuanto al estado de construcción y seguridad en caso de sismos, mediante la medición de densidad de concreto de muestreo en diferentes partes de la edificación, si esta está sin funcionamiento legal institucional, o sea, sin patente, todo esto por ser un edificio viejo de 36 años; además, que no es un negocio en marcha contar con un visto bueno del Ministerio de Salud, Ley 7600 que no pasa por no tener una contratación de mano de obra presupuestaria acerca de la instalación y construcción del ascensor, pese a que la ley antisísmica fuera readecuada y promulgada en el 2012 y pese a que la remodelación de dicho inmueble fue en el 2018, pero ojo, 7 años y resto del inmueble desocupado ¿cuánto nos da? 2018.*

Por qué el Comité Elector y el oferente no aportó los requerimientos antes mencionados en la Asamblea del 27 del dos si eran requisitos del cartel, mientras que mi propuesta sí tenía un respaldo presupuestario de 34 millones para dar llave en mano, esto quiere decir que se puede respaldar mediante un convenio contractual y de ley que lo permite, lo que usualmente se realiza en el mercado inmobiliario, pero la propuesta de Trejos Montealegre carece de presupuesto de informe antisísmico realizado por un ingeniero acreditado donde se le practique la medición de prueba, medición de densidad de concreto, ya que fue un edificio edificado antes del 2012 y no está en funcionamiento desde el 2018 no es un negocio en marcha como el Oficentro El Dorado Local 7 y no tiene Bandera Azul como también lo posee la oferta del Oficentro del Este que está vacío, porque ambos están vacíos, el Comité Elector no aplicó las directrices en Trejos Montealegre, del cartel de licitación que nos pasaron a cada asesor inmobiliario afiliado a la Cámara.

Puedo seguir mencionando aspectos financieros, técnicos, aspectos legales de los cuales puedo demostrar que el Comité Elector obvió y que, al mayor proceso de licitación en mi contra, pero lo

más grave es que indujo al error a toda la Asamblea del 27 del 2. Inclinar la balanza a una fuente inmobiliaria engañosa, que su historial jurídico de dicho inmueble tiene un Recurso de Amparo que fue rechazado por la Sala Cuarta en febrero del 2001, y le dio la razón a la Municipalidad de Escazú. Por otro lado, se violó infraganti el Código de Ética de la CCCBR en la licitación por parte del Comité Elector contra mi oferta, voy a nombrar dos: 1. Tráfico de influencias y lo demuestro de la siguiente forma: El video de Ramón Coll sale a colación en la táctica de mercadeo que apliqué del libro El Arte de la Guerra, donde el tráfico de influencias se denota claramente en el video del viernes 14/3/25 donde invitó al open house a cada asociado, dicho video me llegó el día viernes a las 7:15 a.m. En ese video el Sr. Coll, cita textualmente y a viva voz entre el minuto 1.35 al minuto 1.26 lo siguiente: "Podrá verificar también si el Banco de Costa Rica se fue como lo dice y si todavía está aquí, lo dicen" estas dos letras denotan tráfico de influencias ¿por qué? (se quedó sin audio) la impugnación que presenté estaba bajo la custodia de Junta Directiva, antes del viernes 14/03/25 hasta la hora 5:21 que fue revelada mi impugnación ante todos. El video de Ramón Coll fue claramente directo hacia mi impugnación que se implicó y se refleja cuando dice "Como lo dicen y si todavía está aquí" refiriéndose a mi impugnación sobre el Banco de Costa Rica, claramente hubo fuga de información de la Junta Directiva a través de la persona que ocupa el puesto de secretaria de la CCCBR. Ya el video salió a afirmar y a contrariar dicha información sobre el Banco de Costa Rica, 10 horas antes de que mi documento de impugnación saliera antes al chat oficial de la CCCBR de la Presidencia, Juan Carlos Majano Medina. Es claro también que hubo tráfico de influencias dentro del Comité Elector, ya que la misma persona que ocupa el puesto de secretaria de la Junta Directiva era parte del Comité Elector que tenía como misión elegir las propuestas finales, que también dicho comité cometió error, cuando decidió ocultar información relevante podría estar cometiendo delito de falso testimonio o perjurio dependiendo de que solo éramos 4 oferentes con 7 propuestas y de la que debió presentar todas, pero que la mía fue descalificada y desechada entre las otras porque era una mujer, la única mujer, porque era una asociada nueva y además cumplía técnicamente y legalmente con todos los requerimientos del cartel de licitación como las otras 2 ofertas finalistas, dando al traste con el derecho de la Asamblea con el derecho de la Asamblea con conocer mi oferta para que tomara una decisión sin retener información y donde me aplicaron violencia de género, acreditándose como un comité elector no profesional que retuvo información para maximizar el voto informado en el ejercicio de la democracia de la elección y del derecho a elegir a cada uno de los miembros de la Asamblea, con conocimiento y comparación de ofertas, ah la mujer oferente fue desechada, porque era una oferta altamente competitiva que reunía todos los requerimientos visitarios con un área de 270 metros con 108 parques gratis, con vigilancia 24/7, 365 días al año, bajo techo y que había que eliminarla para que no fuera visible ante tanto despotismo que lo demuestro con el tráfico de influencias de la persona que ejerce la relación sentimental y directa con el oferente Trejos Montealegre y que fue miembro del Comité Elector también. Por eso tuve que aplicar una de las técnicas de mercado del libro "El arte de la guerra" del guerrero Sun Tzu, que hace 2.570 años y que es actual y que se implementa en el ejército más poderoso de Estados Unidos y el mundo. Todos somos testigos de la maniobra de mercadeo que el Sr. Coll realizó y emitió el video a las 7:15 de la mañana del día 14 en redes sociales, a los asociados de la Cámara también, todos somos testigos de que el video mío de impugnación estaba en custodia de Junta Directiva hasta las 5:21 p.m. del día viernes. Dicho miembro del Comité elector es de conocimiento social donde existe una relación sentimental de la persona de secretaria de Junta Directiva y la oferta de la propuesta Trejos Montealegre. El Comité Elector y su presidente asignado de este Comité, debió hacer reporte a la Junta Directiva para que hiciera medidas correctivas.

Otro hecho relevante que sucedió con mi propuesta y ante mis ojos y claramente se produjo violación del Código de Ética hay dos testigos presenciales Sandra Henchoz y el señor administrador del Grupo Global donde frente a mis ojos, frente a mi cara, el Sr. Loria pidió una tarjeta de presentación a la Administración del Oficentro Mall El Dorado local 7, si realizó su actuar el Sr. Loria, era obviamente con premeditación para un futuro porque ya había fraguada mi eliminación de la oferta presentada por la suscrita que era altamente competitiva y si no fue así, entonces por qué anuló mi competencia profesional como asesora inmobiliaria frente a las

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

narices desacreditándome frente a la empresa del Grupo Global, pero yo no pude hacer nada queridos colegas, porque andaba el carnet de la Cámara.

Conclusiones: Esta es la punta del Iceberg de todas las inconsistencias técnicas y quiero terminar diciendo, la licitación es un procedimiento formal y competitivo de adquisiciones que se reciben, se evalúan bienes, ofertas y servicios y se adjunta el contrato correspondiente a la mejor oferta más ventajosa para mi querida Cámara. Muchas gracias señor Presidente, esta es mi exposición más todos los respaldos de prueba que le envié a la fiscalía".

ARTÍCULO CUARTO: SE LE CONFIERE UN ESPACIO DE 10 MINUTOS MÁXIMO AL SEÑOR RAMÓN COLL ESQUIVEL PARA QUE SE REFIERA AL RECURSO PLANTEADO.

El Sr. Juan Carlos Majano Medina brinda un espacio al Sr. Ramón Coll Esquivel por un espacio de 10 minutos para que se refiera al recurso planteado.

El Sr. Ramón Coll Esquivel efectúa la siguiente manifestación:

Buenas noches a todos, me voy a referir a un par de cositas nada más que dijo doña Iliana. Tráfico de influencias, bueno, Mónica primero que nada ella fue elegida por la Asamblea, ella pidió dos veces y está grabado, que no la nombraran y Juan Carlos insistió dos veces de que sí, porque no había gente en parte también, al final de las Asambleas sabemos que hay 20 personas, pero al final Mónica aceptó sabiendo que ya yo tenía una opción aunque no habían más opciones en ese momento, pero fue insistente porque no había mucha gente entonces por eso ella aceptó; sin embargo, ella era una de cinco, cómo hacía realmente para influenciar, no sé, tenía que convencer a los otros cuatro para que sacaran a doña Iliana, no sé cómo lo hizo, muy campeona. Recibí las quejas y para que sepa doña Iliana, yo tuve la oferta suya porque la solicité al señor presidente y él autorizó a que me la pasaran y la fiscal me la pasó por eso es que la tenía, antes que todos los demás, porque yo necesitaba saber cómo era la queja suya, me costó mucho entenderla, las 17 páginas fueron muy difíciles las leí tres veces, se la envié a mi abogado y tampoco pudo entender muy bien.

Usted repite otra vez que su oficina tiene 270 metros, vea ya todos se dieron cuenta que tiene 91, cualquier corredor mediocre puede darse cuenta de que un plano catastro la medida registral no suma 55 más 36 creo que era 36.71, esa es la medida registral 91 metros, deje de decir que tiene 270 usted es la que se hunde solita porque no tiene eso, tiene 91 metros cuadrados la oficina suya.

Una vez más la relación sentimental, yo nunca he escondido que Mónica es mi novia desde hace unos años y también soy amigo de un montón de gente si somos un gremio pequeño y tengo amistades aquí de años y amistades profundas y entre ustedes también estoy seguro que son amigos entre unos y otros, como claramente lo son Adrián, Juan Carlos y Katia y como claramente le hace el poder usted a Adrián, claramente se lo firma, se lo autentica el esposo de Katia, ustedes son amigos, bueno usted es nueva amiga de ellos pero ellos son amigos desde hace mucho tiempo y qué tiene de malo que sean amigos, desde hace mucho, bueno muchos más años de lo que tengo yo de estar con Mónica, bueno yo no sé ni siquiera qué pensar de eso.

Cambio de tema, yo creo que he hablado mucho de eso también en videos sobre la oficina nuestra, la oficina que estoy proponiendo, ya muchos fueron y vieron, comprobaron, me encantaría, lástima que no hay tiempo para conversar aquí los que fueron el lunes para que conocieran la oficina, no está desocupada hace siete años, más bien hace seis años fue remodelada por completo totalmente y los muebles tienen seis años y lo pudieron confirmar la gente el lunes. Se pueden poner rótulos. Este tema de que hay una patente que fue rechazada en el 2001, vean ni siquiera es en el Centro Comercial Trejos Montealegre es en el Barrio Trejos Montealegre, lea bien por favor doña Iliana, es que es terrible que usted venga a decir cosas así cuando ni siquiera leyó ese recurso, esa persona que tuvo problemas con la patente es en el Barrio Trejos Montealegre no fue en el Centro Comercial y además fue hace 24 años perdón, que es un barrio residencial. En resumen es delicado el tiempo que tenemos y lo que estamos logrando con esto es atrasarnos y el problema que tenemos es que la

plata está en una cuenta de la Cámara y tenemos una demanda judicial en este momento de unos exempleados, gracias a la Presidencia de esta Cámara, tenemos una denuncia, una demanda judicial porque se despidieron a unas personas y ellos reclaman que es injustamente y corremos peligro con nuestro dinero ahí, no tenemos tiempo, otra cosa la familia Trejos tampoco nos va a esperar hasta setiembre que terminemos de discutir nosotros, ni tampoco mis primos Dent, los dueños de la oficina Dent, de la oficina de Adrián, tampoco nos van a esperar hasta setiembre u octubre a que terminemos de discutir aquí nosotros, entonces se nos van a ir opciones y tenemos ya un poquito más de cinco meses para desalojar esta oficina. Hay peligro de que no compremos nada, de que perdamos las opciones, de que perdamos una opción de 350 metros en \$330.000 dólares, eso no va a volver a suceder, se lo firmo donde quieran, se los aseguro y ustedes lo saben, ustedes son corredores profesionales todos, bueno no todos, hay algunos que no, pero la mayoría de nosotros somos profesionales y sabemos lo que cuesta una oficina como esta y ya la fueron a ver 25 ó 30 personas el lunes y definitivamente es la mejor opción, no esperemos más tiempo, tenemos que darle camino a esto a firmar esta opción lo antes posible, va a sonar yo sé que algunos van a decir que es por la comisión, vean, a mí la comisión no me interesa, no es que no me guste y no merezca ganármela por supuesto y me di a la tarea de buscar la opción y además lo tengo que decir, este ha sido el peor cliente que he tenido en mi vida, esta transacción es la peor que yo he tenido en mi vida, hubiera deseado no tenerla es bien difícil trabajar así con gente como lo que ha sucedido, pero bueno aquí estoy, poniendo el pecho a las balas como corresponde, como lo voy a seguir haciendo y como lo voy a hacer más adelante, de mi parte, gracias a todos por el tiempo que han dedicado a los mensajes que han mandado, a toda la información que les he dado, espero que haya sido suficiente información, las quejas de doña Iliana que han sido totalmente infundadas el 98% talvez un par pueda ser que sean salvables, pero ya conocieron la mayoría de ustedes la propiedad, ya saben, ya han leído lo que doña Iliana ha escrito, ya escucharon, es una pena para serles sincero. Quedo a sus órdenes para cualquier cosa que necesiten más adelante sobre esto, aceleremos el proceso por favor porque no quiero que nos quedemos sin oficina y corremos el riesgo de quedarnos sin oficina. Gracias, colegas, les mando un abrazo bien grande y buenas noches.

ARTÍCULO QUINTO: SE LE CONFIERE UN ESPACIO DE 20 MINUTOS MÁXIMO A LA EX - COMISIÓN DE SELECCIÓN DE NUEVA SEDE PARA QUE SE REFIERAN AL RECURSO PLANTEADO. SI POR PARTE DE ESTA EX COMISIÓN NO EXISTIERA UNA ÚNICA POSICIÓN, PODRÁN HABLAR VARIOS DE SUS INTEGRANTES, BAJO EL ENTENDIDO DE QUE EL TIEMPO INDICADO SE REPARTIRÁ PROPORCIONALMENTE ENTRE ELLOS.

Harán uso de la palabra: Katia Esquivel Valerín, Víctor Loría Corrales, Mónica López Lutz y Sandra Henchoz Gutiérrez. El Sr. Juan Carlos Majano Medina otorga su tiempo a la Sra. Katia Esquivel Valerín.

La Sra. Mónica López Lutz sede su espacio al Sr. Víctor Loría Corrales, quien manifiesta lo siguiente:

Buenas noches, compañeros de la Asamblea. Básicamente tengo que comentarles, sobre el procedimiento que se utilizó y que se decidió en el Comité cambio de sede. Este comité se conformó como saben ustedes en la Asamblea de noviembre del año pasado, se nombraron 5 personas, 3 miembros de Junta Directiva y 2 miembros representantes del resto de la asociación que fuimos, bueno estuvieron Juan Carlos, Katia y Mónica como representantes de la Junta Directiva y Sandra Henchoz y este servidor de ustedes miembros de esta comisión. La comisión empezamos a trabajarla, nos reunimos decidimos actuar respetando lo que acordábamos en mayoría y todo concluyó digamos relativamente aceptable porque como ustedes pueden darse cuenta, las tres o la terna de las tres opciones que se presentaron a esta Asamblea, fue una decisión que se tomó de forma unánime ¿por qué? Porque este comité básicamente decidió de forma unánime, o sea, los 5 votos que concluimos que eran las mejores opciones. Tengo que contarles que, hicimos una visita, tuvimos discusiones dentro del comité, igual tuvimos consideraciones diferentes de cada una de las personas que integramos ese comité, evidentemente cada uno tuvo su derecho a opinar como es lo normal, cada uno de nosotros manifestó sus posiciones a favor y en contra de las opciones, pero al final de cuenta, dichosamente tomamos una decisión de forma unánime de decidir cuáles eran las

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

tres opciones mejores para la Cámara. Contrario a lo que dice esta señora y por alusión voy a referirme, con todo respeto debo aclararle a la Sra. Iliana Ruiz que este nunca fue un comité como ella lo menciona elector, nosotros no elegimos, quien eligió la sede más conveniente para la Cámara fue esta misma Asamblea el 27 de febrero pasado. Este no es un Comité elector como usted lo dice sino que es un comité que se llama y se sigue llamando Comisión Nueva Sede que se formó con la clara intención de definir la forma en que íbamos a filtrar e íbamos a definir cuál era la mejor opción, cuáles eran esas tres mejores opciones porque eso fue una decisión que se discutió también, hay prueba documental de eso donde yo casualmente propuse que deberíamos considerar presentar la información completa en esa decisión que se votó y que está documentada les digo, democráticamente perdí, o sea, en aquel momento tres personas de este comité decidieron que no, que lo que se debía aportar a la Asamblea era simplemente una terna, las tres mejores opciones y bueno yo presenté la opción yo perdí y la verdad es que acepté democráticamente que perdí esa posición y eso fue lo que decidió la mayoría democráticamente en el comité y así se hizo. Sandra me apoyó en esa decisión que presentáramos todas las ofertas; sin embargo, por respeto a lo que establece la democracia y las mayorías y las minorías, las mayorías simples perdón, tres de cinco son mayoría y perdimos esa decisión. Lo importante aquí, es garantizarle a esta Asamblea que todo se hizo de forma transparente, de que todo se llevó con la mejor de las intenciones sin que no se beneficiase a nadie, sin que hubiese una tendencia a inclinarse como lo menciona esta señora y que pena verdad menciona cosas que no son ciertas, ella habla de una licitación, una licitación corresponde a un proceso público y que tiene un número de licitación, esto nunca fue una licitación ni hubo un cartel tampoco, tampoco hubo tráfico de influencias, ella se atreve a mencionarlo, tendría que probarlo, esas aseveraciones que hace esta señora en las instancias que correspondan más adelante, pero bueno. Tampoco se ocultó información de ningún tipo doña Iliana con todo respeto se lo digo, tampoco hubo violencia de género para usted, sino que se conoció todo el informe de cada una de las ofertas que ustedes presentaron, hicimos una visita a cada una de las sedes efectivamente y tomamos unánimemente la decisión en concordancia con lo que esta comisión había aprobado que era recomendarle a esta Asamblea las tres mejores opciones y esas tres mejores opciones se hicieron en un cuadro, se determinaron cuáles se acercaban más, cuáles calificaban mejor por ubicación, por tamaño, por facilidad, por un montón de condiciones que fue el cuadrito que se le facilitó a esta misma Asamblea para el conocimiento y detalle de cada uno de ustedes y fue con base en ese trabajo que se realizó se tomó, ustedes como Asamblea tomaron la decisión que amparó escoger como mejor opción la opción de Trejos Montealegre.

En cuanto a los vicios de nulidad que menciona doña Katia en su informe de minoría que ustedes seguidamente van a escoger ahora, les tengo que contar que ahora salen en este momento últimamente salen pidiendo probablemente o diciendo que hubo anomalías en el proceso, pone en su informe, diciendo que hubo poca transparencia. Lo cierto del caso es que doña Katia se apartó de su debido derecho de las opiniones que acordamos siempre en mayoría. Doña Katia se apartó de esa mayoría del comité o de la comisión que repito fue nombrada por esta Asamblea y que nos abocamos a garantizar la revisión de cada una de las ofertas y les puedo decir que esta comisión cuando recomendó esa terna descartó las otras por temas fundamentados por tamaño, por ubicación, con temas relacionados con vías de acceso inclusive pensando en el tránsito, pensando en el precio, pensando en lo que significaba pagando una cuota condominal y el costo que eso le iba a generar a la Cámara, permanentemente donde el resto de la asociación.

La Sra. Sandra Henchoz Gutiérrez le sede su tiempo al Sr. Victor Loria Corrales.

Entonces para concluir la idea de la cual les estaba hablando, esta comisión les puedo garantizar trabajó responsablemente. Como les decía, se hicieron las visitas, se consideraron un montón de aspectos técnicos que validaran cada una de las mejores opciones y fue con base en esos aspectos técnicos y un cuadrito que se elaboró que hablaba de metros de construcción, que hablaba de la necesidad de revisar baños, metraje, cantidad de parqueos disponibles, disponibilidad e internet de cada una de las zonas de acceso etc., que se tomó la mejor decisión que fue repito de forma unánime, cinco miembros de la comisión votamos recomendarle a la Asamblea las tres opciones que ustedes conocieron y fue la Asamblea la que decidió escoger definitivamente la que ya se escogió. Entonces insisto y por alusión, si yo le pedí una tarjeta al señor propietario de la sede suya, que usted

presentó, fue simplemente para verificar información o para estar en contacto con él como parte de las funciones del comité, yo ni corro propiedades en esta zona, ni me interesa ese tipo de inmuebles, pierda cuidado no hay necesidad de mencionar ese tipo de cosas queriendo vender una alusión a alguna posible falta que usted sugiere, no es mi estilo, yo gracias a Dios soy asociado de la Cámara desde el 2008 y nunca he tenido un proceso en ética ni nadie ha conocido ninguna falta a la ética de mi parte y así va a ser el resto de la vida que Dios me quiera prestar.

Finalmente, lo que quiero manifestarles es que, se levantó un cronograma donde todos lo aprobamos donde se utilizó el chat para discutir para proponer, para tomar mediante encuestas decisiones y lamentablemente como la mayoría de este comité ganaba algunas decisiones, la Sra. Katia con todo su derecho se apartó de las decisiones que tomó el comité por mayoría y decidió presentar su alegato como ustedes lo van a conocer en adelante. Finalmente ya para terminar, le quiero garantizar a esta Asamblea, lo que decidimos no solamente unánime sino también en mayoría algunos temas están respaldados hay documentación que quedó en el chat, más bien sufrimos de insultos, de impropiedades de situaciones que no vale la pena comentar ahora porque simplemente había una persona que estaba en desacuerdo con lo que acordaba la mayoría, entonces, pero lo importante aquí es llegar a la conclusión que las decisiones que se tomaron fueron de manera responsable y fueron tomadas con la mejor prudencia para hacerle llegar a esta Asamblea la mejor de las recomendaciones. Muchísimas gracias.

La Sra. Katia Esquivel cuenta con 8 minutos para referirse al tema:

Sí gracias, bueno, para aclarar aquí yo no vine para atacar a nadie, ni mucho menos una propiedad porque la verdad desde un inicio Dios sabe que fue así, no estoy atacando ni a la propiedad ni al oferente, no les voy a responder de la misma manera como me han atacado a mí como persona, como familia a mi esposo, él es un pensionado inspector judicial de la corte, no va a manchar el honor de mi esposo no se lo voy a permitir, iré a las instancias que tenga que llegar en su momento. Ahora lo que me compete es decirles a ustedes yo llegué a un comité a defender los derechos de los asociados porque así se me pidió, es falso lo que dice y mentiroso lo que dice Don Víctor Loria porque yo tengo aquí y desde ahí cambió mi perspectiva, tengo aquí en los chats los cuales los que quiera verlos yo los voy a dejar en la Cámara certificados por un abogado y Don Ramón no va a ser mi esposo el que me lo autentique así que no se preocupe, ya los autenticó otro abogado; entonces esas certificaciones de los chats ustedes pueden ver los documentos de respaldo es lo más importante para una persona darse cuenta si miente o no miente, yo no vengo a decirles a ustedes es mentira, no, les vengo a decir revisen el chat, ahí está el chat, revisen mis intervenciones, revisen lo que él dice que yo me separé, no, cuando se pide el informe ellos simplemente me hicieron a un lado a mí y al Sr. Majano, ¿por qué lo hicieron a un lado? Yo no voy a hablar por Majano porque vengo a hablar por mí, ¿por qué me hicieron a un lado? Porque posiblemente yo me di cuenta de las cosas que se estaban haciendo que no eran correctas, por ejemplo, cómo es posible que el mismo señor don Víctor Loria venga en un comité donde estamos haciendo una recomendación para la Cámara, donde debíamos ser imparciales, porque ninguna, ninguna de las propiedades reunía, empezando por ahí, reunía los requerimientos, ninguna y muchos asociados no participaron precisamente porque el requerimiento que se pidió no lo cumplían, entonces ustedes dirán ¿por qué las aceptaron? Porque de seiscientos y resto de asociados solamente tres personas presentaron opciones y presentaron siete opciones, entre ellas el tesorero también que la presentó. Entonces como dice abogado al sombrero, ahora falso lo que dice Ramón que le insistieron a Mónica que fuera secretaria, falso, a ella se le dijo que fuera secretaria fue porque precisamente porque conmigo trabajó como fiscal y fuimos muy transparentes precisamente por eso yo nunca me opuse, pero aquí en estos chats que ustedes pueden leer, aquí está en donde yo me opuse y le dije a ella que se mantuviera totalmente inhibida del proceso porque vi cómo la balanza se inclinaba voy nada más a mencionar lo que dijo Víctor "En todo caso yo sostengo que la mejor opción es la de Ramón Coll desde mi punto de vista es mi opinión, es la mejor opción y eso voy a informarlo justificadamente a la Asamblea próxima". ¿Ustedes creen que una persona que está en un comité donde nosotros vamos a hacer una recomendación buena para la Cámara, sea cual sea, va a llegar a decir eso y de una vez marcar su preferencia? Ahora él dice "Todo fue por mayoría" sí claro, yo estuve en una Junta Directiva el año

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

pasado o el antepasado donde había una mayoría, gracias a Dios en ese momento yo era fiscal, en este momento yo estoy en un comité donde cuatro, perdón, donde tres votan a favor ¿y qué puedo hacer yo? Nada más decir mi punto de vista y decirles constantemente cómo es posible que dos días antes se les avisara a los oferentes oficialmente porque ya sabían extraoficialmente que habían sido electos ¿cómo es posible? Desde ahí el proceso desde el día uno, se los digo yo soy responsable también, yo no me estoy quitando la responsabilidad, soy responsable, pero lo denuncié tanto en la Junta Directiva, el mismo día de la Asamblea como en la Asamblea traté de denunciarlo a no llegar a esto que estamos hoy. Denuncié un montón de anomalías que se dieron, aquí está señores el chat es muy claro, ahí están las posiciones de cada uno, ahí ustedes pueden ver la parcialidad, pueden notarla, es notable la parcialidad, es notable cómo llegaba información al Sr. Ramón Coll que ni siquiera habíamos sacado del chat, pero muy fácil ahora se lavan las manos las personas y simplemente repito yo no estoy en contra de la escogencia de la Asamblea, así como escogieron hoy a doña Mónica y se lo digo a doña Patricia yo lo dije desde un inicio, respeto, no estoy imponiendo nada a la Asamblea, jamás, respeto la Asamblea es soberana, pero la gente que me conoce sabe que denuncié las cosas y las denuncié pero las denuncié con pruebas, yo no las denuncié con boca nada más, las denuncié con pruebas. Ya les digo los chats los pueden ver están certificados por abogado los van a ver, los voy a dejar en la Cámara, pueden darse cuenta. Y al final de mi informe porque no hubo actas, no hubo actas pero sí hubo una secretaria que se autonombró, pero no hubo actas y ahora dice nadie me dijo que yo las tomara, pero las tomó porque hay un video que ustedes pueden ver porque se hicieron solamente dos videos que ustedes pueden ver donde pueden darse cuenta, pero muy fácil ella misma en la Junta Directiva antepasada que el acta es pública y la pueden ver porque ya está aprobada y en firme, donde ella misma declara que el proceso está mal, todos dicen que el proceso está mal y ahí está Mónica usted no me deja mentir ahí está en el acta revisenlo y ella la confirmó la semana pasada en Junta Directiva confirmaron esa acta, ahí está yo no le miento y ahí está el audio. Yo hablo con pruebas, no estoy en contra repito de la propiedad que ustedes escojan, simplemente del mal proceso y además estoy en contra de que no se les dio oportunidad a otros asociados presentar opciones, simplemente pensaban que había solamente una y ese mismo día que se cerraba entraron tres, o cuatro o siete más, no sé cuántas entraron. Y, por último, nada más les digo, así como lo dije en la Asamblea, este proceso se tiene que anular y empezar de cero si queremos hacer un proceso adecuado transparente no parcializado como se dio, eso es lo que yo pido a los asociados y si no como dicen que cada quien asuma la responsabilidad de sus actos y de sus decisiones porque creo que cada uno es consciente de lo que quiere hacer. Aquí no se está pensando en la Cámara aquí se está pensando en el beneficio de cada uno personalmente, qué triste pero eso es lo que está pasando, entonces si a mí me conviene más una sede porque estoy cerca entonces voy a tomar esa sede, sin saber las consecuencias que tiene y sobre todo hay muchas mentiras porque puedo dar el nombre de un personero de la Municipalidad de Escazú donde dice que sí se necesita la Ley 7600, no es justo que a nosotros los asociados nos metan, no sé, no es justo en verdad, los asociados tienen que saber todo como tiene que ser.

ARTÍCULO SEXTO: SE LE CONFIERE UN ESPACIO DE 10 MINUTOS MÁXIMO A LA SEÑORA MARIANELA SIBAJA MURILLO FISCAL TITULAR DE LA CÁMARA PARA QUE SE REFIERA AL RECURSO PLANTEADO Y AL PROCESO SEGUIDO EN LA ASAMBLEA DEL DÍA 27 DE FEBRERO.

El Sr. Juan Carlos Majano otorga la palabra hasta por 10 minutos a la señora Fiscal.

La Sra. Marianela Sibaja Murillo manifiesta:

Bueno primero que todo buenas noches. El informe en el que yo he estado trabajando es bastante amplio; sin embargo, me voy a remitir a las palabras porque el espacio es muy corto son solo 10 minutos. Hay unas palabras muy bonitas que me dijo Mónica López hace unos días y que fue que yo era la Fiscal que buscaba conciliación. Para nadie es un secreto que esto se nos salió de las manos, amigos, se nos salió de las manos, estamos metidos en un zapato muy pesado y yo los invito a que en estos momentos bajemos las aguas. Es muy doloroso, aquí se están perdiendo amistades, pasando situaciones que atentan contra la integridad física y emocional de ciertas

personas ha habido ataques, ha habido situaciones que veo que estamos retrocediendo a otros momentos a otras gestiones que hubo anteriormente que creo que no es el momento ni el lugar para volverlas a repetir, entonces en este momento les invito por favor a que bajemos las aguas para poder terminar esta Asamblea con lo importante y es lo que yo he venido diciendo una y mil veces, aquí no es Ramón, aquí no es Adrián, aquí no es Mónica, aquí no es Katia, aquí no es Juan Carlos, no es la asamblea, no es la comisión, no es la Junta Directiva, es ¿Qué es lo mejor para la Asociación?, porque tarde o temprano todos nosotros vamos a estar fuera y lo que queda es este inmueble del cual va a ser un problema o una bendición para la Cámara. Definitivamente el proceso no fue el mejor y eso es algo que la Asamblea, la Junta Directiva y los mismos asociados se han dado cuenta, ustedes pueden revisar las actas y ver que la misma Junta Directiva, la misma comisión se ha aceptado que el proceso sea el mejor. Si les digo honestamente y me molesta mucho y ha sido una de las pocas cosas que sí me han hecho molestar mucho, es el hecho que para mi criterio hay una falta de humildad de parte de la comisión de selección de sede de un principio de no aceptar que la tarea les quedó grande y que no tenían los argumentos para tomar una decisión.

Aquí para mí lo importante no es buscar un culpable sino es buscar una solución, si iniciamos desde el principio valga la redundancia la comisión no se eligió bajo criterios correctos, aquí nosotros somos asesores inmobiliarios, no somos expertos en todo el proceso de compra y venta, no de definir o discriminar cuál inmueble era el más óptimo para nosotros, no somos arquitectos, no somos ingenieros, no somos peritos, la mayoría y al menos sí puedo dar fe que ninguno de la Comisión lo era. Entonces desde ahí vino una serie de errores que fueron como un naípe que se fue saliendo indefinidamente entonces esto hay que corregirlo. Yo no estoy diciendo que la propiedad de Ramón que fue la que se escogió en la Asamblea anterior esté mal o esté bien, yo la visité, yo fui una de las personas que la visité y sí hay temas que me preocupan el tema del ascensor que ya se había hablado, de las remodelaciones, ese día me di cuenta que el aire acondicionado no estaba en funcionamiento y otras series de cosas que pueden ser solventadas bajo el debido proceso. Esta Fiscalía en este caso soy yo porque el fiscal suplente presentó su renuncia, definitivamente quiere hacer un llamado a ustedes, no para que aceptemos o no la impugnación que hizo la Sra. Iliana Ruiz, porque no es algo que vaya yo a hablar en este momento a decir si estoy en acuerdo o en desacuerdo, pero sí quiero hacerles un llamado de que el proceso no fue el óptimo y que definitivamente yo quisiera hacer un llamado que hagamos las cosas bien como esta asociación se merece, como los oferentes se merecen, como la Junta Directiva se merece y como principalmente la Asamblea se merece. Definitivamente mi recomendación es que llamemos al CFLA, busquemos un panel de profesionales, demos una semana para que abramos las mismas ofertas que ya teníamos puedan seguir, las mismas propiedades y si alguien tiene una opción más en el término de una semana, otra semana para que estas personas revisen la propiedad y en la siguiente semana en el término de 22 días que entreguen el 100% de la documentación necesaria para que no esté en estas situaciones. El otro día hablaba con don Ramón Coll y me decía es que no tuve ni tiempo para cotizar que desde ya sepan que pueden tener todas las cosas que necesiten, los documentos que necesiten para que y en el momento de la elección el panel de expertos pueda tomar una decisión concreta y con fundamentos y que después no caigamos en un error.

Yo quisiera que esta discusión se acabe, yo quisiera que nos dejemos de atacar aquí tenemos que entender que tenemos un objetivo en común y es la asociación, más nada, no es Ramón, no es Adrián, no es la Junta, es la Asociación y es el llamado más fuerte que hago y por eso considero que lo indicado es que el proceso se inicie de forma abreviada que de aquí al término de un mes estemos firmando, porque como bien lo indicó Ramón los propietarios no van a esperar indefinidamente nosotros tenemos que hacer una compra rápida porque si más que amerita remodelaciones vamos a tener el tiempo muy limitado para pasarnos porque tenemos menos de cinco meses y un piquito para hacer la mudanza.

Entonces, aquí hay demasiado qué decir, aquí no hay que buscar culpables sino soluciones, en resumen, definitivamente los invito a que analicemos si la propiedad de Ramón es la propiedad que como oferente presentó es la que cumple con todos los requisitos, que el proceso se haga bien, transparente y con esto no estoy diciendo que la comisión no hizo 100% mal su trabajo, lamentablemente no sé, falta de conocimiento, falta de humildad en su momento de decir no puedo,

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

el comité se quebró, estamos teniendo problemas y no echar un paso atrás es que estamos en este momento. Lamentablemente también, igual lo podrán ver en mi informe el día de la primera Asamblea no cierran los números, o sea, decía mi abuelito que el papelito habla y las firmas que tenemos en la bitácora de ingreso, los poderes, no concuerdan con los votos que tuvimos; entonces, hasta el día de hoy ha sido error tras error tras error en todo el proceso, por ende los invito a que ojalá busquemos tener un proceso abreviado con un panel de expertos totalmente imparcial que pueda hacer tomar la mejor decisión para todos. Y como les digo si la propiedad que se eligió anteriormente que fue la de Ramón cumple con todo pues bienvenido sea y que esa sea nuestra nueva casa, pero debemos sanar todos los errores que nosotros mismos hemos provocado desde Junta Directiva, la Asamblea, comisión porque yo creo que aquí al final nadie nos salvamos de hacer un trabajo perfecto relacionado con la elección de la nueva sede.

En resumen, van a poder verlo en el informe detallado y es bastante largo, en 10 minutos ni inicio con la primera página, todos los errores que se vinieron dando por eso insisto los invito a que este proceso se limpie que se haga de una forma transparente, de una forma correcta con las personas que tienen los criterios adecuados para llevarnos a tomar la mejor decisión. Eso sería mi intervención y como último favor los invito a que mantengamos el respeto en lo que queda en la Asamblea, aquí no vinimos a atacarnos.

ARTÍCULO SÉPTIMO: SE LE CONFIERE UN ESPACIO DE 10 MINUTOS MÁXIMO AL LICENCIADO ADRIÁN FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ PARA QUE EXPONGA SU CRITERIO LEGAL SOBRE EL RECURSO PLANTEADO.

El Sr. Juan Carlos Majano Medina otorga la palabra al Lic. Adrián Fernández para que efectúe su exposición.

El Lic. Adrián Fernández manifiesta:

Gracias don Juan Carlos, vamos a ver voy a exponerles los puntos principales que yo puedo ver de este tema. Desde mi óptica yo no tengo ningún interés en ninguna de las casas o edificios que se presentaron, no tengo ningún conflicto con ninguno de los oferentes, personalmente conozco a don Ramón, conozco a don Adrián, conozco don Darío, a doña Iliana nunca en mi vida la he visto hasta ahora que veo la imagen de ella en la pantalla, pero nunca la había conocido ni hablado con ella anteriormente y yo lo que hago es emitir un criterio técnico y en ese sentido voy a tratar de resumir mi participación de la siguiente forma. Doña Iliana presenta un recurso de impugnación y objeción con revocatoria y anulación contra el acuerdo de Asamblea que decidió adquirir la propiedad de Trejos Montealegre presentada por el Sr. Ramón Coll, para efectos prácticos lo que gestiona ella es la revocatoria de lo resuelto por la misma Asamblea, por cuanto considera entre otras cosas, que la oferta no cumplía con los requerimientos que estableció la misma Cámara y por eso es que ella solicita literalmente, abro comillas porque esto es una parte tomada textualmente del recurso escrito que presentó ella "Nueva apertura de licitación donde todos seamos dirimidos y escudriñados bajo las reglas sensatas de un mecanismo justo de elección donde se establezca un comité elector nuevo y neutral" esto es lo que en materia legal uno llama la pretensión o la petitoria, qué es lo que la persona quiere cuando presenta un recurso, ese párrafo. De mi parte claro, don Juan Carlos me dice vea don Adrián se presentó un recurso de impugnación contra la Asamblea se lo voy a analizar, revíselo y usted me indica qué nos sugiere porque reitero el asesor legal sugiere, no ordena, no toma decisiones, yo aquí no les voy a decir compren una, dos, tres, cuatro, no es mi competencia. Yo reviso el recurso, el recurso está firmado por la señora, investigo quién es la señora, la señora Iliana es asociada está al día en el pago de las cuotas, fue oferente en el proceso, reviso la pretensión que ella plantea para ver si es una pretensión que tiene lógica que puede ser sostenida en una Asamblea, concluyo que sí, y por lo tanto le recomiendo a don Juan Carlos que convoque una Asamblea extraordinaria ¿por qué? Porque ni don Juan Carlos, ni la Junta Directiva, ni la comisión tienen la competencia legal para referirse a lo que resolvió la Asamblea solamente la misma Asamblea puede decir si lo que habían resuelto en febrero lo quieren mantener o si lo quieren cambiar, es un tema de competencias, básico.

Vamos a ver, como un primer paso, ella indica en la pretensión, que todos seamos dirimidos y escudriñados bajo las reglas sensatas de un mecanismo justo de elección, etc., etc. y ella en su recurso indica que, la oferta electa no cumplía con los requerimientos que estableció la Cámara, bueno, ¿qué es lo primero que yo hago? Pregunto cuáles son los requerimientos que estableció la Cámara, don Juan Carlos Majano me pasa un documento que se llama comunicado de la presidencia, ese documento si algún asociado no lo tiene se lo puede pedir a don Juan Carlos, o lo pueden buscar en sus correos, está firmado electrónicamente el 23 de setiembre del 2024. Voy a leer algunos párrafos, en ese documento se indica que el precio de la casa son \$182.000.000, que tiene que estar en el área metropolitana, se establecen algunos lugares por ahí, características de la zona, seguridad, todos los servicios públicos, lejos de ríos, quebradas, calles en buen estado, que tenga uso de suelo, que permita la instalación de la sede de la Cámara para uso comercial que se pueda acceder fácilmente en autobús, alumbrado público en buenas condiciones, no más de 20 años de construida, distribución deseada, ahí hacen una distribución de áreas donde vienen cuatro espacios para oficinas de 20 metros cuadrados, un espacio para reuniones de Junta Directiva de 30 metros cuadrados, un espacio entre 150 y 200 metros cuadrados para cursos seminarios etc. y otras distribuciones, que tenga espacio para coworking, después indica, parqueo: debe tener parqueo propio para 10 carros como mínimo, un parqueo propio significa y ustedes como corredores lo saben que yo tenga un título de propiedad que tenga el parqueo propio o que estoy en un condominio y ese condominio me garantiza que tengo 10 espacios, ese es un parqueo propio, que esté cerca de comercios y paradas de buses. Indica la nota, contar con visto bueno de bomberos en cuanto a instalación eléctrica y seguridad en caso de incendio, pero vean que la nota no indica, podés ir a tramitar el visto bueno, la nota dice contar, o sea, si yo soy un oferente, según la nota yo no estoy opinando, según la nota, ustedes los que quisieron participar, debieron haber presentado una nota de bomberos, donde bomberos dijera que instalación eléctrica y seguridad estaban bien de ese local.

Dice, contar con un visto bueno de un ingeniero civil en cuanto al estado de la construcción y seguridad en caso de sismo, contar, o sea, ya tenía que estar el visto bueno del ingeniero, contar con visto bueno del Ministerio de Salud, ¿qué es eso? Pues el servicio sanitario de funcionamiento o por lo menos una nota del Ministerio de Salud que indicara, vea, usted quiere poner ahí, no sé, un taller de motocicletas, sí, ese edificio cumple para un taller de motocicletas, cumple para instalaciones de una cámara, cumple para lo que sea, pero eso no es después lo vas a tramitar, eso no dice la nota, la nota dice contar con. Siguiendo con la misma nota como les reitero no son palabras de Adrián Fernández es un comunicado de Presidencia que se le mandó a los asociados para que ofertaran y dice: no se admitirán aquellas que no cumplan con lo establecido, así lo dice literalmente. Bueno, cuando esto sale, yo estuve presente en la Asamblea de febrero y yo dije, bueno, que curioso es esto porque de lo que yo recuerdo de la exposición de los tres señores, que como indico a los tres los conozco, a don Adrián, a don Ramón y a don Darío, que yo recuerde puede ser que esté equivocado, ninguno de los tres cumplía con todos los requerimientos de ese comunicado de presidencia, pues automáticamente como presidente yo pensé qué extraño que hayan participado, yo no conocía el funcionamiento de la comisión y si no me están pidiendo opinión en ese momento pues tampoco tengo que darla pues el abogado habla cuando le preguntan o cuando se lo piden, yo no tengo por qué meterme en los asuntos de los clientes ordinarios. Entonces digo yo, qué será esto, qué fue lo que pasó acá; entonces antes de tomar alguna opinión en relación con ese comunicado yo le mando un correo electrónico a las siguientes personas: a Don Juan Carlos, a doña Sandra, a la señora Fiscal, a doña Marianela, a la secretaria de la Cámara a doña Mónica, a don Víctor y a doña Katia y les pongo: Buenas tardes a todos, lo que concluyo de la discusión este correo es del 12 de marzo, lo que concluyo de la discusión que se ha venido dando con relación a este tema y de la cual me entero por haber sido copiado por ustedes de gran cantidad de correos al respecto, es que no existen actas firmadas que respalden lo discutido en la comisión, situación que hace más difícil para el suscrito como asesor legal de la asociación, el llegar a tener certeza qué fue lo que en dicha comisión ustedes acordaron y si estos acuerdos fueron por mayoría o por unanimidad. Tomen en cuenta ustedes que yo no participo de la comisión y yo no puedo venir a la Asamblea y decirles a ustedes es que la comisión hizo porque a mí me suena, se me ocurre o porque me dijo Mónica o porque me dijo Katia, porque me dijo Víctor, yo pido un acta porque si es una comisión que va a trabajar con seriedad, se supone que tiene que haber actas de los acuerdos firmadas y asentadas en un libro y asentadas en donde sea y pregunto en ese mismo correo, lo resalto inclusive con

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

amarillo, por favor me corrigen si estoy equivocado, y por favor también me envían las actas firmadas al respecto, eso lo mandé yo el 12 de marzo a todas estas personas, al presidente a doña Sandra, a la señora Fiscal, a la Secretaria, a don Victor Loria y a doña Katia. De todas estas personas, la única persona que me contesta es doña Katia Esquivel, entonces doña Katia Esquivel me manda un correo y me pone en ese correo voy a leer el primer párrafo: Buenas noches, don Adrián. Efectivamente usted está en lo correcto, no existen actas formales ni oficiales, la señora López quien en ese momento también se autonombró secretaria de la comisión era la encargada de tomar las supuestas actas; sin embargo, el documento que presenta no son actas propiamente sino apuntes incompletos que fueron presentados hasta el 26 de febrero, un día antes de la Asamblea, por lo que tampoco se firmaron ni corroboraron. En conclusión: No tuve a la vista ningún documento que me permitiera establecer que los requerimientos que se indicaron en ese comunicado de presidencia, habían cambiado, por lo tanto, yo opino o considero que sí se da una violación a las reglas del debido proceso, al equilibrio y a la justicia entre los posibles oferentes, por cuanto, pese a que se firmaron algunas reglas para participar, al final de cuentas se llevó la elección a propuestas que no las cumplían, ahí está don Ramón poniendo el tiempo, efectivamente don Ramón me pasó unos minutos del tiempo. Quiero nada más cerrar acá, yo no tengo ningún interés personal ni ningún conflicto con Ramón, ni con doña Mónica, ni con nadie de la Cámara. Claramente y es obvio que la persona que gane esto va a ganar dinero, aquí nadie trabaja gratis, pero yo sí quiero dejar ese tema muy claro porque como ustedes pueden ver mi recomendación legal no es compren esta o compren aquella o es más, la tesis de doña Iliana ni siquiera podrían ustedes tomar la decisión de comprarle a doña Iliana, porque lo de doña Iliana no fue sometido a la Asamblea anterior eso está fuera de discusión, pero no puedo por un tema de responsabilidad legal y por ser asesor legal de la Cámara, decirlo y nada más don Juan Carlos un último punto yo quiero indicar que, el único momento en que la comisión me pidió asesoría legal, fue el día 10 de marzo de este mismo mes en horas de la tarde, antes de esto nunca me pidieron Ningún tipo de criterio legal y lo último también y ya cierro cuando yo me refiero a la comisión no me estoy refiriendo solo a doña Mónica o a don Victor me refiero a los cinco integrantes de la comisión. Gracias.

La Sra. Mónica López expresa que, nunca se exigió un acta, el hecho de que ella sea la secretaria de Junta Directiva no quiere decir que tuviese que se la secretaria de la comisión, el Artículo 62 de los Estatutos establece que, independientemente del puesto o la función que tengan dentro del comité se deberán indicar cuáles serán las funciones y responsabilidades por el tiempo del nombramiento. Aclara que nada la obligaba a ser la secretaria del comité, de hecho, en otros comités ellos se ponen de acuerdo entre sí para designar los puestos que ocuparán lastimosamente en esta comisión nunca se hizo. Agrega que se efectuaron un aproximado de 15 reuniones y es una pena que, a la segunda o tercera reunión ni el presidente, ni la vicepresidenta solicitaran el levantamiento de actas, pues no era solamente solicitarlo sino el buscar presupuesto para que la secretaria de actas las elaborara. Ella tiene la virtud de que anota todo, es por ello que hizo como una minuta con los acuerdos tomados. También menciona que todos los miembros del Comité sufrieron insultos por parte de otro miembro, todos fueron insultados, cada uno por separado. Aclara que ella no ayudó en nada a don Ramón, más, sin embargo, el esposo de doña Katia le autenticó todos los poderes al Sr. Adrián Mora. En una ocasión después de concluir una reunión del Comité, el Sr. Adrián Mora le escribe un correo sobre el presupuesto de la propiedad, a lo cual le llama la atención pues fue un tema discutido en esta reunión.

El Sr. Ramón Coll aclara que la Fiscal dijo que él no pudo cotizar y sí lo hizo, tres cotizaciones del ascensor y 3 de la remodelación. La labor que hizo la comisión es extraordinaria, que no se hizo todo perfecto ni se tenía el presupuesto requerido es otra cosa. Con respecto a lo presentado por la Sra. Iliana o es un recurso de impugnación, es una queja. No se tiene tiempo, la Asamblea puede decidir lo que quiera, se puede comprar la oficina escogida, seguir con el proceso o hacerle caso a una queja. Si se hace otra licitación posiblemente se pierda la propiedad porque nadie va a esperar tanto.

El Sr. Juan Guillermo Tovar expresa que le preocupa que se le haya limitado la participación del Lic. Adrián Fernández quien es la única persona que estaba fuera del proceso y que estaba

haciendo una excelente exposición de todo el proceso realizado para la presentación de las ofertas para la nueva sede de la Cámara. Se tiene claro que ninguna de las ofertas cumplía con los requisitos, pero se eligió un local que tiene 36 (años) sobrepasándose casi el doble de lo establecido en los requisitos. Considera que todo lo indicado por el Lic. Fernández debe ser tomado en cuenta por todos los asociados. Acuerpa el hecho de que sea una comisión externa quien recomiende a la Asamblea tres ofertas y que la Asamblea tome la decisión. Solicita que se le otorgue el tiempo necesario al Lic. Fernández para que continúe su exposición.

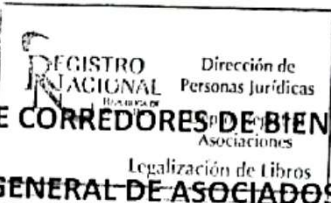
La Sra. Ana Jara manifiesta que respeta a todos los presentes en especial a sus profesores Mónica López, Víctor Loria y Ramón Coll, pues considera que son excelentes profesionales al igual que doña Katia Esquivel, pero le sorprende del tipo de actuar ante esta situación de cómo se han tratado entre colegas. Agrega que ella por muchos años fue parte de la Cámara de Comercio y en las Asambleas las personas participan con mucho respeto. Apoya lo que indica la Sra. Mariamela Sibaja, se debe ejercer un voto y decisión de forma eficiente sin saltarse el proceso debido para que todos se vean beneficiados. Apoya que la nueva sede sea moderna, donde puedan ser apoyados para atender todo prospecto y cierre de negocio. Apoya que se le extienda el plazo al Lic. Fernández. Finalmente propone realizar una comisión o un grupo de asesores para que las Asambleas virtuales queden de forma definitiva.

El Sr. Víctor Loria manifiesta que este primer comunicado de los requisitos que debía presentar la propiedad para la nueva sede, lo redactó de forma unilateral del Sr. Juan Carlos Majano y lo envió a los asociados. Se desea desacreditar la opinión que tuvo la comisión, no obstante, todos propusieron cuáles eran las tres opciones que consideraban que eran las mejores y todos concordaron en que eran las tres propiedades que se presentaron. El trabajo de la asociación fue consciente, responsable y profesional y que la propiedad de Escazú, queda en el cantón que, de acuerdo con el índice de Desarrollo Humano, ocupa el segundo lugar en este país y el de más alta plusvalía.

La Sra. Katia Esquivel menciona que es evidente el parcialismo del Sr. Víctor Loria al defender la propiedad de Escazú. Reitera que en los chats están las intervenciones que hizo donde dijo que todo se estaba haciendo mal. La señora Secretaria habla de un gasto innecesario con respecto a las actas, cuando ellos mismos se pudieron haber rotado esta función. No hubo insultos de su parte hacia el resto de miembros de la comisión y los chats las respalda. Con respecto a la autenticación de poderes del Sr. Adrián Mora, su esposo fue quien brindó el servicio, así como se lo brindó tiempo atrás a la Sra. Mónica López. Aclara que no se filtró información del precio. Manifiesta que el Sr. Ramón Coll le golpeó la mesa al Sr. Juan Carlos Majano para que declarara de una vez que la opción de él era la mejor. Le llamó la atención que el Sr. Ramón Coll buscara a un propietario que aparentemente era familia para que llamara al Sr. Adrián Mora a preguntarle el precio de la propiedad, situación que es antiético. Asimismo, menciona que muchos asociados no supieron que había tres propiedades y el Sr. Coll remitió anticipadamente la información de su propiedad. Resalta las palabras del Sr. Darío Jiménez "Viendo 30 poderes ni siquiera sentí deseos de exponer" él no llevaba un solo poder comparado con los demás, creando una gran desigualdad de condiciones.

El Sr. Adrián Mora menciona que desde que se cerró el proceso ha enviado videos y enviado chats. El Sr. Ramón Coll ha indicado que él tiene una amistad o relación con la Sra. Iliana Ruiz, lo cual son conjeturas porque no la conocía hasta esta Asamblea. Agrega que uno de los miembros de esta comisión tuvo una afrenta con él en el Congreso de UCAEP, donde le dijo que él tenía su posición clara y que nadie lo haría cambiar de posición. Acusan a doña Katia Esquivel de tráfico de influencias, cuando él logró negociar un descuento en el precio de la propiedad después del cierre de la oferta, sin remodelaciones qué hacer. Asimismo, se dijo que no se necesitaba ninguna patente, si no cumple la ley 7600 la Cámara no puede funcionar sin ningún permiso municipal. Consulta al Sr. Víctor Loria si trabajó en Premium Brokers KW con el Sr. Ramón Coll, aclarando que en ningún momento se está insinuando nada ni cuestionando su honorabilidad. Además, le sorprende que la Sra. Iliana Ruiz denuncie que don Víctor Loria le solicitó una tarjeta a su cliente, ya que don Víctor Loria también le pidió a su cliente el número de teléfono, lo cual es una falta de

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



CEDULA JURIDICA 3-002-051042

ética pues las consultas sobre la propiedad, debido habérselas hecho a él no al cliente. Por otra parte, menciona que no es excusa decir que no hubo actas por ahorrarse un costo por la elaboración de estas cuando lo que está en juego son 182 millones. Aclara que su relación con el esposo de doña Katia fue de índole profesional, ya que curiosamente en las elecciones pasadas este señor hizo todos los poderes en la Asamblea donde la Sra. Mónica quedó electa.

El Sr. Henry Artavia expresa que ve muchos ataques personales que no son objeto de esta Asamblea general. Tiene claro como asociado y abogado que es, que existió una falta al debido proceso, los miembros de la comisión, la fiscal y la Junta Directiva así lo manifiestan, se tiene el criterio del asesor legal donde indica que lo actuado no fue conforme a derecho, por lo que no se siente satisfecho con esta elección de sede, por lo que le genera dudas saber si lo que se hizo fue por intereses creados. Cada asociado debe estar convencido que la decisión que se está tomando es la correcta. El recurso presentado considera que cumple con las formalidades de ley y por lo tanto debe ser admitido; además que cree que se debe anular este proceso, para tener un proceso transparente con apego a los requisitos indicados desde el inicio. No considera que sea conveniente correr para tomar una decisión habiendo tanta duda de por medio. Propone admitir el recurso, revocar el acuerdo que se tomó el 27 de febrero y declarar el proceso ilegal por aparentes vicios de ilegalidad. Sugiere la creación de una comisión externa quien recomiende las propiedades y presenten una terna que sea sometida a conocimiento de los asociados en una Asamblea general.

El Sr. Delphy Ferguson menciona que los corredores deben ser personas con clase, prestigio, prestancia y es lo mismo que espera de la nueva sede el cual debe representarlos adecuadamente. Asistió al open house que efectuó don Ramón, siente que las propuestas presentadas no cumplen ni con el 70% de lo que se está buscando. Si eventualmente quedara la propiedad de Escazú habría que cambiar pisos, ciclo rasos, remplazar luces, poner elevador, pintarlo, etc., considera que al menos se debe invertir \$150.000 para que quede bonito. Entonces, por qué no se busca un crédito para tener un monto mayor y conseguir una sede más grande y mejor. Agradece a los miembros de la comisión y a los oferentes por el trabajo realizado.

La Sra. Patricia Mostajo indica que siempre se ha sentido orgullosa de pertenecer a la Cámara, pero siente mucha vergüenza de que mucha gente pida una segunda elección de la nueva sede cuando ha habido tiempo suficiente y con más de 600 corredores que no presentaron propuestas. En la Asamblea anterior se sometió a votación una propuesta, pero ahora se pretende hacer burla del voto emitido y del tiempo que otorgaron. Solicita que se acelere el proceso y se respete lo que ya decidieron.

El Sr. Ramón Coll expresa que tiene una relación comercial con sus primos desde hace tiempo que son los Dent que tienen oficina en Barrio Dent, y lo que hizo fue preguntarle por escrito a uno de sus primos si tenía una oficina y cuando doña Mónica López le contó del reclamo del Sr. Adrián Mora, mostró las conversaciones sostenidas con el primo. Referente a lo mencionado por el Sr. Delphy, todos los que asistieron coincidieron que la oficina está bien, tiene una remodelación de hace 6 años, si necesita algunas reparaciones y nunca lo ha negado.

La Sra. Ofelia Ulloa expresa que ha estado en varias juntas directivas nacionales e internacionales y le da pena ver una cantidad de argumentos que no benefician a la Cámara. Para ella, faltó un avalúo de la propiedad que era básico, un avalúo de un ingeniero o de un arquitecto. Por otra parte, considera que la Sra. Mónica López por ética, no debió haber aceptado la secretaría. Apela a lo que ya se tenga, se agregue lo que se necesita el avalúo, la inspección y el presupuesto y posteriormente se tome una decisión pro Cámara.

Se somete a votación la moción presentada por el Sr. Juan Guillermo Tovar de otorgar como máximo 10 minutos adicional al Lic. Adrián Fernández

Votos a favor: 51 asociados - 61%

Votos en contra: 29 asociados - 35%

Abstenciones: 4 asociados - 5%

ACUERDO: Por mayoría se otorga un tiempo adicional de 10 minutos al Lic. Adrián Fernández para que continúe brindando su criterio referente al recurso y al procedimiento realizado por la Comisión de nueva sede.

El Lic. Adrián Fernández manifiesta:

Voy a tratar de retomar el tema en el punto en el que quedé. Básicamente yo les indicaba que, desde mi punto de vista como asesor legal, no tuve a la vista ningún documento para poder concluir que los requerimientos que se hicieron en el comunicado de Presidencia hubiese sido cambiados por la comisión o por la presidencia. Claramente como lo indiqué es comunicado de la presidencia, por ahí escuché a alguien decir que bueno, que eso lo había emitido don Juan Carlos Majano, pues claramente lo emitió don Juan Carlos Majano porque es un comunicado de presidencia, si fuera un comunicado de secretaría lo emite doña Mónica, si es un comunicado de Fiscalía lo emite la señora fiscal. El comunicado de presidencia lo emite don Juan Carlos.

Vamos a ver, ese es un punto, otro punto que me pareció importante, y que lo expuse muy rápido pero que lo puedo exponer con más cuidado y es este, se emite el documento de comunicado de presidencia, qué pasa ahí, bueno puede ser un tema que exponía don Ramón por ahí hace unos minutos y que expuso también don Delphy, puede ser que con esos millones no se consiga una propiedad con todas las características que pide el comunicado de presidencia, eso es posible; entonces ¿cuál era el procedimiento correcto? Que la Comisión integrada por personas todos con experiencia, todos corredores de bienes raíces indicaran esto hay que cambiarlo ¿por qué? Porque si son millones de colones con eso no podemos tener esa distribución, o no podemos tener aquí, o no podemos tener acá, inclusive dejar abierta la posibilidad de que a una propiedad hubiese que hacerle un arreglo, una remodelación, un cambio, esas son cosas, vamos a ver, no es que sea prohibido hacerle un cambio a una propiedad, hacer una remodelación, qué es incorrecto acá, que el cartel no lo dice, o sea, el documento que se le envía a los asociados para que los asociados puedan presentar sus ofertas no lo dice, entonces hay personas, asociados que pudieron haber tenido ofertas buenas, conozco el caso de una persona no voy a decir el nombre de esa persona acá porque no viene al caso pero me lo comentó, me lo indicó, mirá si yo hubiera sabido que tal cosa se hubiera cambiado hubiese presentado la propiedad que tenía en tal lado un comentario equis. Entonces acá sí considero que hay un rompimiento de ese equilibrio de esa objetividad que debe tener un pliego de condiciones, por qué, porque para que hay un pliego de condiciones si al final de cuentas no se va a aplicar el pliego de condiciones no tiene sentido, ahora, si las condiciones no se ajustaban a la realidad del medio, al dinero, lo que fuera, entonces la comisión debió haber generado algún insumo, algún documento para cambiar eso, llevarlo a Junta Directiva, buscar una extraordinaria, en fin, para eso habían personas que estaban ahí. Tomen en cuenta que yo estoy hablando de la comisión, yo no estoy indicando acá que fue Víctor, o que fue Mónica, o que fue Katia, no, porque yo parto de la comisión, la comisión es la comisión. En mi opinión faltó una asesoría legal ahí, coincido también con algo que dijeron por ahí y también lo tengo yo como una nota mía. Yo considero que también faltó un criterio técnico, definitivamente la definición de requisitos y demás, tiene que participar un ingeniero civil o un arquitecto, los arquitectos son personas, que tienen una gran habilidad para distribuir espacios y demás, alguien que apoyara ese trabajo y que le dijera no vea esa distribución que ustedes están poniendo no hace falta o se puede poner algo más grande, algo más pequeño, en fin, pero como abogado parto de los documentos.

En resumen, las condiciones que se pusieron en el cartel o en el pliego de condiciones, y la frase que dice "no se admiten aquellas que no cumplan con lo establecido", así lo dice el comunicado de presidencia, eso no se cumplió porque se admitieron unas que no cumplan con lo establecido. En ese sentido qué es lo que yo sugiero, la Asamblea tiene que tomar una decisión sobre el recurso, aquí es muy importante porque algunas voces que he escuchado por ahí dice que se está imponiendo, que se está irrespetando, no se está imponiendo nada y no se está irrespetando nada, si la Asamblea toma la decisión de mantener la adjudicación en la propiedad de don Ramón, pues la Asamblea lo puede hacer. ¿Qué es lo que se plantea? Tampoco es tomar la adjudicación de la propiedad de doña Iliana eso nunca podría ser, porque la propiedad de doña Iliana no fue sometida

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

a la Asamblea anterior; entonces desde mi óptica como abogado qué es lo que considero que es viable, rechazar el recurso, si el recurso de doña Iliana se rechaza no hay mucho qué decir, se mantendría vigente el anterior acuerdo y seguimos con los puntos que la Asamblea anterior resolvió. La otra opción es, declarar con lugar el recurso de doña Iliana, si se declara con lugar el recurso de doña Iliana les recuerdo lo que ella plantea en el recurso, lo que ella pide, lo que se llama la pretensión del recurso es, una nueva apertura de licitación donde todos seamos dirimidos, escudriñados por las reglas sensatas de un mecanismo justo de elección, donde se establezca un comité elector nuevo y neutral, eso es lo que ella pide, como asociada y como oferente, de tal forma que si ustedes deciden declarar con lugar el recurso tendría que ordenarse un nuevo proceso de selección de sede y en esta parte de iniciar un nuevo proceso de selección de sede, ahí pueden ustedes como asociados, plantear diferentes propuestas ¿cuáles pueden ser esas propuestas? No sé, voy a mencionar algunas, que se mantenga la misma comisión anterior con todos los problemas y temas que ya ustedes han escuchado esa es una posibilidad. Que se nombre una nueva comisión, es otra posibilidad, que se lo encarguen al presidente es otra posibilidad, que se busquen a personas que no sean asociados es otra posibilidad, pero sí es algo que ustedes tienen que tratar de definir con mucha precisión si fuera esa la opción que ustedes toman para que se pueda continuar con un procedimiento rápido, eso en caso de que ustedes decidieran acoger el recurso, Si la decisión de ustedes es rechazar el recurso, el tema es rapidísimo, no hay nada qué discutir nos vamos a la Asamblea anterior y un último punto también que quiero ya para terminar esto, esta es una Asamblea donde se está discutiendo un recurso, por principios legales y jurisprudencia constitucional y demás, la resolución que resuelve un recurso no tiene recurso, entonces aquí administrativamente el tema se cierra, no se puede plantear un recurso administrativo por una resolución que está resolviendo un recurso ¿Qué la vía judicial? La vía judicial siempre está abierta, yo como abogado de la Cámara he atendido demandas de asociados por ejemplo del señor Andrés Zamora, del señor José Miguel Porras, ambas directamente encaminadas a afectar la Cámara, afortunadamente esas dos demandas se ganaron y en Costa Rica todos somos demandables cualquiera puede demandar a la Cámara, pero yo no puedo emitir una recomendación legal como asesor legal de la Cámara al presidente, a la Junta Directiva o a cualquiera, no mire no haga tal cosa porque nos pueden demandar el que actúa con miedo en la vida no llega a nada, yo por lo menos como abogado enfrente lo que tenga que enfrentar, si alguien quiere demandar puede hacerlo pero nunca le voy a dar un criterio legal a un cliente diciendo no hagas tal cosa porque te demandan qué miedo, no, eso no tiene ningún sentido ni ningún criterio técnico jurídico, aparte de que lo que se está haciendo acá es que no se está afectando derechos de nadie, al mismo don Ramón que es un último punto que ya con esto cierro, al mismo don Ramón se le dio un espacio de 10 minutos cuando se pensó en la redacción de la convocatoria, yo mismo le dije a don Juan Carlos "Don Juan Carlos, el primero que tiene que hablar después de doña Iliana es don Ramón" porque es el recurso de él, pero también ahí hay un tema importante a don Ramón se le envió una nota y se le dijo Don Ramón le vamos a dar un plazo de cinco días para que usted presente sus alegatos por escrito y nosotros se los pasamos a los asociados para que usted nos diga por qué razón el recurso de doña Iliana no procede, don Ramón tomó la decisión libre y voluntaria y está en todo su derecho, de no mandar ninguna respuesta por escrito de ese comunicado y ese es su derecho y así lo hizo y se le tiene que respetar, pero siempre se ha tratado por lo menos dentro de mi asesoría en este tema, que se escuchen todas las voces y que al final de cuentas la Asamblea es la que decide pues. Yo en realidad no tengo más que acotar acá, no voy a entrar en discusiones con ningún asociado y demás porque no es parte de mi función. Muy amables, gracias".

ARTÍCULO OCTAVO: SE HARÁ LECTURA DE LA CORRESPONDENCIA QUE HAYA INGRESADO A LA CÁMARA QUE TENGA RELACIÓN CON EL OBJETO DE LA ASAMBLEA Y QUE NO SEA EMITIDA POR NINGUNA DE LAS PERSONAS QUE HAN EXPUESTO, O QUE SEAN INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE SELECCIÓN DE NUEVA SEDE.

El Sr. Juan Carlos Majano informa que se recibió correspondencia de parte del Sr. Adrián Mora Solano. La Sra. Mónica López da lectura a la nota que queda constando en la presente acta.

San José, Costa Rica

Miércoles 19 de marzo de 2025

Señores Asociados(as)

Asamblea General Extraordinaria de la CCCBR

Presente:

Por medio de la presente correspondencia les envío un gran saludo y espero estén todos bien. Es mi deseo exponer ante este honorable foro varias anomalías detectadas por mi persona, en donde considero se me violentaron mis derechos como ex oferente y asociado, durante la pasada asamblea del 27 de febrero de 2025. El primero de ellos fue que yo noté un irregular e informal proceso de notificaciones por parte de la extinta comisión para elección de la nueva sede, así como reglas poco claras en dicho proceso de notificación o selección más allá de un cartel general de licitación y oferta para la selección de la nueva sede para la CCCBR. Adicionalmente en las reglas de juego para poder presentar o exponer ante los asociados las opciones finalistas durante dicho proceso de selección, pues nunca existieron. Se me notificó 48 horas antes de la asamblea que fui electo como finalista por medio de un correo y se me autorizó a poder presentarla a colegas y allegados para que la conocieran. Había consultado un día antes de dicho correo si se podía difundir publicidad de mi opción y mediante una respuesta brindada por dicha comisión, se me indicó que no era posible y 24 horas después si se autorizó, lo cual me pareció sumamente incongruente y extraño, pues ya me había enterado yo que se estaban generando poderes de voto para una de las opciones.

Aunque si bien es cierto en la publicación para la convocatoria realizada en el periódico La República el día 10 de febrero de 2025 se indicaba que se podrían validar poderes, ¿Como se podía empezar a solicitar los mismos si no se había notificado con tiempo las opciones finalistas de manera formal?

Aun así, logré en 24 horas poder obtener 12 poderes de los cuales 9 fueron validados. Otro oferente llevo 29. Dejaré a criterio de ustedes en cuanto tiempo creen que se pueda conseguirlos. Todo este lo indiqué en la Asamblea pasada para que se constatará. Se me achaca en un chat privado y cuestiona un poder en particular el cual es de la señora Liliana Ruiz, asociada número # 3747 y quien es la que presenta la impugnación contra la asamblea del 27 de febrero hoy en cuestión y debo aclarar públicamente ante falsas aseveraciones, que hoy en día no conozco personalmente, ni tengo ninguna vinculación de negocios con ella. No dudo que sus causas y justificaciones tendrán sus legítimos argumentos según nuestro ordenamiento jurídico y las normativas de la república. A todos ustedes les tocará valorarlas hoy.

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

Lo que si me llama la atención fue que el día de asamblea se intentó supuestamente presentar 14 poderes adicionalmente a los ya anteriormente indicados y que no tenían validez alguna, al ser dados por subagentes de la CCCBR careciendo de todo valor legal de voto según nuestros estatutos.

En otro orden quiero exponer ante esta asamblea como parte de mis derechos violentados como oferente y asociado en la pasada asamblea del 27 de febrero, durante el proceso de votaciones para elegir la elección de la nueva sede, en ningún momento se contó con el apoyo de la comité electoral de la CCCBR, para llevar el conteo debido de los votos de los presentes y los poderes con voto, con una participación prácticamente nula de la misma y delegando dicha contabilidad a la señora fiscal y a un miembro del consejo de alzada a los cuales no les corresponde dicha función lo cual me pareció sumamente grave, pues no son a ellos a los que les compete de acuerdo a nuestros estatutos dicha gestión, ni se realizó un control debido de los presentes en el salón de sesiones de forma óptima. Adicionalmente a este fallo procesal, se realizaron de forma desordenada dos conteos de votos, siendo que en la primera etapa existió un empate técnico y si se contabilizaron supuestamente la totalidad de los presentes y votos por poder, pero en la segunda votación únicamente se contabilizaron los votos de uno de las opciones finalistas lo que quedó supuestamente ganadora por un mínimo de votos y no se gestionó la contabilidad de los votos restantes de los presentes y los votos por poder de mi opción oferente, con lo que el proceso de elección quedó viciado por normas democráticas y electorales procesales, pues se asumió por deducción que la segunda opción había perdido y no se contabilizaron la totalidad de votos de los presentes, con lo que es sumamente grave esta omisión dentro del ordenamiento jurídico costarricense y la ineficacia del actual tribunal electoral de la CCCBR. El alegato utilizado para tal presunción de proscripción al cierre de la asamblea y del proceso de selección, fue el cierre inminente del parqueo rentado para los asociados. Lo correcto era hacer un receso de algunos minutos, así como se hizo para cenar, con el objetivo de poder sacar los vehículos y luego el poder proseguir con la segunda votación.

Por tanto, recomiendo respetuosamente a los asociados a que reflexionen independientemente del recurso de revocatoria interpuesto por una asociada o de la ubicación de la sede, de sus defectos o virtudes, que solicitemos nuevamente el día de hoy, gestionar un nuevo cartel de licitación para nuestra nueva sede y así hacer las cosas de forma clara, transparente y con las reglas debidamente establecidas y por un panel independiente que no tengan ningún vínculo personal o de intereses dentro de la CCCBR. El mismo podría estar formado por arquitectos e ingenieros del Colegio Federado de Ingenieros y podría ser seleccionado por la Junta Directiva con la venia de la asamblea. Así se le podrá dar una nueva oportunidad a todos los asociados que así lo quieran en presentar nuevas y mejores opciones que si reúnan o al menos una gran mayoría demostrable de los requerimientos que se exijan y se presente un informe claro de dicha nueva comisión de sede, sus actas, actos y votaciones por escrito, así como la debida información totalmente foliada y presentada a ustedes a como lo gestioné yo en la pasada asamblea de dicha forma y profesionalmente. Como lo indiqué en mi eslogan para la selección del inmueble: "Escojamos una solución y no un problema". Hoy más que nunca

lo reitero. Infórmese bien y haga un voto sabio. La cámara es de todos. Que otros no voten por usted,

Concluyo diciendo dos frases celebres de la literatura y política española:

"El que pueda hacer algo, que lo haga" José María Aznar. Presidente del Gobierno Español (1996-2004).

"Que buen vasallo, si tuviera un buen señor". Anónimo. De la obra literaria española del Mío Cid campeador.

Muchas gracias a todos y que Dios les bendiga siempre sus hogares y familiar.

Atentamente



Adrián Mora Solano

Expresidenta 2019-2023 CCCBR # 1375



ARTÍCULO NOVENO: SE ABRE UN ESPACIO DE 40 MINUTOS MÁXIMO PARA QUE LOS ASOCIADOS FORMULEN PREGUNTAS A LOS QUE HAN EXPUESTO.

El Sr. Juan Carlos Majano abre el espacio para preguntas de los asociados hacia todas las personas que expusieron. Se otorga un tiempo de un minuto para la pregunta y un minuto para la respuesta.

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

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

-La Sra. Canaima Useche consulta a la Sra. Iliana que ella entregó un poder a uno de los oferentes ¿si la opción de ese oferente hubiese ganado hubiera interpuesto el recurso? Al Lic. Adrián Fernández eso procede, ¿ya que ella cedió un poder y ahora quiere interponer un recurso a la propuesta? Al Sr. Juan Carlos majano que indique si está de acuerdo con ese recurso.

La Sra. Iliana Ruíz responde que la propuesta era bandera azul y jamás hubiera interpuesto una impugnación.

El Lic. Adrián Fernández responde que el recurso procedía porque ella aparte de asociada fue oferente.

El Sr. Juan Carlos Majano responde que él se asesoró de previo con el asesor legal, desde luego accedió a escuchar la recomendación legal y apegado al Estatuto y ante implicaciones legales era conveniente agotar la vía administrativa.

-La Sra. Susana Castro consulta al Sr. Juan Carlos Majano cuánto tiempo se tiene para entregar la propiedad en vista de la opción de la compra venta firmada.

El Sr. Juan Carlos Majano responde que no hay opción de compra venta, la sede de la Cámara ya se vendió y el dinero está en las cuentas de la asociación y dentro de esas negociaciones realizadas durante un año aproximadamente, todo se alineó para que se dicra y se negoció el monto del avalúo del año pasado con el tipo de cambio en colones. Se cuenta con un plazo de 6 meses para desocupar el inmueble. Aclara que no ha firmado opción de compra venta con nadie.

-La Sra. Ana Jara consulta al Lic. Adrián Fernández que, si el recurso no se llegara a aceptar, qué pasa con los colaboradores de la Cámara, ya que ésta debe hacerse cargo del transporte y facilidad para que los colaboradores puedan llegar. En dado caso de que esto no ocurra, cómo afectaría a nivel económico prescindir de los servicios de los colaboradores que no puedan trasladarse a la nueva sede de la Cámara. Consulta al Sr. Ramón Coll si considera que se deba contratar seguridad privada para salvaguardar tanto los parqueos de la Cámara como los de los clientes, toda vez que en la Asamblea anterior indicó que Trejos Montealegre no tenía vigilancia y que el guarda del BCR era quien vigilaba la zona.

El Lic. Adrián Fernández responde que la sugerencia que brindó es que, si el traslado se daba a Trejos Montealegre, por ejemplo, se conversara con cada colaborador y si alguno no desea trasladarse se negociara algún tipo de liquidación porque el tema es que se podría generar algún riesgo legal en el sentido de que se le genera más incomodidades a los trabajadores por el desplazamiento.

El Sr. Ramón Coll responde que Trejos Montealegre se divide en tres partes, la primera parte de los bancos son locales independientes, hay una esquina grande que tiene varias oficinas que es un condominio y luego a partir de la oficina que sería de la Cámara hacia Casa Max que vuelve a hacer de nuevo oficinas independientes, no son fincas filiales y al frente de la oficina de la Cámara está ubicado el puesto del guarda y también hay 6 guachimanes, no es una seguridad como entrar a la Embajada Americana pero es suficiente. Aclara que no se puede evitar en ningún lado evitar un posible daño al carro, ya que esto puede pasar hasta en parqueos privados.

-El Sr. Abraham Goldemberg consulta si la plusvalía futura y si en un futuro se puede vender en el monto en que se está comprando.

El Sr. Ramón Coll responde que sí, una oficina en Escazú en Trejos Montealegre de 350 metros cuadrados en \$330.000 es más barata que la de la Sra. Iliana Ruíz y 3.8 veces más grande.

La Sra. Iliana Ruíz aclara que la construcción de la propiedad presentada por don Ramón son 350 metros construcción que era nueva la primera planta tenía un total de 270 metros que era su propuesta que se ubica en una alta plusvalía, anexo a una estación de servicio, supermercados,

están los tribunales de Goicoechea que nunca va a variar la plusvalía hacia abajo y está el Hospital Clínica Bíblica, y la proporción es 1.10 más grande la propiedad de don Ramón.

-El Sr. Adrián Mora consulta al Lic. Adrián Fernández que, si el fideicomiso es inembargable, toda vez que, el Sr. Ramón Coll ha externado que la compra debe hacerse de forma inminente y que se tienen que utilizar los recursos de la Cámara porque hay procesos legales de índole laboral en contra de la Cámara. Por otro lado, en la Asamblea anterior el Sr. Ramón Coll indicó que en la propiedad que él está ofreciendo no es necesario tramitar ninguna patente comercial para operar, no obstante, haciendo la consulta a la Municipalidad de la localidad y para la parte educativa que aparentemente se haría en el segundo piso, y debe cumplir una serie de requerimientos legales. Consulta al Sr. Ramón Coll si sostiene para la venta de la propiedad lo indicado en la Asamblea anterior de que un amigo que le había rentado a la CCSS un espacio en Escazú y que no necesitaba ningún tipo de patente al operar al ser un ente privado.

El Lic. Adrián Fernández responde que el proceso laboral existe, no se ha decretado ni ordenado ningún tipo de embargo en ese proceso y si bien es cierto que cabe la posibilidad de embargos antes de sentencia lo usual es que el embargo se ordena contra una sentencia en firme y para ello pueden pasar varios años. Sobre colocar bienes en un fideicomiso, para una persona jurídica con tantos asociados como lo es la Cámara, lo considera muy complicado y se podría considerar en un posible fraude a acreedores y si se pone en un fideicomiso que no se puede hacer porque es una tercera persona jurídica, y sería para comprar la casa y si se da un embargo esto recaería en contra de la propiedad, por lo que no lo ve viable, no obstante, no descarta discutir el tema en otro foro si así lo consideran necesario.

El Sr. Ramón Coll responde que se requiere un permiso de funcionamiento para oficina, no tiene claro el tipo de permiso que requiere para las clases, pero ello no le corresponde al corredor sino a la Cámara y en todo caso el elevador está dispuesto, por lo que no ve problema en que se saque la patente. Agrega que consiguió tres cotizaciones para acondicionar el elevador.

-El Sr. Edgar Arias pregunta a la Sra. Iliana Ruíz, si independientemente de la decisión que tome esta Asamblea, si ella se daría por satisfecha, respetando la posición de la mayoría de los asociados independientemente de cuál sea el resultado.

La Sra. Iliana Ruíz responde que, si se hace la conciliación frente a un juez, porque ella tiene que seguir su debido proceso y demostrar que fueron violados sus derechos constitucionales y como asociada.

-La Sra. Marianela Sibaja indica que ella estuvo en la propiedad Trejos Montealegre el pasado lunes y llevó a dos expertos uno en el área de elevadores y otro en el área de remodelaciones, ambos cuentan con larga trayectoria profesional. Ellos indicaron que el elevador puede rondar el costo de \$45.000 y ellos indicaron que nunca hubo elevador ahí lo que pudo haber habido fue una plataforma de carga porque la estructura de espacio que tiene el edificio no tiene las vigas o el grosor, para ello hay que hacerle modificaciones estructurales. Ese día el Sr. Coll tenía varias cotizaciones siendo una de ellas por \$15.255 pero era para una plataforma de carga, asimismo una cotización básica del ascensor es de \$23.476, basándose en ello hay que hacer una modificación estructural por lo que el valor de la propiedad es de \$330.000 más \$23.476 se está con un faltante de \$3.475, y hay que sumarle traslados, traspaso y el tema de los funcionarios. Por otra parte, Don Ramón presentó una cotización por compra de materiales por \$608.130 y adicionalmente presentó una cotización de \$11.055 sin tomar en cuenta que hay varios temas que no están incluidos como afectaciones en la pared o en el piso, ni pintura. Con ello estamos hablando de un aproximado de \$25.000 más que el presupuesto que se tiene.

El Sr. Ramón Coll indica que las cotizaciones dicen elevador para pasajeros no cotizó para plataformas y las cotizaciones tienen incluido las pinturas, con más tiempo se pueden conseguir mejores cotizaciones.

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

-La Sra. Sibaja Araya consulta a la Sra. Katia Esquivel ¿si ella estuvo en la Comisión para la aceptación y calificación de las tres ofertas? y ¿si estuvo de acuerdo con la elección de las tres ofertas incluida la oferta presentada por el Sr. Ramón Coll?

La Sra. Katia Esquivel responde que es correcto, en vista de que solo había esas tres opciones se escogieron para llevarlas a Asamblea; no obstante, tanto en Junta Directiva como en la pasada Asamblea, trató de indicar las anomalías presentadas. Aclara que no está en contra de una propiedad sino es en contra del proceso y todo ello consta en el chat de la comisión. En la pasada sesión de Junta Directiva se externó todas las anomalías presentadas.

-El Sr. Andrea Barbieri indica que el recurso presentado por la Sra. Iliana Ruiz hizo ver que todo se hizo mal desde un inicio, a él no le gustaba ninguna de las propiedades, pero de haberse presentado en la Asamblea anterior, hubiera elegido la propiedad presentada por el Sr. Ramón Coll. El problema es que se debió parar todo desde el momento en que se vio que ninguna propiedad cumplía con los requisitos. Pregunta a la Fiscal ¿por qué no bloqueó todo desde un inicio desde el momento que no cumplieron con los requisitos?

La Sra. Marianela Sibaja indica que el trámite inició hace varios meses y el fiscal en ese entonces era el Sr. Víctor Loria, ella tomó el puesto a partir del 1 de diciembre donde ya inclusive estaban determinada las propiedades, lo único que estaba pendiente era el informe de la Comisión que se fue postergando hasta tres días antes de la Asamblea. La mayor parte del proceso ella no era la Fiscal y cuando el tema estaba fuera de control ella se incluyó en la comisión y colaboró en la elaboración del cuadro con el desglose de las propiedades que se entregó a los asociados en la Asamblea anterior. La vocera de la comisión que era doña Sandra Henchoz renunció, al final nadie tenía roles, posteriormente recibió las denuncias de la falta de armonía entre los miembros de la comisión.

El Sr. Víctor Loria informa que él terminó su periodo como fiscal fue el 29 de noviembre y la Asamblea la nombró a ella como fiscal el 28 de noviembre y en esa Asamblea se nombró también a la Comisión de cambio de sede; asimismo, aclara que el cuadro entregado lo elaboró la comisión no la fiscal.

La Sra. Marianela Sibaja insta al Sr. Loria consultar a los miembros de la comisión para que le corroboren que ella fue quien montó el cuadro que se entregó a los asociados el día de la Asamblea.

-La Sra. Ana Monge indica que hay un momento en la vida se puede rectificar. Cuando se hace una remodelación se cobra el 1.5 de la tarifa porque las remodelaciones valen más que si fuera la propiedad nueva, no se sabe cómo están los techos, el material hecho, etc, todo eso incrementa en un 50% el costo de la remodelación, es importante ver la salud interna del edificio. Tomaron en consideración el espacio si es saludable que no sea un espacio cerrado, el espacio del tercer piso sería de valor o se estaría pagando de más. En cuanto a la Ley 7600 se debe cumplir y tanto el Ministerio de Salud y como la Municipalidad tienen que dar los permisos respectivos.

El Sr. Ramón Coll indica que el tercer piso es parte de la propiedad, en estos momentos es una bodega y la estuvo ofreciendo como tal, pero se vio que tiene todos los ductos para aire acondicionado y podría ser utilizado más adelante para un coworking. Con respecto al ambiente actualmente las oficinas son con aire acondicionado, además tiene ventanas.

La Sra. Katia Esquivel responde que se vio la falta de un ascensor, porque no tiene sentido comprar una propiedad que no se utilice en su totalidad. También se valoró la antigüedad del edificio que tiene más de 36 años y es una preocupación el hecho de solicitar un crédito a futuro y que no lo den. Le preocupa la patente, la falta de seguridad y demás, se tenían que valorar. No está en contra de las propiedades sino del debido proceso que no se hizo.

-El Sr. Miguel Fiatt agradece a la comisión el trabajo realizado. Consulta al Lic. Adrián Fernández su opinión profesional sobre las posibles implicaciones que tiene para la Cámara el hecho de que la Sra. Iliana Ruiz acuda a instancia judicial en caso de que la Asamblea le rechace el recurso.

El Lic. Adrián Fernández responde que implicaciones para la Cámara como todo proceso generará estrés, gastos y demás, pero aparte de eso, la Cámara podrá continuar con el proceso de compra de una propiedad, claramente habrá un pasivo contingente. Expresa que no desea opinar más sobre el tema y esperar que los eventos transcurran.

ARTICULO DÉCIMO: SE SOMETE A VOTACIÓN DE LOS ASOCIADOS LA RESOLUCIÓN DEL RECURSO, PARA LO CUAL SE PLANTEAN DOS OPCIONES: A) ADMITIR EL RECURSO, LO CUAL IMPLICARÍA DEJAR SIN EFECTO LA ELECCIÓN DE NUEVA SEDE RECAÍDA EN LA PROPIEDAD PRESENTADA POR EL SEÑOR RAMÓN COLL, E INICIAR UN NUEVO PROCESO DE BÚSQUEDA DE NUEVA SEDE; B) RECHAZAR EL RECURSO PLANTEADO POR LA SEÑORA ILIANA RUIZ Y MANTENER EN FIRME LO RESUELTO EN LA ASAMBLEA DEL DÍA 27 DE FEBRERO RECIÉN PASADO.

Escuchadas todas las partes y habiéndose concluido el periodo de consultas por parte de los asambleístas, el Sr. Juan Carlos Majano somete a votación:

a) Admitir el recurso, lo cual implicaría dejar sin efecto la elección de nueva sede recaída en la propiedad presentada por el señor Ramón Coll, e iniciar un nuevo proceso de búsqueda de nueva sede;

b) Rechazar el recurso planteado por la señora Iliana Ruiz y mantener en firme lo resuelto en la Asamblea del día 27 de febrero recién pasado.

Votos a favor de la admisión del recurso: 37 asociados - 45%
Votos a favor para el rechazo del recurso: 45 asociados - 54%
Abstenciones: 1 asociado - 1%

ACUERDO: Por mayoría, se rechaza el recurso planteado por la señora Iliana Ruiz y se mantiene en firme lo resuelto en la Asamblea del día 27 de febrero recién pasado.

El Sr. Juan Carlos Majano Medina indica que el Sr. Ramón Coll cuenta con 30 días para presentar la documentación respectiva para el proceso de compra de la propiedad. Agrega que, dada la responsabilidad que tiene de proceder con la compra de este inmueble, deja constando que su voto fue que se admitiera el recurso presentado por la Sra. Iliana Ruiz, se libera de toda responsabilidad de lo que en adelante suceda con relación a este tema. Acogerá la decisión de la Asamblea, bajo el entendido que queda condicionado la adquisición de la propiedad de acuerdo con lo acordado en la Asamblea anterior.

El Sr. Eugenio Díaz expresa que se ha mantenido al margen del proceso y después del resultado de la votación, invita a la Sra. Iliana Ruiz a que no perjudique a la Cámara. Se debe respetar la decisión de la mayoría, en beneficio de la Cámara.

La Sra. Iliana Ruiz expresa que como mujer le violan sus derechos, es necesario que un Juez diga si tuvo o no tuvo razón. El comentario del Sr. Eugenio Díaz es compasivo retórico, se procederá conforme la ley lo permita, no es posible que haya habido amenazas, tanta demagogia y tanta ruptura a la ética, que es algo que tanto promueve la Cámara en los cursos que brinda.

El Sr. Adrián Mora deja constando en actas de que su voto fue en contra, eso no quita desearle al oferente los mejores éxitos y que la propiedad cumpla y sea la mejor sede de la Cámara.

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

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

La Sra. Tamara López insta a la Sra. Iliana Ruíz a recapacitar cualquier decisión contra la Cámara, es hora de pregonar el amor que ha venido pregonando a favor de la asociación y respetar con ello la decisión por segunda vez y por mayoría de la Asamblea.

La Sra. Katia Esquivel hizo sus denuncias respectivas y por eso se inhibe de la decisión de hoy y como vicepresidenta velará que los requisitos y la sede que se escoja sea cumplido a cabalidad. No se dio el debido proceso y no pedirá a la Sra. Ruíz que rectifique su decisión porque tiene todos los derechos para hacerlo o no hacerlo.

El Sr. Darío Jiménez menciona que se hará frente a lo que se venga como Junta Directiva, la posibilidad de una denuncia era de parte de ambos lados. Invita a que se termine toda división, se respete la decisión tomada por la Asamblea General y se deje de contaminar los chats que lo que hace es perjudicar al gremio. Se invita a trabajar en conjunto unidos en un solo gremio.

El Sr. Juan Carlos Majano aclara que se tiene un presupuesto máximo de \$355.000 para comprar, si ese monto es superado, no se podrá comprar la propiedad.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: AUTORIZAR AL SEÑOR PRESIDENTE DE LA JUNTA DIRECTIVA PARA QUE CUALQUIERA QUE SEA LA DECISIÓN QUE SE TOME, AVANCEN EN LA FORMA MÁS PRONTA POSIBLE.

Se somete a votación autorizar al Sr. Juan Carlos Majano como Presidente de la Junta Directiva de la Cámara para que cualquiera que sea la decisión que se tome, avancen de la forma más pronta posible.

Votos a favor: 53 asociados - 65%

Votos en contra: 20 asociados - 25%

Abstenciones: 8 asociados - 10%

ACUERDO: Por mayoría, se autoriza al de Presidente de la Junta Directiva de la CCCBR señor Juan Carlos Majano Medina para que, se encargue él directamente de coordinar todo lo que sea necesario para que los procedimientos avancen en la forma más pronta posible.

ARTÍCULO DÉCIMO 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 QUE PARA ESE MOMENTO ESTÉN CONECTADOS EN LA ASAMBLEA.

Se proponen a las siguientes personas para integrar la Comisión de Revisión de Actas:

- Marco Andrade Villalobos
- Llancel Sibaja Araya
- Ana María Jara Ruíz

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: SE RATIFICAN Y DECLARAN FIRMES TODOS LOS ACUERDOS TOMADOS.

El Sr. Juan Carlos Majano Medina somete a votación la declaratoria en firme de los acuerdos tomados en esta Asamblea General.

Votos a favor: 65 asociados - 81%

Votos en contra: 6 asociados - 8%

Abstenciones: 9 asociados - 11%

ACUERDO: Por unanimidad se aprueba la ratificación en firme de todos los acuerdos tomados en esta Asamblea General Extraordinaria.

Al ser las 23:35 horas del mismo día, se da por concluida la Asamblea.

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