

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

ACTA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA

Acta de la Asamblea General Extraordinaria número 156-2025 de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada el 24 de abril 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 18:42 horas en segunda convocatoria. Con la verificación del quórum se inicia la asamblea con la participación de los siguientes asociados:

También se encuentra presente el Lic. Adrián Fernández Rodríguez, Asesor Legal. Óscar Wong y su asistente Alejandro Umaña.

Se inicia la asamblea con 89 asociados presentes. Durante toda la Asamblea tuvimos la participación de 111 personas durante toda la asamblea.

CANT.	# ASOC.	NOMBRE	APELLIDOS	# IDENTIFICACIÓN
1	3592	ABRAHAM	GOLDEMBERG CORDOBA	502910657
2	1375	ADRIÁN	MORA SOLANO	109660450
3	3024	ALFREDO	FREER VARGAS	105010210
4	3272	ALINA	RODRIGUEZ ZABARA	112720681
5	1737	ANA CRISTINA	BLANCO MUSMANNI	107150376
6	3734	ANA MARÍA	JARA RUÍZ	206740875
7	3682	ANA MARITZA	MONGE FALLAS	105230393
8	3593	ANA PATRICIA	CARAZO FERNÁNDEZ	109040496
9	177 (Honorario)	ANA TALÍA	ARTEAGA DE SANZ	800510835
10	2566	ANA YANCY	SÁNCHEZ BARRANTES	502700754
11	2980	ÁNGEL EDWIN	REYES ZUÑIGA	502020589
12	3737	AURA LILA	SARRIA OSORIO	800890605
13	3094	BEATRIZ	JIMÉNEZ CONGOTE	800940964
14	3806	BRAYAN DAVID	VALVERDE ARGUELLO	114330951
15	2888	CANAIMA YURUBI	USECHE TORREALBA	(Dimex)186200543027
16	3394	CARLA	DOBLES RECIO	503650923
17	2934	CARLOS ALBERTO	CASTRO ARIAS	106250352
18	2374	CARMEN MARIÁ	ROBERT ECHEVERRIA	105590795
19	3740	CAROLINA	LÓPEZ DTOSO	(Dimex) c155802784335
20	3415	CÉSAR	MORA HIDALGO	114620257
21	3667	DAISY	DIXON GOODWIN	108310707
22	2935	DARÍO	JIMÉNEZ BARRANTES	303990752
23	3180	DAYSÍ	BRIONES HUETE	(Dimex)155838303013
24	2978	DELPHY	FERGUSON SIMPSON	204740999

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

25	3778	DIEGO	ARIAS CESPEDES	115210770
26	3385	DIEGO ALEJANDRO	PÁEZ BURGOS	801000656
27	3330	DOUGLAS ADRIÁN	QUESADA MEZA	116450180
28	2763	EDGAR	JIMÉNEZ FALLAS	111950932
29	2858	EDGAR ANTONIO	ARIAS MORA	116890642
30	3647	ELÍO JOSÉ	RIVAS RICO	(Dimex)186201915333
31	3742	EMILLY	ROSSINI OLIVEIRA	901450411
32	2193	ERAN	RICHTER BENDERSKY	800600189
33	3489	ERICK RAÚL	RUBI ALVARADO	112130080
34	2752	ERIKA	NASSIRI MUÑOZ	112210423
35	3567	EUGENIA	LEÓN MARENCO	700620725
36	3140	EUGENIA	ECHEVERRÍA GUTIÉRREZ	107410130
37	2368	EUGENIO	DÍAZ DE LEÓN HERNANDEZ	(Dimex) 148400371629
38	3557	EZEQUIEL GIBRÁN	GUILLÉN ARAGÓN	115380394
39	1926	FABIOLA	CONEJO BOGANTES	111150776
40	3779	FERNANDO DANIEL	VELAZQUEZ HERRERA	110430857
41	3026	FREDDY ALBERTO	QUESADA BADILLA	109770213
42	3808	GERARDO ANDRÉS	DELGADO CASTILLO	118640644
43	3781	GEYLIN	VALVERDE SALAS	11560944
44	3646	GISELA MARÍA	IMERY GONZALEZ DE RIVAS	(Dimex)186201986104
45	1433	HAZEL	VEGA CHINCHIILLA	111400791
46	0001-01 (Sub agente)	HELLEN	CORDERO MORA	1887970
47	3696	HENRY	ARTAVIA MARÍN	108370066
48	3513	HENRY	SOLÍS RODRÍGUEZ	205450610
49	1158	IDA LUZ	HOLDRIDGE MELÉNDEZ	302210164
50	3747	ILIANA MARÍA	RUÍZ CHACÓN	203940571
51	3576	JACQUELINE LORENA	MENDOZA ALVARADO	109170249
52	3503	JAVIER JOSÉ	GARCÍA MUÑOZ	116660215
53	3551	JORGE ALFREDO	ROLDÁN GUERRERO	106820361
54	3500	JOSÉ HANS	ZAMORA SÁNCHEZ	113990138
55	3207	JOSE LUIS	MORENO VILLEGAS	801290172
56	3785	JUAN	ZUÑIGA SLAGADO	118330178
57	1818	JUAN CARLOS	MAJANO MEDINA	602510663
58	2245	JUAN PABLO	SALAS SOLANO	109610959
59	2938	KATHIA	CHAVERRI CORRALES	107680263
60	2309	KATIA	ESQUIVEL VALERÍN	108660350
61	1758	LEÓN DARÍO	LOPERA NARANJO	800930978
62	3452	LEONARD JOEL	CAMBRONERO JIMÉNEZ	208110628
63	3221	LETICIA	GALINDEZ FELKER	(DIMEX)148400298705
64	3685	LLANCEL	SIBAJA ARAYA	701240337
65	3527	LUDWING	DÍAZ DORANTE	801560696
66	3389	LUIS ALBERTO	VILLEGAS RAMÍREZ	203820734

67	3591	MANUEL ROBERTO	SÁNCHEZ PORTILLA	112300852
68	3384	MARCO AURELIO	ZÚÑIGA VARGAS	301690493
69	1924	MARCO VINICIO	ANDRADE VILLALOBOS	303140991
70	2149	MARÍA GABRIELA	LIZANO LUGO	104980446
71	2420	MARÍA GABRIELA	MORA FERNÁNDEZ	106480828
72	3706	MARIA VANESSA	VENEGAS LIZANO	6034408106
73	3477	MARIANELA	SIBAJA MURILLO	115470423
74	3719	MARIELA	BALLESTERO SÁNCHEZ	115440355
75	3001	MARINA	VÁZQUEZ DURÁN	800710057
76	3657	MARJORIE	VARGAS DÍAZ	108510322
77	1900	MARIO ENRIQUE	MARÚN NADER	Dimex (117001193800)
78	2609	MARTHA ANGÉLICA	MONTIEL GALINDO	801370624
79	3770	MAURICIO ALBERTO	UREÑA VEGA	114130432
80	3071	MELANIA MARÍA	RODRÍGUEZ VARGAS	204300787
81	3621	MELISSA	PALACIOS FALLAS	114070416
82	2270	MERCEDES	CÓRDOBA OCAMPO	106810902
83	1425	MIGUEL	FIATT SAUMA	104191160
84	3429	MIGUEL ÁNGEL	BLANCO CRUZ	110590759
85	3102	MÓNICA MARÍA	LÓPEZ LUTZ	109070898
86	3278	NAYIBE	MENESES CORDERO	801600107
87	2643	NORA MARÍA	SERRANO GUTIÉRREZ	800780347
88	1465	OFELIA MARÍA	ULLOA ALVARADO	103990799
89	1397	ÓSCAR	ALVARADO MEJÍA	204890916
90	3794	PABLO ESTEBAN	CALDERON ZAPATA	110600771
91	3206	PAMELHA	RAMÍREZ JIMÉNEZ	107170643
92	2894	PATRICIA	MOSTAJO ALMONTE	801100658
93	3626	PAULINA	PORRAS ARCE	106910361
94	2937	PEGGY VIVIANA	SOSA GONZÁLEZ	205510916
95	1772	RAMÓN ENRIQUE	COLL ESQUIVEL	107260401
96	3441	RENATA	KOMAROVOVA	(Dimex)120300002213
97	3710	RICHARD	VARELA SALAS	206890183
98	3346	MARTÍN RODOLFO	ARIAS RAMOS	203870603
99	3498	PAULO CESAR	FERNÁNDEZ CASTILLO	205270357
100	3061	RODOLFO ANTONIO	GUILLÉN GUEVARA	105740490
101	2871	RUTH MARGARITA	VILLACORTA DE HERNÁNDEZ	(Dimex) 122200872816
102	1308	SANDRA	HENCHOZ GUTIERREZ	108170936
103	3563	SEBASTIEN	CRESPO	15DI83617
104	2688	SIGIFREDO	CASTRO CALDERÓN	106730588
105	2736	SUSANA	CASTRO MERENS	107330367
106	3611	TAMARA DE LOS ÁNGELES	LÓPEZ SANDOVAL	111670944
107	3792	TATIANA MARIA	TIFFER ORTEGA	111950376
108	1274	TODD	CUTTER	(Dimex) 184000190530

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

109	3818	VALERY DIANE	TORRES GARITA	116960926
110	3292	VANESSA	BUCKNOR QUIRÓS	303820307
111	1522	VÍCTOR HUGO	LORÍA CORRALES	204860770

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

La Sra. Sandra Henchoz consulta si la asamblea se está grabando y si es así, solicita que se le remita copia del audio y video.

El Sr. Juan Carlos Majano Medina da lectura a la agenda la cual fue debidamente publicada en el Diario La República el 15 de abril del 2025. Asimismo, indica que esta Asamblea está siendo grabada.

*Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces
Convocatoria*

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

Fecha: 24 de abril 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 tomar la decisión que corresponda con relación al Comunicado de Presidencia remitido el día 11 de abril del 2025 y referente al tema de la compra de la nueva sede. Esta Asamblea se califica como urgente por cuanto ya se formalizó la venta de la propiedad donde actualmente 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 encuentran 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 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. De lo que se resuelva sobre el tema principal, objeto de la presente Asamblea, se registrará el nombre y número de cédula de cada asociado y la forma en que ejerció su voto, esto por los posibles alcances o responsabilidades legales que estas decisiones puedan tener.

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

Tercero: Lectura por parte del Presidente del Comunicado del 11 de abril 2025.

Cuarto: Se le confiere un espacio de 10 minutos al Sr. Ramón Coll Esquivel para que pueda dirigirse a la Asamblea, si así lo desea hacer en relación al comunicado del 11 de abril del 2025.

Quinto: Se le confiere un espacio de 10 minutos al señor Darío Jiménez, Tesorero de la Junta Directiva para cualquier aclaración adicional sobre los temas expuestos.

Sexto: Se le confiere un espacio de 10 minutos al señor Juan Carlos Majano Medina, Presidente de la Junta Directiva para que pueda dirigirse a la Asamblea sobre los temas expuestos.

Séptimo: Atención de preguntas que los señores asociados puedan tener sobre los puntos expuestos, se permitirá una pregunta por asociado, de forma tal que el tiempo máximo de este espacio será de 40 minutos.

Octavo: Se hará lectura de la correspondencia que haya ingresado a la Cámara, que tenga relación con el objetivo de la Asamblea.

Noveno: Se somete a votación de la Asamblea la propuesta de continuar con la compra de la propiedad ofertada por el Sr. Ramón Coll, en cuyo caso, y de aceptar la Asamblea la continuación, se deberá indicar por parte de la misma Asamblea si se autoriza al Presidente a realizar otras obras en el inmueble, mejoras y demás, según lo indicado en el mismo Comunicado, en cuyo caso se deben definir los parámetros máximos de los gastos de acuerdo a las posibilidades económicas de la Cámara.

Décimo: Si no se acepta continuar con la compra del inmueble se debe escoger el procedimiento a seguir para dar inicio a un nuevo proceso de compra de la nueva sede, para esto se abrirá un espacio en la misma Asamblea para que los asociados expongan propuestas ordenadas y claras, definiéndose en las mismas los plazos máximos para conclusión de este proceso. A estos efectos se dispondrá de un tiempo no mayor a una hora, en el cual el Presidente será el moderador del diálogo y las exposiciones, buscando facilitar la toma de la mejor decisión.

Décimo primero: Autorizar al señor Presidente de la Junta Directiva para que cualquiera que sea la decisión que se tome en el punto anterior, se encargue él directamente de coordinar todo lo que sea necesario para que los procedimientos 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 comunice 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, y guardar todas las normas de respeto, orden y presentación personal al igual que si estuvieran presencialmente en la Cámara. Siendo que esta es una Asamblea virtual, a partir de las 5:00 p.m. sólo podrán estar en la Cámara los señores miembros de Junta Directiva que así lo estimen a bien, la señora Fiscal, el asesor legal, el señor Óscar Wong y su colaborador y su colaborador y el personal administrativo que se considere necesaria su presencia.

*Juan Carlos Majano Medina
Presidente*

El Sr. Víctor Loría Corrales presenta moción de orden para declarar nula la Asamblea, debido a que hay temas que se vuelven a incluir en esta convocatoria que ya fueron aprobadas en dos asambleas anteriores que ya se discutieron y votaron quedando en firme, por ejemplo el tema de la selección de la nueva sede, de la elección de un Secretario ad hoc, y de aprobación de mejoras cuando no ha habido una compra, del envío de informes con poco tiempo de anticipación a esta asamblea, incluso el acta de la anterior asamblea general no ha sido enviada a conocimiento de los asociados. Hay una serie de vicios de nulidad y en atención a ello, solicita que la Asamblea no apruebe este orden del día y apruebe un orden del día diferente, donde se excluya lo que ya se aprobó en dos asambleas anteriores, se ratifique lo que ya se aprobó y la discusión se limite a los puntos primero, tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo, octavo, décimo segundo y décimo tercero de la presente agenda. Solicita, además, solicitar a la asamblea revocar el acuerdo de la pasada asamblea de otorgar poder al Presidente para agilizar la compra e instruir y definir por acuerdo

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

firme y ratificado la orden de proceder con la compra de la propiedad que se acordó en dos ocasiones, antes de que venza la personería jurídica de la actual Junta Directiva que vence en mayo del 2025, toda vez que de no proceder con la compra la nueva Junta Directiva no va a poder comprar hasta que no haya una personería jurídica formal.

La Sra. Iliana Ruiz Chacón presenta moción para vetar la moción del Sr. Victor Loria Corrales porque indica anular la agenda de hoy y rescatar unos puntos, eso no es posible y se debe continuar según lo acordó la asamblea del 27 de febrero del 2025.

El Sr. Juan Carlos Majano Medina indica que la segunda convocatoria de Asamblea no fue para modificar o ratificar lo establecido en la primera asamblea del 27 de febrero, ya que fue para escoger una de las tres opciones que se presentaron en esa ocasión, en ese momento se eligió la propiedad del Sr. Ramón Coll Esquivel. La segunda convocatoria fue para conocer el recurso interpuesto por la Sra. Iliana Ruiz Chacón, con ello se estaba agotando la vía administrativa y esto lo que hizo fue frenar lo que se había escogido en la primera convocatoria. Aquí no se escogió dos veces, la segunda fue para conocer el recurso y en esta tercera convocatoria dado el poder que le fue otorgado para agilizar, conocer y dar una rendición de cuenta sobre cómo está la propiedad que se va a adquirir y por esa misma razón fue que se hizo una solicitud que está en el punto número tres de la presente convocatoria de la lectura del comunicado del 11 de abril, en éste se solicitó al oferente cumplir con los requisitos mínimos para conocer el estado de la propiedad, esta convocatoria en particular es para rendirle cuentas a esta Asamblea de lo que la asamblea estableció en la primera convocatoria si se anula esta agenda se quedará en desconocimiento total de lo que se debe dar a conocer en esta sesión, si se anula esta convocatoria se estaría anulando la compra.

El Sr. Miguel Fiatt Sauma secunda moción del Sr. Victor Loria porque la compra de la propiedad está aprobada por dos asambleas en la del 27 de febrero y en la del 19 de marzo, por lo que discrepa lo indicado por el Sr. Juan Carlos Majano Medina.

La Sra. Patricia Carazo Fernández solicita al Sr. Juan Carlos Majano Medina que se proceda con la votación y que respete la decisión de la Asamblea, lo que procede es que no se bloquee para no votar algo que ya se ha votado varias veces. Solicita que se respete el criterio y los votos de todos.

La Sra. Ana Jara Ruiz solicita que quede en actas todo el debido proceso de lo que se ha investigado sobre todo lo presentado por el Sr. Ramón Coll Esquivel, así como la Sra. Patricia Carazo Fernández indica que todos tienen derecho a votar, también todos tienen derecho a estar informados. Si todo está bien, que se proceda y se continúe con el proceso de compra, pero le parece que todos deben estar informados con documentos y que estos queden en actas.

La Sra. Katia Esquivel Valerín manifiesta que respeta la posición de la Sra. Patricia Carazo Fernández respeta su posición de votar la moción, pero también como asociada, también tiene derecho de votar por esa moción, pero también hacer ver que se corrió para poder presentar los informes y uno de ellos que es muy importante que es el informe de diagnóstico de bomberos. Al tomar una decisión sobre esta moción, se está aceptando que no es importante ningún informe a posterior y se continúe con la compra. Aclara que, como asociada y como Vicepresidenta, se exonera de toda responsabilidad, que se continúe sin haber dado el debido proceso.

El Sr. Adrián Mora Solano consulta si esta Asamblea no debió haberse convocado si en un principio toda la documentación presentada estuviera en orden y acorde con los requerimientos que se solicitaron según el poder que se le otorgó al Sr. Juan Carlos Majano Medina el pasado 19 de marzo. Pregunta ¿si la asamblea de hoy es convocada para hacer un reporte de hallazgos que los asociados desconocen de los informes que ya presentó el oferente?

El Sr. Juan Carlos Majano Medina indica que, ante el reporte que se recibió hoy a las 3 ó 4 de la tarde, que es importante que lo conocieran los asociados, se hizo un envío masivo para que se conocieran los informes, el resumen de los hallazgos que se encontraron en el documento

presentado por la empresa Termo Fluidos, que es un informe de evaluación de riesgos conforme al Reglamento Nacional de Protección contra Incendios. Ante esta situación y del documento de Cocosa, que es importante que conozca la Asamblea, pues de acuerdo a lo que se indica ahí no es recomendable comprar la propiedad. De no permitírsele leer el documento, no se hará responsable por lo que ahí se indica.

El Sr. Ramón Coll Esquivel expresa que no le dio tiempo de leer los documentos, pero él estuvo ayer y la señora duró 10 minutos en la oficina y el otro muchacho de Cocosa hizo un avalúo comercial y fue él quien se dio cuenta que no habían hecho un avalúo estructural, el cual no sabe qué validez tiene, pero es parte de lo que está sucediendo con la intención de la Vicepresidenta y del Presidente, de bloquear todo lo que se pueda bloquear. Externa que presentó todo lo que le pidieron, la inspección del Ministerio de Salud es hasta 6 meses porque no hay forma que lleguen antes, igual Bomberos. La confianza en el presidente ya la perdió, no merece nada de confianza, por la manipulación de todo. Apoya la moción del Sr. Loria Corrales, toda vez que esta convocatoria no tiene ningún asidero legal y es peligroso que cualquier persona que se tome hoy se reciba una apelación de alguien.

El Sr. Henry Artavia Marín considera que se está confundido con lo que se acordó en la asamblea del 27 de febrero y dice: "Por unanimidad se establece que si la propiedad que se escoja hoy como nueva sede de la Cámara no cumple a posterior con toda la documentación que se solicite se convoque a otra Asamblea general en el plazo de 30 días naturales. La Comisión será la encargada de revisar los requisitos en compañía de la asesoría legal". Lee lo anterior porque es muy claro que la asamblea del 19 de marzo se originó debido a un recurso de revocatoria que presentó la Sra. Iliana Ruiz Chacón, si ese recurso no se hubiera presentado no se hubiese convocado esa asamblea y lo que se estuviese conociendo hoy, es lo que el Presidente de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces les está exponiendo y que fue lo que se acordó el 27 de febrero, la Asamblea debe revisar las condiciones en que se va a comprar una propiedad, porque qué pasa si se les ofrece un carro en la calle que funciona bien y camina pero tiene un desperfecto en su estructura pero visualmente el carro se ve bien pero no son expertos para conocer si ese carro estructuralmente está bien o no y Riteve indica que el carro no puede circular porque fue objeto de colisión y sufrió un daño estructural y no puede circular en la calle y la forma de darse cuenta es someterlo a un avalúo y a un peritaje y se dan cuenta de los documentos que realmente respaldan si ese carro puede funcionar en la calle de una manera adecuada y si se otorgará el Dekra para que circule en la calle. Presenta esta analogía porque así es como lo ve, la asamblea dijo en la asamblea del 27 de febrero que una vez que se presenten los documentos y tengan todo lo que necesitan para tomar la decisión se procede con la compra. En la Asamblea anterior lo que se dijo fue, se rechaza el recurso presentado por la Sra. Iliana Ruiz Chacón ese era el objeto principal de esa sesión, como no procedió se volvió al acuerdo del 27 de febrero y la Junta Directiva está poniendo en conocimiento de los asociados los documentos para saber si se procede con la compra o no, aquí no se están duplicando acciones, son documentos necesarios para tomar una decisión informada y objetiva. Presenta moción para que la Asamblea General decida si se continúa con la compra una vez que se valoren estos documentos o si se desiste de la compra, hacer un cuadro comparativo y decidir si se revoca la compra de la casa.

El Lic. Adrián Fernández Rodríguez indica que desde el punto de vista legal la moción presentada por el Sr. Loria Corrales no es de forma, ya que está cambiando la convocatoria y en la forma en que la propone los que no están presentes en esta Asamblea podrían decir que ellos no fueron convocados para los temas que se conocerían. Considera que dicha moción no es de orden ni de forma, lo que quiere es hacer una convocatoria diferente. Sugiere que la moción se presente por escrito la moción de forma concreta y que se someta a votación. Reitera que, si la moción cambia en un alto porcentaje los puntos de la convocatoria, ahí sí habría un vicio de nulidad de la Asamblea y no se puede variar los puntos de la Asamblea en la misma Asamblea y si lo aprueban tal cual lo presentó el Sr. Loria Corrales habría un vicio de nulidad. Con respecto a la moción presentada por el Sr. Henry Artavia Marín, ese punto ya está contemplado en la convocatoria actual de esta asamblea. Si se aprueba la moción del Sr. Loria Corrales no tendría sentido la

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

moción del Sr. Artavia Marín. La Asamblea no quedaría nula porque la nulidad no es automática, pero crearía vicios de nulidad.

El Sr. Loria Corrales indica que no está cambiando nada, la convocatoria está hecha, lo que está solicitando es que no se vuelva a votar lo que ya se votó en dos ocasiones como lo es el nombramiento de un secretario ad hoc y el tema de la compra de una casa y eso ya se votó por mayoría y ratificado en dos ocasiones. Lo impugnado por la Sra. Iliana Ruiz Chacón no debió haberse conocido en asamblea, sino que debió haberlo presentado en vía judicial, abriendo con ello una puerta para que toda persona que no esté de acuerdo con esta Asamblea pueda impugnarlo. La convocatoria que se envió fue para todos los asociados y los que no asistieron fue porque así lo decidieron.

El Sr. Juan Carlos Majano aclara que son dos asambleas diferentes, es por ello que se puso como punto el nombramiento de una Secretaria ad hoc. Reitera que se está cumpliendo con lo acordado en la Asamblea del 27 de febrero, que fue que si la propiedad escogida como nueva sede no cumple con la documentación que se solicite se convoque a una Asamblea en el plazo de 30 días naturales y la propiedad no cumple, de acuerdo al informe que se está brindando.

El Sr. Rodolfo Guillén manifiesta que le preocupa el hecho de no acatar la disposición de una asamblea quien como órgano máximo acordó en dos ocasiones la compra de la propiedad. La Junta Directiva no está por encima de la Asamblea y presentar un dictamen como el que presentan considera que no es válido, ya que debió haberse presentado por un órgano oficial como el Cuerpo de Bomberos. Le preocupa que se estén pidiendo cosas que no es fácil tenerlo de la noche a la mañana. Considera que lo más viable es acatar la orden del órgano máximo.

La Sra. Mónica López Lutz indica que esta Asamblea se está efectuando sin haber enviado el acta de la asamblea anterior, ya que está siendo revisada por el Comité de Revisión de actas, por lo que, quien no estuvo en la Asamblea anterior no tiene idea de lo que se está discutiendo hoy, por lo que se convocó sin que estuviera lista esa acta. Hay una moción presentada y solicita que se vote.

La Sra. Llancel Sibaja indica que hay cosas repetitivas que no deberían estar en votación y considera que se debe a la forma en que están estructurando esta Asamblea, los documentos apenas los enviaron hoy antes de la Asamblea y ni siquiera los ha podido revisar. Agrega que es parte ella es parte de la Comisión de revisión de actas y ni siquiera han terminado de revisarla. La moción presentada por el Sr. Loria Corrales es legal, en la forma el cambio de estructura y volver a tomar la misma decisión posiblemente, pero le parece inaudito que se esté incluyendo temas de los cuales se votaron por mayoría.

La Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez ratifica lo que dijo el Sr. Miguel Fiat Sauma, toda vez que el punto décimo de la agenda de la Asamblea anterior se sometió a votación de los asociados la resolución del recurso para lo cual se planteaban dos opciones: admitir el recurso lo cual dejaría sin efecto la elección de la nueva sede recaída en la propiedad presentada por Ramón Coll Esquivel e iniciar un nuevo proceso de búsqueda de esa sede y según el pantallazo de votación que pasaron, ese punto fue rechazado por la Asamblea con una votación del 54% por lo que la Asamblea decidió rechazar y se ratificó que se rechazara iniciar un nuevo proceso de búsqueda de una nueva sede, por lo que esa decisión ya fue tomada porque se aprobó en la Asamblea anterior cuando se presentó la terna. Entonces, se rechazó el recurso presentado por la Sra. Iliana Ruiz Chacón y se rechazó iniciar un nuevo proceso de búsqueda y se llama a otra asamblea irrespetando a los que ya votaron para que vuelvan a votar en una nueva Asamblea. Lo que se votó es que se mantenga la compra de la propiedad de Trejos Montealegre y que se rechace iniciar un nuevo proceso de búsqueda de la nueva sede con un 54% de votación, entonces se va a irrespetar a la asamblea anterior para hacer una nueva votación y si se pierde esta votación llamarán a una nueva Asamblea hasta que se resuelva lo que quieren. El Sr. Loria Corrales presentó una moción de orden y no se debió discutir, sino pasar directamente a la votación de la moción presentada por él.

La Sra. Katia Esquivel Valerín manifiesta que respeta lo que la Asamblea diga. Ayer se presentó a hacer tres avalúos porque no se pudieron hacer en Semana Santa porque el Sr. Ramón Coll Esquivel quien siempre tenía las llaves, en esta ocasión no las tenía y hasta ayer se pudo hacer la visita. Aclara que ella fue quien se apersonó, debido a que el Sr. Juan Carlos Majano Medina tenía otros compromisos, incluso invitó al señor Tesorero para que la acompañara, pero por compromisos previos no pudo asistir. El Sr. Coll Esquivel dice que la persona que realizó el estudio duró 15 minutos lo cual no se explica cómo los pudo tomar si en ese momento él se metió dentro del carro y no estuvo presente, lo cual lamenta, toda vez que una de las cosas que esta persona dijo es que las gradas que están no cumplen con la normativa de bomberos y que hay que hacer nuevas gradas y que el ascensor tampoco lo cumple. Agrega que todo el informe de esta persona está basado en las normas y códigos de la National Recreation and Park Association(NRPA). El Sr. Coll Esquivel cuestiona un documento emitido por una profesional del CFIA de una empresa reconocida como Termo Fluidos. Este diagnóstico se hizo precisamente porque no se tiene lo de bomberos y para no incurrir en un error, no hay problema de que decidan continuar con la compra del inmueble pero que quede claro que se dijo. Expresa que, si bien es cierto el muchacho por equivocación hizo un avalúo de mercado a pesar que se solicitó uno estructural, porque el presentado por el Sr. Coll Esquivel no tomó en cuenta los techos ni el entubado del local. El muchacho una vez conocido el error, se devolvió e hizo un avalúo estructural.

El Sr. Adrián Mora Solano expresa que el Sr. Víctor Loria Corrales indicó que dos veces se votó aceptar la opción de don Ramón Coll Esquivel y que una vez que se terminó la asamblea del 27 de febrero doña Iliana Ruiz Chacón debió recurrir a la vía legal, eso no es correcto porque el ordenamiento jurídico establece que primero se debe agotar la vía administrativa y está era precisamente impugnar mediante un recurso en una asamblea y esto lo puede confirmar el Lic. Adrián Fernández Rodríguez, porque si doña Iliana Ruiz Chacón hubiese recurrido a la vía legal el juez le hubiera preguntado si agotó la vía administrativa, esto mismo lo aclaró doña Iliana Ruiz Chacón en la asamblea anterior y quedará en ella si ejerce o no su derecho de recurrir a la vía judicial, derecho que tienen todos los que no estén conformes con las decisiones de mayorías. Por otra parte, es correcto que, el 27 de febrero se optó por la compra de la propiedad del Sr. Ramón Coll Esquivel, no obstante, la Asamblea condicionó dicha compra al cumplimiento de requisitos los cuales no se conocieron por la interposición del recurso; entonces aquí no se está votando una nueva opción porque la opción de don Ramón Coll Esquivel sigue en firme, lo que se está ejecutando es la voluntad de la Asamblea que el 27 de febrero solicitó que en el plazo de 30 días naturales se convocara en caso de que no se cumpliera con dichos requisitos, por tanto, no se está cuestionando la propiedad sino es el rendimiento del informe, si reúne o no los requisitos, por lo que hay personas que están tergiversando la información. Concluye indicando que el tema de que las actas de asamblea estén o no listas, no significa que se esté incurriendo en una anulación o vicios de nulidad de las mismas, esto no conllevó a alguna anulación a que en el pasado hubo actas de asambleas ordinarias que no se pudieron aprobar y aun así se efectuó la siguiente asamblea, existiendo entonces un precedente. Finaliza indicando que en esta Asamblea no se viene a conocer de una nueva propiedad sino del cumplimiento de requisitos.

La Sra. Ana Thalía de Sanz expresa que le llama la atención que en una comisión estando integrada por 5 personas con miembros de Junta Directiva, no se actuara bien, llevaron a la Asamblea cosas que no estuvieron bien estudiadas. Ahora lo que escucha son problemas, pero no escucha soluciones, cuánto cuesta darle solución a la propiedad Trejos Montealegre, se puede solucionar, es solucionable y cuál sería el costo. Aunque ella no vota por ser miembro honorífico de la Cámara, le gustaría tener claridad sobre el tema.

El Sr. Juan Carlos Majano Medina indica que eso es parte de lo que se viene a informar y es correcto que, desde que se escogió la propiedad se tuvo que haber hecho este estudio.

El Sr. Henry Artavia expresa que la Asamblea general como máximo órgano tiene la facultad de tomar decisiones y de revocar cualquier decisión tomada anteriormente si fuese necesario. Asimismo, manifiesta que, si ya la Asamblea tomó una decisión y la Junta Directiva está

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

convocando para tomar una decisión igual, pues igual puede tomarla, no hay ningún impedimento para hacerlo de esa manera. Insta a que se proceda con la votación y se continúe con la agenda.

El Sr. Víctor Loría Corrales indica que esta moción es para que, se modifique y se limite la convocatoria de esta Asamblea general extraordinaria, a fin de no volver a discutir, someter, aprobar o a ratificar, los temas que se decidieron, se aprobaron y ratificaron dos veces en las asambleas del 27 de febrero y del 19 de marzo, temas sobre la posible selección de una nueva sede o el nombramiento de un nuevo Secretario ad hoc, votaciones sobre las mejoras a la propiedad, se solicita que se apruebe limitar de este orden del día excluyendo los puntos que ya fueron discutidos y aprobados por mayoría, que se ratifique como aprobados y se confirmen los acuerdos de las asambleas anteriores, que se limite la discusión de los nuevos puntos que no se han discutido con anterioridad, que se revoque el acuerdo otorgado al Sr. Juan Carlos Majano Medina para el avance en la compra de la propiedad, que no ha sucedido porque lo que se ha hecho es limitar. Como último punto, es instruir y definir por acuerdo firme y ratificado la orden de proceder con la compra de la propiedad acordada antes de que venza la personería jurídica de la actual Junta Directiva.

El Lic. Adrián Fernández Rodríguez aclara que él no tiene ningún interés particular en esto y le es indiferente si se acepta o no la propuesta del Sr. Loría Corrales o si compran en un lado o en otro, eso le es indiferente porque no es asociado y no participará en temas de fondo, son temas de forma y la forma en que el Sr. Loría Corrales plantea la moción sugiere que, sin entrar en ningún tipo de polémica porque no es un foro de discusión entre él y el Sr. Loría Corrales, Hay una convocatoria que son básicamente temas de fondo del uno al décimo primero, por lo que sugiere a la Asamblea que la moción sea de estos puntos que se elimine tal o que se cambie la redacción, para que sea más fácil para los asociados votar la moción, prudente y conveniente para los asociados. Si la Asamblea desee votar la moción tal cual se presentó puede hacerlo; no obstante, hace la aclaración por su deber de asesorar a la Asamblea.

El Sr. Juan Carlos Majano Medina solicita al Sr. Víctor Loría Corrales, mantener el respeto y no hacer aseveraciones; asimismo se solicita que presente concretamente la moción. Se solicita a las personas que son miembros honoríficos o subagentes que se abstengan de votar pues tienen voz, pero no voto.

La Sra. Ana Jara Ruiz expresa que no le quedó claro la moción del Sr. Loría Corrales, son 4 puntos que incluso se puede votar por separado, por lo que solicita que se presente de una forma más sencilla para poder votarlo con más claridad.

El Sr. Víctor Loría Corrales reforma la moción, quedando de la siguiente forma:

1. Que se elimine de esta convocatoria el punto dos del orden del día de la Asamblea que es el nombramiento de un Secretario ad hoc para atender la presente asamblea.

Votos a favor: 61% - 48 personas
Votos en contra: 27% - 21 personas
Abstenciones: 13% - 10 personas

Nombre de usuario	Fecha y hora de envío	Excluir punto 2 de la convocatoria
Ludwing Diaz (iPhone (56))ludwing)	2025-04-24 20:20:40	Sí
Marco Andrade Villalobos	2025-04-24 20:20:34	Me abstengo
Diego Alejandro Páez Burgos	2025-04-24 20:20:35	Sí

Nombre de usuario	Fecha y hora de envío	Excluir punto 2 de la convocatoria
Paulina Porras	2025-04-24 20:21:08	Sí
iPhone de Erick	2025-04-24 20:20:36	Sí
Edwin Reyes	2025-04-24 20:20:33	Sí
Manuel Roberto Sánchez Portilla 3591 (Manuel Roberto Sánchez Portilla)	2025-04-24 20:20:31	No
Patricia Mostajo A. # 2894	2025-04-24 20:20:59	Sí
Rodolfo Guillén (3061)	2025-04-24 20:20:40	Sí
Pablo Salas	2025-04-24 20:20:35	Sí
Javier García	2025-04-24 20:21:33	Sí
Martha Montiel (Confederación Inmobiliaria de Latinoamérica)	2025-04-24 20:20:39	Sí
Alina Rodriguez C3272	2025-04-24 20:21:09	Me abstengo
Daysi Briones #3180 (Daysi Briones)	2025-04-24 20:20:29	Sí
Sigifredo Castro Multizona Inmobiliaria (Multizona Inmobiliaria)	2025-04-24 20:20:33	Sí
Tamaralopezsandoval	2025-04-24 20:20:37	Sí
Miguelfiatt	2025-04-24 20:20:30	Sí
Edgar Arias 2858	2025-04-24 20:20:32	Sí
León Lopera	2025-04-24 20:20:39	Sí
Mayi Vargas Díaz 3657 (Mayi Vargas Díaz)	2025-04-24 20:20:51	No
Alfredo Freer	2025-04-24 20:20:37	Sí
Víctor Loría Corrales	2025-04-24 20:20:28	Sí
María Vanessa Venegas Lizano 3706 (Vanessa Venegas Lizano 3706)	2025-04-24 20:20:39	No
CANAIMA Useche 2888 (CANAIMA)	2025-04-24 20:20:31	Sí
Beatriz E Jiménez C. 3094 (Beatriz E Jiménez C)	2025-04-24 20:20:38	Sí
Tatiana Tiffer O. #3792 (Tatiana Tiffer)	2025-04-24 20:20:52	No
Patricia	2025-04-24 20:20:31	Sí
Dario Jiménez Barrantes	2025-04-24 20:20:33	Sí

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

Nombre de usuario	Fecha y hora de envío	Excluir punto 2 de la convocatoria
Melania	2025-04-24 20:20:39	Si
Mónica López Lutz	2025-04-24 20:20:55	Si
Peggy Sosa	2025-04-24 20:20:30	Si
Juan Zúñiga	2025-04-24 20:20:37	Me abstengo
Fernando Velázquez 3779	2025-04-24 20:20:48	Me abstengo
Ruth Hernández	2025-04-24 20:20:39	Si
Juan Carlos Majano Presidente CCCBR	2025-04-24 20:20:32	No
Diego Arias	2025-04-24 20:20:31	No
Abraham Goldemberg Córdoba #3592	2025-04-24 20:20:38	Si
Henry Artavia M.	2025-04-24 20:20:31	No
Adrián Mora Solano #1375	2025-04-24 20:20:38	No
Sandra Henchoz #1308 (Sandru Henchoz)	2025-04-24 20:20:32	Si
PF Bienes Raíces	2025-04-24 20:20:40	Si
Katty Esquive Carnet 2309 Vicepresidencia CCCBR (Vicepresidencia CCCBR)	2025-04-24 20:20:35	No
Daisy Dixon 3667	2025-04-24 20:20:43	No
César Mora 3415	2025-04-24 20:20:30	Si
Ofelia Ulloa 1465 (Ofelia Ulloa)	2025-04-24 20:20:37	Si
Iliana Ruiz3747	2025-04-24 20:20:38	No
Gabriela Mora	2025-04-24 20:20:41	Si
Richard Varela Salas	2025-04-24 20:21:23	Me abstengo
Mauricio Ureña Vega	2025-04-24 20:20:37	No
Elio Rivas	2025-04-24 20:20:35	No
Llancel Sibaja cod 3685 (Llancel Sibaja)	2025-04-24 20:20:31	Si
Fiscalia - Marianela Sibaja - 3477 (Marianela Sibaja)	2025-04-24 20:20:40	Si
Carla Dobles #3394 (Carla Dobles)	2025-04-24 20:20:45	Me abstengo
Ramón Coll - 1772 (Ramón Coll - Premium Brokers)	2025-04-24 20:21:26	Si

Nombre de usuario	Fecha y hora de envío	Excluir punto 2 de la convocatoria
Freddy Quesada Badilla 3026 (Freddy Quesada)	2025-04-24 20:20:50	Si
Ana Monge	2025-04-24 20:20:49	No
Renata Komarovova 3441 (Rena Kom)	2025-04-24 20:20:36	Me abstengo
Ana Yancy Sánchez Barrantes 2566	2025-04-24 20:20:34	Si
Jorge Roldán-3551 (Jorge Roldán)	2025-04-24 20:20:41	Si
Cristina Blanco	2025-04-24 20:21:16	Me abstengo
Luis villegas	2025-04-24 20:20:41	No
Valery Torres 3818 (Valery Torre)	2025-04-24 20:20:30	No
Susana Castro #2736	2025-04-24 20:21:04	Si
Leonard Cambroner (DreamUp Properties)	2025-04-24 20:20:46	No
Gabriela Lizano	2025-04-24 20:20:45	Si
Miguel Blanco Carnet 3429 (Miguel Blanco)	2025-04-24 20:20:35	Si
Ida Luz Holdridge	2025-04-24 20:20:32	Si
Nora Serrano #2643	2025-04-24 20:20:33	No
CBR Vanessa Bucknor Q.	2025-04-24 20:20:36	Si
Fabiola Conejo 1926 (iPhone)	2025-04-24 20:20:31	Si
3834 Ana Jara (Ana Jara)	2025-04-24 20:20:37	No
Hazel Vega #1433	2025-04-24 20:20:33	Si
Eran Richter	2025-04-24 20:20:33	Si
Carlos Castro #2934 (PremierPropiedades. comCarlos Castro)	2025-04-24 20:20:35	Me abstengo
Adrian Quesada 3330 (Adrian Q)	2025-04-24 20:20:34	Me abstengo
Erika Nassiri #2752	2025-04-24 20:20:47	Si
Todd Cutter	2025-04-24 20:20:28	Si
iPhone	2025-04-24 20:20:34	No
Delphy Ferguson #2978 (Delphy Ferguson)	2025-04-24 20:20:30	No

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

La Sra. Mónica López Lutz manifiesta estar de acuerdo en ser la Secretaria de esta asamblea general.

ACUERDO: Por mayoría se aprueba excluir de la agenda de esta asamblea general el punto dos del orden del día, correspondiente al nombramiento de un Secretario ad hoc para atender la presente asamblea, quedando la Sra. Mónica López Lutz como Secretaria de esta asamblea general.

El Sr. Víctor Loria Corrales solicita que se modifique o elimine el punto 9 de la agenda.

El Sr. Mauricio Ureña Vega externa que una cosa es quitar puntos de una agenda y otra cosa es modificarlo, son cosas totalmente separadas. Si se mezclan las dos cosas da la sensación de que si se mezclan las dos cosas si se hubiera metido en un punto de esos se hubiera evitado la discusión y se hubiera ratificado un punto en el pasado.

La Sra. Ana Jara Ruiz concuerda con lo indicado por el Sr. Ureña Vega. Resalta que es cansado para todos, pues todos tienen el mismo derecho de opinar y demás, pero cree que en las asambleas el Sr. Loria Corrales toma el control y hace un monólogo que trata de entorpecer esto, y todo el mundo quiere proceder y hacer el mayor uso eficiente del tiempo. Apoya lo que indica el Sr. Ureña Vega y no es solo excluir o modificar, sino también dejarlo igual, para ir punto a punto, eran 4 puntos y apenas se va por el segundo y faltan dos puntos más y no se sabe si va a tomar más tiempo. Aquí se viene a escuchar un monólogo de las mociones del Sr. Víctor Loria Corrales retomando siempre lo mismo, ese es su punto de vista y considera que se debe agilizar.

El Sr. Juan Carlos Majano Medina aclara que la moción presentada por el Sr. Loria está violentando el acuerdo tomado por la Asamblea general el 27 de febrero que fue: "Por unanimidad se establece que, si la propiedad que se escoja hoy como nueva sede de la CCCBR no cumple a posterior con toda la documentación, que se solicite se convoque a otra asamblea general en el plazo de 30 días naturales", entonces el que se quiera ratificar la compra sería una compra a ciegas. Si se desea modificar el punto de la convocatoria, no se puede violentar el acuerdo de la Asamblea.

El Sr. Víctor Loria Corrales indica que no está violentando, solo está proponiendo.

2. Eliminar el punto 9 de la agenda correspondiente a: *Se somete a votación de la Asamblea la propuesta de continuar con la compra de la propiedad ofertada por el Sr. Ramón Coll Esquivel, en cuyo caso, y de aceptar la Asamblea la continuación, se deberá indicar por parte de la misma Asamblea si se autoriza al Presidente a realizar otras obras en el inmueble, mejoras y demás, según lo indicado en el mismo Comunicado, en cuyo caso se deben definir los parámetros máximos de los gastos de acuerdo a las posibilidades económicas de la Cámara.*

Votos a favor: 45% - 34 personas

Votos en contra: 47% - 36 personas

Abstenciones: 8% - 6 personas

Nombre de usuario	Fecha y hora de envío	Excluir punto 9 de la agenda
Ludwing Diaz (iPhone (56)ludwing)	2025-04-24 20:34:26	Sí
Marco Andrade Villalobos	2025-04-24 20:34:13	No
Diego Alejandro Páez Burgos	2025-04-24 20:34:15	Sí
iPhone de Erick	2025-04-24 20:34:20	Sí

Nombre de usuario	Fecha y hora de envío	Excluir punto 9 de la agenda
Edwin Reyes	2025-04-24 20:34:28	Sí
Manuel Roberto Sánchez Portilla 3591 (Manuel Roberto Sánchez Portilla)	2025-04-24 20:34:13	No
Patricia Mostajo A. # 2894	2025-04-24 20:34:25	Sí
Rodolfo Guillén (3061)	2025-04-24 20:34:14	Sí
Pablo Salas	2025-04-24 20:34:17	No
Javier García	2025-04-24 20:35:04	Me abstengo
Martha Montiel (Confederación Inmobiliaria de Latinoamérica)	2025-04-24 20:34:17	No
Alina Rodríguez C3272	2025-04-24 20:34:25	No
Sigifredo Castro Multizona Inmobiliaria (Multizona Inmobiliaria)	2025-04-24 20:34:14	Sí
Tamaralopezsandoval	2025-04-24 20:34:24	Sí
Miguelfiatt	2025-04-24 20:34:12	No
Edgar Arias 2858	2025-04-24 20:34:13	Sí
León Lopera	2025-04-24 20:34:27	Sí
Mayi Vargas Díaz 3657 (Mayi Vargas Díaz)	2025-04-24 20:34:46	No
Alfredo Freer	2025-04-24 20:34:19	Sí
Víctor Loría Corrales	2025-04-24 20:34:17	Sí
María Vanessa Venegas Lizano 3706 (Vanessa Venegas Lizano 3706)	2025-04-24 20:37:00	No
CANAIMA Useche 2888 (CANAIMA)	2025-04-24 20:34:13	Sí
Beatriz E Jiménez C. 3094 (Beatriz E Jiménez C)	2025-04-24 20:34:13	No
Tatiana Tiffer O. #3792 (Tatiana Tiffer)	2025-04-24 20:34:15	No
Patricia	2025-04-24 20:34:20	Sí
Darío Jiménez Barrantes	2025-04-24 20:34:21	No
Melania	2025-04-24 20:34:15	No
Mónica López Lutz	2025-04-24 20:34:23	Sí
Peggy Sosa	2025-04-24 20:34:19	Sí
Juan Zúñiga	2025-04-24 20:34:25	Sí

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

Nombre de usuario	Fecha y hora de envío	Excluir punto 9 de la agenda
Fernando Velázquez 3779	2025-04-24 20:34:23	No
Ruth Hernández	2025-04-24 20:34:22	Sí
Juan Carlos Majano Presidente CCCBR	2025-04-24 20:34:15	No
Diego Arias	2025-04-24 20:34:13	No
Abraham Goldemberg Córdoba #3592	2025-04-24 20:34:24	No
Henry Artavia M.	2025-04-24 20:34:13	No
Adrián Mora Solano #1375	2025-04-24 20:34:13	No
Katty Esquive Carnet 2309 Vicepresidencia CCCBR (Vicepresidencia CCCBR)	2025-04-24 20:34:14	No
Daisy Dixon 3667	2025-04-24 20:34:19	No
César Mora 3415	2025-04-24 20:34:31	Sí
Ofelia Ulloa 1465 (Ofelia Ulloa)	2025-04-24 20:34:15	Sí
Iliana Ruiz3747	2025-04-24 20:34:18	No
Gabriela Mora KW	2025-04-24 20:34:16	Sí
Richard Varela Salas	2025-04-24 20:34:19	Me abstengo
Mauricio Ureña Vega	2025-04-24 20:34:13	No
Elio Rivas	2025-04-24 20:34:18	No
Llancel Sibaja cod 3685 (Llancel Sibaja)	2025-04-24 20:34:15	Sí
Fiscalia - Marianela Sibaja - 3477 (Marianela Sibaja)	2025-04-24 20:34:22	No
Carla Dobles #3394 (Carla Dobles)	2025-04-24 20:34:28	Me abstengo
Ramón Coll - 1772 (Ramón Coll - Premium Brokers)	2025-04-24 20:34:26	Sí
Freddy Quesada Badilla 3026 (Freddy Quesada)	2025-04-24 20:34:13	No
Carmen	2025-04-24 20:34:14	No
Ana Monge	2025-04-24 20:34:32	No
Renata Komarovova 3441 (Rena Kom)	2025-04-24 20:34:14	No
Ana Yancy Sánchez Barrantes 2566	2025-04-24 20:34:19	Sí
Jorge Roldán-3551 (Jorge Roldán)	2025-04-24 20:34:18	Sí

Nombre de usuario	Fecha y hora de envío	Excluir punto 9 de la agenda
Cristina Blanco	2025-04-24 20:34:34	Me abstengo
Luis Villegas	2025-04-24 20:34:20	No
Valery Torres 3818 (Valery Torre)	2025-04-24 20:34:15	No
Pamelha's Iphone (2)	2025-04-24 20:34:24	No
Susana Castro #2736	2025-04-24 20:34:36	Sí
Gabriela Lizano	2025-04-24 20:34:34	Sí
Miguel Blanco Carnet 3429 (Miguel Blanco)	2025-04-24 20:34:14	Sí
Ida Luz Holdridge	2025-04-24 20:34:27	Sí
Nora Serrano #2643	2025-04-24 20:34:27	No
CBR Vanessa Bucknor Q.	2025-04-24 20:34:23	No
Fabiola Conejo 1926 (iPhone)	2025-04-24 20:34:20	Sí
3834 Ana Jara (Ana Jara)	2025-04-24 20:34:13	No
Hazel Vega #1433	2025-04-24 20:34:14	Sí
Sebastien Crespo	2025-04-24 20:34:24	Sí
Eran Richter	2025-04-24 20:34:17	Sí
Carlos Castro #2934 (PremierPropiedades. comCarlos Castro)	2025-04-24 20:34:14	Me abstengo
Adrian Quesada 3330 (Adrian Q)	2025-04-24 20:34:19	Me abstengo
Erika Nassiri #2752	2025-04-24 20:34:34	Sí
Delphy Ferguson #2978 (Delphy Ferguson)	2025-04-24 20:34:15	No
Gisela Imery	2025-04-24 20:34:14	No

ACUERDO: Por mayoría se rechaza la moción presentada por el Sr. Víctor Loria Corrales y se mantiene el punto 9 del orden del día de esta asamblea general correspondiente a: *Se somete a votación de la Asamblea la propuesta de continuar con la compra de la propiedad ofertada por el Sr. Ramón Coll Esquivel, en cuyo caso, y de aceptar la Asamblea la continuación, se deberá indicar por parte de la misma Asamblea si se autoriza al Presidente a realizar otras obras en el inmueble, mejoras y demás, según lo indicado en el mismo Comunicado, en cuyo caso se deben definir los parámetros máximos de los gastos de acuerdo a las posibilidades económicas de la Cámara.*

3. Eliminar el punto 10 de la agenda correspondiente a: *Si no se acepta continuar con la compra del inmueble se debe escoger el procedimiento a seguir para dar inicio a un nuevo proceso de*

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

compra de la nueva sede, para esto se abrirá un espacio en la misma Asamblea para que los asociados expongan propuestas ordenadas y claras, definiéndose en las mismas los plazos máximos para conclusión de este proceso. A estos efectos se dispondrá de un tiempo no mayor a una hora, en el cual el Presidente será el moderador del diálogo y las exposiciones, buscando facilitar la toma de la mejor decisión.

El Lic. Adrián Fernández Rodríguez indica que, de la forma en que está redactado no habría que votar nada se mantiene igual, no hay cambios.

El Sr. Victor Loria Corrales concuerda con lo indicado por el Lic. Fernández Rodríguez, es un tema condicionado, pues la asamblea aprobó mantener el punto 9 del orden del día.

4. Modificar el punto 11 para que las decisiones sean tomadas por la Junta Directiva y no por el Presidente, para que quede: *Autorizar a la Junta Directiva para que cualquiera que sea la decisión que se tome en el punto anterior, se encargue él directamente de coordinar todo lo que sea necesario para que los procedimientos avancen en la forma más pronta posible.*

Votos a favor: 71% - 55 personas

Votos en contra: 27% - 21 personas

Abstenciones: 1% - 1 persona

Nombre de usuario	Fecha y hora de envío	Modificar el punto 11 para que la JD a tomar los acuerdos.
Ludwing Diaz (iPhone (56)ludwing)	2025-04-24 20:58:07	Si
Marco Andrade Villalobos	2025-04-24 20:59:05	No
Diego Alejandro Paez Burgos	2025-04-24 20:58:11	Si
Paulina Porras	2025-04-24 20:58:11	Si
iPhone de Erick	2025-04-24 20:58:10	Si
Elio Rivas	2025-04-24 20:58:33	No
Manuel Roberto Sánchez Portilla 3591 (Manuel Roberto Sánchez Portilla)	2025-04-24 20:58:20	No
Patricia Mostajo A. # 2894	2025-04-24 20:58:20	Si
Rodolfo Guillén (3061)	2025-04-24 20:58:16	Si
Pablo Salas	2025-04-24 20:58:07	Si
Gisela Imery	2025-04-24 20:58:33	No
Javier García	2025-04-24 20:59:18	Si
Martha Montiel (Confederación Inmobiliaria de Latinoamérica)	2025-04-24 20:58:26	Si
Alina Rodríguez C3272	2025-04-24 20:58:11	Si
Daysi Briones #3180 (Daysi Briones)	2025-04-24 20:58:22	Me abstengo

Nombre de usuario	Fecha y hora de envío	Modificar el punto 11 para que la JD a tomar los acuerdos.
Sigifredo Castro Multizona Inmobiliaria (Multizona Inmobiliaria)	2025-04-24 20:58:09	Sí
Tamaralopezsandoval	2025-04-24 20:58:08	Sí
Miguelfiatt	2025-04-24 20:58:06	Sí
Edgar Arias 2858	2025-04-24 20:58:11	Sí
León Lopera	2025-04-24 20:58:13	Sí
Mayi Vargas Díaz 3657 (Mayi Vargas Díaz)	2025-04-24 20:58:14	Sí
Alfredo Freer	2025-04-24 20:58:16	Sí
Victor Loria Corrales	2025-04-24 20:58:08	Sí
Maria Vannessa Venegas Lizano 3706 (Vannessa Venegas Lizano 3706)	2025-04-24 20:58:09	No
CANAIMA Useche 2888 (CANAIMA)	2025-04-24 20:58:08	Sí
Beatriz E Jiménez C. 3094 (Beatriz E Jiménez C)	2025-04-24 20:58:13	Sí
Tatiana Tiffer O. #3792 (Tatiana Tiffer)	2025-04-24 20:58:11	Sí
Patricia	2025-04-24 20:58:10	Sí
Dario Jiménez Barrantes	2025-04-24 20:58:17	Sí
Melania	2025-04-24 20:58:08	Sí
Mónica López Lutz	2025-04-24 20:58:40	Sí
Peggy Sosa	2025-04-24 20:58:09	Sí
Juan Zúñiga	2025-04-24 20:58:10	Sí
Fernando Velázquez 3779	2025-04-24 20:58:18	Sí
Ruth Hernández	2025-04-24 20:58:29	Sí
Juan Carlos Majano Presidente CCCBR	2025-04-24 20:58:09	No
Diego Arias	2025-04-24 20:58:08	No
Abraham Goldemberg Córdoba #3592	2025-04-24 20:58:09	Sí
Henry Artavia M.	2025-04-24 20:58:23	No
Adrián Mora Solano #1375	2025-04-24 20:58:05	No
Sandra Henchoz #1308 (Sandru Henchoz)	2025-04-24 20:58:15	Sí

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

Nombre de usuario	Fecha y hora de envío	Modificar el punto 11 para que la JD a tomar los acuerdos.
Katty Esquive Carnet 2309 Vicepresidencia CCCBR (Vicepresidencia CCCBR)	2025-04-24 20:58:06	No
iPhone	2025-04-24 20:58:41	Si
Daisy Dixon 3667	2025-04-24 20:58:31	No
Ofelia Ulloa 1465 (Ofelia Ulloa)	2025-04-24 20:58:10	Si
Iliana Ruiz3747	2025-04-24 20:58:35	No
Gabriela Mora KW	2025-04-24 20:58:08	Si
Mauricio Ureña Vega	2025-04-24 20:58:26	No
Llancel Sibaja cod 3685 (Llancel Sibaja)	2025-04-24 20:58:16	Si
Fiscalía - Marianela Sibaja - 3477 (Marianela Sibaja)	2025-04-24 20:58:09	Si
Carla Dobles #3394 (Carla Dobles)	2025-04-24 20:58:25	Si
Ramón Coll - 1772 (Ramón Coll - Premium Brokers)	2025-04-24 20:58:09	Si
Freddy Quesada Badilla 3026 (Freddy Quesada)	2025-04-24 20:58:07	Si
Carmen	2025-04-24 20:58:10	No
Ana Monge	2025-04-24 20:58:24	No
Renata Komarovova 3441 (Rena Kom)	2025-04-24 20:58:22	Si
Ana Yancy Sánchez Barrantes 2566	2025-04-24 20:58:18	Si
Jorge Roldán-3551 (Jorge Roldán)	2025-04-24 20:58:12	Si
Cristina Blanco	2025-04-24 20:58:10	Si
Luis Villegas	2025-04-24 20:58:33	No
Valery Torres 3818 (Valery Torre)	2025-04-24 20:58:20	No
Pamelha's Iphone (2)	2025-04-24 20:58:20	No
Susana Castro #2736	2025-04-24 20:58:28	Si
Leonard Cambronero (DreamUp Properties)	2025-04-24 20:58:16	No
Gabriela Lizano	2025-04-24 20:58:31	Si
Miguel Blanco Carnet 3429 (Miguel Blanco)	2025-04-24 20:58:08	Si
Ida Luz Holdridge	2025-04-24 20:58:12	Si

Nombre de usuario	Fecha y hora de envío	Modificar el punto 11 para que la JD a tomar los acuerdos.
Nora Serrano #2643	2025-04-24 20:59:23	Sí
Fabiola Conejo 1926 (iPhone)	2025-04-24 20:58:10	Sí
3834 Ana Jara (Ana Jara)	2025-04-24 20:58:15	No
Hazel Vega #1433	2025-04-24 20:58:11	Sí
Sebastien Crespo	2025-04-24 20:58:29	Sí
Eran Richter	2025-04-24 20:58:12	Sí
Carlos Castro #2934 (PremierPropiedades.comCarlos Castro)	2025-04-24 20:58:09	Sí
Adrian Quesada 3330 (Adrián Q)	2025-04-24 20:58:14	Sí
Erika Nassiri #2752	2025-04-24 20:58:26	Sí
Delphy Ferguson #2978 (Delphy Ferguson)	2025-04-24 20:58:07	No

ACUERDO: Por mayoría, se varía el punto décimo primero de la agenda para que se lea: *Autorizar a la Junta Directiva para que cualquiera que sea la decisión que se tome en el punto anterior, se encargue él directamente de coordinar todo lo que sea necesario para que los procedimientos avancen en la forma más pronta posible.*

El Sr. Ramón Coll Esquivel indica que lo que ha hecho el señor Presidente durante dos horas y media es manipular a todo el mundo, porque permite que los que están en contra de una cosa hablen, pero si alguien pone algo en el chat ahí sí le llama la atención a la gente, al mejor estilo de Maduro y le parece una barbaridad pues le da línea y tiempo a todo lo que lleva la línea de él a lo que le conviene, pero a los demás no les da ese tiempo. Lo mismo pasó en la asamblea anterior, donde incluso la Sra. Iliana Ruíz Chacón amenazó que los iba a demandar, pero el Presidente propuso para integrar el Comité de revisión de actas a la Sra. Ana Jara Ruíz, quien es hija y socia de la Sra. Ruíz Chacón y eso nadie lo sabía. El Presidente maneja las cosas a su placer, pero ya se le acaba dentro de un mes probablemente. Son dos horas y media para discutir esto, pero es él quien atrasa, es cierto que el Sr. Loria Corrales tiene su estilo, pero lo que intenta es explicar, pero es el Presidente y su gente quien atrasa esto dos horas y media y es cansado.

El Sr. Juan Carlos Majano Medina indica que su posición es siempre dar el espacio a todos, si sienten que ha sido irrespetuoso por querer llevar un orden de esta asamblea es la interpretación del Sr. Coll Esquivel no la de todos; no obstante, no es necesario que ataque a las personas con los comentarios que emite, solamente le pide respeto.

La Sra. Ana Jara Ruíz aclara que el Sr. Coll Esquivel desde un inicio ha tenido conocimiento que desde que se incorporó a la Cámara ser miembro participativo y aprender de todos y como socia nueva desea estar involucrada activamente en la Cámara por eso levantó su mano como voluntaria y la Asamblea la apoyó, lo que no quiere decir que, por ser hija de equis o ye, le imposibilite como asociada activa de la Cámara que paga sus cuotas al día y no quiere decir que ella vaya a infringir en el error. El Comité está integrado por cinco personas en donde ella está aprendiendo como los otros miembros que también son nuevos, por lo que aclara que el Sr. Juan Carlos Majano Medina en ningún momento la propuso a ella como parte del Comité de Revisión de Actas, que lo está haciendo con la guía de la Sra. Mónica López Lutz. La Sra. Ana Jara Ruíz solicita al Sr. Coll

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

Esquivel guardarse esos comentarios y que no manipule su reputación ni tampoco como asociada nueva de la Cámara.

El Sr. Ramón Coll Esquivel aclara que su crítica no iba enfocada a si la Sra. Ana Jara Ruíz hace las cosas bien o mal, sino hacia la forma en que el Sr. Juan Carlos Majano Medina maneja las cosas que a unas personas les da tiempo y a otras no. Reitera que, si fue el Sr. Juan Carlos Majano Medina quien propuso a la Sra. Ana Jara Ruíz quien debió inhibirse pues la mamá y socia fue la que dijo que va a demandar a la Cámara; sin embargo, no se inhibió y considera que está mal.

El Sr. Marco Andrade Villalobos comenta como algo positivo que se está concluyendo el cuarto curso de la Cámara, positivo porque se está tratando de incorporar gente nueva a la Cámara para que apoyen con el crecimiento y le duele mucho estar escuchando discusiones durante 3 horas y considera que todos merecen respeto no solamente los que están detrás de la compra de la casa y todos los nuevos incorporados merecen lo mejor y agradece a algunos de ellos que están en esta Asamblea. Insta a que se pongan de acuerdo, considera que el Sr. Loria Corrales se abusa demasiado. Asimismo, alguien dijo es más importante la Asamblea que el curso de la Cámara, no se vale, porque se está haciendo un gran esfuerzo para que la Cámara crezca y el que no desee que la Cámara crezca pues no debería estar. Insta a que no se ataque, sino que se crezca, se genere y se produzca.

El Sr. Delphy Ferguson Simpson expresa que la convocatoria es para ver el resultado de los estudios y en función a eso decidir lo que se va a hacer. Solicita al Sr. Loria Corrales hacer las intervenciones más cortas y directas, ya que no es posible que se duren tres horas para modificar una agenda. Presenta moción para que se designe un minuto a cada persona que desee participar.

El Sr. Juan Carlos Majano Medina indica que está en el orden del día. Propone moción para continuar con la agenda así a como está en este momento incluyendo las modificaciones que ya se realizaron.

Votos a favor: 70% - 53 personas
Votos en contra: 24% - 18 personas
Abstenciones: 7% - 5 personas

Nombre de usuario	Fecha y hora de envío	Continuar con la agenda con las modificaciones ya realizadas
Ludwing Diaz (iPhone (56)ludwing)	2025-04-24 21:12:31	Sí
Marco Andrade Villalobos	2025-04-24 21:12:03	Sí
Diego Alejandro Páez Burgos	2025-04-24 21:12:10	No
Paulina Porras	2025-04-24 21:12:05	Sí
iPhone de Erick	2025-04-24 21:12:19	Sí
Elio Rivas	2025-04-24 21:12:32	Sí
Manuel Roberto Sánchez Portilla 3591 (Manuel Roberto Sánchez Portilla)	2025-04-24 21:12:11	Sí
Patricia Mostajo A. # 2894	2025-04-24 21:12:56	Sí
Rodolfo Guillén (3061)	2025-04-24 21:12:35	Sí
Pablo Salas	2025-04-24 21:12:13	No

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

Nombre de usuario	Fecha y hora de envío	Continuar con la agenda con las modificaciones ya realizadas
Gisela Imery	2025-04-24 21:12:21	Sí
Hans Zamora (iPhone)	2025-04-24 21:12:11	Me abstengo
Javier García	2025-04-24 21:13:28	Sí
Martha Montiel (Confederación Inmobiliaria de Latinoamérica)	2025-04-24 21:12:05	Sí
Alina Rodríguez C3272	2025-04-24 21:12:17	Sí
Daysi Briones #3180 (Daysi Briones)	2025-04-24 21:12:31	Sí
Eugenio Díaz de León 2368	2025-04-24 21:12:27	Sí
Sigifredo Castro Multizona Inmobiliaria (Multizona Inmobiliaria)	2025-04-24 21:12:09	No
tamaralopezssandoval	2025-04-24 21:12:08	Sí
Miguelfiatt	2025-04-24 21:12:04	Sí
León Lopera	2025-04-24 21:12:14	Sí
Mayi Vargas Díaz 3657 (Mayi Vargas Díaz)	2025-04-24 21:12:11	Sí
Alfredo Freer	2025-04-24 21:12:08	No
Víctor Loria Corrales	2025-04-24 21:12:12	No
María Vannessa Venegas Lizano 3706 (Vannessa Venegas Lizano 3706)	2025-04-24 21:12:09	Sí
CANAIMA Useche 2888 (CANAIMA)	2025-04-24 21:12:04	No
Beatriz E Jiménez C. 3094 (Beatriz E Jiménez C)	2025-04-24 21:12:06	Sí
Tatiana Tiffer O. #3792 (Tatiana Tiffer)	2025-04-24 21:12:10	Sí
Patricia	2025-04-24 21:12:06	No
Darío Jiménez Barrantes	2025-04-24 21:12:09	Sí
Melania	2025-04-24 21:12:04	Sí
Mónica López Lutz	2025-04-24 21:12:58	Sí
Peggy Sosa	2025-04-24 21:13:02	No
Juan Zúñiga	2025-04-24 21:12:04	Sí
Fernando Velázquez 3779	2025-04-24 21:12:08	Sí
Ruth Hernández	2025-04-24 21:12:39	No

Nombre de usuario	Fecha y hora de envío	Continuar con la agenda con las modificaciones ya realizadas
Juan Carlos Majano Presidente CCCBR	2025-04-24 21:12:05	Sí
Diego Arias	2025-04-24 21:12:06	Sí
Abraham Goldemberg Córdoba #3592	2025-04-24 21:12:21	Sí
Henry Artavia M.	2025-04-24 21:12:04	Sí
Adrián Mora Solano #1375	2025-04-24 21:12:09	Sí
Katty Esquive Carnet 2309 Vicepresidencia CCCBR (Vicepresidencia CCCBR)	2025-04-24 21:12:18	Sí
Carmen	2025-04-24 21:12:11	Me abstengo
Daisy Dixon 3667	2025-04-24 21:12:15	Sí
Ofelia Ulloa 1465 (Ofelia Ulloa)	2025-04-24 21:12:29	Sí
Iliana Ruiz3747	2025-04-24 21:12:09	Sí
Mauricio Ureña Vega	2025-04-24 21:12:09	Sí
Llancel Sibaja cod 3685 (Llancel Sibaja)	2025-04-24 21:12:07	Sí
Fiscalía - Marianela Sibaja - 3477 (Marianela Sibaja)	2025-04-24 21:12:06	Sí
Carla Dobles #3394 (Carla Dobles)	2025-04-24 21:12:25	No
Ramón Coll - 1772 (Ramón Coll - Premium Brokers)	2025-04-24 21:12:53	Sí
Freddy Quesada Badilla 3026 (Freddy Quesada)	2025-04-24 21:12:09	Sí
Ana Monge	2025-04-24 21:12:22	Sí
Renata Komarovova 3441 (Rena Kom)	2025-04-24 21:12:07	Sí
Ana Yancy Sánchez Barrantes 2566	2025-04-24 21:12:11	No
Jorge Roldán-3551 (Jorge Roldán)	2025-04-24 21:12:08	No
Cristina Blanco	2025-04-24 21:12:43	Sí
Luis Villegas	2025-04-24 21:12:33	Sí
Valery Torres 3818 (Valery Torre)	2025-04-24 21:12:09	Sí
Pamelha's Iphone (2)	2025-04-24 21:12:28	No
Susana Castro #2736	2025-04-24 21:12:03	Me abstengo
Leonard Cambronero (DreamUp Properties)	2025-04-24 21:12:07	Sí

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

Nombre de usuario	Fecha y hora de envío	Continuar con la agenda con las modificaciones ya realizadas
Gabriela Lizano	2025-04-24 21:12:26	Sí
Miguel Blanco Carnet 3429 (Miguel Blanco)	2025-04-24 21:12:17	No
Ida Luz Holdridge	2025-04-24 21:12:46	No
Nora Serrano #2643	2025-04-24 21:12:09	Sí
CBR Vanessa Bucknor Q.	2025-04-24 21:12:08	Sí
Fabiola Conejo 1926 (iPhone)	2025-04-24 21:12:24	No
3834 Ana Jara (Ana Jara)	2025-04-24 21:12:06	Sí
Hazel Vega #1433	2025-04-24 21:12:07	Sí
Sebastien Crespo	2025-04-24 21:13:00	Me abstengo
Eran Richter	2025-04-24 21:12:17	No
Carlos Castro #2934 (PremierPropiedades.comCarlos Castro)	2025-04-24 21:12:07	Me abstengo
Adrian Quesada 3330 (Adrián Q)	2025-04-24 21:12:05	No
Erika Nassiri #2752	2025-04-24 21:13:00	Sí
Delphy Ferguson #2978 (Delphy Ferguson)	2025-04-24 21:12:14	Sí

ACUERDO: Por mayoría se aprueba continuar con la agenda incluyendo las modificaciones realizadas anteriormente por esta asamblea.

La Sra. Fiscal Marianela Sibaja Murillo hace un llamado para que se mantenga el respeto en el chat, ni el Presidente ni el oferente merecen recibir ese tipo de groserías, por lo que solicita que, se saquen de la asamblea a las personas que estén faltando al respeto; asimismo hay personas que no están identificadas tienen nombre de inmobiliarias o de iPhone y que además tienen las cámaras apagadas, por lo que solicita que se retiren del zoom a estas personas.

El Sr. Juan Carlos Majano Medina indica que la convocatoria fue muy clara y se solicitó el registro con el nombre y número de carné, por lo que solicita se elimine del zoom a las personas que no cumplan con este requisito.

ARTÍCULO TERCERO: LECTURA POR PARTE DEL PRESIDENTE DEL COMUNICADO DEL 11 DE ABRIL 2025.

El Sr. Juan Carlos Majano da lectura al comunicado del 11 de abril del 2025.

Última línea, continúa en la siguiente página.

COMUNICADO DE LA PRESIDENCIA

Viernes 11 de abril 2025

Estimados Asociados:

En la Asamblea realizada el 27 de febrero 2025, acuerdo que fue ratificado en Asamblea realizada el 19 de marzo 2025, se acordó que "si la propiedad que se escoja hoy como nueva sede de la CCCBR no cumple a posterior con toda la documentación que se solicite, se convoque a otra asamblea general en el plazo de 30 días naturales"; este plazo vence el día 20 del presente mes de abril. Asimismo, en la Asamblea Extraordinaria de marzo se acordó "autorizar al señor Presidente de la Junta Directiva para que cualquiera que sea la decisión que se tome en el punto anterior, se encargue él directamente de coordinar todo lo que sea necesario para que los procedimientos avancen en la forma más pronta posible". Partiendo de lo indicado por parte de la Asamblea, asumí la tarea de darle seguimiento a lo acordado, y solicitarle al señor Ramón Coll la documentación necesaria, según el marco legal, la lógica y la conveniencia para esta Asociación, respetando el marco temporal dado por la misma Asociación.

De parte del señor Ramón Coll se presentó la mayoría de la información solicitada, más sin embargo, luego de revisarla existen puntos que quedaron pendientes, los cuales expongo a continuación:

Sobre la propiedad se indica que existe una patente comercial que está al día, sobre la cual se pagaron impuestos municipales este mismo año 2025, patente número 7768, lo cual me llama la atención por cuanto según lo manifestado por el señor Coll la propiedad tenía años de estar desocupada, razón por la cual no queda claro al suscrito porque si la propiedad está desocupada se sigue pagando una patente comercial. Por esta razón se le solicitó al señor Ramón Coll nos facilitara una copia de la misma pero la respuesta fue la siguiente: "Esa patente es del negocio anterior, no tiene ninguna relevancia para la compra que hará la CCCBR; constituye, además, un documento confidencial del anterior arrendatario al que no tengo acceso".

La propiedad ofertada por el señor Ramón Coll no cuenta con ningún espacio de parqueo propio, sino que la misma está en un Centro Comercial, donde hay otros negocios activos, (gimnasio, bares y bancos cercanos al local) situación que hace que no existe ningún tipo de garantía de que se pueda contar con un solo espacio fijo, pues dependerá de la afluencia de personas a los otros negocios. Tampoco hay parqueos públicos cercanos a esa misma propiedad. Es importante valorar que la principal razón por la cual se tomó la decisión de vender nuestra sede actual fue el problema del parqueo.

No se aporta la Carta del Cuerpo de Bomberos, requisito que es de gran importancia por cuanto no solo es la garantía de que la instalación eléctrica está en buenas condiciones y es segura, sino que tampoco se cuenta con un aval sobre la seguridad del edificio en el caso de un posible incendio o riesgo, aspectos que son de gran importancia por cuanto además del personal que esta día a día en la misma, hay momentos en los cuales

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

pueden concurrir en la Cámara grupos grandes de personas y es mi responsabilidad velar porque el lugar cumpla con los requerimientos de seguridad necesarios.

Con el objetivo de una mayor transparencia, se coordinó un avalúo pericial y uno estructural, sin embargo el primero de ellos fue posible pero el segundo no se pudo hacer inspección por parte del ingeniero estructural contratado por la Cámara, (ICICOR) dado que el señor Ramón Coll indicó que no había nadie que pudiera abrir el edificio el próximo lunes, ni durante ningún día de la próxima semana. Esto nos impide conocer el estado de los techos, el estado de la estructura en general, y también nos impide saber si la estructura actual del edificio puede soportar el funcionamiento de un ascensor, o si para tales fines se requeriría algún refuerzo o cambio en la misma.

No se aportó una certificación del Registro que nos garantice que los gravámenes que pesan sobre el inmueble pueden generar o no, algún tipo de afectación sobre la propiedad objeto de la posible negociación. Este punto concreto se le solicitó dos veces al señor Ramón Coll.

Los aires acondicionados del inmueble no funcionan, lo cual tomando en cuenta el clima del lugar, la falta de ventilación natural y la cantidad de personas que pueden estar en el edificio, se considera que es una falencia importante del mismo, dado que si se tuviera que instalar aires centralizados nuevos podríamos incurrir en un gasto de aproximadamente \$30.000, solo por equipos e instalación de los mismos, partiendo de que los ductos e instalación eléctrica de los equipos actuales funcionen correctamente y se ajusten a los parámetros de salud y seguridad actuales en esta materia.

Para poder pasarnos a este lugar, y cerrar el negocio con los clientes del señor Ramón Coll, se requeriría como mínimo, asumir los siguientes gastos adicionales:

Instalación de un ascensor que cumpla con los requisitos de la Ley 7600 y su reglamento. Costo aproximado promedio: \$22.000.

Construcción de un baño en la primera planta, con su respectivo lavatorio. Costo aproximado: \$ 3.600.

Tómese en cuenta que la instalación del ascensor y la construcción del baño puede generar gastos imprevistos por ser ya un edificio construido, los cuales en forma muy conservadora los estimamos en un 25% de los dos rubros indicados, lo cual nos da un monto adicional de \$6.400.

Si sumamos los costos de las obras indicadas, más los aires acondicionados, obtenemos un monto de \$62.000, rubro en el cual no se incluyen otros cambios que se le pudieran hacer al edificio, y partiendo además de que la estructura del mismo soporta el funcionamiento de un ascensor sin necesidad de realizar ninguna otra obra; aspecto que, como ya expliqué, no lo conozco.

Así las cosas, según lo acordado por la Asamblea se me autorizó para comprar un inmueble la suma de 182 millones colones, dinero que se dolarizó y que corresponde a \$355.450 dólares. Esto me coloca en un tema de imposibilidad legal para comprar, porque para que el edificio pueda funcionar correctamente, y no tener problemas para obtener la patente municipal, requerimos hacer todas esas obras, pero si al precio del edificio le sumamos el costo de esas obras, me da un monto total de \$417.450, el cual claramente excede el monto máximo autorizado por ustedes mismos.

Es importante aclararles que previo a emitir este comunicado se le consultó al señor Ramón Coll la posibilidad de que sus clientes reconocieran el costo de estas obras dentro del precio pactado, pero la respuesta de él fue que el menor precio posible de venta para la propiedad en cuestión era \$325.000, lo cual cierra cualquier margen de posible negociación.

Según lo expuesto en esta nota, no puedo formalizar la compra de la propiedad ofertada por parte del señor Ramón Coll por cuanto excede los márgenes que me fueron dados por la misma Asamblea.

La solución a esta situación, es que una nueva Asamblea Extraordinaria que se estará convocando urgentemente decida si se sigue adelante con la compra de la propiedad en cuestión, y se me autoriza a realizar las obras necesarias a la misma (dentro de las posibilidades financieras de la Cámara), o si en su lugar se descarta comprar esta propiedad, y emprendemos un nuevo proceso de búsqueda de nueva sede.

En el ejercicio de mis funciones y en resguardo de los intereses de la Asociación, someto a consideración el presente informe, con el objetivo de documentar y transparentar las gestiones efectuadas, conforme a los principios de rendición de cuentas y buena administración.

Atentamente;

JUAN
CARLOS
MAJANO
MEDINA
(FIRMA)

Digitally signed
by JUAN
CARLOS
MAJANO
MEDINA (FIRMA)
Date: 2025.04.11
14:58:34 -06'00'

Presidente de la CCCBR

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-000-001012

La Sra. Llancel Sibaja Araya expresa que, de acuerdo con la lectura realizada por el Sr. Juan Carlos Majano, lo que está en discusión es todas las reparaciones que suman un presupuesto extraordinario que no le queda claro de dónde salieron esos números pues don Ramón Coll Esquivel presentó otros números. Sugiere, hacer una evaluación de realmente cuáles son las reparaciones o modificaciones urgentes para habilitar el local comercial y que se pueda usar dejando lo que no es prioridad para después, por ejemplo, el ascensor en Costa Rica es obligatorio después de 5 pisos, según lo establece la ley.

El Sr. Juan Carlos Majano Medina indica que tanto el Sr. Ramón Coll Esquivel como el señor Tesorero se referirán al tema, porque varias cotizaciones fueron aportadas por el Sr. Coll Esquivel. Asimismo, expresa que habrá un espacio para preguntas y respuestas.

ARTÍCULO CUARTO: SE LE CONFIERE UN ESPACIO DE 10 MINUTOS AL SR. RAMÓN COLL ESQUIVEL PARA QUE PUEDA DIRIGIRSE A LA ASAMBLEA, SI ASÍ LO DESEA HACER EN RELACIÓN AL COMUNICADO DEL 11 DE ABRIL DEL 2025.

El Sr. Ramón Coll Esquivel indica que:

"Es la segunda carta que me enviaron. La primera fue la carta con los requerimientos me dieron apenas 17 días en un tiempo récord, cosa que, muy diferente a lo que opinan otras personas no son competencia de un corredor, pero a pesar de eso y a lo que han dicho, mi cliente nada más los Trejos y no la Cámara, en este caso son los dos y estoy interesado en que ambas partes queden satisfechas. Cuando he mencionado que ha sido el peor cliente no me refiero a la Cámara como tal, me refiero a dos o tres personas que han obstáculo hasta más no poder; sin embargo, me di a la tarea, saqué toda la tarea completa, pero hay cosas que no se pueden, claramente el Ministerio de Salud nos dio el permiso 5 veces tuve que ir, el mismo Juan Carlos sabe que firmó 3 documentos diferentes porque pedían más cosas en fin, nos dieron el permiso de funcionamiento, claro así es como ellos trabajan, dan el permiso de funcionamiento y dentro de 6 meses o más, hacen una inspección la cual vamos a tener que cumplir con ciertas cosas las cuales, pues ya sabemos, ya lo hemos hablado bastante y ya está todo cotizado, hay 7 cotizaciones de elevadores, Juan Carlos Majano Medina pone ahí que \$22.000 pero es un promedio, hay uno de \$9.000 hasta \$45.000 dijo en las especificaciones como si fuera el Empire State, hay muchos tipos de elevadores, lo mismo es cotizaciones que tenemos de si ponemos un elevador para qué un baño en la primera planta pero aun así, es algo que no es tan caro un baño en la primera planta, es lastimoso eliminar un espacio que puedan utilizar para otra cosa. Con respecto a la patente, hay una patente aparentemente, no tengo acceso a esa información, además, no tiene la más mínima importancia si pagaron la patente por error y una cosa importante que yo dije que tiene años, no, la que ha dicho muchas veces que tiene 7 años desocupado es doña Iliana Ruíz Chacón, yo siempre he dicho la financiera empezó en pandemia porque ahí fue donde remodelaron absolutamente todo y está prácticamente de 6 años todos, se fueron cuatro años y pico después, tiene un año y pico de estar desocupado entre comillas porque los dueños lo que tienen es de bodega, de hecho en estos momentos hay una oficina cerrada porque tienen papelería personal de ellos de sus empresas y lo tienen como bodega. Si es el inquilino anterior son los dueños que están pagando la patente todavía no tiene la más mínima importancia para nosotros, nosotros tenemos que sacar una patente nueva punto, si hay una patente anterior y la pagaron o la siguen pagando ellos sin usarla, usándola como bodega qué importancia tiene para nosotros, no tiene la más mínima importancia, lo importante es sacar la nuestra. Después, el permiso de funcionamiento, la patente sería comercial el permiso de funcionamiento, aquí han inducido a error que necesitamos más cosas de las que se necesitan. Los bomberos, los bomberos no emiten una carta, yo llamé mil veces, fui a los bomberos, hice la solicitud pagué lo que había que pagar para que nos pusieran en fila, nos tocará cuando nos toque, y eso es algo que yo nunca he visto a nadie que no compre algo porque no sabe si los bomberos les van a dar permiso o no, después se ve eso porque nadie se espera tantos meses nadie se espera 6 meses para el Ministerio de Salud o se espera para ver si compra, yo nunca he visto eso, en mi vida de corredor de bienes raíces yo nunca he visto eso, y lo dirigen lo hace el que va a comprar, no lo hace el corredor, no lo hace el propietario, no le da todo eso, algunos documentos sí los cuales estaba bien aunque algunos estaban exagerados,

inclusive certificaciones de simplemente una nota de la dueña, una señora de 84 años certificado por un abogado nada más para darle el teléfono de la persona encargada de la llave, el cual debería de ser yo, lo cual he sido yo, no tiene por qué ser otra persona, no tenía por qué el comprador tener el teléfono de la persona encargada de parte de los vendedores, para eso está el corredor para que lo haga. Por qué no lo hice en Semana Santa, porque ellos se fueron todos de viaje, cerraron las oficinas y no había forma que me dieran las llaves, me las dieron esta semana para haber ido ayer; además, yo mismo, estaba en la finca con mis papás de vacaciones en Semana Santa, tampoco hubiera podido. Entonces, al final de cuentas por eso no se pudo la semana pasada y se pudo hacer ayer y me dieron las llaves ayer, porque estaban aquí y me las pudieron dar. Con respecto al Registro Nacional, se pidió, es que fue costos también de los propietarios, la abogada fue al registro y emitieron una certificación, pero resulta que la redacción exacta que quiere el presidente es diferente a lo que venía; entonces nos hubiera pedido una redacción específica y tal vez el Registro Nacional nos la hubiera dado pero se emitió una certificación sobre qué es una servidumbre trasladada, lo cual sabemos todos cantidades de condominios y de casas que todos tienen servidumbre trasladada y no tiene ninguna trascendencia, pero es ganas de obstaculizar una vez más. El uso de suelo, se dio conforme. Cuando voy a solicitarlo, resulta que el señor presidente ya lo había solicitado, él ya lo tenía, entonces para qué me lo pide, nada más para hacerme ir. Si quiere facilitar las cosas como le pidió la asamblea pues entonces me hubiera dicho, mira ya aquí tengo el uso de suelo ya lo pedí con el correo de cámara a nombre de la Cámara, en el correo de presidencia@camara.cr ahí estaba y lo tengo aquí impreso; sin embargo, yo pedí otro para tener otro con el correo mío, entonces tengo 2 y son exactamente iguales, el Presidente ya lo tenía desde antes pero aun así no facilitó nada, simplemente me hizo ir a la Municipalidad para gastar mi tiempo nada más, cosa que era totalmente innecesario, una vez más no facilitó absolutamente nada sino que obstaculizó, sabiendo que ya estaba conforme el uso de suelo no me lo hizo saber, nada le costaba señor presidente, decirme ya lo tengo no vayas, para qué me lo pide. Así como les respondí absolutamente todo, yo creo que esta carta también se las pasé a todos por las redes, al WhatsApp, yo creo que la mayoría vieron mi respuesta. La verdad para mí, la propiedad es muy buena propiedad, parqueo sobra, eso es mentira. Hoy escuché también que no había parqueo que tuvo que parquear en la acera, primero, no la dejan parquear en la acera, yo no entiendo, ayer se parqueó, no se parqueó al frente de la propiedad porque yo estaba ahí, pero se parqueó dos carros para la izquierda, hay gimnasio, hay hoteles, dónde no hay, qué queremos un parqueo de 220 parqueos totalmente vacío, pues no van a haber carros lo que pasa es que siempre hay disponibilidad. Por ahí escuché en un video bastante largo, por cierto, muy cansado, muy al estilo de Mario Moreno que el parqueo es propiedad del Gobierno, una cosa es calle pública y otra propiedad del Gobierno. El Gobierno no puede venir a decir esta calle pública y ahora resulta que voy a hacer un parque, no se puede, una calle pública es calle pública y está inscrito como calle pública y están los parqueos marcados. Por qué, porque en los centros comerciales de este tipo así funcionan, son parqueos públicos porque son abiertos y sobre calle pública y están marcados como tal son más de 220. Yo nunca he visto y los invité a todos a que fueran a ver si algún día se encuentran en el centro comercial con los parqueos llenos. En fin, son muchos temas, no quiero cansarlos, la verdad es muy tarde hay mucho más por hacer y hasta ahí llego. Creo que, la mayoría saben de qué se trata la propiedad si queremos comprarla la compramos si no queremos comprarla no la compramos, la verdad es decisión de ustedes, de nosotros, yo voy a votar que sí por supuesto, me interesa que la Cámara tenga una propiedad como esta y respeto a los que consideran que no, así que, lo dejamos en manos de todos ustedes que ya la mayoría conoce muy bien de qué se trata y saben lo que hay detrás de esto, simplemente una serie de obstáculos como el de ayer que simplemente fueron visitas de 10 minutos de 15 minutos. Yo hable con el muchachos antes de que se fuera el de Cocosa y hasta inclusive le comenté en cuánto la estábamos comprando y me dijo qué, fue una ganga, él mismo me lo mencionó me dijo esto vale más de \$450.000 me adelantó criterio el de Cocosa cosa que normalmente no hacen, él venía por un avalúo estructural se llevó un valúo comercial y se llevó una buena sorpresa que estamos comprando a un buen precio lo cual nos permite también; otra cosa importante hablan de \$60.000 y hablan de \$355.000, no, hay que arrancar de \$325.000 porque es lo que estamos comprando y si fueran \$60.000 nos pasaríamos un poco pero no son \$60.000 van a ser menor y como dijo Lancel Sibaja Araya hace un rato, podría ser una parte ahora, una parte después, podemos inclusive alfombrarlo todo más adelante, podemos inclusive

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

pintarlo diferente, podemos hacer muchas cosas y eso que no hemos mencionado en este momento lo que hay en muebles de \$20.000 en muebles que ya están ahí en escritorios, en estaciones de trabajo que podemos utilizar y que no hay que comprar porque si no habría que comprar. Eso sería todo, la verdad, no los canso más. Muchas gracias".

ARTÍCULO QUINTO: SE LE CONFIERE UN ESPACIO DE 10 MINUTOS AL SEÑOR DARÍO JIMÉNEZ BARRANTES, TESORERO DE LA JUNTA DIRECTIVA PARA CUALQUIER ACLARACIÓN ADICIONAL SOBRE LOS TEMAS EXPUESTOS.

El Sr. Darío Jiménez Barrantes externa lo siguiente:

"Buenas noches a todos. Bueno, yo solo me voy a referir al tema de los gastos con relación a las cotizaciones que según entiendo presentó don Ramón Coll Esquivel y son varias cotizaciones que se manejan, se las voy a detallar a solicitud de presidencia me indicó que lo analizara y que fuera yo el que lo presentara ante ustedes. Las cotizaciones vienen para baños, vienen para adecuación de áreas y vienen varias para elevador. Con relación a los baños, yo me basé en la más económica de las que se encontraban que eran \$3.593 porque al final le vamos a sumar un porcentaje para imprevistos; entonces como en todo presupuesto me manejé con la más económica. El tema de los aires, hay unas cotizaciones que si no recuerdo mal había de reparación hasta \$300.000 aproximadamente pero el tema con los aires, se sabe cómo en toda la parte eléctrica sobre todo cuando están en desuso que si es posible reparar hasta que ya lo estén reparando, si tiene reparación o no; entonces, con el afán de la mayor transparencia y mantenerlos a todos informados yo siempre trato de abogar por eso y por eso es que quiero hacer referencia a estas cotizaciones. Les comentaba que, se habló de hacer un baño en planta baja, el tema de los aires acondicionados, adecuación de áreas y las cotizaciones del elevador. Con relación al elevador como lo dijo don Ramón se tomó un promedio de las diferentes cotizaciones que existían, había unas muy altas otras muy bajas, entonces se basó en un promedio, eso es correcto. Con relación a los baños tomamos la más económica. Con relación a los aires que creo que fue ahí donde se me cortó el internet tenemos el asunto que había cotizaciones para reparación y no eran montos tan altos; sin embargo, no podemos tomar presupuestariamente dando por un hecho la reparación en un escenario optimista por decirlo de alguna manera habría que valorar qué pasa si no se pueden reparar esos aires acondicionados. Es un edificio de tres plantas, bastante grande y no abarca para un equipo central, para abarcar todo el edificio según lo que logré averiguar se necesitarían dos unidades de aire central cada uno anda aproximadamente en 8 millones hay una más caras entonces en promedio 8 millones, yo lo estimé en \$30.000 las dos en un escenario que no se pueda reparar, porque como todo lo electrónico se sabe si se puede reparar hasta que una vez esté el técnico o el ingeniero ya realizando el trabajo. Entonces, en resumen, para cumplir la ley 7.600 que sería la adecuación de áreas y lo del elevador, si fuese necesario, estamos hablando que son \$55.593 porque los baños y como les decía la más económica era \$3.593, los aires las dos unidades \$30.000, adecuación de áreas en \$24.000 y el elevador en promedio \$22.000. Considerando solo baños, el aire acondicionado y el elevador serían \$55.593. Nosotros la Asociación lo que tiene ahorita son \$355.433 de la venta de esta propiedad, la compra del edificio de la oferta de don Ramón está en \$325.000 ahí tenemos \$30.000 de margen pero esos que yo les comentaba esos \$55.000 sumados a los \$325.000 de la compra nos da \$380.593 si a eso le sumamos la adecuación de áreas nos da \$404.000 y como les indicaba anteriormente con relación al baño y a la parte de adecuación de áreas para no hacerlo tan ajustado a lo que indica la cotización sino tomando en cuenta imprevistos le sumamos 25% a esos dos rubros que serían \$6.400, en total nos estaría dando \$410.000 haciendo todo según la cotización y con este tema de los imprevistos, eso nos da un faltante de \$55.000 aproximadamente que esa es la problemática que yo puedo ver en el asunto financiero. Si nos vamos a la parte de las cuentas podríamos talvez solventar que gracias al trabajo que la Junta Directiva a lo largo de este año, hay dinero, pero quedaríamos limpios y creo que no es la idea tampoco. Más o menos eso es lo que yo quería aportar, por ahí escuché se podían hacer talvez por partes es una opción, pero bueno buscando alguna solución lo importante es que ustedes conozcan esta información y entre todos podamos ver qué decisión tomamos de aquí en adelante".

ARTÍCULO SEXTO: SE LE CONFIERE UN ESPACIO DE 10 MINUTOS AL SEÑOR JUAN CARLOS MAJANO MEDINA, PRESIDENTE DE LA JUNTA DIRECTIVA PARA QUE PUEDA DIRIGIRSE A LA ASAMBLEA SOBRE LOS TEMAS EXPUESTOS.

"El Sr. Juan Carlos Majano externa:

Estimados Asociados: En torno al tema de la compra de la nueva sede quiero explicarles a ustedes que mi función como Presidente de la Cámara es hacer todo lo posible para que la nueva casa cumpla con ciertos requerimientos mínimos para las funciones que llevamos adelante. Entre estos requerimientos mínimos están:

Que tenga buenas condiciones de iluminación y ventilación, preferiblemente naturales, pero si no es así, que cuente con buena iluminación artificial y con aire acondicionado.

Que tenga las condiciones de accesibilidad que prevé la Ley 7.600, no solo por ser un deber legal, sino por un tema de respeto a todos ustedes y a quienes asisten a cursos.

Que tenga certeza de que la misma cumple con condiciones de seguridad en la parte eléctrica y estructural.

Pero además de todo esto, tomen en cuenta que no me puedo pasar del monto que fue aprobado para compra por parte de ustedes mismos.

Así las cosas, les explico con mayor detalle estos puntos, y el por qué tuve que hacer la convocatoria para esta Asamblea:

La casa de Escazú no tiene suficiente ventilación natural, es un edificio que necesariamente tiene que contar con aire acondicionado. Los equipos de aire que actualmente tiene el edificio NO FUNCIONAN, desconoce el suscrito cuál es la causa, podría ser que se puedan reparar, o que requieran un cambio total, o que por su edad tengan una vida útil restante muy corta. Ante este panorama tengo que partir de la premisa de que si esa casa se compra hay que poner aires nuevos, o tener la previsión económica para hacerlo a corto plazo. Tomen en cuenta que cuando se tomó el acuerdo de comprar esta casa, antes de que se diera la votación, el señor Ramón Coll Esquivel no informó que los aires no funcionaban, al contrario, indicó que eran aires centralizados buenos. Asimismo, consideren también que como no pudimos ingresar a la casa en estos días, tampoco pude solicitarle a un técnico que nos diera un diagnóstico real de la situación de los mismos.

Para la obtención de la futura patente comercial se requiere que el edificio cuente con ascensor y con servicio sanitario y lavatorio en la primera planta. Se hizo un estimado de cuánto cuestan estas obras, más, sin embargo, cabe mencionar que se trata de un edificio viejo, y que no sabemos si cuando las obras inicien van a aparecer otras cosas que haya que modificar o reparar, precisamente por eso se estableció un rubro por imprevistos, que tampoco tenemos certeza de que sea suficiente. Cuando se tomó el acuerdo de comprar esta casa el señor Ramón Coll Esquivel, antes de la votación, no indicó que no había servicio sanitario en la primera planta, pero, además, indicó que con \$10.000 se ponía un ascensor, cifra que claramente no es real para la instalación de un ascensor que cumpla con los requerimientos de la Ley 7.600, según las mismas cotizaciones que posteriormente el mismo señor Coll Esquivel presentó.

Desconozco si el edificio, su estructura, puede soportar un ascensor, así como desconozco el estado de los techos, la solidez estructural del mismo, y el estado de la instalación eléctrica. Para suplir estos rubros la Cámara había dispuesto que un ingeniero visitara el lugar, ingeniero que iba a ser pagado por la misma Cámara, pero fue el señor Ramón Coll Esquivel quien indicó que nadie podía ir a abrir la oficina para que dicho señor entrara, pese a que se le había indicado con anterioridad que era necesario ir varias veces al local; de hecho, la idea era aprovechar la visita de este ingeniero y enviar también a un técnico en aires acondicionados, lo cual tampoco se pudo hacer. Por otro lado, para la parte eléctrica se pidió la nota de Bomberos (desde septiembre del año anterior, hace 7 meses) pero al día de hoy dicha nota no consta, así como tampoco consta algún otro documento que la pueda reemplazar en cuanto a la información que fue solicitada, hago ver que el señor Ramón Coll Esquivel solicitó esta nota a Bomberos hace pocos días, por lo cual era evidente que no iba a estar lista para el día de entrega de los documentos. De mi parte,

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

en resumen, no cuento con documentos que respalden: el estado de los techos del edificio, si el mismo puede soportar la instalación de un ascensor (ley 7.600), su estado estructural, y si la instalación eléctrica está en buenas condiciones y el edificio seguro para sus ocupantes.

Así las cosas, si ustedes suman los costos de todos estos rubros se darán cuenta que exceden el precio de venta que se me autorizó, según lo confirmó el señor Tesorero en su explicación no dan. Agregó, además, que se intentó negociar con la parte vendedora para que asumiera esos costos, más sin embargo el señor Ramón Coll Esquivel indicó que no había posibilidad alguna de rebajar el precio final, salvo \$5.000, que como ustedes podrán ver es una suma simbólica frente al total de gastos que habría que hacer si se compra esta propiedad. Es de gran importancia que ustedes entiendan que estos gastos son los mínimos necesarios para poder ocupar el edificio, y que no incluyen otros rubros necesarios que al trasladarse a otro edificio puedan generarse, y menos aún, gastos que se pudieran hacer para efectos meramente estéticos del mismo.

Además, pero no menos importante, destaco que la propiedad no cuenta con espacios de parqueo propios (ni uno sólo) ya se mencionó de parte mía el miércoles 09 de abril, y que también fue el señor Tesorero y la señora Vicepresidenta nos reunimos, valoramos todos los documentos.

Quiero nada más compartirles a ustedes, estimados asociados lo siguiente, que quizás talvez era parte importante para conocimiento del mismo. Vean, este documento llegó el día de hoy en horas de la tarde yo se los compartí, solamente, ya ustedes lo tienen, solamente quiero hacer mención de las conclusiones, y dice:

8. Conclusiones

Como resultado de la evaluación integral de las condiciones de seguridad humana y protección contra incendios en las instalaciones, se determinó que actualmente no se cumplen los requisitos mínimos exigidos por la normativa aplicable. Entre las principales deficiencias detectadas se encuentran:

- La ausencia de un sistema fijo de protección contra incendios.
- La falta de un sistema de detección y alarma de incendios.
- Deficiencias en los medios de egreso, tanto en cantidad como en capacidad, dificultando una evacuación segura.
- Incumplimiento de los criterios de compartimentación y resistencia al fuego de los elementos constructivos, lo que compromete la contención del fuego y la seguridad de los ocupantes.

En función de las condiciones identificadas, se considera necesario implementar medidas correctivas antes de que el edificio pueda ser destinado de manera segura a su ocupación prevista. Se recomienda implementar las acciones correctivas correspondientes y realizar una nueva verificación una vez subsanadas todas las observaciones, a fin de garantizar el cumplimiento normativo y la seguridad de las personas.

Atentamente.

DANIEL GOMEZ PEREIRA
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
DANIEL GOMEZ PEREIRA
(FIRMA)
Fecha: 2025.04.24
09:12:25 -06'00'

Ing. Daniel Gómez Pereira.
Ingeniero Mecánico IM21799

n

Agrega que, en razón de que no hubo un informe de bomberos yo necesitaba presentarle a ustedes diagnóstico, porque no se iban a esperar 6 meses a que llegaran, por lo que este documento fue valioso, solamente les leyó la parte de las conclusiones, ustedes tienen las 17 páginas para su consideración. Manifiesta que él tiene todos los respaldos, los documentos entregados por el Sr. Coll Esquivel, están en la Cámara por si lo quieren ver, pero igualmente los hizo llegar al correo de los asociados, por eso era importante no modificar el punto 9 para que tuvieran conocimiento de esto. No está avalando por su parte porque él es el responsable de firmar eventualmente una

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

futura compra, hacer una compra a ciegas sin tener conocimiento de causa, pero a raíz de este informe que llegó, no está de acuerdo en firmar la compra de la propiedad, se pone en riesgo el activo más importante de la asociación. Tiene varios casos, recientemente aquí cuando se hizo la circunvalación norte frente a Walmart esos locales que están ahí están abandonados, el Colegio de Ciencias Económicas le quitaron parte del parqueo, porque como bien lo mencionó la señora Vicepresidenta asistieron a la Municipalidad de Escazú y les contaron la situación que están atravesando algunos inquilinos del Centro Comercial La Paco, no pueden cumplir ellos la normativa de bomberos es muy estricta y con lo que acabe de leer, la Cámara no sería la excepción. Comprar esta propiedad sería un riesgo eminente, no tendrían tampoco los recursos para condicionar el edificio para que pueda operar.

La Sra. Katia Esquivel indica que cuando fue a la Municipalidad sobre los requisitos para tener una patente, se le indicó que el formulario de solicitud que debía llenar además de toda la documentación legal tenía que aportarse el permiso sanitario de funcionamiento emitido por el Ministerio de Salud que ya el Sr. Coll Esquivel lo comentó que es de oficio, además de la declaración jurada según la ley 8.988. Lo principal que sí recalcaron que a ella como vicepresidenta le preocupa, es el informe del Cuerpo de Bomberos que aplica en locales en los cuales se atiende público, en este caso se harán capacitaciones, se va a dar servicio al cliente, hay algunos escenarios posibles y si el visto bueno de bomberos es obligatorio no les aprobarán la patente. El Sr. Javier Solís es el Coordinador de Inspecciones de la Municipalidad, por si desean ir a hablar con él, autorizándola a indicar su nombre. También se debe solicitar una póliza de riesgos y no la darán si no se cumple con la normativa de bomberos. Las gradas no cumplen, ni siquiera el hueco donde está el ascensor cumple y es falso que se diga que no se necesita el ascensor y se requieren dos accesos al lugar que no están. Todos los asociados deben informarse para tomar una buena decisión porque esta es irreversible.

La Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez indica que la casa tiene un presupuesto en que se vende y se cumple con esto. En base a un montón de supuestos el Tesorero indica que los aires no están funcionando y que si no funcionaran nos costaría tanto, eso es un supuesto se sabe la realidad, entonces está inflando de alguna manera lo que podría costar el valor de la casa, talvez los aires de la Cámara se podrían utilizar en ese lugar. Las valoraciones de las remodelaciones se pueden hacer en diferentes momentos, no todo tiene que hacerse de una vez. Entonces no corresponde lo que ustedes dicen que se están saliendo del presupuesto pues este era para la compra de la casa y las mejoras que se deban hacer después, como se hizo en la propiedad actual, se fue remodelando poco a poco. No se puede aceptar el documento del departamento de bomberos porque no es oficial, es hecho por una empresa que se contrató, porque no es oficial.

El Sr. Miguel Blanco Cruz menciona que él fue a ver el edificio, conoce el lugar, tiene un gran parqueo, lo del seguro él puede asegurarlo y no requiere el informe del Cuerpo de Bomberos. Es una excelente opción, son bastante metros, es un edificio hecho para oficinas y es un muy buen precio.

El Sr. Ramón Coll Esquivel indica que, con relación al aire acondicionado, dijo desde el primer día que la oficina requería algunos arreglos, el aire acondicionado está desconectado porque desde hace un año y medio es una bodega, tiene cotización si lo han visto. La muchacha que dijo que el aire acondicionado está malo y no funciona, no lo vio porque estaba cerrado con llave por lo que solicita a la Sra. Katia Esquivel que no mienta porque ninguno de los dos muchachos lo pudieron ver. Es correcto que hay que hacerle mejoras en el camino, la casa actual de la Cámara se le han hecho varias mejoras, pero no se consiguen 300 metros de oficina con muebles en \$325.000.

La Sra. Katia Esquivel Valerín solicita al Sr. Ramón Coll Esquivel que no le falte al respeto porque la muchacha vio los oleoductos y dijo que estaban totalmente obstruidos y que no era un tema que le competía a ella, no está inventando nada.

El Sr. Adrián Mora Solano expresa que doña Ida Luz Holdridge Meléndez habla de hacerle mejoras poco a poco en la propiedad como se hizo en la Cámara que no tenía salida de emergencias que es evidente que en esta nueva propiedad no hay, pero no le parece justo que si lo que indica el señor Tesorero es correcto y hay que hacerle 30, 40, 50 ó el monto que sea, eso aumenta el presupuesto de compra en casi \$400.000 la propiedad por lo cual si la Cámara hubiera tenido ese presupuesto se hubiese presentado más opciones a participar sin tener que hacer algún tipo de reforma, lo cual no le parece justo que los que participaron pudieron haber presentado mejores opciones sin tener que reformar nada. Se pudieron haber presentado más opciones si se hubiese tenido mejor presupuesto sin tener que reparar.

El Sr. León Lopera indica que ningún lugar era perfecto, en la primera votó por la opción de Don Darío Jiménez Barrantes y la segunda votó por la propiedad del Sr. Ramón Coll Esquivel. La patente comercial en todas partes siempre se demora de dos a tres meses y es uno de los problemas más grandes que han tenido los comerciantes. La patente comercial no puede ser motivo de duda porque es una entidad que tienen una presentación bastante buena para que sea aprobada y es beneficiosa para la población. Tanto el cuerpo de bomberos como personal del Ministerio de Salud van a hacer recomendaciones, no a poner travas y con base en la Ley 7600 puede ser que sea necesario o no el baño a bajo o no y puede ser que considere de exigencia o no el ascensor. Los funcionarios de bomberos hacen una función más educativa que coercitiva. El ascensor es opcional y puede ser de uso restringido y nunca se calcula un imprevisto con un 25% es un máximo del 10%.

ARTÍCULO SÉPTIMO: ATENCIÓN DE PREGUNTAS QUE LOS SEÑORES ASOCIADOS PUEDAN TENER SOBRE LOS PUNTOS EXPUESTOS, SE PERMITIRÁ UNA PREGUNTA POR ASOCIADO, DE FORMA TAL QUE EL TIEMPO MÁXIMO DE ESTE ESPACIO SERÁ DE 40 MINUTOS.

El Sr. Juan Carlos Majano Medina abre el espacio para una pregunta por asociado.

El Sr. Víctor Loría consulta al Sr. Juan Carlos Majano dónde está el actual sistema contra incendios que tiene la Cámara, ya que en su informe dijo que se necesita como requerimiento obligatorio para funcionar un sistema contra incendio.

El Sr. Juan Carlos Majano indica que la actual sede no lo necesita porque la propiedad ya se vendió.

El Sr. Ramón Coll Esquivel indica que la Sra. Katia Esquivel Valerín le dijo 23 veces mentiroso en el video que hizo hoy en la tarde. Si no es cierto lo que dijo, porque solicitó que se rompiera el candado de una propiedad que no se ha comprado.

La Sra. Iliana Ruíz Chacón consulta si una vez que se compre y se cierre el negocio, todas esas falencias que no comprenden y van a empezar a quejarse, espera que se lleve un control de quién va a votar a favor porque serán corresponsables de la demanda. Solicita que se le explique cómo poder pasarse y cuando se empiecen a asfixiar las personas, cuando llegue un minusválido que no haya un baño, cómo se va a solucionar de inmediato, que le pareció una falta de respeto muy grande de la cuadrilla, consulta cómo se va a solventar lo del baño y el ascensor.

El Sr. Juan Carlos Majano indica que eso ya no será competencia de él porque la Junta Directiva será quien tome la decisión, él hasta aquí llega porque así lo decidieron.

La Sra. Llancel Sibaja Araya consulta si se pueden priorizar arreglos para que se pueda abrir la sede sin que haya tanto inconveniente en poner costos altísimos y elevados. Se puede hacer esto por etapas para poder tener una sede pronto. Le gustaría hacer una moción para eso y votarla.

El Sr. Darío Jiménez Barrantes responde que hacerlo por partes a su opinión sí se podría, pero lo que se quiere saber es cuál es la parte primordial, los baños son \$3500 si saliera a ese costo más el 25% es muy bajo, se puede hacer sin problemas, la adecuación de áreas es \$24.000 más el

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

25%, ahí el problema es el elevador que es lo más costoso y los aires que si se logra reparar excelente sino se dispara el costo. La Sra. Lancel Sibaja le indica al Sr Jiménez Barrantes que no es necesario, que un elevador se coloca cuando hay 5 pisos. El Sr Darío Jiménez Barrantes indica que lo que él revisó fueron las cotizaciones.

El Sr. Adrián Mora Solano expresa que el Sr. Coll Esquivel dijo que para las lecciones o cursos futuros de la Cámara es el segundo piso de ese edificio que se habilitaría para dichos cursos, en todo caso si un inválido no pudiese subir no habría patente, porque no hay ascensor. Consulta al Sr. Coll Esquivel presentó en un video que ya había conseguido la patente de operatividad que por decreto se dan sin previa inspección, en el mismo leyó que la operatividad del mismo es provisionalmente para 50 personas y él indicó que era para 100 personas. Consulta si al ser provisional se puede cambiar o es el máximo de personas que podrían entrar a una capacitación en ese segundo piso y la ley 7.600 que debe cumplir el ascensor.

El Sr. Ramón Coll Esquivel responde que así fue como le dieron en el permiso de funcionamiento, no se sabe si van a ser 80, 70 se puede hacer otra solicitud después, es irrelevante se puede hacer otra solicitud después pudo haber sido un error de la muchacha del permiso, no lo detalló en su momento.

La Sra. Patricia Carazo Fernández consulta al Sr. Darío Jiménez Barrantes que en base en qué está sumando los imprevistos en un 25%, ya que en un proyecto de construcción los ingenieros civiles, ingenieros eléctricos o ingenieros mecánicos normalmente estiman los porcentajes de imprevistos en un 5% o mucho un 8%, ya que si fuera un 25% no ganarían ningún proyecto, por lo que solicita que se le explique de dónde sale ese 25%.

El Sr. Darío Jiménez Barrantes indica que no sabe los márgenes que manejan los ingenieros, pero en licitaciones públicas en muy común tener un margen, de acuerdo a su experiencia se maneja un 10, 15 ó 18 por ciento, acá entre más les quede es lo más beneficioso, en presupuestos tiene que estimar en un peor escenario, si sobra bienvenido sea no vaya a ser que el día de mañana les haga falta y no se sepa de dónde se obtendrá el dinero. La Sra. Patricia Carazo Fernández aclara que 25% es exagerado.

El Sr. Marco Andrade Villalobos consulta al Sr. Ramón Coll Esquivel si en algún momento tomó en cuenta a la parte educativa para ver si era funcional la nueva edificación para los talleres o cursos, para que el personal se sintiera bien, pero por qué no tomó en cuenta la parte educativa para ver si la nueva sede es funcional para personas que les cuesta subir gradas.

El Sr. Ramón Coll Esquivel indica que para eso está el ascensor hay una plataforma para discapacitados y hay una cotización por \$9.000, hay 7 cotizaciones con precios diferentes, claro que lo tomó en cuenta. Sabe que es muy importante. Si lo tomó en cuenta y siempre lo tuvo presente.

La Sra. Mónica López Lutz consulta a cuánto ascienden los pagos que se han hecho de los avalúos, que han sido varios, ya que a nivel de Junta Directiva no han tenido conocimiento de nada de eso.

El Sr. Juan Carlos Majano Medina indica que tiene el último pago que se hizo por parte de la empresa Cocosa se hizo un pago de \$1.469 ya con los impuestos incluidos que incluye el avalúo que se hizo el día de ayer junto con el informe de diagnóstico de bomberos, ya la factura la tiene el señor tesorero junto con contabilidad; también hay otro pago que se hizo a ICICOR por un monto de \$734,50, facturas que adjuntará a la presente acta.

La Srta. Ofelia Ulloa pregunta por qué las decisiones no se han tomado por la Junta Directiva sino solo por un par de miembros, qué ha pasado que la Junta Directiva no colaboró con las decisiones que corresponden.

El Sr. Juan Carlos Majano responde que en la asamblea del 27 de febrero se le entregó un poder para realizar las diligencias lo más pronto posible, se reunió con el abogado para revisar las buenas diligencias que se deberían llevar a cabo para la compra de la propiedad en cuestión y se hizo un listado de requerimientos. Ese comunicado se le envió al Sr. Coll Esquivel por correo electrónico con un plazo establecido, cuando él recibió los documentos antes de previo a la Semana Santa se dio a la tarea de revisar los mismos junto con el señor tesorero, con doña Daysi Briones Huete, que andaba en Nicaragua en esos momentos, la señora Fiscal Marianela Sibaja Murillo no pudo estar presente sin embargo se le invitó y el Sr. Leonard Cambronero vive en San Carlos y la Sra. Mónica López Lutz debía recusarla por un tema de conflicto de interés, no debía participar; sin embargo no lo hizo solo, obtuvo el apoyo de la Sra. Katia Esquivel Valerín. No pudo asistir al avalúo con el perito por lo que la Sra Esquivel Valerín se hizo cargo. Si hubo miembros de Junta Directiva y la Semana Santa influyó mucho pero no fue impedimento para convocar a Asamblea para rendir cuentas dentro de los 30 días calendarios establecidos en el acuerdo de Junta Directiva del 27 de febrero. La Sra Ofelia Ulloa manifiesta que la respuesta no la satisface, porque ahora es muy fácil reunirse virtualmente y más en estos momentos con decisiones tan importantes y no le parece que solo dos o tres personas han tomado decisiones.

La Sra. Fiscal Marianela Sibaja Murillo solicita que se retiren de la sesión a las personas que están con la Cámara apagada y que no tengan escrito el nombre en su pantalla. Soporte técnico les ha llamado la atención pero los participantes no hacen caso.

La Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez solicita el número de licitación porque la Sra. Iliana Ruiz Chacón demanda y habla sobre licitación porque se convocó a una Asamblea para revocar un acuerdo.

El Sr. Juan Carlos Majano Medina indica que no fue licitación sino un concurso.
La Sra. Iliana Ruiz Chacón indica que se abstiene de responder.

El Sr. Miguel Fiatt Sauma consulta al Sr. Darío Jiménez Barrantes que, según lo que dijo que los \$410.000 se podría cubrir y se quedaban limpios, sea que en el peor de los casos de cuenta con el dinero para cubrir todos los arreglos en el promedio en que se planteó. Se tomó una decisión que para la mayoría es la mejor opción por tamaño y ahora cuestionan una serie de aspectos que en estos momentos tienen como cubrirlos, por lo que no entienden cuál es el problema, qué es lo que tanto se está obstaculizando tomar una decisión, desgraciadamente la Asamblea se ha convertido en un dimes y dirés y no tiene sentido.

El Sr. Darío Jiménez Barrantes indica que él está a favor de compartir la información, pero la idea de compartir la información es para que todos estemos informados y para buscar una solución al respecto, pero se ha estado buscando cómo pelear entre nosotros. Con la venta se tienen \$355.000, la propiedad se vende en \$325.000 y la compra de la propiedad más los gastos si se hace todo y contemplando un peor escenario con el tema de los aires acondicionados y el elevador, suman \$410.000 según las cotizaciones aportadas, a nivel financiero de la asociación se tiene 70 mil dólares que valga decir que cuando se recibió la administración estaba en casi 0, pero en provisiones hay casi los \$20.000 eso da un margen de \$50.000 entonces si se toma de recursos propios de la asociación se quedan sin fondos.

La Sra. Sandra Henchoz Gutiérrez consulta si al oferente se le exigió un avalúo porque la Cámara hizo un avalúo sin contar con la aprobación de la Junta Directiva, ese presupuesto no estaba contemplado ni aprobado, porque la Cámara incurrió en ese gasto.

El Sr. Juan Carlos Majano Medina indica que la Asamblea le otorgó de forma unánime el poder en la Asamblea extraordinaria del 27 de febrero, por ello no necesitó un acuerdo de Junta Directiva que lo autorizara. Por un tema de responsabilidad, la Cámara es la que está comprando y es la que debe constatar en un término de buena fé la información que se va a verificar, entonces si se pone en la balanza es preferible gastar un monto pequeño contra \$325.000 o más, en realidad no es un gasto, es una prevención.

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

La Sra. Peggy Sosa González pregunta a la Sra. Katia Esquivel Valerín en qué parte de la Ley 7.600 dice que es una obligación contar con un ascensor.

La Sra. Katia Esquivel Valerín responde que no es ella quien lo dice, el Sr. Javier Solís de la Municipalidad de Escazú, que después de dos o tres pisos se requiere un ascensor; además las gradas actuales de ese inmueble no cumplen con la normativa de bomberos por lo tanto esas gradas no se van a aprobar porque no cumplen con la normativa de bomberos, según el informe presentado por la ingeniera que hizo el pronóstico de bomberos, una persona incorporada al CFIA y que tiene fe pública.

El Sr. Abraham Goldemberg Córdoba consulta si un integrante de la Cámara habiendo manifestado abiertamente que demandará a la Asociación, lo cual implique una derogación económica, consulta si es de interés tener ese tipo de asociados. ¿Consulta si a nivel Estatutario, a nivel de Fiscalía, a nivel de asamblea se podría valorar algún tipo de acción?

El Sr. Adrián Fernández Rodríguez responde que hay una norma en la Constitución política en su Artículo 41 que garantiza el derecho al acceso a la justicia, por lo que cualquier persona tiene derecho a demandar y será un juez quien determine si tiene razón o no a su petición, más bien ella agotó la instancia de plantear la solicitud a la asamblea el 19 de marzo, si hubiese querido pudo haberse ido de una vez a la vía judicial. Si se considerara de parte de don Abraham Goldemberg o a algún otro asociado que doña Iliana Ruiz Chacón faltó a la ética, podría interponer la denuncia y en algún momento llegará al el Tribunal de Ética quien determinará si cometió o no una falta y si esa falta amerita una expulsión.

La Sra. Ana Talía de Sanz externa a la Sra. Iliana Ruiz Chacón que todos y cada uno de los que están aquí como corredores han tenido un negocio que han perdido un negocio que tenían en la punta de los dedos, duele, pero por alguna razón se les va de las manos. Consulta al Sr. Ramón Coll Esquivel qué hubo en el espacio donde menciona que está el hueco para instalar el ascensor.

El Sr. Ramón Coll Esquivel indica que hubo un ascensor, el inquilino era el mismo dueño don Joaquín Trejos que tenía una venta de motos que las bajaban en ascensor de carga, también equipos de gimnasio. La financiera que entró posteriormente y que cerró por pandemia eliminaron el ascensor porque no lo necesitaban, pero está el ducto de concreto.

La Sra. Ana Jara Ruiz indica que con respecto al comentario de lo que pasó en circunvalación, con el Colegio de Ciencias Económicas y los locales que estaban en la rotonda de la bandera que para la ampliación de la circunvalación Gobierno tomó toda la parte pública que le correspondía para ampliar la calle. Consulta si en la sede Trejos Montealegre se cuenta con amplio parqueo sin embargo nadie les asegura que a nivel de Gobierno más adelante abarque ese espacio para ampliar la calle. Qué tan riesgoso es comprar una sede con un parqueo público del Gobierno y que más adelante por cuestiones amplitud se quede sin esos espacios de parqueo. Y si ese es uno de los objetivos de cambio de sede parqueo amplio y se sabe que no se cuenta con parqueo privado.

La Sra. Katia Esquivel responde que no se tiene una bola de cristal para saber qué va a pasar en el futuro, igualmente es un comentario que hizo el coordinador de inspecciones de la Municipalidad de Escazú, que al ser un parqueo del gobierno y si en algún momento pasa, ni siquiera les van a pedir permiso porque ni siquiera cabe una expropiación porque es de ellos.

El Sr. Ramón Coll indica que en el plano está como calle pública. Si se van a las expropiaciones en las playas, hubo gente que les demolieron casas por construir en una zona que no era de ellos, pero este no es el caso, en este caso es un centro comercial, la oficina está más metida al, tendrían que demoler todo lo que tienen en frente, eso no va a suceder, pide que sean sensatos este tipo de casos solo atrasan.

La Sra. Ana Monge Fallas consulta si todos los involucrados en la búsqueda de sede pensaron en una remodelación, por ejemplo se inicia contratando a un especialista un ingeniero eléctrico, el ingeniero estructural, un arquitecto y para una remodelación siempre se compra la tarifa de 1.5% lo que significa que una remodelación cuesta una vez y media de lo que cuenta una construcción y es eliminar instalaciones eléctricas que son antiguas que no cumplen con el código eléctrico actual, hay que hacer la remodelación, la distribución de espacios, se deben remover paredes para ubicar oficinas, hay que arreglar los pisos dañados, cielos rasos, estructuras internas si está entubado, se necesita saber si la estructura del ascensor cumple, cuál es la carga, se debe hacer un estudio de cargas, cumple con la parte sísmica, reforzar paredes, si los espacios son muy cerrados, aires acondicionados que cumplan con ciertas características y hay que saber que se necesita presupuestar una vez y medio una remodelación. Además, de eso deben dejar otro rubro para prever cualquier otro aumento de la remodelación total, le preocupa mucho que no vaya a alcanzar y que sea una carga a largo plazo. Consulta si lo consideraron de esa manera.

El Sr. Juan Carlos Majano Medina indica que, el señor Tesorero rindió su comentario y sacó los rubros. Además, indica que él leyó el informe en vista a que no se puede esperar 6 meses a un informe de bomberos, el inmueble en este momento está desocupado y es lo que hay.

El Sr. Ramón Coll Esquivel indica que la oficina está remodelada en el año 2019, todo eso se vio, se contempló y no es una remodelación total.

La Sra. Carla Dobles Recio consulta si el inmueble que trajo a la mesa, si en este momento la Cámara tuviera que mudarse sin hacer ningún tipo de remodelación, va a cumplir con todos los requisitos que se necesita para poner en funcionamiento la oficina.

El Sr. Ramón Coll Esquivel indica que ya se cuenta con el permiso del Ministerio de Salud, y los colaboradores pueden trabajar en el primer piso. Se puede alquilar también si no se concreta la compra.

ARTÍCULO OCTAVO: SE HARÁ LECTURA DE LA CORRESPONDENCIA QUE HAYA INGRESADO A LA CÁMARA, QUE TENGA RELACIÓN CON EL OBJETIVO DE LA ASAMBLEA.

La Sra. Secretaria Mónica López Lutz da lectura a nota emitida por la Sra. Marianela Sibaja Murillo, Fiscal.

*24 de abril del 2025

**Señores
Asociados de la Cámara Costarricense de Corredores de Costa Rica
Presente.**

Quien suscribe, **MARIANELA SIBAJA MURILLO**, en mi condición de Fiscal de la Junta Directiva de esta Cámara y con base en mis atribuciones, potestades y obligaciones que devienen de mi cargo, por medio de la presente me dirijo a ustedes con el afán de exponer mi posición como fiscal general sobre la convocatoria del 24 de abril del presente año.

En primera instancia, quisiera una vez más aclarar que no he estado de acuerdo con el proceso que se ha llevado desde el inicio de la elección de la nueva sede, en múltiples ocasiones se ha hecho ver tanto en Junta Directiva como en sí a la Asamblea, de asociados que, desde el momento que se conformó el "Comité de nueva sede", todo este proceso viene cargado de múltiples errores, lo que nos trae a la situación en la que nos encontramos actualmente.

Primer punto de la convocatoria: indica "Se registrará el nombre y el número de cédula de cada asociado y la forma en que ejerció su voto, esto por los posibles alcances o responsabilidades legales que estas decisiones puedan tener"

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

- Referente a este punto, se entiende de forma implícita, una amenaza hacia los asociados, cuartando la libertad de participación de dicha asamblea, esto está provocando que muchos asociados se encuentren preocupados e incluso asustados de participar, cosa que es de gran preocupación para mí, ya que como es de conocimiento la participación no es numerosa en las asambleas y esto provoca que sea aún menor.

2. Segundo punto de la convocatoria: indica **"Nombramiento de un Secretario (a) ad hoc para atender la presente asamblea"**

- Esto es violatorio según los estatutos, artículo 44:

Inciso B indica "El secretario de la junta directiva lo será también de las asambleas generales"

Inciso C indica "si no asistieran los miembros de junta directiva, la asamblea designara presidente y secretario ad hoc"

Este artículo deja claro, que no está especificando si son Asambleas, ordinarias que hay 2 al año, o si son Asambleas extraordinarias que puede ser cualquier cantidad. Se está refiriendo a todas las asambleas que se den. Sean ordinarias o extraordinarias

Por tanto, está de más indicar que los estatutos no permiten poner a votación este punto.

3. Noveno punto de la convocatoria: Indica 2 **"Se somete a votación de la asamblea la propuesta de continuar con la compra de la propiedad ofertada por el señor Ramon Coll, en cuyo caso, y de aceptar la Asamblea la continuación, se deberá indicar por parte de la misma asamblea si se autoriza al presidente a realizar otras obras en el inmueble, mejoras y demás, según lo indicado en el mismo comunicado, en cuyo caso se deben definir los parámetros máximos de los gastos de acuerdo a las posibilidades económicas de la cámara"**

- Sobre el fragmento "Se somete a votación de la asamblea la propuesta de continuar con la compra de la propiedad ofertada por el señor Ramon Coll"

Es importante aclarar que ya este punto fue votado en la asamblea anterior, donde en el punto Décimo de la agenda, se somete a votación de los asociados la resolución del recurso, para lo cual se plantean dos opciones:

- Admitir el recurso, lo cual implicaría dejar sin efecto la elección de la nueva sede recaída en la propiedad presentada por Ramon Coll, e iniciar un nuevo proceso de búsqueda de nueva sede (Este punto fue rechazado por la asamblea con una votación del 54%)
- Rechazar el recurso planteado por la señora Ileana Ruiz, y mantener en firme lo resuelto en la asamblea del día 27 de febrero del 2025

La asamblea decidió rechazar la opción a, donde se votó y fue ratificado que se rechaza iniciar un nuevo proceso de búsqueda de nueva sede, por ende, ya esa decisión fue tomada.

Es por esta razón que no recomendó una nueva votación, a su vez quisiera aclarar que la única razón válida para someterlo a votación nuevamente era conocer los informes que debían presentar el presidente y la vicepresidenta de los estudios que se realizaron a la propiedad, donde ellos me indican que hay una serie de problemas con la misma, sin embargo debido a que al ser las 16 horas del 24 de abril del 2025 no cuento con los informes, ya que según me indican no han llegado aún, no puedo dar por un hecho que esto sea real y sin la prueba que lo sustente sería irresponsable de mi parte recomendar la nueva votación por parte de los asociados.

- Sobre el fragmento **"en cuyo caso, y de aceptar la Asamblea la continuación, se deberá indicar por parte de la misma asamblea si se autoriza al presidente a realizar otras obras en el inmueble, mejoras y demás, según lo indicado en el mismo comunicado, en cuyo caso"**

se deben definir los parámetros máximos de los gastos de acuerdo con las posibilidades económicas de la cámara"

Sobre este punto siempre he sido muy enfática en que, no estaba de acuerdo en comprar un inmueble que ameritara remodelaciones, ya que el tiempo que tenemos es muy poco y todos los procesos para la remodelación nos van a llevar un tiempo importante, adicionalmente las remodelaciones son "una caja de sorpresas" y no sabemos realmente el costo final que nos va a generar. Sin embargo y basándome en que la asamblea es soberana y ya dos veces eligió la sede, debemos respetar esta propuesta y poner un monto máximo para las remodelaciones, considero que en caso de no se presente información nueva acerca de la propiedad este sería el único punto válido de votación el día de hoy.

Quisiera recomendar a su vez ya que al Presidente actual le queda menos de mes y medio y no tenemos la seguridad de que el continuara en el cargo, dejar a cargo del tema de la remodelación, un comisión de notables donde incluiríamos miembros ya electos por la asamblea, que propongo sean un miembro de comité de ética, un miembro de comité de alzada, un miembro de tribunal electoral y el tesoro, esto con el fin de revisar las cotizaciones de las remodelaciones, supervisar y llevar a cabo las mejoras para poder hacer la mudanza a la nueva sede de la forma más rápida posible.

4. Decimo punto de la convocatoria: **"si no se acepta continuar con la compra del inmueble se debe escoger el procedimiento a seguir para iniciar un nuevo proceso de compra de la nueva sede, para esto se abrirá un espacio en la misma asamblea para que los asociados expongan propuestas ordenadas y claras; definiéndose en las mismas los plazos máximos para conclusión de este proceso. A estos efectos se dispondrá de un tiempo no mayor a una hora, en el cual el presidente será el moderador del dialogo y las exposiciones, buscando facilitar la toma de la mejor decisión"**

Como se indicó en el punto anterior, esto no procede, ya que la asamblea del 19 de marzo rechazó iniciar un nuevo proceso.

Sin embargo y bajo los mismos argumentos del punto 3 del presente documento, si la Asamblea llegase a votar, porque este sea el paso a seguir, es importante aclarar que esta fiscalía recomienda que se conforme un comité de un abogado recomendado por el colegio de abogados y 2 ingenieros recomendados por el CFIA, supervisado por la misma comisión de notables, además de la junta directiva y fiscalía.

5. Decimo primer punto de convocatoria: **"Autorizar al señor presidente de la junta directiva para que cualquiera que sea la decisión que se tome en el punto anterior, se encargue él directamente de coordinar todo lo que sea necesario para que los procedimientos avancen en la forma más pronta posible" (sic)**

Conforme se indicó en el punto 3, como no tenemos claridad de la permanencia de nuestro actual presidente después de mayo, esto de igual manera lo deberá de dirigir la comisión de notables

6. Según el artículo 39 de los estatutos, **la convocatoria extraordinaria debe ser convocada por la junta directiva o alguno de los órganos y en este momento no existe un acuerdo de la junta ni de ninguno de los órganos para esta convocatoria y al momento de la publicación la mayoría de la miembros de la junta directiva no tenían conocimiento de la convocatoria de asamblea. Por lo que lamentablemente podría verse expuesta esta asamblea a ser anulada por no tener el debido proceso, ya que si bien es cierto el presidente debe hacer el debido proceso.**

Realizo estas manifestaciones con el fin de cumplir con mis obligaciones legales inherentes al cargo, de continuar con las gestiones tal y como se han desarrollado, podría conllevar perjuicios de difícil o imposible reparación, salvando mis actuaciones y responsabilidades.

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

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

MARIANELA SIBAJA MURILLO

Fiscal general de la Cámara Costarricense de Corredores de Costa Rica

ARTÍCULO NOVENO: SE SOMETE A VOTACIÓN DE LA ASAMBLEA LA PROPUESTA DE CONTINUAR CON LA COMPRA DE LA PROPIEDAD OFERTADA POR EL SR. RAMÓN COLL ESQUIVEL, EN CUYO CASO, Y DE ACEPTAR LA ASAMBLEA LA CONTINUACIÓN, SE DEBERÁ INDICAR POR PARTE DE LA MISMA ASAMBLEA SI SE AUTORIZA AL PRESIDENTE A REALIZAR OTRAS OBRAS EN EL INMUEBLE, MEJORAS Y DEMÁS, SEGÚN LO INDICADO EN EL MISMO COMUNICADO, EN CUYO CASO SE DEBEN DEFINIR LOS PARÁMETROS MÁXIMOS DE LOS GASTOS DE ACUERDO A LAS POSIBILIDADES ECONÓMICAS DE LA CÁMARA.

El Sr. Juan Carlos Majano Medina somete a votación continuar con la compra de la propiedad ofertada por el Sr. Ramón Coll Esquivel.

Votos a favor: 59% - 39 personas

Votos en contra: 33% - 22 personas

Abstenciones: 8% - 5 personas

Nombre de usuario	Fecha y hora de envío	Continuar con la compra una vez conocidos los documentos
Marco Andrade Villalobos	2025-04-24 23:41:52	No
Diego Alejandro Páez Burgos	2025-04-24 23:41:59	Sí
Patricia Mostajo A. # 2894	2025-04-24 23:41:55	Sí
Rodolfo Guillén (3061)	2025-04-24 23:41:53	Sí
Pablo Salas	2025-04-24 23:41:53	Sí
Javier García	2025-04-24 23:41:57	Sí
Daysi Briones #3180 (Daysi Briones)	2025-04-24 23:42:10	Sí
Eugenio Díaz de León 2368	2025-04-24 23:42:09	Me abstengo
tamaralopezsandoval	2025-04-24 23:41:53	Sí
Miguelfiatt	2025-04-24 23:41:50	Sí
Edgar Arias 2858	2025-04-24 23:41:51	Sí
León Lopera	2025-04-24 23:42:00	Sí
CCCBR	2025-04-24 23:42:43	No
Mayi Vargas Díaz 3657 (Mayi Vargas Díaz)	2025-04-24 23:42:05	No
Alfredo Freer	2025-04-24 23:41:52	Sí
Victor Loria Corrales	2025-04-24 23:42:00	Sí

Nombre de usuario	Fecha y hora de envío	Continuar con la compra una vez conocidos los documentos
Juan Carlos Majano Presidente CCCBR	2025-04-24 23:42:02	No
María Vannessa Venegas Lizano 3706 (Vannessa Venegas Lizano 3706)	2025-04-24 23:41:57	No
CANAIMA Useche 2888 (CANAIMA)	2025-04-24 23:41:53	Sí
Beatriz E Jiménez C. 3094 (Beatriz E Jiménez C)	2025-04-24 23:41:58	No
Tatiana Tiffer O. #3792 (Tatiana Tiffer)	2025-04-24 23:41:54	No
Sigifredo Castro Multizona Inmobiliaria	2025-04-24 23:42:16	Me abstengo
Mónica López Lutz	2025-04-24 23:41:57	Sí
Peggy Sosa	2025-04-24 23:41:52	Sí
Fernando Velázquez 3779	2025-04-24 23:41:50	No
Ruth Hernández	2025-04-24 23:42:08	Sí
Ludwing diaz Carnet 3527 (Ludwing diaz)	2025-04-24 23:42:02	Sí
Abraham Goldemberg Córdoba #3592	2025-04-24 23:41:57	Sí
Diego Arias	2025-04-24 23:41:50	No
Henry Artavia M.	2025-04-24 23:41:56	No
Adrián Mora Solano #1375	2025-04-24 23:41:54	No
Sandra Henchoz #1308 (Sandru Henchoz)	2025-04-24 23:41:52	Sí
Katty Esquive Carnet 2309 Vicepresidencia CCCBR (Vicepresidencia CCCBR)	2025-04-24 23:41:53	No
Daisy Dixon 3667	2025-04-24 23:41:59	Sí
Ofelia Ulloa 1465 (Ofelia Ulloa)	2025-04-24 23:41:56	Sí
Iliana Ruiz3747	2025-04-24 23:41:55	No
Gabriela Mora KW	2025-04-24 23:41:53	Sí
Patricia	2025-04-24 23:41:58	Sí
Mauricio Ureña Vega	2025-04-24 23:42:01	No
Llancel Sibaja cod 3685 (Llancel Sibaja)	2025-04-24 23:41:54	Sí
Fiscalía - Marianela Sibaja - 3477 (Marianela Sibaja)	2025-04-24 23:41:53	Sí

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

Nombre de usuario	Fecha y hora de envío	Continuar con la compra una vez conocidos los documentos
Carla Dobles #3394 (Carla Dobles)	2025-04-24 23:41:51	Sí
Ramón Coll - 1772 (Ramón Coll - Premium Brokers)	2025-04-24 23:41:52	Sí
Freddy Quesada Badilla 3026 (Freddy Quesada)	2025-04-24 23:41:49	No
Ana Monge	2025-04-24 23:42:24	No
Renata Komarovova 3441 (Rena Kom)	2025-04-24 23:41:55	Me abstengo
Ana Yancy Sánchez Barrantes 2566	2025-04-24 23:42:17	Me abstengo
Jorge Roldán-3551 (Jorge Roldán)	2025-04-24 23:41:57	Sí
Valery Torres 3818 (Valery Torre)	2025-04-24 23:41:50	No
Susana Castro #2736	2025-04-24 23:41:50	Sí
Leonard Cambronero (DreamUp Properties)	2025-04-24 23:41:59	No
Gabriela Lizano	2025-04-24 23:41:56	Sí
Miguel Blanco Carnet 3429 (Miguel Blanco)	2025-04-24 23:41:53	Sí
Ida Luz Holdridge	2025-04-24 23:41:51	Sí
Nora Serrano #2643	2025-04-24 23:41:59	No
CBR Vanessa Bucknor Q.	2025-04-24 23:41:58	Sí
Fabiola Conejo 1926 (iPhone)	2025-04-24 23:41:56	Sí
3834 Ana Jara (Ana Jara)	2025-04-24 23:41:55	No
Hazel Vega #1433	2025-04-24 23:41:51	Sí
Sebastien Crespo	2025-04-24 23:41:51	Sí
Eran Richter	2025-04-24 23:42:00	Sí
Carlos Castro #2934 (PremierPropiedades. comCarlos Castro)	2025-04-24 23:41:55	Me abstengo
Adrián Quesada 3330 (Adrian Q)	2025-04-24 23:41:53	Sí
Paulina Porras	2025-04-24 23:42:11	No
Erika Nassiri #2752	2025-04-24 23:41:57	Sí
Delphy Ferguson #2978 (Delphy Ferguson)	2025-04-24 23:41:53	No

ACUERDO: Por mayoría, se aprueba continuar con la compra de la propiedad ofertada por el Sr. Ramón Coll Esquivel.

Se somete a votación autorizara a la Asociación realizar otras obras en el inmueble, mejoras y demás, según lo indicado en el mismo comunicado, en cuyo caso se deben definir los parámetros máximos de los gastos de acuerdo a las posibilidades económicas de la cámara.

Votos a favor: 73% - 48 personas
Votos en contra: 18% - 12 personas
Abstenciones: 9% - 6 personas

Nombre de usuario	Fecha y hora de envío	Autorización de realizar remodelación
Marco Andrade Villalobos	2025-04-24 23:44:11	No
Diego Alejandro Páez Burgos	2025-04-24 23:44:15	No
Patricia Mostajo A. # 2894	2025-04-24 23:44:43	Sí
Rodolfo Guillén (3061)	2025-04-24 23:44:16	Sí
Pablo Salas	2025-04-24 23:44:15	Sí
Daysi Briones #3180 (Daysi Briones)	2025-04-24 23:44:20	Sí
Eugenio Díaz de León 2368	2025-04-24 23:44:19	Sí
Tamaralopezsandoval	2025-04-24 23:44:39	Sí
Miguelfiatt	2025-04-24 23:44:15	Sí
Edgar Arias 2858	2025-04-24 23:44:22	Me abstengo
León Lopera	2025-04-24 23:44:17	Sí
CCCBR	2025-04-24 23:44:17	Sí
Mayi Vargas Díaz 3657 (Mayi Vargas Díaz)	2025-04-24 23:44:19	Sí
Alfredo Freer	2025-04-24 23:44:15	Sí
Víctor Loría Corrales	2025-04-24 23:44:27	Sí
Juan Carlos Majano Presidente CCCBR	2025-04-24 23:44:14	No
María Vanessa Venegas Lizano 3706 (Vanessa Venegas Lizano 3706)	2025-04-24 23:44:16	Sí
CANAIMA Useche 2888 (CANAIMA)	2025-04-24 23:44:26	Sí
Beatriz E Jiménez C. 3094 (Beatriz E Jiménez C)	2025-04-24 23:44:34	No
Tatiana Tiffer O. #3792 (Tatiana Tiffer)	2025-04-24 23:44:40	Sí

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

Nombre de usuario	Fecha y hora de envío	Autorización de realizar remodelación
Sigifredo Castro Multizona Inmobiliaria	2025-04-24 23:44:47	Si
Dario Jiménez Barrantes	2025-04-24 23:44:40	Si
Mónica López Lutz	2025-04-24 23:44:40	Si
Peggy Sosa	2025-04-24 23:44:20	Si
Fernando Velázquez 3779	2025-04-24 23:44:53	Si
Ruth Hernández	2025-04-24 23:44:35	Si
Ludwing diaz Carnet 3527 (Ludwing diaz)	2025-04-24 23:44:31	Si
Abraham Goldemberg Córdoba #3592	2025-04-24 23:44:21	Si
Diego Arias	2025-04-24 23:44:12	No
Henry Artavia M.	2025-04-24 23:44:20	Si
Adrián Mora Solano #1375	2025-04-24 23:44:21	Me abstengo
Sandra Henchoz #1308 (Sandru Henchoz)	2025-04-24 23:44:14	Si
Kattya Esquive Carnet 2309 Vicepresidencia CCCBR (Vicepresidencia CCCBR)	2025-04-24 23:44:13	No
Daisy Dixon 3667	2025-04-24 23:44:28	Si
Ofelia Ulloa 1465 (Ofelia Ulloa)	2025-04-24 23:44:21	Si
Iliana Ruiz3747	2025-04-24 23:44:23	No
Gabriela Mora KW	2025-04-24 23:44:20	Si
Patricia	2025-04-24 23:44:22	Si
Mauricio Ureña Vega	2025-04-24 23:44:24	No
Llancel Sibaja cod 3685 (Llancel Sibaja)	2025-04-24 23:44:21	Si
Fiscalia - Marianela Sibaja - 3477 (Marianela Sibaja)	2025-04-24 23:44:16	Si
Carla Dobles #3394 (Carla Dobles)	2025-04-24 23:44:17	No
Ramón Coll - 1772 (Ramón Coll - Premium Brokers)	2025-04-24 23:44:25	Si
Freddy Quesada Badilla 3026 (Freddy Quesada)	2025-04-24 23:44:17	Si
Ana Monge	2025-04-24 23:44:29	No

Nombre de usuario	Fecha y hora de envío	Autorización de realizar remodelación
Renata Komarovova 3441 (Rena Kom)	2025-04-24 23:44:19	Me abstengo
Ana Yancy Sánchez Barrantes 2566	2025-04-24 23:44:53	Me abstengo
Jorge Roldán-3551 (Jorge Roldán)	2025-04-24 23:44:18	Sí
Valery Torres 3818 (Valery Torre)	2025-04-24 23:44:16	Sí
Susana Castro #2736	2025-04-24 23:45:00	Sí
Leonard Cambronero (DreamUp Properties)	2025-04-24 23:44:20	Sí
Gabriela Lizano	2025-04-24 23:44:22	Sí
Miguel Blanco Carnet 3429 (Miguel Blanco)	2025-04-24 23:44:16	Sí
Ida Luz Holdridge	2025-04-24 23:44:19	No
Nora Serrano #2643	2025-04-24 23:44:46	Me abstengo
CBR Vanessa Bucknor Q.	2025-04-24 23:44:17	Sí
Fabiola Conejo 1926 (iPhone)	2025-04-24 23:44:30	Sí
3834 Ana Jara (Ana Jara)	2025-04-24 23:44:18	No
Hazel Vega #1433	2025-04-24 23:44:14	Sí
Sebastien Crespo	2025-04-24 23:44:17	Sí
Eran Richter	2025-04-24 23:44:24	Sí
Carlos Castro #2934 (PremierPropiedades.comCarlos Castro)	2025-04-24 23:44:23	Sí
Adrián Quesada 3330 (Adrián Q)	2025-04-24 23:44:13	Sí
Paulina Porras	2025-04-24 23:44:19	Sí
Erika Nassiri #2752	2025-04-24 23:44:33	Sí
Delphy Ferguson #2978 (Delphy Ferguson)	2025-04-24 23:44:20	Me abstengo

ACUERDO: Por mayoría se autorizara a la Asociación realizar otras obras en el inmueble, mejoras y demás, según lo indicado en el mismo comunicado, en cuyo caso se deben definir los parámetros máximos de los gastos de acuerdo a las posibilidades económicas de la cámara.

El Sr. Juan Carlos Majano Medina expresa que ante los informes y todo lo que se dijo con respecto al tema del informe de bomberos, a él le corresponde firmar la compra, pero lo que no quiere es adquirir responsabilidad por lo que consulta si es recomendable para él firmar.

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

El Lic. Adrián Fernández Rodríguez indica que la consulta tendría que analizarla, porque le está preguntando a título personal y él tendrá que responderle a título personal a usted como presidente como persona física, el punto de vista de la firma para usted tiene una serie de riesgos. Había un comunicado de presidencia que la presidencia hizo y en ese comunicado algunos de los requisitos que se planteó fue que la propiedad no debía tener más de 20 años, que tenía que tener un parqueo propio para diez carros como mínimo, que tenía que tener acceso a parqueo público, que tenía que contar con el visto bueno de bomberos en cuanto a instalación eléctrica y seguridad en caso de incendio, en este momento no se tiene el visto bueno de bomberos pero las personas interesadas pudieron haberlo tramitado desde el mes de septiembre, que debe cumplir con todos los requisitos de la ley 7.600 y en este momento el edificio no los cumple, que debe tener iluminación y ventilación naturales. Por otro lado hay una carta que presenta la Sra. Marianela Sibaja como Fiscal donde ella indica una serie de temas de algunos vicios de lo que ella considera que son nulidades y demás, él no tuvo ninguna participación en la elaboración de esa carta y considera que no se han dado ese tipo de vicios, más bien muchos de los temas que consigna en la nota se los preguntó y le dio una respuesta distinta a lo que ella consigna en la nota, pero como Fiscal ella tiene derecho a plantear en el documento lo que ella considere importante, pero si desea aclarar a la asociación que no piense que él le dio la asesoría para que redactara la nota. Por otra parte, el Sr. Coll Esquivel no presentó el documento de bomberos por los motivos que fueran, la Asociación saca un documento por una ingeniera equis y en ese documento la persona indica que el edificio no cumple con las condiciones de seguridad y si a eso se le suman que los aires acondicionados no funcionan, el Sr. Majano Medina está en un punto en el cual el edificio no cumple con los requisitos indicados pero lo más complicado de todo es que no cumple con condiciones de seguridad, según lo dice una firma de ingenieros. Entonces desde ese punto de vista tomar la decisión de firmar el documento podría generarle responsabilidades a título personal, la decisión final de firmar o no es suya y como asesor legal no le puede decir firme o no firme es su decisión, pero si es su responsabilidad como asesor legal debo decirle que si puede haber responsabilidades legales si usted lo firma por todos esos puntos indicados. Como abogado también se debe plantear una solución si el Sr. Majano Medina no desea firmar la escritura de venta, se debe consultar a la señora Vicepresidenta si desea firmar y si eso no fuera así, la misma Asamblea puede otorgar en este acto un poder especial a un asociado que acepte el poder en este acto, eso después se protocoliza y ese asociado puede firmar la escritura de venta.

El Sr. Juan Carlos Majano Medina indica que, ante esta responsabilidad no va a firmar la compra de la nueva sede. Consulta a la Sra. Katia Esquivel Valerín si desea firmar.

La Sra. Katia Esquivel Valerín responde que no va a firmar la compra de la nueva sede.

El Sr. Juan Carlos Majano Medina indica que la asamblea debe nominar a una persona que acepte que se le otorgue el poder especial que firma la compra venta de la nueva sede.

La Asamblea propone al Sr. Víctor Loría Corrales quien en este acto acepta tal responsabilidad.

Votos a favor: 65% -41 personas

Votos en contra: 11% -7 personas

Abstenciones: 24% - 15 personas

Nombre de usuario	Fecha y hora de envío	Nombramiento de poder Víctor Loría
Marco Andrade Villalobos	2025-04-24 23:56:21	No
Diego Alejandro Páez Burgos	2025-04-24 23:56:30	Si
Manuel Roberto Sánchez Portilla 3591 (Manuel Roberto Sánchez Portilla)	2025-04-24 23:56:32	No

Nombre de usuario	Fecha y hora de envío	Nombramiento de poder Víctor Loria
Patricia Mostajo A. # 2894	2025-04-24 23:56:20	Sí
Rodolfo Guillén (3061)	2025-04-24 23:56:26	Me abstengo
Pablo Salas	2025-04-24 23:56:27	Sí
Javier García	2025-04-24 23:56:23	Sí
Daysi Briones #3180 (Daysi Briones)	2025-04-24 23:56:24	Me abstengo
Eugenio Díaz de León 2368	2025-04-24 23:56:31	Me abstengo
Tamaralopezsandoval	2025-04-24 23:56:23	Me abstengo
Miguelfiatt	2025-04-24 23:56:22	Sí
Edgar Arias 2858	2025-04-24 23:56:21	Sí
León Lopera	2025-04-24 23:56:31	Me abstengo
Mayi Vargas Díaz 3657 (Mayi Vargas Díaz)	2025-04-24 23:56:30	Sí
Alfredo Freer	2025-04-24 23:56:25	Sí
Víctor Loria Corrales	2025-04-24 23:56:22	Sí
Juan Carlos Majano Presidente CCCBR	2025-04-24 23:56:29	Me abstengo
CANAIMA Useche 2888 (CANAIMA)	2025-04-24 23:56:23	Sí
Beatriz E Jiménez C. 3094 (Beatriz E Jiménez C)	2025-04-24 23:56:30	No
Tatiana Tiffer O. #3792 (Tatiana Tiffer)	2025-04-24 23:56:26	Sí
Sigifredo Castro Multizona Inmobiliaria	2025-04-24 23:56:31	Sí
Darío Jiménez Barrantes	2025-04-24 23:56:26	Sí
Mónica López Lutz	2025-04-24 23:56:23	Sí
Peggy Sosa	2025-04-24 23:56:20	Sí
Fernando Velázquez 3779	2025-04-24 23:56:23	Sí
Ruth Hernández	2025-04-24 23:56:23	Sí
Ludwing diaz Carnet 3527 (Ludwing diaz)	2025-04-24 23:56:28	Me abstengo
Abraham Goldemberg Córdoba #3592	2025-04-24 23:56:24	Sí
Diego Arias	2025-04-24 23:56:21	No

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

Nombre de usuario	Fecha y hora de envío	Nombramiento de poder Victor Loria
Henry Artavia M.	2025-04-24 23:56:26	No
Adrián Mora Solano #1375	2025-04-24 23:56:29	No
Sandru Henchoz #1308 (Sandru Henchoz)	2025-04-24 23:56:23	Sí
Kattya Esquive Carnet 2309 Vicepresidencia CCCBR (Vicepresidencia CCCBR)	2025-04-24 23:56:32	Sí
Daisy Dixon 3667	2025-04-24 23:56:40	Me abstengo
Ofelia Ulloa 1465 (Ofelia Ulloa)	2025-04-24 23:56:25	Sí
Iliana Ruiz3747	2025-04-24 23:56:23	Sí
Gabriela Mora KW	2025-04-24 23:56:37	Sí
Patricia	2025-04-24 23:56:22	Sí
Mauricio Ureña Vega	2025-04-24 23:56:52	Me abstengo
Llancel Sibaja cod 3685 (Llancel Sibaja)	2025-04-24 23:56:25	Sí
Fiscalía - Marianela Sibaja - 3477 (Marianela Sibaja)	2025-04-24 23:56:23	Sí
Carla Dobles #3394 (Carla Dobles)	2025-04-24 23:56:40	Me abstengo
Ramón Coll - 1772 (Ramón Coll - Premium Brokers)	2025-04-24 23:56:21	Sí
Renata Komarovova 3441 (Rena Kom)	2025-04-24 23:56:28	Me abstengo
Ana Yancy Sánchez Barrantes 2566	2025-04-24 23:56:36	Me abstengo
Jorge Roldán-3551 (Jorge Roldán)	2025-04-24 23:56:26	Sí
Valery Torres 3818 (Valery Torre)	2025-04-24 23:56:21	Sí
Leonard Cambroner (DreamUp Properties)	2025-04-24 23:56:30	Me abstengo
Gabriela Lizano	2025-04-24 23:56:23	Sí
Miguel Blanco Carnet 3429 (Miguel Blanco)	2025-04-24 23:56:22	Sí
Ida Luz Holdridge	2025-04-24 23:56:22	Sí
Nora Serrano #2643	2025-04-24 23:56:34	Sí
CBR Vanessa Bucknor Q.	2025-04-24 23:56:22	Me abstengo
Fabiola Conejo 1926 (iPhone)	2025-04-24 23:56:22	Sí
3834 Ana Jara (Ana Jara)	2025-04-24 23:56:26	No

Nombre de usuario	Fecha y hora de envío	Nombramiento de poder Victor Loria
Hazel Vega #1433	2025-04-24 23:56:23	Si
Sebastien Crespo	2025-04-24 23:56:22	Si
Eran Richter	2025-04-24 23:56:24	Si
Carlos Castro #2934 (PremierPropiedades.comCarlos Castro)	2025-04-24 23:56:22	Me abstengo
Adrián Quesada 3330 (Adrián Q)	2025-04-24 23:56:21	Si
Paulina Porras	2025-04-24 23:56:22	Si
Erika Nassiri #2752	2025-04-24 23:56:29	Si
Delphy Ferguson #2978 (Delphy Ferguson)	2025-04-24 23:56:22	Si

ACUERDO: Por mayoría se aprueba otorgar poder especial al Sr. Víctor Hugo Loria Corrales, mayor, con cédula de identidad número dos, cero cuatrocientos ochenta y seis, cero setecientos setenta, casado una vez, Administrador de negocios y mercadólogo y vecino de Alajuela 1 kilómetro al norte de los Tribunales de Justicia, para que firma la carta de compra venta de la nueva sede de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces.

ARTÍCULO DÉCIMO: SI NO SE ACEPTA CONTINUAR CON LA COMPRA DEL INMUEBLE SE DEBE ESCOGER EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR PARA DAR INICIO A UN NUEVO PROCESO DE COMPRA DE LA NUEVA SEDE, PARA ESTO SE ABRIRÁ UN ESPACIO EN LA MISMA ASAMBLEA PARA QUE LOS ASOCIADOS EXPONGAN PROPUESTAS ORDENADAS Y CLARAS, DEFINIÉNDOSE EN LAS MISMAS LOS PLAZOS MÁXIMOS PARA CONCLUSIÓN DE ESTE PROCESO. A ESTOS EFECTOS SE DISPONDRÁ DE UN TIEMPO NO MAYOR A UNA HORA, EN EL CUAL EL PRESIDENTE SERÁ EL MODERADOR DEL DIÁLOGO Y LAS EXPOSICIONES, BUSCANDO FACILITAR LA TOMA DE LA MEJOR DECISIÓN.

No se conoció el punto porque se modificó el orden del día con las mociones realizadas por el Sr Victor Loria Corrales al inicio de la Asamblea y fue votado por los asociados.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: AUTORIZAR A LA JUNTA DIRECTIVA PARA QUE CUALQUIERA QUE SEA LA DECISIÓN QUE SE TOME EN EL PUNTO ANTERIOR, SE ENCARGUE ÉL DIRECTAMENTE DE COORDINAR TODO LO QUE SEA NECESARIO PARA QUE LOS PROCEDIMIENTOS AVANCEN EN LA FORMA MÁS PRONTA POSIBLE.

No se conoció el punto porque se modificó el orden del día con las mociones realizadas por el Sr Victor Loria Corrales al inicio de la Asamblea y fue votado por los asociados.

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.

El Sr. Juan Carlos Majano Medina propone nombrar a la misma comisión de actas de la Asamblea anterior:

Votos a favor: 68% - 42 personas
Votos en contra: 8% - 5 personas
Abstenciones: 24% - 15 personas

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

Nombre de usuario	Fecha y hora de envío	Elegir la misma comisión de actas
Marco Andrade Villalobos	2025-04-24 23:58:14	Si
Diego Alejandro Páez Burgos	2025-04-24 23:58:24	Me abstengo
Patricia Mostajo A. # 2894	2025-04-24 23:58:09	Si
Rodolfo Guillén (3061)	2025-04-24 23:58:06	Si
Pablo Salas	2025-04-24 23:58:07	Si
Javier García	2025-04-24 23:58:11	Me abstengo
Daysi Briones #3180 (Daysi Briones)	2025-04-24 23:58:10	Me abstengo
Eugenio Díaz de León 2368	2025-04-24 23:58:06	Me abstengo
tamaralopezsandoval	2025-04-24 23:58:08	Me abstengo
miguelfiatt	2025-04-24 23:58:06	Si
Edgar Arias 2858	2025-04-24 23:58:05	No
León Lopera	2025-04-24 23:58:14	Me abstengo
CCCBR	2025-04-24 23:58:04	Si
Mayi Vargas Díaz 3657 (Mayi Vargas Díaz)	2025-04-24 23:58:06	Si
Alfredo Freer	2025-04-24 23:58:05	Si
Victor Loria Corrales	2025-04-24 23:58:13	Si
Juan Carlos Majano Presidente CCCBR	2025-04-24 23:58:08	Si
CANAIMA Useche 2888 (CANAIMA)	2025-04-24 23:58:06	Si
Beatriz E Jiménez C. 3094 (Beatriz E Jiménez C)	2025-04-24 23:58:13	Si
Tatiana Tiffer O. #3792 (Tatiana Tiffer)	2025-04-24 23:58:07	Si
Sigifredo Castro Multizona Inmobiliaria	2025-04-24 23:58:09	Si
Dario Jiménez Barrantes	2025-04-24 23:58:08	Si
Mónica López Lutz	2025-04-24 23:58:28	Me abstengo
Peggy Sosa	2025-04-24 23:58:05	Si
Fernando Velázquez 3779	2025-04-24 23:58:05	Si

Nombre de usuario	Fecha y hora de envío	Elegir la misma comisión de actas
Ruth Hernández	2025-04-24 23:58:09	Sí
Ludwing díaz Carnet 3527 (Ludwing díaz)	2025-04-24 23:58:05	Sí
Abraham Goldemberg Cordoba #3592	2025-04-24 23:58:07	Sí
Diego Arias	2025-04-24 23:58:06	Sí
Henry Artavia M.	2025-04-24 23:58:12	Me abstengo
Adrián Mora Solano #1375	2025-04-24 23:58:09	Me abstengo
Sandra Henchoz #1308 (Sandru Henchoz)	2025-04-24 23:58:07	No
Katty Esquive Carnet 2309 Vicepresidencia CCCBR (Vicepresidencia CCCBR)	2025-04-24 23:58:08	No
Daisy Dixon 3667	2025-04-24 23:58:12	Me abstengo
Ofelia Ulloa 1465 (Ofelia Ulloa)	2025-04-24 23:58:10	Sí
Iliana Ruiz3747	2025-04-24 23:58:07	Sí
Patricia	2025-04-24 23:58:12	No
Mauricio Ureña Vega	2025-04-24 23:58:19	Me abstengo
Llancel Sibaja cod 3685 (Llancel Sibaja)	2025-04-24 23:58:07	Sí
Fiscalía - Marianela Sibaja - 3477 (Marianela Sibaja)	2025-04-24 23:58:06	Sí
Carla Dobles #3394 (Carla Dobles)	2025-04-24 23:58:08	Me abstengo
Ramón Coll - 1772 (Ramón Coll - Premium Brokers)	2025-04-24 23:58:06	Sí
Renata Komarovova 3441 (Rena Kom)	2025-04-24 23:58:11	Sí
Jorge Roldán-3551 (Jorge Roldán)	2025-04-24 23:58:17	Me abstengo
Valery Torres 3818 (Valery Torre)	2025-04-24 23:58:04	Sí
Susana Castro #2736	2025-04-24 23:58:05	Sí
Leonard Cambronero (DreamUp Properties)	2025-04-24 23:58:10	Me abstengo
Gabriela Lizano	2025-04-24 23:58:07	Sí
Miguel Blanco Carnet 3429 (Miguel Blanco)	2025-04-24 23:58:07	Sí
Ida Luz Holdridge	2025-04-24 23:58:06	Sí
Nora Serrano #2643	2025-04-24 23:58:09	Sí

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

Nombre de usuario	Fecha y hora de envío	Elegir la misma comisión de actas
CBR Vanessa Bucknor Q.	2025-04-24 23:58:06	Si
Fabiola Conejo 1926 (iPhone)	2025-04-24 23:58:14	No
3834 Ana Jara (Ana Jara)	2025-04-24 23:58:08	Si
Hazel Vega #1433	2025-04-24 23:58:08	Si
Sebastien Crespo	2025-04-24 23:58:08	Me abstengo
Eran Richter	2025-04-24 23:58:07	Si
Carlos Castro #2934 (PremierPropiedades.comCarlos Castro)	2025-04-24 23:58:05	Si
Adrián Quesada 3330 (Adrián Q)	2025-04-24 23:58:06	Si
Paulina Porras	2025-04-24 23:58:07	Si
Erika Nassiri #2752	2025-04-24 23:58:06	Si
Delphy Ferguson #2978 (Delphy Ferguson)	2025-04-24 23:58:06	Si

ACUERDO: Por mayoría se aprueba el nombramiento de la misma Comisión de Revisión de Actas de la Asamblea anterior (#155).

El Sr. Juan Carlos Majano Medina indica, no Victor no le voy a dar la palabra a ninguno de los tres por favor, ya estoy más bien cerrando la asamblea, tuvieron su tiempo y lo gastamos al principio.

El Sr. Ramón Coll indica que "los gastó usted, los gastó usted hablando mierda"

Sr Juan Carlos Medina: 'Perdón, yo, disculpe Ramón, pero esa palabra es ofensiva en esta asamblea, muy mal por usted, yo no lo ofendo de esa manera'

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: 72% - 44 personas

Votos en contra: 8% - 5 personas

Abstenciones: 20% - 12 personas

Nombre de usuario	Fecha y hora de envío	Ratificación de acuerdos
Marco Andrade Villalobos	2025-04-25 00:00:04	No
Diego Alejandro Páez Burgos	2025-04-24 23:59:34	Si

Nombre de usuario	Fecha y hora de envío	Ratificación de acuerdos
Patricia Mostajo A. # 2894	2025-04-24 23:59:29	Sí
Rodolfo Guillén (3061)	2025-04-24 23:59:30	Me abstengo
Pablo Salas	2025-04-24 23:59:27	Sí
Daysi Briones #3180 (Daysi Briones)	2025-04-24 23:59:29	Me abstengo
Eugenio Díaz de León 2368	2025-04-24 23:59:26	Me abstengo
tamaralopezsandoval	2025-04-24 23:59:29	Me abstengo
Miguelfiatt	2025-04-24 23:59:26	Sí
Edgar Arias 2858	2025-04-24 23:59:26	Sí
León Lopera	2025-04-24 23:59:31	Me abstengo
CCCBR	2025-04-24 23:59:32	Sí
Mayi Vargas Díaz 3657 (Mayi Vargas Díaz)	2025-04-24 23:59:26	Sí
Alfredo Freer	2025-04-24 23:59:27	Sí
Victor Loria Corrales	2025-04-24 23:59:26	Sí
Juan Carlos Majano Presidente CCCBR	2025-04-24 23:59:27	Me abstengo
CANAIMA Useche 2888 (CANAIMA)	2025-04-24 23:59:30	Sí
Beatriz E Jiménez C. 3094 (Beatriz E Jiménez C)	2025-04-24 23:59:37	Sí
Tatiana Tiffer O. #3792 (Tatiana Tiffer)	2025-04-24 23:59:27	Sí
Sigifredo Castro Multizona Inmobiliaria	2025-04-24 23:59:40	Sí
Darío Jiménez Barrantes	2025-04-24 23:59:29	Sí
Mónica López Lutz	2025-04-24 23:59:27	Sí
Peggy Sosa	2025-04-24 23:59:25	Sí
Fernando Velázquez 3779	2025-04-24 23:59:26	Sí
Ruth Hernández	2025-04-24 23:59:37	Sí
Ludwing diaz Carnet 3527 (Ludwing diaz)	2025-04-24 23:59:26	Sí
Abraham Goldemberg Córdoba #3592	2025-04-24 23:59:29	Sí
Diego Arias	2025-04-24 23:59:27	No

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

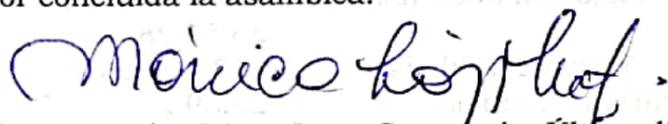
CEDULA JURIDICA 3-002-051042

Nombre de usuario	Fecha y hora de envío	Ratificación de acuerdos
Adrián Mora Solano #1375	2025-04-24 23:59:32	Me abstengo
Sandra Henchoz #1308 (Sandru Henchoz)	2025-04-24 23:59:29	Si
Katty Esquive Carnet 2309 Vicepresidencia CCCBR (Vicepresidencia CCCBR)	2025-04-24 23:59:27	Si
Daisy Dixon 3667	2025-04-24 23:59:33	Si
Ofelia Ulloa 1465 (Ofelia Ulloa)	2025-04-24 23:59:27	Si
Iliana Ruiz3747	2025-04-24 23:59:35	No
Gabriela Mora KW	2025-04-24 23:59:29	Si
Patricia	2025-04-24 23:59:32	Si
Mauricio Ureña Vega	2025-04-24 23:59:31	Me abstengo
Llancel Sibaja cod 3685 (Llancel Sibaja)	2025-04-24 23:59:28	Si
Fiscalia - Marianela Sibaja - 3477 (Marianela Sibaja)	2025-04-24 23:59:26	Si
Carla Dobles #3394 (Carla Dobles)	2025-04-24 23:59:25	Si
Ramón Coll - 1772 (Ramón Coll - Premium Brokers)	2025-04-24 23:59:25	Si
Ana Monge	2025-04-24 23:59:29	No
Renata Komarovova 3441 (Rena Kom)	2025-04-24 23:59:28	Si
Jorge Roldán-3551 (Jorge Roldán)	2025-04-24 23:59:29	Si
Valery Torres 3818 (Valery Torre)	2025-04-24 23:59:26	Si
Susana Castro #2736	2025-04-24 23:59:28	Si
Leonard Cambronero (DreamUp Properties)	2025-04-24 23:59:29	Me abstengo
Gabriela Lizano	2025-04-24 23:59:27	Si
Miguel Blanco Carnet 3429 (Miguel Blanco)	2025-04-24 23:59:28	Si
Ida Luz Holdridge	2025-04-24 23:59:27	Si
Nora Serrano #2643	2025-04-24 23:59:40	Me abstengo
CBR Vanessa Bucknor Q.	2025-04-24 23:59:28	Me abstengo
3834 Ana Jara (Ana Jara)	2025-04-25 00:00:01	No
Hazel Vega #1433	2025-04-24 23:59:29	Si

Nombre de usuario	Fecha y hora de envío	Ratificación de acuerdos
Sebastien Crespo	2025-04-24 23:59:31	Sí
Eran Richter	2025-04-24 23:59:28	Sí
Carlos Castro #2934 (PremierPropiedades. comCarlos Castro)	2025-04-24 23:59:26	Me abstengo
Adrian Quesada 3330 (Adrian Q)	2025-04-24 23:59:26	Sí
Paulina Porras	2025-04-24 23:59:27	Sí
Erika Nassiri #2752	2025-04-24 23:59:29	Sí
Delphy Ferguson #2978 (Delphy Ferguson)	2025-04-24 23:59:26	Sí

ACUERDO: Por unanimidad se aprueba la ratificación en firme de todos los acuerdos tomados en esta Asamblea General Extraordinaria #156.

Al ser las 24:00 horas del mismo día, se da por concluida la asamblea.

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

ANEXO 1

Informe completo en documento aparte.

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

icicor

Informe final de avalúo

09/04/2025

Sr(a) CAMARA DE CORREDORES DE BIENES RAICES

Presente

El día 09 de Abril del 2025 se llevó a cabo la visita para la valoración de local comercial en centro comercial, en la provincia San José, cantón Escazú, distrito San Rafael, Centro comercial Trejos Montealegre, local #14. Finca inscrita bajo el folio real 1-408017-000

La valoración se llevó a cabo por medio del enfoque de mercado. El resultado final de la valoración es de ₡248.154.468,06 (Doseientos cuarenta y ocho millones ciento cincuenta y cuatro mil cuatrocientos sesenta y ocho colones con 6/100), equivalente a \$484.544,20 al tipo de cambio de ₡512.14/US\$.

Se adjunta el informe de la valoración llevada a cabo.

ICICOR COSTA RICA S.A.

MANFRED
RODRIGUEZ
JEREZ (FIRMA)

Ing. Manfred Rodriguez J.
Socio
Carnet CFIA IC-9586

Firmado digitalmente por MANFRED
RODRIGUEZ JEREZ # MANFRED
Número de documento (CNP):
SerialNumber: CPE 01 0925 0882
ID: MANFRED JEREZ
Certificado: MANFRED JEREZ, su PERSONA
FISICA, por COLECCIONADO, con MANFRED
RODRIGUEZ JEREZ (FIRMA)
Fecha: 2025.04.10 07:25:14 -08'00'

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

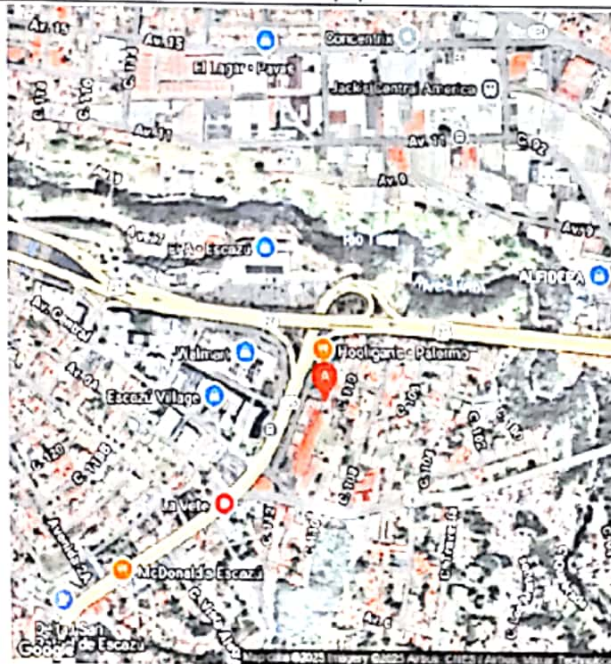


Informe final de avaliação

Datos generales	
Fecha de la valoración	2025-04-09.
Solicitante de la valoración	Srs. CAMARA DE CORREDORES DE BIENES RAICES.
Propósito del avalúo	Determinar el valor de mercado de la propiedad.
Propietario(s) del inmueble	JOAQUIN R TREJOS M LIMITADA
Régimen de propiedad	Finca independiente.
Ubicación política y coordenadas CRTM-05	

Ubicación política	Tabla #1: Ubicación			
	Nombre del distrito	San Rafael	Número del distrito	10203
	Nombre del cantón	Escazú	Número del cantón	102
	Nombre de la provincia	San José	Número de la provincia	1
CRIM-05	Norte	485968.0000	Este	1098152.0000

Mapa #1: Ubicación de la propiedad valorada



Resultados de la valoración

Resumen de la valoración de costos

Tabla #3: Resumen de Valor de Costo

RESUMEN DE LA VALORACIÓN

Tipo de cambio utilizado	¢512,14/\$			
Edad de la construcción	35,00 años			
Detalle	Medida en m ²	Valor unitario	Valor total	Valor en \$USD
Terreno 1-408017-000	163,07	¢613.721,79	¢100.079.613,05	\$195.414,56
Total			¢100.079.613,05	\$195.414,56
OBRAS PRINCIPALES				
Local comercial (niveles 1 y 2)	326,14	¢343.293,84	¢111.961.854,22	\$218.615,72
Total	326,14 m²		¢111.961.854,22	\$218.615,72
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Mezaninne (bodega)	53,85	¢16.932,63	¢911.822,06	\$1.780,42
Total			¢911.822,06	\$1.780,42
Valor total construcciones			¢112.873.676,28	\$220.396,13
Valor total terreno y construcciones			¢212.953.289,33	\$415.810,70

(Doscientos doce millones novecientos cincuenta y tres mil doscientos ochenta y nueve colones con 33/100)

Valor total en dólares: \$415.810,70 al tipo de cambio de referencia ¢512,14/US\$

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

ANEXO 2

Informe completo en documento aparte.

TERMOFLUIDOS
Centroamérica

Departamento: Seguridad Humana
Y Protección Contra Incendios.

**Informe de evaluación de riesgos conforme el
Reglamento Nacional de Protección Contra Incendios
(2023)**

**Área de oficinas en el Centro Comercial Trejos
Montealegre**

Abril, 2025

8. Conclusiones

Como resultado de la evaluación integral de las condiciones de seguridad humana y protección contra incendios en las instalaciones, se determinó que actualmente no se cumplen los requisitos mínimos exigidos por la normativa aplicable. Entre las principales deficiencias detectadas se encuentran:

- La ausencia de un sistema fijo de protección contra incendios.
- La falta de un sistema de detección y alarma de incendios.
- Deficiencias en los medios de egreso, tanto en cantidad como en capacidad, dificultando una evacuación segura.
- Incumplimiento de los criterios de compartimentación y resistencia al fuego de los elementos constructivos, lo que compromete la contención del fuego y la seguridad de los ocupantes.

En función de las condiciones identificadas, se considera necesario implementar medidas correctivas antes de que el edificio pueda ser destinado de manera segura a su ocupación prevista. Se recomienda implementar las acciones correctivas correspondientes y realizar una nueva verificación una vez subsanadas todas las observaciones, a fin de garantizar el cumplimiento normativo y la seguridad de las personas.

Atentamente.

DANIEL GOMEZ PEREIRA
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
DANIEL GOMEZ PEREIRA
(FIRMA)
Fecha: 2025.04.24
09:12:25 -06'00'

Ing. Daniel Gómez Pereira.
Ingeniero Mecánico IM21799



**Departamento: Seguridad Humana
Y Protección Contra Incendios.**

**Informe de evaluación de riesgos conforme el
Reglamento Nacional de Protección Contra Incendios
(2023)**

**Área de oficinas en el Centro Comercial Trejos
Montealegre**

Abril, 2025

1. Contenidos

1. Contenidos.....	2
2. Objetivos	3
3. Normativa de referencia.....	4
4. Datos generales:.....	5
5. Área agregada de incendios:	7
6. Diagnostico de los edificios inspeccionados:	8
7. Observaciones referentes a Riesgos en Seguridad Humana y Protección contra incendio.....	9
7.1. Sistema fijo de protección contra incendios	9
7.2. Sistema de detección y alarma de incendios	9
7.3. Extintores portátiles de protección contra incendios.....	10
7.4. Iluminación de emergencias	12
7.5. Señalización de emergencias.....	12
7.6. Medios de egreso	13
7.7. Construcción y compartimentación.....	15
7.8. Accesos del Cuerpo de bomberos.....	16
7.9. Sistema eléctrico	16
8. Conclusiones.....	17

2. Objetivos

2.1. Objetivo General

Analizar las condiciones de seguridad humana y el riesgo de incendio en las instalaciones del Oficentro ubicado dentro del Centro Comercial Trejos Montealegre, con el fin de identificar deficiencias y establecer las disposiciones necesarias para mejorar la protección de las personas y la infraestructura ante posibles emergencias.

2.2. Objetivos específicos

- 2.2.1. Evaluar el cumplimiento de las normativas nacionales aplicables en materia de seguridad humana y protección contra incendios dentro de un área de oficinas dentro del Centro Comercial Trejos Montealegre.
- 2.2.2. Identificar los factores de riesgo presentes en las instalaciones que puedan comprometer la integridad de las personas y la infraestructura ante un evento de incendio.
- 2.2.3. Diagnosticar las condiciones actuales de los sistemas de protección contra incendio (activos y pasivos), rutas de evacuación, señalización y equipos de emergencia del oficentro.
- 2.2.4. Proponer medidas correctivas y preventivas que permitan optimizar las condiciones de seguridad humana y reducir la vulnerabilidad frente a incendios.

3. Normativa de referencia

- 3.1. Ley N. 8228: Ley del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, publicada en La Gaceta N.º 152, el miércoles 22 de julio del 2008 y su Reglamento Nacional de protección contra incendios, edición 2023.
- 3.2. Normas y códigos de la National Fire Protection Association (NFPA).
- 3.3. Decreto Ejecutivo 26532-MEIC: RTCR 285:1997. Seguridad contra incendios. Señalización de seguridad, vías de evacuación.
- 3.4. Decreto Ejecutivo N° 36979-MEIC: RTCR 458:2011 Reglamento de Oficialización del Código Eléctrico de Costa Rica para la Seguridad de la Vida y de la Propiedad (en adelante mencionado como “código eléctrico nacional”).

4. Datos generales:

4.1. Características del edificio:

4.1.1. Nombre del lugar: Área de oficinas dentro del Centro Comercial Trejos Montealegre

4.1.2. Ubicación exacta: El Centro Comercial Trejos Montealegre, ubicado en el distrito de San Rafael de Escazú

4.1.3. Área total del proyecto: Toda el área comercial mide aproximadamente 8900 m², el área de negocios en revisión mide 167 m².

4.1.4. Antigüedad de las edificaciones: Mediados de la década de 1980.

4.1.5. Cantidad de niveles: 2 y un mezanine como bodega de almacenamiento.

4.1.6. Tipo de construcción, materiales estructurales y acabados. Paredes en concreto, divisiones concreto y livianas, puertas de vidrio, pisos en concreto y cerámica.

4.1.7. Ocupación (es) según la clasificación de la NFPA 101:

4.1.7.1. Negocios, en el área de oficinas.

4.1.7.2. Sitio de reunión pública en caso de que habiliten salas de capacitaciones para más de 50 personas.

4.1.7.3. Almacenamiento en las bodegas.

4.1.8. Clasificación del riesgo: Ordinario, Los contenidos de riesgo ordinario deben clasificarse como aquellos que tienen la posibilidad de arder con una rapidez moderada o que generan un volumen de humo considerable. La clasificación de riesgo ordinario representa las condiciones encontradas en la mayoría de los edificios.

4.1.9. Fecha de inspección: miércoles 23 de abril del 2025

4.1.10. Características e información general de la empresa:

4.1.11. El edificio lo desea adquirir la Cámara de corredores de Bienes Raíces de Costa rica, en esa área de oficinas trabajarían fijos 4 trabajadores, brindarían capacitaciones a grupos de personas entre 50 y 100 personas.

5. Área agregada de incendios:

De acuerdo con lo establecido en el reglamento nacional de protección contra incendios en el ítem 4 punto 10 se indica que el Área de edificio o conjunto de edificios que se espera puedan verse afectados por los efectos de un incendio. Para determinar el área del edificio se considera toda el área construida cubierta de la edificación, incluyendo todos los niveles, sótanos, entresijos, mezanines o áreas bajo la proyección horizontal de las estructuras o techos superiores. Áreas de incendio separadas de otras por retiros superiores a los 10 metros o por muros cortafuego de alto desafío se consideran áreas de incendio separadas.

Centro Comercial Trejos Montealegre, es una instalación que abarca una serie de edificaciones interconectadas, cuya configuración estructural y distribución espacial permite la identificación de un área de incendio agregada. Estas áreas corresponden a sectores del edificio que, debido a la proximidad y las características constructivas, podrían verse afectadas simultáneamente por un evento de incendio.

6. Diagnostico de los edificios inspeccionados:

El diagnostico de los edificios se va a dividir en dos ejes principales:

Estudio de cumplimiento: se desarrolla un análisis general que desarrolla e identifica las situaciones riesgosas y particulares de cada uno de los edificios, con base en el análisis se describen los requisitos técnicos asociados.

Análisis y evaluación de riesgo: previo a determinar la estrategia del plan integral de protección contra incendios, se van a identificar en detalle los incumplimientos normativos del proyecto los cuales incluyen todos los elementos de seguridad pasiva y activa.

7. Observaciones referentes a Riesgos en Seguridad Humana y Protección contra incendio

7.1. Sistema fijo de protección contra incendios

Todo el centro comercial mide aproximadamente 8900 m², el mismo no cuenta con la cobertura de un sistema fijo.

El Reglamento nacional de protección contra incendios en el punto 13.2.2 en el apartado F establece que las ocupaciones de centro comerciales que midan mas de 2500 m² deben contar con la cobertura de un sistema fijo de protección contra incendios y la cobertura de rociadores automáticos, tanto en las áreas comunes como en las áreas privativas.

7.2. Sistema de detección y alarma de incendios

Todo el centro comercial mide aproximadamente 8900 m², el mismo no cuenta con la cobertura de un sistema de detección y alarma de incendios.

El Reglamento nacional de protección contra incendios en el punto 11.7.10 establece que las ocupaciones de centros comerciales deberán contar con un sistema de alarma de incendio, dentro de los locales comerciales se debe contar con dispositivos enlazados al panel principal.

7.3. Extintores portátiles de protección contra incendios

Al momento de la inspección los extintores contaban con los siguientes incumplimientos:

7.3.1. La cobertura de los extintores era insuficiente, por ejemplo, en el segundo piso la distancia de recorrido era mayor a los 15 metros.

7.3.1.1. Según el Reglamento Nacional de Protección Contra Incendios, en el punto 12.2.1 se establece que la selección de los extintores debe considerar los riesgos de los diferentes tipos de fuego. Los extintores de polvo químico deben colocarse a una distancia máxima de 15 metros.

7.3.2. Los extintores de polvo químico no eran listados UL.

7.3.2.1. El Reglamento Nacional de Protección Contra Incendios en el punto 12.1.2 establece que todos los extintores deben de ser listados (certificados) por un laboratorio reconocido bajo la norma NFPA 10.



Ilustración 1 Extintor de polvo químico no listado

7.3.3. En la entrada de la bodega del mezanine, posee un extintor de agua listado UL, con fecha de fabricación del año 2005, el cual no posee respaldo de que haya sido sometido a pruebas hidrostáticas.

7.3.3.1. El punto 8.3.1 de la norma NFPA 10 establece que los intervalos de las pruebas hidrostáticas debe ser cada 5 años para los extintores de agua.

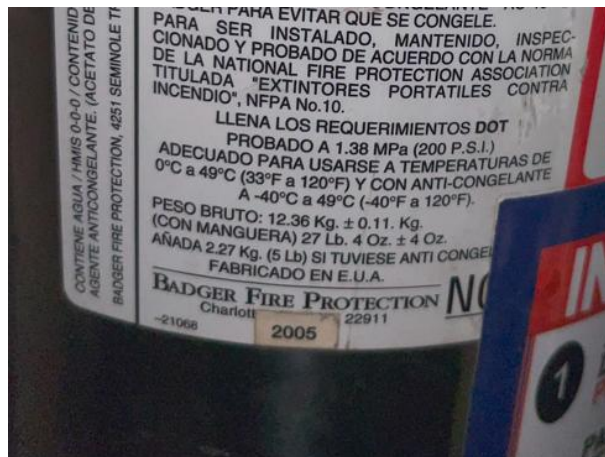


Ilustración 2 Etiqueta de extintor de agua

7.4. Iluminación de emergencias

7.4.1. Al momento de la inspección no se contaba con la cobertura de iluminación de emergencias.

7.4.1.1. De acuerdo con lo establecido en el apartado 9.2 del Reglamento nacional de protección contra incendios todos los medios de egreso deben de contar con iluminación de emergencias, la misma debe ser listada UL, y entrar en funcionamiento automático en caso de la interrupción del servicio eléctrico.

7.5. Señalización de emergencias

7.5.1. Dentro de los espacios de oficina no cuentan con señalización de emergencias.

7.5.1.1. El Reglamento Nacional de Protección Contra Incendios en el punto 10.1.2 establece que el acceso a salidas debe señalizarse con carteles aprobados, fácilmente visibles, en todos los casos donde la salida o el camino para llegar a la salida no sea evidente para los ocupantes. La ubicación de los carteles debe ser tal que ningún punto en un corredor de acceso a salida se encuentre a más de 30 m. El tipo de rotulación a utilizar debe cumplir con lo establecido en el Decreto 26532-MEIC. (Para referencia puede consultarse la norma INTECO INTE 21-02-02-16).

7.6. Medios de egreso

En el lugar desean realizar capacitaciones con grupos de 50 a 100, dependiendo de diversos factores puede ser en piso 1 o en piso 2:

7.6.1. Tanto el primer nivel como en el segundo nivel poseen únicamente un medio de egreso, el del piso dos no cumple debido a que es una escalera en abanico, sin resistencia al fuego y posee una bodega debajo de la escalera.

7.6.1.1. El punto 37.2.4.1 del Código de Seguridad Humana NFPA 101 debe contar con no menos de dos salidas separadas en todos los pisos.

7.6.1.2. El punto 7.7.1 del Código de Seguridad Humana NFPA 101 establece que las salidas deben terminar directamente en una vía pública o en una descarga de salida exterior. Un cerramiento de salida debe proveer un camino continuo de recorrido protegido hasta la descarga de la salida, no debe usarse para ningún propósito que tenga el potencial de interferir con su uso como salida.

En resumen, para cumplir con los medios de egreso, deben de tener dos opciones de salida en cada uno de los pisos, separadas correctamente, creando pasillos protegidos con resistencia al fuego.

Las escaleras con descarga interna y sin protección no pueden ser consideradas medios por egreso, por ende, al momento de la inspección el segundo nivel no tiene una salida segura para los ocupantes, que cumpla con los requerimientos normativos.

La escalera incumple en dimensionamiento de acuerdo con la carga de ocupantes, no posee pasamanos a ambos lados, ni cumple con el diseño geométrico. requerido.



Ilustración 3 Única escalera de acceso al segundo nivel, sin proteger y con descarga interna.



Ilustración 4 Escalera que no cumple con el dimensionamiento, ni las dimensiones, ni en los pasamanos

7.7. Construcción y compartimentación

En el piso dos, poseen un mezanine con un área asignada de almacenamiento, la cual no posee resistencia al fuego con respecto a la ocupación de negocios. Cuentan con una abertura vertical designada para elevadores el cual no posee resistencia al fuego de al menos 1 hora.

Se debe realizar una valoración para determinar el requerimiento de la resistencia al fuego de los aposentos, deben de contar con una resistencia al fuego de 1 hora de acuerdo con lo indicado en el capítulo 8 de la NFPA 101.

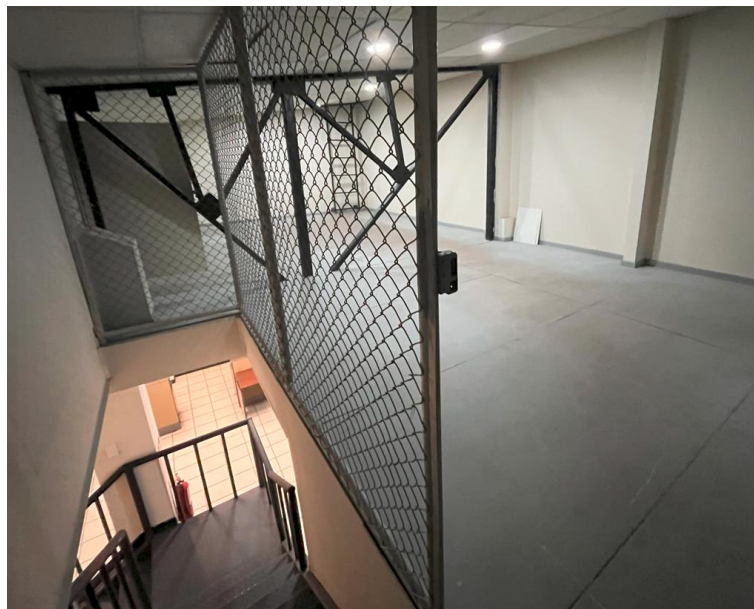


Ilustración 5 Área de almacenamiento en el segundo nivel

7.8. Accesos del Cuerpo de bomberos

El Centro Comercial Trejos Montealegre, cumple con los requerimientos de acceso establecidos en el capítulo 8 del reglamento Nacional de Protección contra incendios

7.9. Sistema eléctrico

7.9.1. Se observo únicamente un tablero eléctrico en el piso 2, se debe aportar la certificación eléctrica para respaldar el cumplimiento del Código eléctrico Nacional.

7.9.1.1. El Decreto Ejecutivo N° 36979-MEIC, en su Artículo 5, específicamente en los apartados 5.1.1 y 5.1.3, establece que todas las construcciones nuevas, así como las ampliaciones o remodelaciones de instalaciones eléctricas, deben cumplir con los lineamientos del Código eléctrico NFPA 70.

8. Conclusiones

Como resultado de la evaluación integral de las condiciones de seguridad humana y protección contra incendios en las instalaciones, se determinó que actualmente no se cumplen los requisitos mínimos exigidos por la normativa aplicable. Entre las principales deficiencias detectadas se encuentran:

- La ausencia de un sistema fijo de protección contra incendios.
- La falta de un sistema de detección y alarma de incendios.
- Deficiencias en los medios de egreso, tanto en cantidad como en capacidad, dificultando una evacuación segura.
- Incumplimiento de los criterios de compartimentación y resistencia al fuego de los elementos constructivos, lo que compromete la contención del fuego y la seguridad de los ocupantes.

En función de las condiciones identificadas, se considera necesario implementar medidas correctivas antes de que el edificio pueda ser destinado de manera segura a su ocupación prevista. Se recomienda implementar las acciones correctivas correspondientes y realizar una nueva verificación una vez subsanadas todas las observaciones, a fin de garantizar el cumplimiento normativo y la seguridad de las personas.

Atentamente.

**DANIEL GOMEZ
PEREIRA
(FIRMA)**

Firmado digitalmente por
DANIEL GOMEZ PEREIRA
(FIRMA)
Fecha: 2025.04.24
09:12:25 -06'00'

Ing. Daniel Gómez Pereira.
Ingeniero Mecánico IM21799

09/04/2025

Sr(a) CAMARA DE CORREDORES DE BIENES RAICES

Presente

El día 09 de Abril del 2025 se llevó a cabo la visita para la valoración de local comercial en centro comercial, en la provincia San José, cantón Escazú, distrito San Rafael, Centro comercial Trejos Montealegre, local #14. Finca inscrita bajo el folio real 1-408017-000

La valoración se llevó a cabo por medio del enfoque de mercado. El resultado final de la valoración es de ₡248.154.468,06 (Doscientos cuarenta y ocho millones ciento cincuenta y cuatro mil cuatrocientos sesenta y ocho colones con 6/100), equivalente a \$484.544,20 al tipo de cambio de ₡512.14/US\$.

Se adjunta el informe de la valoración llevada a cabo.

ICICOR COSTA RICA S.A.

**MANFRED
RODRIGUEZ
JEREZ (FIRMA)**

Firmado digitalmente por MANFRED
RODRIGUEZ JEREZ (FIRMA)
Nombre de reconocimiento (DN):
serialNumber=CPF-01-0925-0982,
sn=RODRIGUEZ JEREZ,
givenName=MANFRED, c=CR, o=PERSONA
FISICA, ou=CIUDADANO, cn=MANFRED
RODRIGUEZ JEREZ (FIRMA)
Fecha: 2025.04.10 07:25:14 -06'00'

Ing. Manfred Rodríguez J.

Socio

Carnet CFIA IC-9586

Datos generales	
Fecha de la valoración	2025-04-09.
Solicitante de la valoración	Srs. CAMARA DE CORREDORES DE BIENES RAICES.
Propósito del avalúo	Determinar el valor de mercado de la propiedad.
Propietario(s) del inmueble	JOAQUIN R TREJOS M LIMITADA
Régimen de propiedad	Finca independiente.
Ubicación política y coordenadas CRTM-05	

Tabla #1: Ubicación

Ubicación política	Nombre del distrito	San Rafael	Número del distrito	10203
	Nombre del cantón	Escazú	Número del cantón	102
	Nombre de la provincia	San José	Número de la provincia	1
CRTM-05	Norte	485968.0000	Este	1098152.0000

Mapa #1: Ubicación de la propiedad valorada



Datos de inscripción, linderos y extensión de la finca filial

Tabla #2: Datos de inscripción, linderos y extensión

INFORMACION GENERAL DEL BIEN		
	Registro de la propiedad	Plano catastrado
Número de la inscripción	(1) 1-408017-000	(1) SJ-828289-1989
Propietario	(1) JOAQUIN R TREJOS M LIMITADA	(1) CORREO S-2-127 CONDOMINIO EL / CORREO S-2-127 CONDOMINIO EL
Área	(1) 163,07 m ²	(1) 163,07 m ²
Lindero Norte	(1) CIA URBANIZACIONES COMERCIALES S A	(1) CIA URBANIZACIONES COMERCIALES S A
Lindero Sur	(1) HITACHI ELECTRONICA CENTROAM S A	(1) HITACHI ELECTRONICA CENTROAM S A
Lindero Este	(1) HITACHI ELECTRONICA CENTROAM S A	(1) HITACHI ELECTRONICA CENTROAM S A
Lindero Oeste	(1) CALLE PUBLICA	(1) CALLE PUBLICA

Afectaciones y/o gravámenes Otros

Finca: 1-408017-000
 Grado: SERVIDUMBRE TRASLADADA
 Cita: VER ANEXO REGISTRAL
 Moneda: -
 Monto: 0,00
 Acreedor: -
Otros
 Finca: 1-408017-000
 Grado: CONCESIONES REF:00336966-000
 Cita: VER ANEXO REGISTRAL
 Moneda: -
 Monto: 0,00
 Acreedor: -

Resultados de la valoración

Resumen de la valoración de costos

Tabla #3: Resumen de Valor de Costo

RESUMEN DE LA VALORACIÓN				
Tipo de cambio utilizado	¢512,14/\$			
Edad de la construcción	35,00 años			
Detalle	Medida en m ²	Valor unitario	Valor total	Valor en \$USD
Terreno 1-408017-000	163,07	¢613.721,79	¢100.079.613,05	\$195.414,56
Total			¢100.079.613,05	\$195.414,56
OBRAS PRINCIPALES				
Local comercial (niveles 1 y 2)	326,14	¢343.293,84	¢111.961.854,22	\$218.615,72
Total	326,14 m²		¢111.961.854,22	\$218.615,72
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Mezaninne (bodega)	53,85	¢16.932,63	¢911.822,06	\$1.780,42
Total			¢911.822,06	\$1.780,42
Valor total construcciones			¢112.873.676,28	\$220.396,13
Valor total terreno y construcciones			¢212.953.289,33	\$415.810,70

(Doscientos doce millones novecientos cincuenta y tres mil doscientos ochenta y nueve colones con 33/100)

Valor total en dólares: **\$415.810,70** al tipo de cambio de referencia **¢512.14/US\$**

Resumen de la valoración de mercado

Tabla #4: Resumen de Valor de Mercado

RESUMEN DE LA VALORACIÓN				
Tipo de cambio utilizado	¢512,14/\$			
Edad de la construcción	35,00 años			
Detalle	Medida en m ²	Valor unitario	Valor total	Valor en \$USD
Terreno 1-408017-000	163,07	¢613.721,79	¢100.079.613,05	\$195.414,56
Total			¢100.079.613,05	\$195.414,56
OBRAS PRINCIPALES				
Local comercial (niveles 1 y 2)	326,14	¢343.293,84	¢111.961.854,22	\$218.615,72
Total	326,14 m²		¢111.961.854,22	\$218.615,72
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Mezaninne (bodega)	53,85	¢16.932,63	¢911.822,06	\$1.780,42
Total			¢911.822,06	\$1.780,42
Valor total construcciones			¢112.873.676,28	\$220.396,13
Margen de mercado		16.53%	¢35.201.178,73	\$68.733,51
Valor total terreno y construcciones			¢248.154.468,06	\$484.544,20

(Doscientos cuarenta y ocho millones ciento cincuenta y cuatro mil cuatrocientos sesenta y ocho colones con 6/100)

Valor total en dólares: **\$484.544,20** al tipo de cambio de referencia **¢512,14/US\$**

Liquidez y deseabilidad de la propiedad

Presenta un índice de liquidez Alto y una deseabilidad Alta.
Debido a su ubicación y estado.

Metodología de valoración
ENFOQUE DE COSTO
Valoración del terreno:

La valoración de la tierra se lleva a cabo por medio de comparación directa. (Supone el valor de la propiedad en verde). El enfoque implica una primera etapa de investigación sobre terrenos con características similares a la propiedad valorada, de los cuales se conozca su valor de transacción o precio de lista. También se utilizaron referencias del mapa de valores de terrenos por zonas homogéneas del cantón correspondiente. El listado de terrenos obtenidos de la investigación se convierte en la tabla de referencias para llevar a cabo la comparación de valor con la propiedad valorada.

Una vez que se seleccionan las referencias más apropiadas, se procede a efectuar una corrección por homologación para ajustar cada una de las referencias según características específicas. La homologación pretende corregir las ventajas o deficiencias que cada una de las referencias de comparación presenta con respecto al terreno objeto de la valoración.

La homologación se aplica al precio por metro cuadrado de cada referencia. Una vez que se tienen los valores unitarios de terreno corregidos, se calcula el promedio de los valores para utilizar este dato como valor unitario de tierra para el sujeto a valorar.

En los Anexos se incluye la lista de referencias utilizadas para la valoración y la tabla de homologación de las mismas.

Valoración de las edificaciones:

El valor de las edificaciones parte de determinar cuál sería el costo actual de reconstruir el bien inmueble, llamado el Costo de Reposición Nuevo (VRN). Para determinar dicho monto, durante la visita se recopila toda la información en cuanto a áreas, tipos de construcción, acabados y características generales de las edificaciones. Los datos son respaldados por medio de fotografías digitales de cada uno de los aposentos del inmueble. De acuerdo con la edad de los edificios, la vida útil establecida para el inmueble, y tomando en cuenta un factor por estado de conservación se utiliza la fórmula de Ross-Heidecke para determinar el Valor Neto de Reposición (VNR), el cual corresponde con el valor depreciado del bien en el momento de llevar a cabo la visita de avalúo.

La consideración de las obras complementarias, donde aplica, se hace exactamente con el mismo procedimiento descrito para las edificaciones. En el caso de propiedades en condominio, el valor de las obras complementarias se debe multiplicar por el coeficiente de proporcionalidad correspondiente que se establece en el registro de la propiedad.

ENFOQUE DE MERCADO

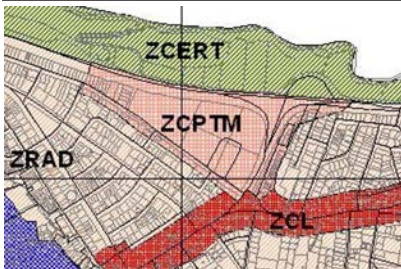
Para determinar el valor de mercado del inmueble se utiliza criterio comparativo. Lo anterior consiste en identificar bienes inmuebles similares a los que se están valorando, de los cuales se conozcan sus características físicas, así como precios de lista y de ser posible los valores transaccionales o de alquiler, con el fin de generar una base de valores unitarios de mercado para aplicar a los bienes valorados.

Para estos efectos se investiga la información de internet sobre propiedades en venta vigentes con condiciones similares, ofertas de venta confirmados en sitio a un radio menor a un kilómetro con respecto al bien valorado, valores actualizados de información de transacciones de los cuales se tenga conocimiento, datos de transacciones de fondos inmobiliarios, y transacciones hipotecarias registradas. Las referencias son verificadas con el fin de asegurar la vigencia de las mismas.

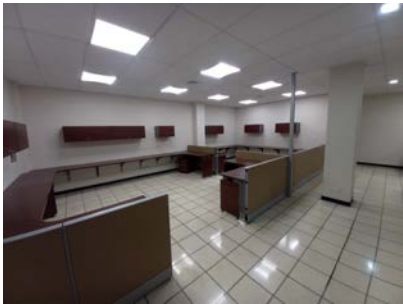
Una vez que se seleccionan las referencias más apropiadas, se procede a efectuar una corrección por homologación para ajustar cada una de las referencias según características específicas. La homologación pretende corregir las ventajas o deficiencias que cada una de las referencias de comparación presenta con respecto al inmueble objeto de la valoración.

La homologación se aplica al precio por metro cuadrado de cada referencia. Una vez que se tienen los valores unitarios de los inmuebles comparables corregidos, se calcula el promedio de los valores para utilizar este dato como valor unitario del inmueble sujeto a valorar.

En los Anexos se incluye la lista de referencias utilizadas para la valoración y la tabla de homologación de las mismas.

Descripción de la zona	
Características del entorno directo Se encuentra en una zona de desarrollo comercial en Trejos Montealgre en Escazú. Se caracteriza por contar con locales comerciales y centros comerciales importantes en San Rafael de Escazú. Además, de algunas viviendas unifamiliares de más de 25 años de construcción.	
Características del entorno indirecto Se encuentra sobre la vía comercial de San Rafael y el centro de Escazú, lugares donde se pueden encontrar todo tipo de servicios.	
Estado de los servicios Infraestructura Aceras: Sí Cordón y caño: Sí	
Servicios básicos Agua potable: Sí Electricidad: Sí Alumbrado público: Sí Teléfono: Sí Alcantarillado pluvial: Sí Alcantarillado sanitario: Sí	
Zonificación según Plan Regulador	Según el Plan Regulador, la propiedad se ubica en una Zona de Comercio Puntual Trejos Montealgre (ZCPTM).. 
Zonificación según mapas del Ministerio de Hacienda	La propiedad se ubica en la zona 102-03-U28 - KILOMETRO.. 
Condiciones de acceso	Calle pública asfaltada en buen estado.
Percepción del dinamismo del mercado inmobiliario en la zona	Estable.
Descripción del terreno	
Área, forma y frente	La propiedad cuenta con un área de 163.07 m2, posee forma regular y un frente a calle pública de 10 m.
Topografía	
Nivel respecto a calle pública	A nivel de calle pública

Descripción del terreno	
Pendiente	Plano
Afectaciones físicas en terreno	No hay.
Verificación de mapas de riesgo de CNE	Áreas de afectación volcánica: Irazú.
	

Descripción de las construcciones	
	Uso actual de las edificaciones
	Comercial.
	Configuración de planta de los inmuebles
	La propiedad cuenta con 2 niveles de oficinas, en la primer planta cuenta con sala de espera, recepción, cuarto de TI, tres oficinas y un área de cubículos, en el segundo nivel cuenta con tres medios baños, cocina y comedor, cinco oficinas, cuarto de TI y un área de cubículos. Además cuenta con un mezanine para bodega.
Edad	35,00 años
Vida útil residual	42,66 años
Consideración sobre arquitectura y funcionalidad	ADECUADA
Consideración sobre estado de conservación	Regular
Caracterización de las construcciones según ONT del MH	LC06.

Descripción de las construcciones

6.1.17.6. Tipo LC06

Vida Útil	120 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto o prefabricado láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, paneles de aluminio compuesto y/o policarbonato o similar. Alturas dobles o mayores de 3,00 m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Teja de barro o similar. Precintas de poliestireno. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.

Cielos	Perfil metálico esmaltado, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, suspendido con marco de aluminio, tablilla de maderas finas o similar.
Entrepisos	Viguetas prefabricadas o coladas en sitio con losa de concreto.
Pisos	Porcelanato o similar, cerámica importada de tránsito pesado de muy buena calidad.
Baños	Un cuarto de baño tipo bueno.
Otros	Fachadas con bloques decorativos, repellos de mármol, granito natural y otros. Amplias vitrinas transparentes o polarizadas con marcos de aluminio anodizado color bronce o negro. Tratamientos con luces indirectas. Rótulos luminosos, bodega en la parte posterior. Locales de una a dos plantas.

Descripción de los materiales constructivos

Sistema estructural	Mampostería
Cimientos	Notas: Se desconoce.
Paredes internas	Bloque, Gypsum
Paredes externas	Bloque
Estructura de techo	Metálica
Cubierta de techo	HG, Teja
Aleros	Madera
Precintas	Otros Notas: Madera.
Entrepiso	Acero y concreto, Acero y fibrocemento
Escaleras	Metal, Concreto
Sistema de aguas residuales	Sistema de alcantarillado
Sistema de agua potable	Tanque de captación de agua, Bomba de agua
Sistema eléctrico	Entubado, 110/220, Centro de carga (Breakers), Interruptor de fusible
Sistema pluvial	Expuesto, Canoas, HG, Bajantes PVC
Pisos	Cerámica
Cielorrasos	Cielos suspendidos
Puertas	Madera sólida, Cartón prensado, Vidrio, Marcos de aluminio, Marcos de madera
Ventanas	Vidrios claros, Marcos de madera
Rodapié	Madera, PVC
Cornisas	Notas: No hay.
Loza sanitaria	Normal

Descripción de las construcciones	
Grifería	Normal
Cerrajería	Normal
Muebles de cocina	Melamina Puertas Melamina Sobres Granito
Muebles de baño	Puertas y frentes Sobres Notas: Lavamanos de pedestal.
Guardaropas	Notas: N/A.
Cerramientos	Notas: N/A.
Piscina	Notas: N/A.
Ranchos fiesta	Columnas Cielos Cubierta Estructura de techo Muebles Baños Cantidad de baños: 0 Notas: N/A.
Otros	Aires acondicionados

Conclusión y justificación de valor

Con base en la visita al sitio y a las condiciones actuales del mercado, se estima que el valor más razonable de la propiedad es de **¢248.154.468,06** (Doscientos cuarenta y ocho millones ciento cincuenta y cuatro mil cuatrocientos sesenta y ocho colones con 6/100), equivalente a \$484.544,20 al tipo de cambio de **¢512.14/US\$**.

El resultado final de la valoración corresponde con el enfoque de mercado.

Tabla #5: Conclusión de Valor Final según ponderación de los componentes de la valoración

RESUMEN DE LA VALORACIÓN				
Tipo de cambio utilizado	¢512,14/\$			
Edad de la construcción	35,00 años			
Detalle	Medida en m ²	Valor unitario	Valor total	Valor en \$USD
Terreno 1-408017-000	163,07	¢613.721,79	¢100.079.613,05	\$195.414,56
Total			¢100.079.613,05	\$195.414,56
OBRAS PRINCIPALES				
Local comercial (niveles 1 y 2)	326,14	¢343.293,84	¢111.961.854,22	\$218.615,72
Total	326,14 m²		¢111.961.854,22	\$218.615,72
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Mezaninne (bodega)	53,85	¢16.932,63	¢911.822,06	\$1.780,42
Total			¢911.822,06	\$1.780,42
	Valor total construcciones		¢112.873.676,28	\$220.396,13
	Margen de mercado	16.53%	¢35.201.178,73	\$68.733,51
	Valor total terreno y construcciones		¢248.154.468,06	\$484.544,20

(Doscientos cuarenta y ocho millones ciento cincuenta y cuatro mil cuatrocientos sesenta y ocho colones con 6/100)

Valor total en dólares: **\$484.544,20** al tipo de cambio de referencia **¢512.14/US\$**

RESUMEN	Medida m ²	Valor unitario	Valor total	Valor \$USD
FINCA FILIAL 1-408017-000				
TERRENO	163,07	¢715.170,01	¢116.622.773,11	\$227.716,59
CONSTRUCCIÓN	326,14	¢800.080,63	¢130.469.148,72	\$254.752,90
OBRAS COMUNES			¢1.062.546,24	\$2.074,72
TOTAL			¢248.154.468,07	\$484.544,20
Resumen				
VALOR TERRENOS			¢116.622.773,11	\$227.716,59
VALOR CONSTRUCCIONES			¢131.531.694,96	\$256.827,62

Conclusión y justificación de valor		
VALOR TOTAL	¢248.154.468,07	\$484.544,20

Observaciones legales	La propiedad se ubica en un centro comercial, sin embargo, este centro comercial no es un condominio comercial por lo que no cuenta con espacios de estacionamiento.
Observaciones técnicas	Se observaron algunas láminas del cielo raso con deterioro por humedad y leves fisuras en el piso del segundo nivel.
Recomendaciones finales	No hay.

Notas sobre alcance y limitaciones del trabajo

- El objetivo del trabajo realizado es llevar a cabo una valoración sobre la propiedad descrita en el apartado de Datos Generales, y en función del propósito indicado en el mismo apartado. Los resultados del presente informe responden al objetivo anteriormente planteado, por el solicitante acepta y reconoce que los mismos no serán empleados para ningún otro propósito.
- Se verificó en sitio la existencia de la propiedad contemplada en el presente estudio. Toda la información en cuanto a estudio de registro y plano catastrado fue asimismo corroborada.
- Este informe es propiedad del solicitante de la valoración indicado en el apartado de Datos Generales. La distribución a personas físicas o jurídicas diferentes, queda supeditada a la aprobación por escrito de dicho solicitante.
- El trabajo no comprende estudios geotécnicos o estructurales detallados, ni análisis de laboratorio sobre la calidad de materiales o capacidad soportante de los suelos. ICICOR S.A. no asume responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas de los bienes valorados.
- El valuador indicará sobre condiciones descriptivas generales del terreno sobre el cual se construye la edificación, especialmente en cuanto a pendientes, taludes, cercanía con quebradas u obras de retención existentes en sitio, sin embargo no podrá hacerse responsable por condiciones deficientes del terreno no aparentes al momento de hacer la visita, ni podrá emitir criterio técnico sobre obras de estabilización existentes como muros de gaviones o muros de retención, a menos que visiblemente se muestren problemas en los mismos.
- El valuador deberá tener acceso a la instalación eléctrica de las construcciones a valorar para verificar que el sistema eléctrico se encuentre debidamente entubado. De encontrar evidencia que hay cables eléctricos (que no correspondan con alarmas u otros dispositivos de bajo voltaje) que se encuentran sin su adecuada protección se notificará en el avalúo, recomendando que los mismos sean debidamente protegidos. La evaluación de las condiciones del sistema eléctrico están sujetas a las condiciones de acceso al momento de hacer la visita, dado lo anterior no es posible asegurar una verificación completa del mismo, y por lo tanto en ninguna valoración será posible certificar que el sistema eléctrico se encuentre completamente entubado.
- El valuador indicará sobre cercanía de las propiedades a valorar con quebradas, ríos u otros cuerpos de agua, sin embargo no podrá emitir criterio técnico sobre posibilidades de inundación a menos que al momento de hacer la visita se hallen indicios claros de que la propiedad está en este tipo de riesgo.
- El trabajo no comprende la verificación, por medios topográficos, de la información contenida en el plano catastrado, por lo que los datos contenidos en el mismo se considerarán como ciertos a menos que existan discrepancias claramente visibles con respecto a la realidad. El área utilizada en los cálculos es la menor entre el catastro y registro de haber discrepancias entre ambos.
- La información del presente documento se basa en la visita llevada a cabo al sitio, el estudio de registro, plano catastro, planos constructivos existentes e información brindada por el propietario del bien en el momento de llevar a cabo la visita.
- ICICOR considera que la información suministrada para la realización del presente informe es adecuada para la realización del avalúo.
- El dictamen de valor es producto de métodos objetivos, comúnmente aceptados, establecidos en las Normas Internacionales de Valuación.
- En el momento de la valoración, no se tiene ningún interés presente ni futuro, directo o indirecto, por el bien valuado.
- Según la SGV-A-170. DISPOSICIONES OPERATIVAS DE LAS SOCIEDADES ADMINISTRADORAS DE FONDOS DE INVERSIÓN, Artículo 38, cabe recalcar:
 - La presente valoración se llevó a cabo con los profesionales en valuación de la firma ICICOR S.A. La empresa cuenta con amplia experiencia en la valoración de bienes muebles e inmuebles. El equipo del Departamento de Avalúos está conformado por ingenieros civiles, arquitectos, ingenieros topógrafos y personal de apoyo. Todos los profesionales están incorporados al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos y al día con las obligaciones respectivas.
 - ICICOR tiene independencia para la realización de la valoración y no existe ningún lazo que le una a la sociedad que lo contrata, ni con el propietario del bien, según Acuerdo SGV-A-51, "Instrucciones para la valoración de los Inmuebles de los fondos de inversión inmobiliarios".
- Todas las condiciones que afectan el valor, ya sea internas o externas, son válidas para el momento de llevar a cabo la visita. El valuador no podrá hacerse responsable por modificaciones que sufra el inmueble posterior a la fecha del avalúo.
- ICICOR S.A. no estará sujeto, por motivo de este avalúo, a dar testimonio o aparecer en corte o en procesos legales, salvo que específicamente y por escrito exista un acuerdo previo entre las partes.

Anexo 1: Memoria de cálculo

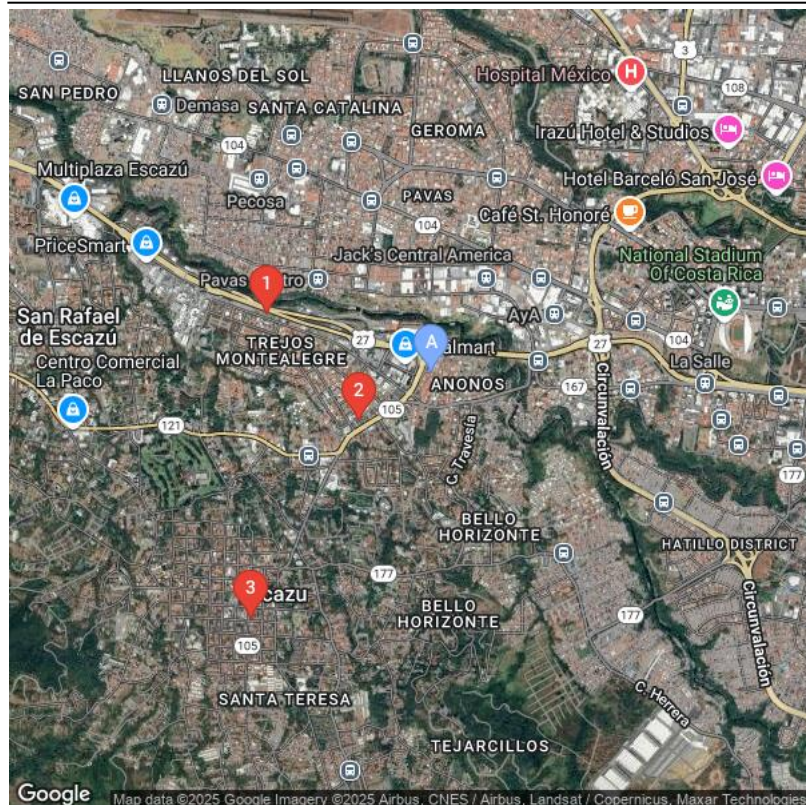
Grado de urbanización del entorno (facilidades y servicios)		
	Condición	Puntaje ponderado
Agua potable	Sí	16
Electricidad	Sí	15
Alumbrado público	Sí	5
Teléfono	Sí	7
Alcantarillado pluvial	Sí	7
Alcantarillado sanitario	Sí	3
Aceras	Sí	7
Cordón y caño	Sí	5
Tipo de vía de tránsito	Asfalto	10
Distancia a jardines y parques en m	Entre 500m y 600m	1
Distancia a paradas de transporte público en m	Menor de 300m	11
Edificios públicos y comunales	Sí	6
Edificios comerciales	Sí	4
Total		97
Se considera que de acuerdo con las características del entorno, la propiedad se encuentra en una zona adecuadamente urbanizada.		

Referencias utilizadas para la valoración de terreno

Datos de referencias utilizadas para la valoración de terreno

	Referencia 1	Referencia 2	Referencia 3
No. Referencia	5081	4745	4731
Contacto	We Are Costa Rica Real Estate & Rentals	Coldwell Banker Santa Ana Real Estate	MUVENS
Teléfono / Correo	85830994	4010-0307	8705 1601
Descripción	San Rafael Venta ó alquiler de terreno para desarrollo en Escazú, San José	Venta, Terreno de 900m2, Milla de Oro en Escazú. Trejos Montealegre.	terreno con construcción de uso comercial - no se incluye valor de construcción en precio de venta
Precio unitario	\$790,66/m ²	\$833,33/m ²	\$937,51/m ²
Precio total	\$3.150.000,00	\$750.000,00	\$350.000,00
Área	3.984,00 m ²	900,00 m ²	373,33 m ²
Frente	100,00 m	30,10 m	12,00 m
Fondo	39,84 m	29,90 m	26,00 m
Forma (rectángulo mayor)	3.984,00 m ²	900,00 m ²	373,33 m ²
Nivel	0	0	0
Pendiente	Plano	Plano	Plano
Frente a calle pública	2	1	2
Estado de la vía	1	1	1
Área afectada por retiros	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Uso del suelo según PRU	Mixto	mixto	comercial
Servicios 1	4	4	4
Servicios 2	16	16	16
Fotografía			
Localización (Coordenadas geográficas)	-84.1380, 9.9379	-84.1321, 9.9312	-84.1391, 9.9186

Croquis de ubicación de las referencias



Homologación del terreno						
Variable	Referencia 1		Referencia 2		Referencia 3	
	Valores absolutos	Valores relativos	Valores absolutos	Valores relativos	Valores absolutos	Valores relativos
Área del lote del avalúo	3.984,00 m ²	1,62	900,00 m ²	1,29	373,33 m ²	1,13
Nivel	0	1,00	0	1,00	0	1,00
Frente	100,00 m	1,00	30,10 m	1,00	12,00 m	1,00
Fondo	39,84 m	1,00	29,90 m	1,00	26,00 m	1,00
Forma (rectángulo mayor)	3.984,00 m ²	1,00	900,00 m ²	1,00	373,33 m ²	1,00
Desnivel (pendiente)	Similar	1,00	Similar	1,00	Similar	1,00
Frentes a calle pública	2	0,90	1	1,00	2	0,90
Servicios 1	Acera y cordón de caño	1,00	Acera y cordón de caño	1,00	Acera y cordón de caño	1,00
Servicios 2	Cañería, electricidad, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, alumbrado y teléfono	1,00	Cañería, electricidad, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, alumbrado y teléfono	1,00	Cañería, electricidad, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, alumbrado y teléfono	1,00
Estado de la vía	Pavimentado buen estado	1,00	Pavimentado buen estado	1,00	Pavimentado buen estado	1,00
Área afectada por servidumbres o retiros	0,00 m ²	1,00	0,00 m ²	1,00	0,00 m ²	1,00
Uso de suelo según PRU	Mixto	1,00	mixto	1,00	comercial	1,00
Ubicación	Inferior	1,10	Inferior	1,10	Inferior	1,20
Negociación	0 %	1,00	0 %	1,00	0 %	1,00
Coefficiente	1,5989		1,4213		1,2229	
Valor unitario ¢	¢647.451,04/m ²		¢606.569,24/m ²		¢587.145,10/m ²	
Valor total ¢	¢105.579.840,82		¢98.913.246,37		¢95.745.751,97	
Valor unitario \$	\$1.264,21/m ²		\$1.184,38/m ²		\$1.146,45/m ²	
Valor total \$	\$206.154,26		\$193.137,12		\$186.952,30	
Valor promedio	\$1.198,35					
Desviación estándar	0,05					

Finca	Coefficiente proporcionalidad	Valor total dólares \$	Valor total colones
1-408017-000	1.0000000000	\$195.414,56	¢100.079.613,05

Avalúo de las edificaciones

Determinación de edad efectiva

Edad de construcción original	35.00 años
Edad de remodelación	0.00 años
Porcentaje de remodelación	0.00%
Edad efectiva	35.00 años

OBRAS PRINCIPALES

Características y cálculo de valores

# de finca	Valor \$/m ²	Separación de áreas	Área m ²	Valor ¢/m ²	VUT	Edad	Calificación por estado	VRN	Factor por estado	Factor de depreciación	VUR	VNR	Valor final por m ²
1-408017-000	1100.0000	Local comercial (niveles 1 y 2)	326.14	563354.0000	70.00	35.00	Regular (8)	183732273.5600	0.98	0.61	42.66	111961854.2006	343293.8438
Totales			326,14 m²					183.732.273,56				111.961.854,20	

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Características y cálculo de valores

Valor \$/m ²	Separación de áreas	Área m ²	Valor ¢/m ²	VUT	Edad	Calificación por estado	Coefficiente de proporcionalidad	Área corregida por coeficiente de proporcionalidad	VRN	Factor por estado	Factor de depreciación	VUR	VNR	Valor final por m ²
200.0000	Mezaninne (bodega)	53.85	102428.000	40.00	35.00	Regular (7)	1.0000000000	53.85000000	5515747.8000	0.92	0.17	6.61	911822.05818750	16932.6288
Totales									5.515.747,80 m²				911.822,06	

Valores globales de reposición por m² (obras principales)

Costo total por m² de construcción nueva ¢563.354,0000/m²

Costo total en \$ por m² de construcción nueva \$1.100,0000/m²

Valores globales de reposición por m² (obras principales y complementarias)

Costo total por m² de construcción nueva ¢580.266,2089/m²

Costo total en \$ por m² de construcción nueva \$1.133,0226/m²

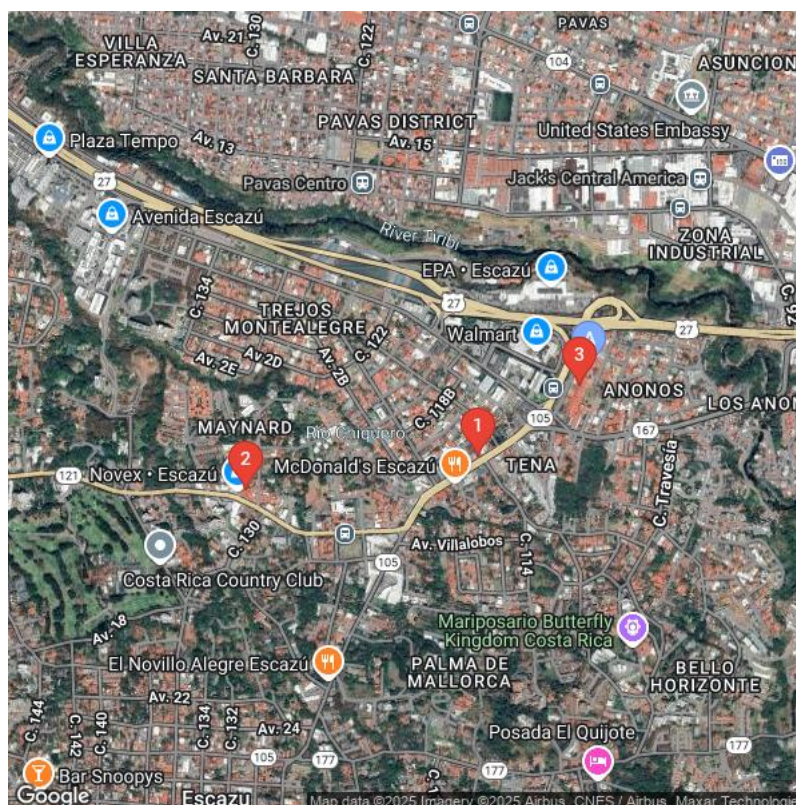
VALOR TOTAL DE EDIFICACIONES ¢112.873.676,2588

VALOR PRELIMINAR CON TERRENO ¢212.953.289,3119

Referencias utilizadas para la valoración de mercado

Datos de referencias utilizadas para la valoración de mercado

Croquis de ubicación



	Referencia 1	Referencia 2	Referencia 3
No. Referencia	413	510	511
Contacto	Lauribeth Mora	Gravitas inmobiliaria	Hernan Ducret
Teléfono	6031-6246	8990-7399	7193 8806
Descripción	Local #7 en venta en Condominio Boulevard de la Rosa, San Rafael de Escazú	Locales comerciales y bodegas en San Rafael Plaza Comercial en venta en Escazú, San Rafael	Venta de Oficina en el icónico centro Comercial Trejos Montealegre, en San Rafael, Escazú.
Precio unitario	\$2.325,58/m ²	\$1.600,00/m ²	\$2.440,74/m ²
Precio total	\$140.000,00	\$4.000.000,00	\$107.392,51
Área arrendable (m2)	60,20 m ²	2.500,00 m ²	44,00 m ²
Nivel de acondicionamiento	2,00 m ²	2,00 m ²	2,00 m ²
Arquitectura / Funcionalidad	ADECUADA	ADECUADA	ADECUADA
Edad constructiva	22	19	35
# de estacionamientos	1	60	1
Relación de estacionamientos	50,00	42,00	0,00

Fotografía



Homologación de mercado							
Variable	Valorado	Referencia 1		Referencia 2		Referencia 3	
		Valores absolutos	Valores relativos	Valores absolutos	Valores relativos	Valores absolutos	Valores relativos
Área arrendable	326.14 m ²	60.20 m ²	0,78	2500.00 m ²	1,36	44.00 m ²	0,74
Nivel de acondicionamiento	2	2	1,00	2	1,00	2	1,00
Arquitectura / Funcionalidad	Adecuada	Adecuada	1,00	Adecuada	1,00	Adecuada	1,00
Edad	35 años	22 años	0,81	19 años	0,77	35 años	1,00
Ubicación	Buena	SIMILAR	1,00	SIMILAR	1,00	SIMILAR	1,00
Relación de estacionamientos	0	50	1,00	42	1,00	0	1,00
Negociación		10 %	0,90	10 %	0,90	10 %	0,90
Coeficiente			0,5688		0,9424		0,6665
Valor unitario en ¢			¢677.418,81/m ²		¢772.187,48/m ²		¢833.062,51/m ²
Valor total en ¢			¢220.933.370,37		¢251.841.226,06		¢271.695.008,15
Valor unitario en \$			\$1.322,72/m ²		\$1.507,77/m ²		\$1.626,63/m ²
Valor total en \$			\$431.392,53		\$491.742,93		\$530.509,25
Promedio Valor Total	\$1.485,7063						
Desviación estándar	0.1031						
Valor total dólares	\$484.548,2385						
Valor total colones	¢248.156.534,8606						
Margen de mercado	16.53%						

Valor Asegurable

Resumen Valor asegurable según Valor Neto de Reposición (VNR)

RESUMEN DE LA VALORACIÓN LLEVADA A CABO

Tipo de cambio utilizado	¢512,14/\$			
Edad de la construcción	35,00 años			
Detalle	Medida en m²	Valor unitario	Valor total	Valor en \$USD
OBRAS PRINCIPALES				
Local comercial (niveles 1 y 2)	326,14	¢343.293,84	¢111.961.854,22	\$218.615,72
Total	326,14 m²		¢111.961.854,22	\$218.615,72
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Mezaninne (bodega)	53,85	¢16.932,63	¢911.822,06	\$1.780,42
Total			¢911.822,06	\$1.780,42
Valor total construcciones			¢112.873.676,28	\$220.396,13

Valor asegurable según Valor de Reposición Nuevo (VRN)

RESUMEN DE LA VALORACIÓN LLEVADA A CABO

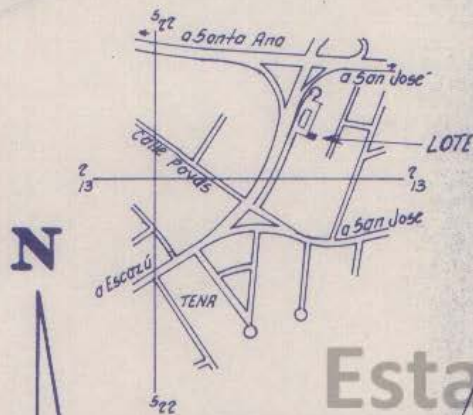
Tipo de cambio utilizado	¢512,14/\$			
Edad de la construcción	35,00 años			
Detalle	Medida en m²	Valor unitario	Valor total	Valor en \$USD
OBRAS PRINCIPALES				
Local comercial (niveles 1 y 2)	326,14	¢563.354,00	¢183.732.273,56	\$358.754,00
Total	326,14 m²		¢183.732.273,56	\$358.754,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Mezaninne (bodega)	53,85	¢102.428,00	¢5.515.747,80	\$10.770,00
Total			¢5.515.747,80	\$10.770,00
Valor total construcciones			¢189.248.021,36	\$369.524,00



352-S-2-3-14

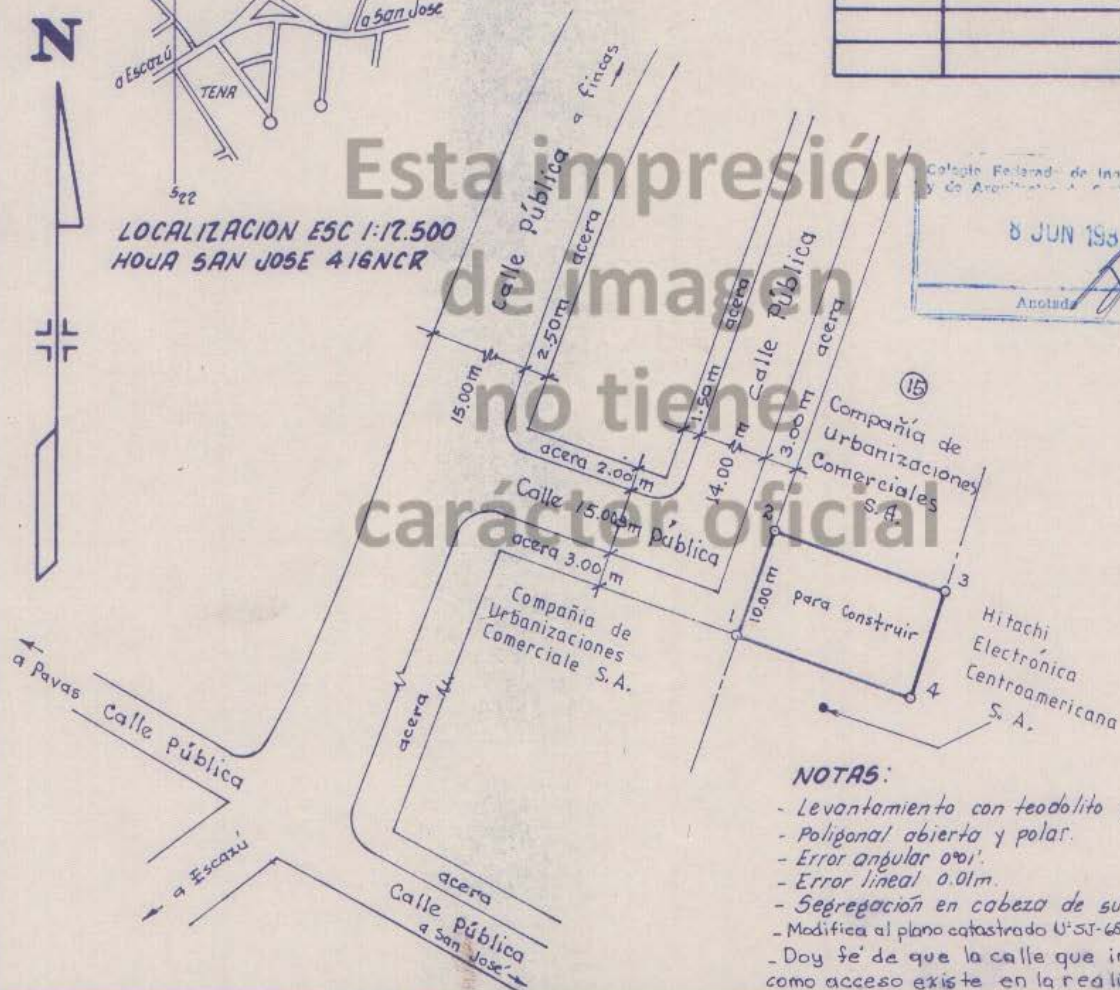
SECCION DE MICROFILM	
ROLLO 112	IMAGEN 55
FECHA 15 JUN 1989	FIRMA <i>[Signature]</i>

REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL	
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número	
828289-89	
12 JUN 1989	
Fecha	Firma autorizada



LOCALIZACION ESC 1:12.500
HOJA SAN JOSE 416NCR

LINEA	ACIMUT	DIST.
1-2	19° 00.7'	10.00
2-3	109° 06.8'	16.13
3-4	196° 52.5'	10.00
4-1	289° 05.2'	16.50



NOTAS:

- Levantamiento con teodolito y cinta.
- Poligonal abierta y polar.
- Error angular 0'01'.
- Error lineal 0.01m.
- Segregación en cabeza de su dueño.
- Modifica al plano catastrado U-ST-653981-86.
- Doy fe de que la calle que indica como acceso existe en la realidad.

PROPIEDAD DE		Cedula Jurídica No. 3-101-008943-03		SITUADO EN: San Rafael	
COMPANIA DE URBANIZACIONES COMERCIALES S.A.				Parte de	
		AREA 163.07 m ²		DISTRITO: 3° San Rafael	
		Area según Registro 5550.76 m ²		FOLIO REAL No.	
José Rafael Jiménez Gamboa Licenciado Agrimensor carnet No. LA 1269				CANTON: 2° Escazú	
				1336966-000	
PROTOCOLO TOMO		FOLIO		PROVINCIA: 1° San José	
5442		122		LOTE N° 14	
		ESCALA 1:500		FECHA	
				Mayo de 1989	

522-3 213-1

Detalle de Certificaciones o Productos

Bienes Monitoreados

Búsqueda Gráfica Marcas

Carrito de Compras

Consultas Gratuitas

Certificación Imágenes

Historial de Compras

Historial de Usos

Impuesto Personas Jurídicas

Índice Personas Físicas

Índice de Personas Jurídicas

Transitorio III Ley 9428

Mi Cuenta

Mi Inventario

Reserva de Matrícula

Solicitud de Placas

Consulta Salidas del País

Certificado Catastral

Tarjeta de Salidas del País

Título de Propiedad

Avisos importantes

■ Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

Consulta de Plano

i

Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Número de Plano

Provincia Inscripción:

1 - SAN JOSÉ

Número Inscripción:

828289

Año Inscripción:

1989

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	828289
Año Inscripción:	1989	Área Plano:	163.07
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	213100.0
Coordenada Este:	522300.0	CRTM Norte:	1098152.0
CRTM Este:	485968.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	2 - ESCAZU	3 - SAN RAFAEL

Titulares(es)

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
413592	CORREO S-2-127	CONDominio	EL
3101008943	COMPANIA DE URBANIZACIONES COMERCIAL		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	336966	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	408017	0		

Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	653981	1986

Anotaciones

Código Provincia	Número	Año	Observaciones	Estado
1 - SAN JOSÉ	828289	1989	PLANO A SER MODIFICADO POR LA PRESENTACIÓN: 1-2192115	Activa

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

Imprimir

Detalle de Certificaciones o Productos ★

Bienes Monitoreados

Búsqueda Gráfica Marcas

Carrito de Compras

Consultas Gratuitas ★

Certificación Imágenes ★

Historial de Compras

Historial de Usos

Impuesto Personas Jurídicas

Índice Personas Físicas

Índice de Personas Jurídicas

Transitorio III Ley 9428

Mi Cuenta

Mi Inventario

Reserva de Matrícula

Solicitud de Placas

Consulta Salidas del País

Certificado Catastral

Tarjeta de Salidas del País

Título de Propiedad

Avisos importantes

■ Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 408017---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 408017 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR, NO. 14
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SAN RAFAEL CANTON 2-ESCAZU DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:
NORTE : CIA URBANIZACIONES COMERCIALES S A
SUR : HITACHI ELECTRONICA CENTROAM S A
ESTE : HITACHI ELECTRONICA CENTROAM S A
OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: CIENTO SESENTA Y TRES METROS CON SIETE DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:SJ-0828289-1989
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 408017 Y ADEMAS PROVIENE DE 336966B-000

VALOR FISCAL: 150,784,853.00 COLONES

PROPIETARIO:
JOAQUIN R TREJOS M LIMITADA
CEDULA JURIDICA 3-102-016383
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 0405-00010610-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26-AGO-1993
OTROS:

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 405-10610-01-0900-001
FINCA REFERENCIA: 00336966-000
AFECTA A FINCA: 1-00408017 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CITAS: 405-10610-01-0901-001
CONCESIONES REF:00336966-000
FINCA REFERENCIA: 00336966-000
AFECTA A FINCA: 1-00408017 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
FINCA REFERENCIA: 00336966-000

Emitido el 07-04-2025 a las 15:03 horas

Imprimir

Regresar

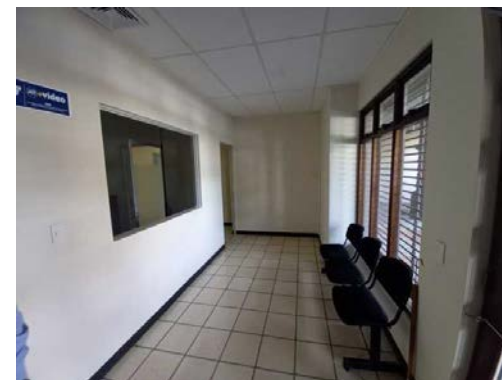
Comprar



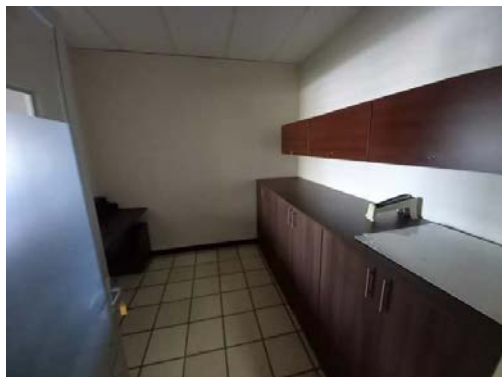
Entorno



Fachada



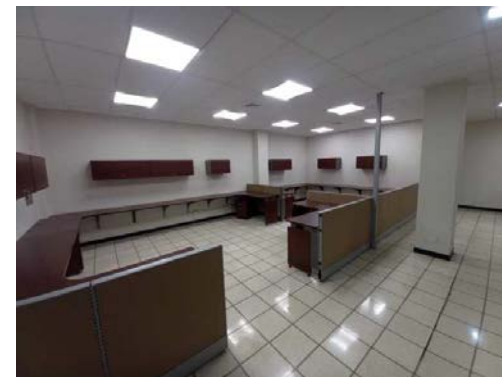
Área de espera



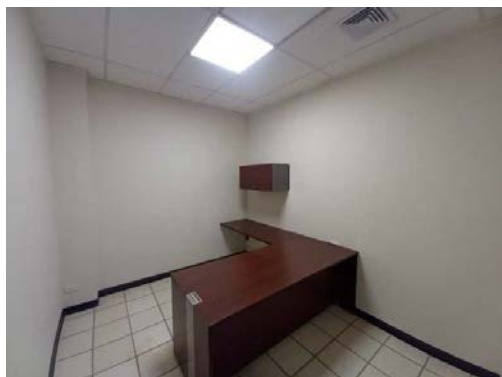
Recepción



Oficina



Área de cubículos



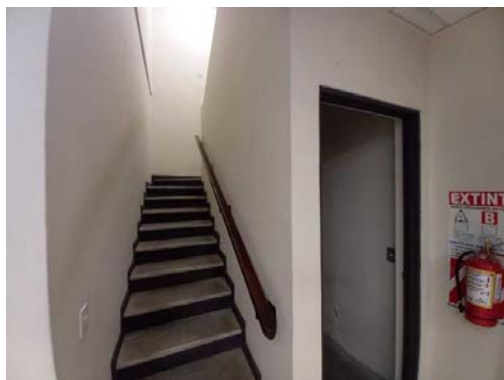
Oficina



Bodega



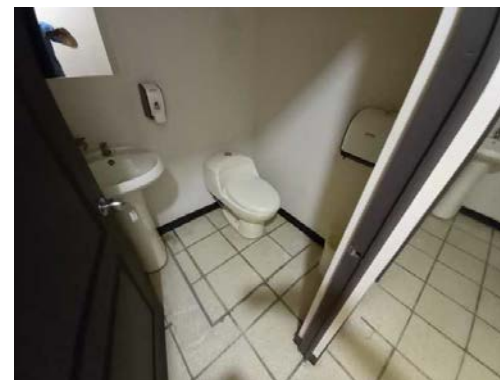
Tanque de captación y bomba



Escalera



Medio baño



Medio baño



Medio baño



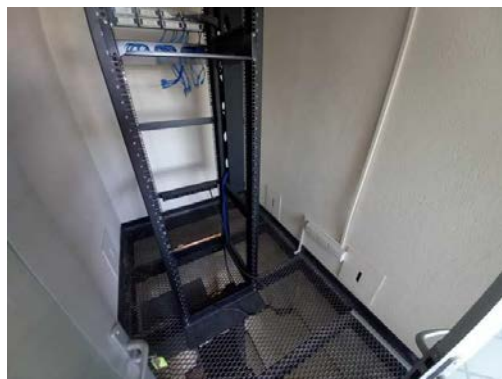
Área de cubículos



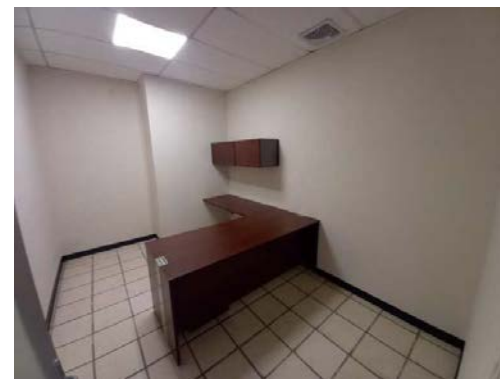
Oficina



Oficina



Cuarto de TI



Oficina



Oficina



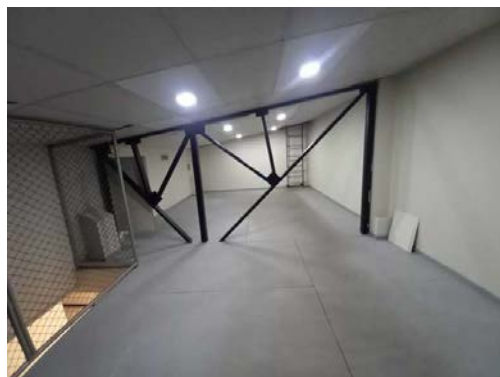
Oficina



Comedor y cocina



Centro de carga



Mezanine (bodega)