

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

Acta de la Asamblea General Ordinaria número 157-2025 de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada el 30 de mayo del 2025 de forma presencial en las instalaciones de la Cámara, sita en San José, Costa Rica, de la esquina suroeste del Segundo Circuito Judicial, 100 metros al oeste y 75 metros al sur, Barrio Esquivel Bonilla.

ARTÍCULO PRIMERO. 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 18:23 horas en segunda convocatoria. Con la verificación del quórum se inicia la asamblea con la participación de los siguientes asociados:

CANT.	Código	Nombre	Apellidos	Cédula	Asistió a Asamblea	Poder otorgado a:
1	3592	ABRAHAM	GOLDEMBERG CORDOBA	502910657	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
2	1375	ADRIÁN	MORA SOLANO	109660450	SI	-
3	1813	ALEJANDRO	ALVARADO RODRÍGUEZ	110880382	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
4	3715	ALEX	SALAS MENDEZ	106310687	Poder Especial	Marco Andrade Villalobos
5	3024	ALFREDO	FREER VARGAS	105010210	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
6	3734	ANA MARÍA	JARA RUIZ	2674875	SI	-
7	3593	ANA PATRICIA	CARAZO FERNÁNDEZ	109040496	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
8	1462	ANA SEYDI	LÓPEZ LEÓN	107880620	si	-
9	2566	ANA YANCY	SÁNCHEZ BARRANTES	502700754	SI	-
10	3094	BEATRIZ	JIMÉNEZ CONGOTE	800940964	SI	-
11	3689	BENJAMIN	PREVAUD	12500217326	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
12	2931	CAMILA	VARGAS VARELA	115570670	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
13	2888	CANAIMA YURUBI	USECHE TORREALBA	Dimex 186200543027	SI	-
14	3838	CANDY JOHANNA	SOLANO LIZANO	111000978	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
15	3394	CARLA	DOBLES RECIO	503650923	SI	-
16	2934	CARLOS	CASTRO ARIAS	106250352	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel

CANT.	Código	Nombre	Apellidos	Cédula	Asistió a Asamblea	Poder otorgado a:
17	3723	CARLOS	ALVARADO BARRANTES	603050496	Poder Especial	Marco Andrade Villalobos
18	2435	CARLOS ALBERTO	RODRÍGUEZ BONILLA	304090674	SI	-
19	2374	CARMEN MARÍA	ROBERT ECHEVERRÍA	105590795	SI	-
20	3740	CAROLINA	LÓPEZ DE TOSO	Dimex 155802784335	SI	-
21	3550	CÉSAR	GOLDONI FERNÁNDEZ	106250100	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
22	3829	CHRISTINE LOUISE	GRUNINGER	Dimex 184002254317	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
23	3667	DAISY	DIXON GOODWIN	108310707	SI	-
24	2935	DARÍO GUSTAVO	JIMÉNEZ BARRANTES	303990752	SI	-
25	3180	DAYSÍ CRISTINA	BRIONES HUETE	Dimex 155838303013	SI	-
26	2978	DELPHY	FERGUSON SIMPSON	204740999	SI	-
27	3821	DEYRA	RODRÍGUEZ CARRASCO	801390071	SI	-
28	3385	DIEGO ALEJANDRO	PÁEZ BURGOS	801000656	SI	-
29	1527	DOMINGO	COPPOLA	Dimex 138000085514	SI	-
30	2858	EDGAR ANTONIO	ARIAS MORA	116890642	SI	-
31	2193	ERAN	RICHTER BENDERSKY	800600189	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
32	3489	ERICK	RUBÍ ALVARADO	1120080	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
33	2752	ERIKA	NASSIRI MUÑOZ	112210423	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
34	3140	EUGENIA	ECHEVERRÍA GUTIÉRREZ	107410130	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
35	2368	EUGENIO	DÍAZ DE LEÓN HERNÁNDEZ	Dimex 148400371629	SI	-
36	1926	FABIOLA	CONEJO BOGANTES	111150776	si	-
37	573	FEDERICO	MARÍN SCHUMACHER	104280128	SI	-
38	3361	FELICIA	MARTÍ REVELO	109900913	SI	-
39	3779	FERNANDO DANIEL	VELÁZQUEZ HERRERA	110430857	SI	-
40	3396	FLORENCIA	IRIARTE RABASSA	801280277	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

CANT.	Código	Nombre	Apellidos	Cédula	Análisis en Asamblea	Poder otorgado a:
41	1382	FLORIBETH	HERNÁNDEZ PORRAS	110180895	SI	
42	3745	GABRIEL	ORTIZ FERNÁNDEZ	113940386	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
43	3830	GINNA	MURILLO ASTÚA	109330294	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
44	3646	GI SELA MARÍA	GONZÁLEZ DE RIVAS	Dimex 186201986104	SI	-
45	2818	GLORIA	MONGE VILÁ	106370558	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
46	3631	GUILLERMO	CASTRO GONZÁLEZ	800980625	SI	-
47	1158	IDA LUZ	HOLDRIDGE MELÉNDEZ	302210164	SI	-
48	3747	ILIANA MARÍA	RUÍZ CHACÓN	203940571	SI	-
49	3576	JACQUELINE LORENA	MENDOZA ALVARADO	109170249	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
50	3432	JAVIER	MELENDEZ DENT	114480538	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
51	131	JOHNNY	MADRIGAL HERRERA	600980323	Honorífico	-
52	3833	JONATHAN	ALLEN GÓMEZ	112280331	SI	-
53	3725	JORGE ALEXANDER	QUIRÓS CUBERO	602450719	SI	-
54	3851	JOSÉ ANTONIO	VEGA GARRO	303440141	Poder Especial	Marco Andrade Villalobos
55	3840	JOSÉ BERNAL	ALVARADO SANABRIA	116270097	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
56	3207	JOSÉ LUIS	MORENO VILLEGAS	801290172	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
57	1818	JUAN CARLOS	MAJANO MEDINA	602510663	SI	-
58	3059	JUAN GUILLERMO	TOVAR GONZÁLEZ	203140770	SI	-
59	709	JUAN LUIS	UGALDE CASTRO	203420144	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
60	2245	JUAN PABLO	SALAS SOLANO	109610959	SI	-
61	2938	KATHIA	CHAVERRI CORRALES	107680263	SI	-
62	2309	KATIA MARÍA	ESQUIVEL VALERÍN	108660350	SI	-
63	3181	KELLY	ANN LANGE	Dimex 184001505430	SI	-
64	3727	KEVIN	MADRIGAL ROJAS	117420887	Poder Especial	Marco Andrade Villalobos

CANT.	Código	Nombre	Apellidos	Cédula	Asistió a Asamblea	Poder otorgado a:
65	3834	LAURA	VILLALOBOS ARMERLING	401990969	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
66	1758	LEÓN DARÍO	LOPERA NARANJO	800930978	SI	-
67	3452	LEONARD JOEL	CAMBRONERO JIMÉNEZ	208110628	No	-
68	1142	LÍA MARTA	CAMPOS QUESADA	203180135	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
69	3685	LLANCEL	SIBAJA ARAYA	701240337	SI	-
70	2896	LORENA	VARGAS ORTEGA	801170782	SI	-
71	3527	LUDWING	DÍAZ DORANTE	Dimex 117000746224	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
72	2004	LUIS ALBERTO	LEÑERO TESTART	800480952	SI	-
73	3139	LUZ MARINA	CAMPOS CORDERO	203410913	Poder Especial	Mónica López Lutz
74	3591	MANUEL ROBERTO	SÁNCHEZ PORTILLA	112300852	SI	-
75	3384	MARCO AURELIO	ZÚÑIGA VARGAS	301690493	SI	-
76	1924	MARCO VINICIO	ANDRADE VILLALOBOS	303140991	SI	-
77	3698	MARÍA CRISTINA	ROJAS ZAPATA	800700111	Poder Especial	Marco Andrade Villalobos
78	2450	MARÍA DE LOS ANGELES	ALFARO SÁNCHEZ	401280631	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
79	3473	MARÍA FERNANDA	CHACÓN CHINCHILLA	503930265	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
80	2149	MARÍA GABRIELA	LIZANO LUGO	104980446	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
81	2420	MARÍA GABRIELA	MORA FERNÁNDEZ	106480828	SI	-
82	3188	MARÍA JOSÉ	VARGAS WINIKER	108630332	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
83	3577	MARIANO	BENAVIDES SÁNCHEZ	104800677	SI	-
84	3842	MARILYN	RAMÍREZ PAMÍREZ	401670420	SI	-
85	3001	MARINA	VÁZQUEZ DURÁN	800710057	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
86	2609	MARTHA ANGÉLICA	MONTIEL GALINDO	801370624	SI	-
87	3071	MELANIA MARÍA	RODRÍGUEZ VARGAS	204300787	SI	-
88	791	MELIDA CECILIA	ODIO SALAZAR	106000957	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

CANT.	Código	Nombre	Apellidos	Cédula	Anetió a Asamblea	Poder otorgado a:
89	3229	MELISA	BARRANTES ROJAS	112430553	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
90	1425	MIGUEL	FIATT SAUMA	104191160	SI	-
91	3429	MIGUEL ÁNGEL	BLANCO CRUZ	110590759	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
92	3102	MÓNICA MARÍA	LÓPEZ LUTZ	109070898	SI	-
93	3454	NANNY	ZAMORA ROMÁN	109680772	SI	-
94	3426	NELLY MARGARITA	CAMPOS ROSALES	110890788	Poder Especial	Raquel Jiménez Mora
95	1465	OFELIA MARÍA	ULLOA ALVARADO	103990799	si	-
96	1637	ORLANDO	QUESADA DEL VECCHIO	107230607	Poder Especial	Jorge Arce Lara
97	1368	ÓSCAR	SEGNINI VILLALOBOS	502460664	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
98	1397	ÓSCAR	ALVARADO MEJÍA	204890916	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
99	3708	PABLO	GARCIA VARELA	204090750	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
100	3450	PAOLA	FRANCESCHI CARVAJAL	108870953	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
101	2894	PATRICIA	MOSTAJO ALMONTE	801100658	SI	-
102	2988	PAULO	GÓMES LÓPES	Dimex 186200064604	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
103	2937	PEGGY VIVIANA	SOSA GONZÁLEZ	205510916	SI	-
104	1772	RAMÓN ENRIQUE	COLL ESQUIVEL	107260401	SI	-
105	1550	RODOLFO	LEITÓN GUTIÉRREZ	103690347	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
106	2830	ROSANGELA	DEMARI CIRIGLIANO	Dimex 186200184617	No	Ramón Coll Esquivel
107	3575	ROSAURA	PÉREZ RIVERA	108110158	SI	-
108	3020	ROXANA	LEITÓN GARRO	109770017	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
109	2871	RUTH MARGARITA	VILLACORTA DE HERNÁNDEZ	Dimex 122200872816	SI	-
110	1308	SANDRA	HENCHOZ GUTIERREZ	108170936	SI	-
111	3762	SEBASTIÁN	GUILLÉN TREJOS	305570478	SI	-
112	3563	SEBASTIEN	CRESPO	15DI83617	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel

CANT.	Código	Nombre	Apellidos	Cédula	Asistió a Asamblea	Poder otorgado a:
113	3462	SHIRLEY	PRENDAS ESPINOZA	205020182	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
114	2688	SIGIFREDO	CASTRO CALDERÓN	106730588	SI	-
115	3678	SOFÍA	PICADO ÁLVAREZ	304290657	Poder Especial	Marco Andrade Villalobos
116	3843	SONIA ALEJANDRA	ARAYA MARTÍNEZ	303530049	Poder Especial	Marco Andrade Villalobos
117	3611	TAMARA DE LOS ANGELES	LÓPEZ SANDOVAL	111670944	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
118	3620	TANIA	GAMBOA DELGADO	401900866	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
119	3292	VANESSA	BUCKNOR QUIRÓS	303820307	Poder Especial	Ramón Coll Esquivel
120	1522	VICTOR HUGO	LORÍA CORRALES	204860770	SI	-
121	2534	YAMILETH	PEÑA ULLOA	107280363	SI	-

También se encuentra presente el Lic. Adrián Fernández Rodríguez, Asesor Legal, Marisol Orozco Secretaria de Actas, Óscar Wong técnico.

Se inicia la asamblea con 55 asociados presentes y 57 poderes, para un total de 111 asociados.

ARTÍCULO SEGUNDO: LECTURA DEL ORDEN DEL DÍA Y EXPLICACIÓN POR PARTE DEL PRESIDENTE AL RESPECTO. PROPOSICIONES DE LOS ASOCIADOS SOBRE EL ORDEN DEL DÍA. APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA CON O SIN LAS PROPOSICIONES DE LOS ASOCIADOS.

El Sr. Juan Carlos Majano Medina, da lectura al orden del día de la presente asamblea, cuya convocatoria fue debidamente publicada en el Diario La República el 12 de mayo del 2025.

"CONVOCATORIA

Lugar: Instalaciones de la CCCBR

Fecha: viernes 30 de mayo del 2025

Convocatoria: 1ª convocatoria a las 17:00 horas – 2ª convocatoria 18:00 horas. Para poder realizar la Asamblea en primera convocatoria deben estar presentes al menos 218 asociados, para poder realizar la Asamblea en segunda convocatoria deben estar presentes al menos 20 asociados.

1. Comprobación del quórum
2. Lectura del orden del día y explicación por parte del presidente al respecto. Propositiones de los asociados sobre el orden del día. Aprobación del orden del día con o sin las propositiones de los asociados.
3. Entrega a los asociados mediante correo electrónico (puede ser previo a la asamblea) de los siguientes documentos: copia del acta de la asamblea general ordinaria y extraordinaria anteriores, informe del Presidente, Informe del Tesorero, Informe de Fiscalía, copia de la certificación a la que se refiere el Artículo 45 del Estatuto y copia de la convocatoria con el orden del día.
4. Lectura, aprobación o desaprobación de las actas anteriores.

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

5. De la entrega que la Junta Directiva saliente hace al Tribunal Electoral, saliente hace al Tribunal Electoral, para la dirección de la Asamblea, e indicar el resultado de las elecciones realizadas presencialmente durante la tarde del mismo día 30 de mayo.
 - 5.a Nombramiento entre los asociados presentes de un Fiscal Adjunto por el periodo que falta para cumplir el periodo ordinario por el cual fue nombrado el señor Marco Andrade, quien renunció a su cargo. Previamente a realizar esta elección el Tribunal Electoral hará una breve exposición sobre los deberes que van implícitos en este cargo y la importancia que tiene la correcta elección de la persona que asuma el mismo.
 - 5.b De las elecciones que fueran necesarias para nombrar comisiones especiales o por desintegración del Consejo de Alzada y de los Tribunales de ética y electoral, para completarlos o conformarlos a ratificar nombramientos de Junta Directiva para el resto del periodo, hechos por este mismo órgano de conformidad con el artículo sesenta y dos de estos Estatutos, en el caso de que se presente alguna de estas situaciones.
 - 5.c Del nombramiento de la comisión de revisión de actas se integrará con al menos el 10% de los asociados presentes.
 - 5.d Juramentación por parte del Tribunal Electoral de todas las personas nombradas.
6. De la entrega del Tribunal Electoral a la Junta Directiva saliente de la dirección de la Asamblea, para que continúe con los demás temas incluidos en el orden del día.
7. Presentación oral (tiempo máximo 20 minutos) parte del Presidente de su informe de gestión, resumen.
8. Presentación oral por parte del Tesorero de su informe de gestión, resumen (tiempo máximo 10 minutos)
9. Presentación oral por parte del Fiscal de su informe de gestión, resumen (tiempo máximo 10 minutos)
10. Espacio de preguntas para los asociados por un tiempo máximo de 40 minutos, se aclara que este espacio es para preguntas concretas a cada uno de los tres exponentes indicados, y no por la emisión de opiniones o criterios sobre los temas expuestos, buscando hacer un uso razonable de tiempo.
11. Lectura de la correspondencia que debe conocer la asamblea, y que tenga relación con los temas incluidos en el orden del día, dependiendo de la hora de la noche en que se llegue a este punto, podrá el Presidente omitir la lectura de estos documentos y remitirlos por correo a los asociados, esto por cuanto la asamblea debe terminar antes de las 12 medianoche de ese mismo día. Los interesados en remitir correspondencia deben dirigirla al correo de ese mismo día. Los interesados en remitir correspondencia deben dirigirla al correo presidencia@camara.cr como máximo a las 4:00 p.m., secretaria@camara.cr con copia a presidencia@camara.cr como máximo a las 4:00 p.m., estos documentos para ser leídos deben venir con firma autógrafa (entregar el original presencialmente) o con firma digital (en cuyo caso sí lo pueden enviar por correo electrónico)
12. Ratificación y declaratoria en firme de los acuerdos tomados en esta Asamblea.

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, para lo cual la administración emitirá a las 10:00 horas del mismo día 30 de mayo el listado de los asociados al día, el cual se podrá ver por parte de los asociados al día, el cual se podrá ver por parte de los asociados al día, en el caso de los señores asociados que se pongan al día en sus mensualidades el mismo 30 de mayo, su participación quedará a que antes de las 13:00 p.m. del mismo día 30 sujeta a que antes de las 13:00 p.m. del mismo día 30 remitan al correo contabilidad@camara.cr el respectivo comprobante de depósito.

Es todo. Firmamos en las instalaciones de la Cámara, al ser las 17:30 horas del 08 de mayo del 2025.

Juan Carlos Majano Medina

Mónica López Lutz

Presidente

Concluida la lectura del orden del día, la Sra. Martha Montiel Galindo, carné número 2609, comenta que el señor Presidente le había pedido el informe del Consejo Internacional que, si bien por Estatuto se entrega en noviembre, pero se le dijo que al cierre de esta Junta Directiva les externara a los asociados todo lo que ha pasado, sobre todo que recientemente se tuvo una certificación ABR y CBR. Si el informe no está dentro del orden del día, le gustaría que el informe del Consejo Internacional le sea remitido a todos los asociados, ya que se remitieron todos los informes menos el del Consejo Internacional y es importante que lo conozcan.

El Sr. Juan Carlos Majano indica que se procederá conforme a lo solicitado. **ANEXO N.1.**

El Sr. Víctor Loría indica que, en cumplimiento del artículo 45 del Estatuto, en vista de que la señora Fiscal no está presente debido a que recientemente dio a luz y por ello remite la justificación médica respectiva, solicita una modificación al punto 9 de este orden del día para que la Secretaría de esta asamblea, lea y haga del conocimiento de todos los asociados, el informe de la Fiscal, pues de la forma en que se redactó esta convocatoria, dice presentación oral del informe y ante su ausencia esto no va a ser posible.

El Lic. Adrián Fernández Rodríguez indica que el Artículo 45 habla de los informes del Tribunal de Ética, Consejo de Alzada y otros. En este caso esos informes están para ser expuestos en la asamblea, si la señora Fiscal tiene algún tipo de situación personal por lo cual no pueda estar acá, entiende que ya remitió el informe por escrito, ya la asamblea lo tiene y no hay otra persona que la pueda sustituir el artículo de supra no lo permite, pero tampoco lo prohíbe, es un tema que se puede someter a votación. Entonces, se debería nombrar un Fiscal Suplente como siguiente punto.

El Sr. Ramón Coll Esquvel informa que de los 47 poderes que presentó, hay dos que ya están presentes en la asamblea la Sra. Llancel Sibaja Araya y Diego Alejandro Páez Burgos haciendo la aclaración que, de retirarse, él haría uso de los poderes.

Se somete a votación la modificación del orden del día, a fin de proceder con la elección del Fiscal suplente, permitiéndosele leer a la asamblea el informe enviado por la Sra. Marianela Sibaja Murillo, Fiscal.

Votos a favor: 108 (50 presentes + 58 poderes)

Votos en contra: 0

Abstenciones: 5

ACUERDO 157-01: Por mayoría, se aprueba modificar el orden del día para que se proceda en el punto 4 de la agenda, con la elección del Fiscal suplente, quien podrá hacer lectura del informe enviado por la Sra. Marianela Sibaja Murillo, Fiscal.

El Sr. Jorge Arce Lara en representación del Sr. Orlando Quesada, solicita que se suspenda esta asamblea hasta que el Tribunal Electoral se integre, ya que si no hay Fiscal no se puede continuar con la asamblea.

Se efectúa un receso de 15 minutos mientras se incorpora a la asamblea el Tribunal Electoral. Transcurridos los 15 minutos, se reanuda la asamblea.

El Sr. Juan Carlos Majano Medina somete a votación la aprobación del orden del día de esta asamblea General Ordinaria, con la modificación realizada.

Votos a favor: 113 (55 presentes + 58 votos).

Votos en contra: 0

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

Abstenciones:0

ACUERDO 157-02: Por unanimidad se aprueba el orden del día de esta asamblea General Ordinaria con la modificación realizada.

ARTÍCULO TERCERO. 5.A. NOMBRAMIENTO ENTRE LOS ASOCIADOS PRESENTES DE UN FISCAL ADJUNTO POR EL PERIODO QUE FALTA PARA CUMPLIR EL PERIODO ORDINARIO POR EL CUAL FUE NOMBRADO EL SEÑOR MARCO ANDRADE VILLALOBOS, QUIEN RENunció A SU CARGO. PREVIAMENTE A REALIZAR ESTA ELECCIÓN EL TRIBUNAL ELECTORAL HARÁ UNA BREVE EXPOSICIÓN SOBRE LOS DEBERES QUE VAN IMPLÍCITOS EN ESTE CARGO Y LA IMPORTANCIA QUE TIENE LA CORRECTA ELECCIÓN DE LA PERSONA QUE ASUMA EL MISMO.

El Sr. Juan Carlos Majano Medina hace entrega de la conducción de la asamblea al Tribunal Electoral.

El Sr. León Lopera Naranjo, Presidente del Tribunal Electoral, solicita postulaciones para el puesto de Fiscal Adjunto por el resto del periodo a noviembre del 2025. Asimismo, se da lectura a los deberes y atribuciones del Fiscal, según los establece el Artículo 72 del Estatuto.

Postulantes:

- Víctor Loría Corrales, carné 1522.
- Llancel Sibaja Araya, carné 3685.
- Gabriela Mora Fernández, carné 2420.
- Ana Jara Ruiz, carné 3734.

Los miembros postulados están presentes, aceptan la postulación y se presentan ante la asamblea.

La Sra. Katia Esquivel Valerín externa estar en contra de la postulación del Sr. Víctor Loría Corrales, debido a que cuando era Fiscal anteriormente no presentó el informe de Fiscalía y además, no denunció al igual que la Fiscal, la situación del uso de la tarjeta de crédito por parte del Presidente; asimismo, indica que existe conflicto de interés al formar parte del grupo de Ramón Coll, por lo que considera que no es apto para ser Fiscal.

El Sr. Víctor Loría Corrales indica que, hace muchos meses la asamblea encargó a la señora Vicepresidenta la reforma de Estatutos y no hizo nada. Indica que, la denuncia no se presentó a raíz de un acuerdo de Junta Directiva donde se le otorgó al Sr. Majano Medina el beneficio de que cancelara los dineros que había hecho de forma inadecuada de la tarjeta de crédito. El Fiscal actúa a razón de una denuncia y nadie lo denunció, el Fiscal tiene voz más no voto y la Junta Directiva le permitió al Sr. Majano Medina cancelar el monto adeudado.

La Sra. Ofelia Ulloa presenta moción para que se elimine la nominación de la Sra. Ana María Jara Ruiz, por falta a la ética.

La Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez apoya la moción de la Sra. Ofelia Ulloa Alvarado, se refiere al acta de Asamblea 156, donde indica que la Srta. Ana Jara estuvo en la comisión de revisión de Actas y todos los votos con el nombre del asociado vienen después de cada acuerdo y se expone la forma en que votó cada asociado, y el voto es secreto y esto está para que nos vayan a demandar y si esta persona (Ana Jara Ruiz) no puede proteger a los asociados porque quería dejar expuesto el voto, como va a proteger a los asociados siendo fiscal?

La Srta., Ana Jara indica que el comité no solamente es ella, que pidieron asesoramiento legal y el primer punto de agenda del Acta 156 fue aprobado en Asamblea.

La Sra Mónica López Lutz explica lo sucedido en la comisión de revisión de actas. Ella como secretaria estaba tratando de proteger que no quedaran expuestos los asociados y la forma en que votó cada uno, porque en la misma acta se indica que la asociada Iliana Ruíz Chacón, que es la mamá de Ana María Jara Ruíz (que integró la comisión de revisión de actas) hace la amenaza que va a demandar a los asociados que votaron de una forma u otra. Los miembros de la comisión Ana Jara y Marco Andrade solicitaron que se quedara en el acta. Yo indiqué que tuve que aceptar bajo presión, que el acta quedara así. La Sra López aclara que pasó el acta para una nueva revisión a tiempo antes de la media noche, donde se cumplía el plazo de 15 días calendario.

La Sra Llancel Sibaja Araya explica brevemente que la revisión fue terrible, que hubo una presión terrible de parte de la Srta. Ana Jara Ruíz que se impuso, no quiso dialogar, incluso hay una carta que hizo donde expone toda la situación.

El Sr. León Lopera Naranjo indica que no permitirá vetos, para ello, será la asamblea quien por votación decida quién será la persona ganadora.

El Sr. León Lopera Naranjo somete a votación que se efectúe una votación pública para la escogencia del Fiscal Adjunto.

Votos a favor: 113 (55 presentes + 58 votos).

Votos en contra: 0

Abstenciones: 0

ACUERDO 157-03: Por unanimidad se aprueba realizar de manera pública a mano alzada, la elección del Fiscal adjunto.

Votación realizada

- Víctor Loría Corrales: Votos a favor: 78 votos (31 presentes + 47 poderes)
- Llancel Sibaja Araya: 3 votos presentes
- Gabriela Mora Fernández: 7 votos presentes
- Ana Jara Ruíz: 14 (7 presentes + 7 poderes).

ACUERDO 157-04: Por mayoría la Asamblea General Ordinaria nombra al señor Víctor Hugo Loría Corrales, cédula de identidad número 204860770, carné de asociado número 1522, como Fiscal Adjunto de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces por el resto del periodo a noviembre del 2025.

El Sr. León Darío Lopera Naranjo juramenta al Sr. Víctor Hugo Loría Corrales, y devuelve la conducción de la asamblea al señor Presidente Juan Carlos Majano Medina.

ARTÍCULO CUARTO: ENTREGA A LOS ASOCIADOS MEDIANTE CORREO ELECTRÓNICO (PUEDE SER PREVIO A LA ASAMBLEA) DE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: COPIA DEL ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA ANTERIORES, INFORME DEL PRESIDENTE, INFORME DEL TESORERO, INFORME DE FISCALÍA, COPIA DE LA CERTIFICACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 45 DEL ESTATUTO Y COPIA DE LA CONVOCATORIA CON EL ORDEN DEL DÍA.

Se remitió a los asociados previo a la asamblea, todos los documentos indicados en el presente artículo.

ARTÍCULO QUINTO: LECTURA, APROBACIÓN O DESAPROBACIÓN DE LAS ACTAS ANTERIORES.

El Sr. Juan Carlos Majano Medina somete a aprobación las actas 153, 154, 155 y 156

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

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

El Sr. Víctor Loría Corrales justifica su voto indicando que no se debe aprobar, ya que lo que le corresponde a esta asamblea es la ratificación de esas actas.

La Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez indica que está en desacuerdo con el acta 156 porque se incluyó una frase que no debió quedar en el Acta.

La Sra. Mónica López Lutz está en desacuerdo con el acta 156 porque quedaron expuestos los votos de todos los asociados.

Votos a favor: 110 (53 presentes + 57 poderes)

Votos en contra: 2 y 1 poder

Abstenciones: 0

ACUERDO 157-05: Por mayoría, se aprueban y ratifican las actas 153, 154, 155 y 156 de Asamblea General.

ARTÍCULO SEXTO: DE LA ENTREGA QUE LA JUNTA DIRECTIVA SALIENTE HACE AL TRIBUNAL ELECTORAL, SALIENTE HACE AL TRIBUNAL ELECTORAL, PARA LA DIRECCIÓN DE LA ASAMBLEA, E INDICAR EL RESULTADO DE LAS ELECCIONES REALIZADAS PRESENCIALMENTE DURANTE LA TARDE DEL MISMO DÍA 30 DE MAYO.

Se traslada al Tribunal Electoral la conducción de la asamblea.

5.B. DE LAS ELECCIONES QUE FUERAN NECESARIAS PARA NOMBRAR COMISIONES ESPECIALES O POR DESINTEGRACIÓN DEL CONSEJO DE ALZADA Y DE LOS TRIBUNALES DE ÉTICA Y ELECTORAL, PARA COMPLETARLOS O CONFORMARLOS A RATIFICAR NOMBRAMIENTOS DE JUNTA DIRECTIVA PARA EL RESTO DEL PERIODO, HECHOS POR ESTE MISMO ÓRGANO DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO SESENTA Y DOS DE ESTOS ESTATUTOS, EN EL CASO DE QUE SE PRESENTE ALGUNA DE ESTAS SITUACIONES.

El Sr. León Darío Lopera Naranjo informa los datos y proceso de elección para puestos de Junta Directiva de la CCCBR, cuyas votaciones se efectuaron el día de hoy. En total se emitieron 150 papeletas de las cuales se utilizaron 133 y 17 sobraron. Agrega que contaron con la presencia de dos visores en todo el proceso electoral que fue el Lic. Juan Guillermo Tovar González y la Licda. Fabiola Conejo Bogantes. Además, se contó con el apoyo del Lic. Adrián Fernández.

PRESIDENTE

- Ramón Coll Esquivel: 94 votos
- Marco Andrade Villalobos: 39 votos

SECRETARIO

- Peggy Sosa González: 90 votos
- Juan Guillermo Tovar González: 43 votos

VOCAL 1

- Fabiola Conejo Bogantes: 94 votos
- Carlos Rodríguez Bonilla: 39 votos

VOCAL 3

- Marco Aurelio Zúñiga Vargas: 98 votos

- Gisela María González de Rivas: 35 votos

Miembros electos como miembros de Junta Directiva de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces para el periodo junio 2025 – junio 2027.

Presidente: Ramón Coll Esquivel, mayor, cédula de identidad número 1-0726-0401, estado civil divorciado, de profesión Corredor de Bienes Raíces y vecino de Escazú.

Secretaria: Peggy Viviana Sosa González, mayor con cédula de identidad número 2-0551-0916, estado civil soltera, de profesión farmacéutica y Corredora de Bienes Raíces, vecina de La Guácima - Alajuela.

Vocal 1: Fabiola Conejo Bogantes, mayor, cédula de identidad número 1-1115-0776, estado civil divorciada, profesión Corredora de Bienes Raíces, Vecina de Grecia – Alajuela.

Vocal 3: Marco Aurelio Zúñiga, mayor, con cédula de identidad número 3-0169-0493, estado civil casado en terceras nupcias, de profesión Corredor de Bienes Raíces, vecino de Santo Domingo – Heredia.

El Sr. Víctor Loría Corrales presenta su renuncia al Tribunal de Ética, debido a su nombramiento como Fiscal Adjunto. Asimismo, el Sr. Ramón Coll renuncia al Consejo de Alzada por su elección como Presidente de la Junta Directiva de la CCCBR.

El Sr. León Lopera somete a votación realizar una votación pública a mano alzada para la elección del miembro del Tribunal de Ética y del Consejo de Alzada.

Votos a favor: 113 (55 presentes + 58 votos).

Votos en contra: 0

Abstenciones: 0

ACUERDO 157-06: Por unanimidad se aprueba que se realizará de forma pública a mano alzada, las votaciones para la escogencia de miembros del Tribunal de Ética y del Consejo de Alzada.

TRIBUNAL DE ÉTICA

Miembros postulantes:

- Llancel Sibaja Araya
- Melania Rodríguez Vargas

Votos a favor: 113 (55 presencial + 58 poderes)

Votos en contra: 0

Abstenciones: 0

Las asociadas están presentes y aceptan el nombramiento correspondiente.

ACUERDO 157-07: Por unanimidad se nombra a Llancel Sibaja Araya, cédula de identidad número 701240337, carné de asociada número 3685 y a Melania Rodríguez Vargas, cédula de identidad número 204300787, carné de asociada número 3071, como miembros del Tribunal de Ética.

CONSEJO ALZADA

Se reciben las siguientes postulaciones:

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

- Ofelia María Ulloa Alvarado: 81 votos (34 presentes + 47 poderes)
- Eugenio Díaz De León Hernández: 25 (18 presentes + 7 poderes)

La Sra. Ofelia Ulloa Alvarado está presente en la asamblea y acepta el nombramiento.

ACUERDO 157-08: Se elige a la Sra. Ofelia María Ulloa Alvarado, cédula de identidad número 1-0399-0799, como miembro de la Comisión de Alzada, por el resto del periodo.

5.C. DEL NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN DE REVISIÓN DE ACTAS SE INTEGRARÁ CON AL MENOS EL 10% DE LOS ASOCIADOS PRESENTES.

Se presentan los siguientes postulantes:

- Ida Luz Holdridge Meléndez
- Llancel Sibaja Araya
- Sandra Henchoz Gutiérrez
- Yamileth Peña Ulloa
- Ana Yancy Sánchez Barrantes

Las asociadas están presentes y aceptan la postulación y el nombramiento correspondiente.

ACUERDO 157-09: Por unanimidad se aprueba el nombramiento de: Ida Luz Holdridge Meléndez, Llancel Sibaja Araya, Sandra Henchoz Gutiérrez, Yamileth Peña Ulloa y de Ana Yancy Sánchez Barrantes, como miembros de la Comisión de Revisión de Actas.

5.D. JURAMENTACIÓN POR PARTE DEL TRIBUNAL ELECTORAL DE TODAS LAS PERSONAS NOMBRADAS

El Tribunal Electoral hace la juramentación a todos los miembros electos.

ARTÍCULO SÉPTIMO. PRESENTACIÓN ORAL POR PARTE DEL PRESIDENTE DE SU INFORME DE GESTIÓN, RESUMEN (TIEMPO MÁXIMO 20 MINUTOS)

El Sr. Juan Carlos Majano Medina presenta el informe de Presidencia, el cual quedará consignado en su versión completa como **ANEXO N.2.** en la presente acta.

Leído el informe, el Sr. Juan Carlos Majano Medina indica que se tiene una limitación porque únicamente el Sr. Darío Jiménez y él, están autorizados para firmar depósitos y transferencias en las cuentas del BAC SAN JOSÉ y del Banco Nacional; asimismo no se puede solicitar el cheque de gerencia por \$320.000,00 debido a que la personería jurídica tiene una limitación de \$15.000,00 por ello convocó a Junta Directiva para que por medio de un acuerdo se le autorice mediante poder a retirar el cheque de gerencia y a inscribir a la Sra. Katia Esquivel como segunda firma en los bancos, para que no se vea afectado el pago a proveedores, planillas y demás movimientos bancarios de la Cámara, esto sería de forma temporal hasta que se emita la nueva personería jurídica. Con respecto al proyecto de ley, debido a todo lo que se ha avanzado con el mismo, si la asamblea lo tiene a bien solicita seguir liderando el proyecto. Por otra parte, aclara que, todo lo que se dio con relación a la tarjeta fue visto en el seno de la Junta Directiva y quedó consignado en actas. El Sr Majano indica que a él nadie lo obligó, que él fue voluntariamente a la Junta Directiva y rindió cuentas. Aclara que rompió la tarjeta desde junio del año 2024 y fue enviada a la señora Secretaria. En el tema de los pagos, constan los comprobantes respectivos, la Cámara no tuvo ningún daño económico, incluso los pagos que estaban debidamente justificados también los pagó. Para que el próximo Presidente no tuviera una mala interpretación de lo que eran gastos justificados de la tarjeta, indica que elaboró un Reglamento de tarjeta de crédito, el cual fue aprobado por la Junta Directiva.

El Sr. Adrián Fernández Rodríguez indica que es importante tener rápido el acta, a fin de protocolizarla y realizar el trámite de la personería jurídica.

ARTÍCULO OCTAVO. PRESENTACIÓN ORAL POR PARTE DEL TESORERO DE SU INFORME DE GESTIÓN, RESUMEN (10 MINUTOS)

Se recibe al Sr. Mauricio Rivera Auditor, quien dará un informe parcial de la auditoría financiera realizada a la Cámara de la intervención del periodo económico del 01 de enero del 2024 al 31 de diciembre del 2024. El informe presentado consta en el **ANEXO N.3.** de la presente acta.

Hallazgos encontrados

- No se expresó en la declaración de renta la cuenta otros ingresos por ₡132,716.00 colones
- En el estado de situación financiera existe una diferencia de ₡53,336.00
- Se hizo prueba de retención de salarios sujetos al impuesto sobre la renta y la respuesta fue satisfactoria.
- Se hizo confirmación con una carta del abogado externo Lic. Adrián Fernández Rodríguez quien divide en 3 segmentos: -Juicios en Trámite -Procedimientos Administrativos en Trámite, -Posibles Juicios.

En esto hay una serie de posibilidades o probabilidades de perder o ganar estos litigios o juicios, por lo que el auditor debe reunirse con la Junta Directiva y el abogado para ver si existe o no la necesidad de crear una reserva o posible contingencia, en virtud de que se pueda tener un juicio o litigio que se vaya a perder. Entiendo que para el presupuesto de este año ya hay una partida para ese tipo de contingencia, pero hay que valorar si el dinero que aprobaron en el presupuesto anterior alcanza para hacer frente a estas situaciones.

- Se efectuaron pruebas de gastos con la solicitud de prueba documental (en proceso).

Asuntos pendientes

- Confirmación de cuentas por cobrar a los asociados y asociadas, a diciembre del 2024 se adeudan ₡16,375.000.00 colones
- Se debe revisar al auxiliar de activo fijo.
- Solicitar un extracto de cuenta corriente al Ministerio de Hacienda para poder determinar si la Cámara tiene dineros a favor y si esos impuestos no están prescritos.
- Se deben revisar ingresos por cuotas de asociados, por capacitación y revisar las pólizas de riesgo de trabajo.

Queda a disposición de la nueva Junta Directiva ante cualquier duda o consulta que tengan sobre el particular.

La Sra Ofelia Ulloa Alvarado pregunta al Sr. Mauricio Rivera ¿Cuáles fueron las fuentes que usó para concluir con ese reporte? ¿Quién se las dio? y lo pregunta porque sabe que ha habido desorden en la contabilidad.

El señor Mauricio Rivera le contesta que cuenta con respaldos digitales y documentos que le fueron enviados a través del Tesorero, ve Actas de Junta Directiva y Acuerdos de Asamblea para ver si hubo cumplimiento y acatamiento. Indica que la fuente primaria es el Tesorero que es el responsable de toda la información, además del Contador, la Administración y la Junta Directiva. También el Presidente firmó una carta de compromiso que lo respalda y si le niegan algo importante, lo va a indicar en la Asamblea.

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

El Sr. Jorge Arce Lara consulta de dónde provienen los ingresos no reportados de dónde provienen esos ingresos? Asimismo, el rubro de cuentas por cobrar a asociados a cuántos asociados se refiere y cómo logró ese monto que está en varios millones de colones.

El Sr. Adrián Mora Solano indica que, en noviembre del año pasado en una asamblea general por recomendación del auditor que en ese momento habían ₡10,800,000.00 y la asamblea aprobó pasar por pérdidas ese monto, le preocupa que si esa gestión se hizo en papel no se haya hecho en la práctica y si todavía a nivel contable sigue apareciendo ese monto.

El Sr. Mauricio Rivera indica que, de acuerdo a la nota 4 del estado financiero que le entregaron firmados por los contadores anteriores, las cuentas por cobrar y están por ₡16.375.156 colones por concepto de cuotas de asociados por más de 30 días ₡2,949,890.00 colones de 1 a 30 días de atraso ₡2,714,000.00 colones de 30 a 60 días de atraso ₡362,000.00 colones de 61 a 90 días ₡1,781,000.00 colones más de 91 días es un 52% ₡8,547,335 millones de colones se informa desglosado. Más de 91 días 52% ₡8,547,535.00 millones de colones ahí están los ₡6 millones 00/100, el auditor debe investigar mediante confirmaciones externas si existen o no esos ₡16,000,000.00 colones (dieciséis millones de colones) por cobrar y si nadie contesta, verificar mediante prueba documental, si realmente ese dinero se mandó para cobro y es para cuentas por cobrar. Se debe analizar con cautela. Adelantando criterio y se debe analizar si es viable, hacer la factura si los asociados no pagan o solamente facturar cuando se reciban los depósitos.

La Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez indica que leyó en actas que para evitar esa morosidad a los tres meses pierden el derecho y a los seis meses lo sacan de la asociación, pero que a los tres meses sacan a los asociados de la asociación. Conoce el caso de la asociada Yamileth Peña que después de cuatro meses la sacaron, vuelve a pagar, pero ya estaría fuera del sistema. ¿Qué pasa con esos morosos que los sacaron a los tres meses y vuelven a ingresar después del depósito, pero a dónde va el depósito porque no queda registro?

El Sr. Darío Jiménez solicita que se le indique en cuál acta revisó esa información, porque a la fecha no se puede sacar a ningún asociado antes de los 6 meses de morosidad por un tema de Estatuto. Lo que se está valorando actualmente con el contador, es que, contablemente se haga el cambio, pero la parte de expulsión de asociados morosos se mantiene igual como lo indican los Estatutos.

El Sr. Miguel Fiatt Sauma indica que, si antes se tenían ₡10 millones de colones (₡10,000,000) y ahora son ₡16 millones de colones algo está terriblemente mal. La solución es la que indica el señor auditor, facturar contra depósito o pago recibido.

El Sr. Jorge Arce Lara comenta que felizmente se ha logrado formar parte y vigilar la salud financiera de sus clientes, si es un activo que no es sostenible si lo que hay que hacer es menos ambicioso y don Miguel Fiatt tiene razón hay que facturar cuando se recibe el dinero.

Se retira de la asamblea el Sr. Mauricio Rivera.

El Sr. Darío Jiménez Barrantes tesorero, brinda el informe de Tesorería el cual queda incluido en su versión completa en la presente acta como **ANEXO.4**.

El Sr. Darío Jiménez Barrantes agradece al apoyo y felicitación que ha recibido, agradece la confianza de toda la Junta Directiva que lo han apoyado en las propuestas que ha presentado.

La Sra. Ofelia Ulloa Alvarado le indica al Sr. Darío Jiménez que le preocupa lo que el señor Presidente dijo que: "él de forma voluntariosa vino a la Junta Directiva a enseñarles a ellos los abusos de la tarjeta de crédito". Si es así, entonces lo considera responsable a él como Tesorero, de que no se haya dado cuenta anteriormente, sin embargo a ella se le dijo que no fue de manera voluntariosa, que más bien fue él como Tesorero quien lo llevó a la Junta Directiva. Hay 2 versiones

que son de importancia de ética, porque si es cierto lo que el señor Presidente dijo, lo está dejando en mal a él como Tesorero, porque él debió sacarlo a colación desde mucho antes de que sucediera.

El Sr. Darío Jiménez Barrantes responde que a lo que se refería el señor Presidente es que voluntariamente aceptó asumir en un cien por ciento el pago de los gastos incurridos y cargados a la tarjeta. La reacción voluntaria fue asumir todo el cargo de la tarjeta y pagarlo todo incluyendo intereses.

La Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez consulta ¿Entonces quien descubrió esto, el Gerente?

El Sr. Darío Jiménez contesta que el Gerente no tenía acceso, que cuando a él le dieron la personería con acceso a los estados bancarios y el acceso al Banco Nacional, él le activó al Gerente el acceso, quien le dice que ya le aparecen los movimientos, entonces el Sr. Darío lo venía viendo junto con don Víctor.

La Sra. Ida Luz Holdridge continúa diciendo que si los estados de cuenta llegaban a la Contabilidad, desde el primer estado de cuenta, se hubieran dado cuenta del abuso que se le estaba dando a la tarjeta, esto pasó durante cuatro meses y hubo una situación con un pago que no se dio, entonces el señor Gerente pidió las cuentas y los estados y ahí se dio cuenta del abuso tan grande que había en esos cuatro meses, al parecer el Gerente también le contó a dos personas de la Junta Directiva, parece que a la Vicepresidente y hablaron y negociaron para llevarlo a la Junta Directiva, pero ya llegó a Junta Directiva planeado lo que tenía que hacer el presidente.

El Sr. Darío Jiménez Barrantes contesta que él no tenía acceso a los bancos porque la personería duró mucho en salir y solo revisaba lo que le daban el señor Juan Carlos Majano y la ex funcionaria Kembely Román. Indica que cuando sale la Personería, le gestionan a él los accesos a los bancos, y él le activa a don Carlos todos los movimientos (Carlos Zúñiga ex Gerente), porque don Carlos tampoco tenía acceso a todos los movimientos en el Banco Nacional y en el BAC, y es cuando don Carlos se percata de la situación y él como Tesorero conversa con don Carlos y Kembely Román y la solución que don Carlos le indica es que va a hablarlo con doña Katia Esquivel y con don Adrián Mora para que pudieran hablar directamente con don Juan Carlos para buscar una solución, además él como Tesorero ya lo venía conversando con don Víctor quien era el Fiscal y don Víctor gestionó una reunión con toda la Junta Directiva y Juan Carlos Majano y ahí fue donde se solucionó y Juan Carlos Majano propuso voluntariamente hacerse cargo de toda la tarjeta

La Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez pregunta Entonces ¿a dónde llega el aviso o el estado de cuenta? ¿A tesoreria@camara, a contabilidad@camara o a presidencia@camara?

El Sr. Darío Jiménez contesta que a Tesorería nunca llegó.

La Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez indica que los estados de cuenta llegan a presidencia y que ese es el problema, y le pregunta ¿Actualmente a dónde llegan los estados? Porque si no llegan a Contabilidad, siguen llegando a presidencia@camara.

El Señor Darío Jiménez Barrantes indica que ya no importa a donde lleguen los estados porque ahora él tiene acceso al banco y los estados de cuenta llegan a Contabilidad, pero con el acceso al banco ahora él puede revisar todos los movimientos día a día.

La Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez pregunta ¿Por qué cerraron la Caja Chica, había abusos ahí también?

El Sr. Darío Jiménez Barrantes contesta que había mucho gasto innecesario.

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

La Sra. Ofelia Ulloa Alvarado menciona que todas las tarjetas de crédito indican los gastos, por lo tanto cuando se usa una tarjeta de crédito corporativa, se deben entregar todas las facturas que respalden los gastos y pregunta si ¿están todas las facturas del abuso que él (Juan Carlos Majano) hizo? ¿Está todo respaldado con las facturas?

El Sr. Darío Jiménez Barrantes contesta que de lo que él presidente pagó no había facturas.

La Sra. Ofelia Ulloa Alvarado indica que eso es otra cosa que el señor presidente es responsable, él tiene que pasar las facturas de lo que se gastó con esa tarjeta de crédito.

El señor Darío Jiménez Barrantes contesta que el señor presidente asumió todo el pago por lo cual no le pidió facturas.

La Sra. Ofelia Ulloa Alvarado le dice que se está hablando de varios meses y si son varios meses, ¿Cómo es posible que pasen varios meses y no se den cuenta de que no hay facturas? Eso es lo que preocupa y él como Tesorero debía pedirlo.

El Sr. Darío Jiménez Barrantes contesta que él no tenía acceso y no sabía de la existencia de esos movimientos y que hasta que tuvo acceso al banco se dio cuenta de esos movimientos.

La Sra. Katia Esquivel Valerín indica que, el anterior gerente era el único que sabía de esta situación y cuando se lo comunicó a ella y al Sr. Adrián Mora Solano, ellos hablaron con el Sr. Juan Carlos Majano Medina y molesta le dijo como amigo, porque es su amigo; que lo más responsable era asumir toda la deuda, aunque había gastos que eran aprobados por Junta Directiva, que él pudo haber dicho que no lo pagaba; sin embargo, el señor presidente en sesión de Junta Directiva dijo que iba a pagarlo y solicitó un plazo para ello. La Junta Directiva en pleno poniendo en una balanza el buen trabajo que había hecho, ante un error, se le dio la posibilidad de pagar. Él posteriormente pidió una extensión del plazo porque tenía gastos de familia porque era Navidad, pero pagó. Por otra parte, felicita al Sr. Darío Jiménez Barrantes por el trabajo realizado, trabajo que no ha hecho solo, pues todo ha sido aprobado por la Junta Directiva.

El Sr. Víctor Loría Corrales indica que él como Fiscal no hizo una denuncia, porque había un acuerdo de Junta Directiva de permitirle al señor Presidente pagar la deuda y él cumplió con el pago; no obstante, después de la salida del gerente se eliminaron muchos gastos. Resalta la importancia de reformar los Estatutos, por lo que, por un tema de economía procesal, es necesario nombrar dos comisiones para trabajar en la reforma de Estatutos y Proyecto de Ley.

ARTÍCULO NOVENO. PRESENTACIÓN ORAL POR PARTE DE LA FISCAL DE SU INFORME DE GESTIÓN, RESUMEN (20 MINUTOS)

El Sr. Víctor Hugo Loría Corrales actúa como Fiscal Adjunto electo el mismo día de la Asamblea y da lectura al informe elaborado por la Sra. Marianela Sibaja Murillo, Fiscal General, el cual quedará constando en la presente acta como **ANEXO N.5.**

ARTÍCULO DÉCIMO. ESPACIO DE PREGUNTAS PARA LOS ASOCIADOS POR UN TIEMPO MÁXIMO DE 40 MINUTOS, SE ACLARA QUE ESTE ESPACIO ES PARA PREGUNTAS CONCRETAS A CADA UNO DE LOS TRES EXPONENTES INDICADOS, Y NO POR LA EMISIÓN DE OPINIONES O CRITERIOS SOBRE LOS TEMAS EXPUESTOS, BUSCANDO HACER UN USO RAZONABLE DE TIEMPO.

El señor Presidente otorga un espacio al Lic. Adrián Fernández Rodríguez para que responda a los cuestionamientos realizados por la Sra. Fiscal donde lo nombra a él.

El Lic. Adrián Fernández Rodríguez indica que, en el informe de la señora Fiscal se hace un claro ataque directo a su persona y varias difamaciones. Es absolutamente falso que él sea gerente

porque las personas que están aquí y que están escuchando creen que a él lo nombraron como gerente, eso es absolutamente falso, no existe ningún documento en la Cámara donde eso se haya hecho, es absurdo decir eso. La Junta Directiva, debido a que no había nadie que se hiciera cargo de la parte inicial de los expedientes, lo autorizó para hacer el trámite inicial de los expedientes, entonces cuando ella indica que el Lic. Adrián Fernández Rodríguez hizo un auto inicial es falso, fue la Junta Directiva quien tomó un acuerdo para dictar un auto inicial de un expediente seguido en contra de un asociado. Con respecto al tema de que él le recomendó a Juan Carlos Majano Medina no firmar la escritura, esa asamblea se toma el acuerdo de seguir adelante con la compra de la propiedad, pese a que se habían presentado de parte de la presidencia algunos documentos que indicaban aspectos adversos relacionados con esa propiedad, cuando eso sucede Juan Carlos Majano Medina le pregunta ¿Don Adrián puede haber algún tipo de implicación legal que yo firme esa escritura con todo lo discutido? A lo cual le respondió que sí, no le podía decir lo contrario si con lo poquito que recuerda había un informe elaborado por un ingeniero donde este indica que el edificio no reúne condiciones de seguridad, entonces cómo pretende una asamblea que él le diga al presidente que, aunque esté ese informe él puede firmar lo que sea, y debe dar su criterio responsable. En esa reunión virtual dice la señora Fiscal que se hizo un acuerdo y que, de ese acuerdo entre Juan Carlos Majano Medina, Katia Esquivel Valerín y él dijeron que iban a hacer cosas en contra de don Ramón Coll, eso es absolutamente falso, que la señora presente la prueba de eso que está diciendo, pues él como abogado nunca dijo lo que ella dice que pasó en esa reunión de la forma en que ella lo está diciendo y jamás iba a proponerles lo que iba a pasar en esa asamblea porque él no toma acuerdos. La última pregunta es que se hicieron tres asambleas una de ellas por un recurso de una asociada y la tercera asamblea se efectuó porque en la primera asamblea se indicó que si se consideraba que la propiedad no cumplía con los términos indicados se tenía que hacer una asamblea para autorizarlo y está en actas, de lo que él está exponiendo, todo está respaldado en actas.

La Sra. Ofelia Ulloa Alvarado pide la palabra como miembro recién nombrada en esa Asamblea del Consejo de Alzada y se refiere al mal proceder del Lic. Fernández Rodríguez indicándole que como lo dice la Convocatoria, él no tiene derecho a réplica, que ese es un espacio para Asociados, para hacer preguntas concretas a los exponentes y no para la emisión de opiniones o criterios. Le indica que a él no le corresponde dar su opinión porque está ahí como abogado de la Cámara y no como abogado para él, por lo tanto no tiene derecho, por los requisitos que ellos mismos pusieron en la agenda y ese actuar le parece muy mal.

La Sra. Ofelia Ulloa Alvarado se dirige a la Sra. Katia Esquivel Valerín y al Presidente y les dice que: "no es posible que tanto un Presidente y una Vicepresidente voten en contra de un mandato de una asamblea", les indica que ellos estaban representando a los Asociados y decidieron votar en contra de lo que la Asamblea dijo y eso no se hace, eso es falta de ética y ella en su lugar hubiera renunciado.

La Sra. Katia Esquivel Valerín solicita que su derecho de respuesta a la nota de la Fiscal quede constando en correspondencia y que le contesten las preguntas 1. Solicita que la Fiscal indique con relación al uso de la tarjeta de débito y crédito, que explique la Fiscal por qué se menciona su supuesta anuencia y participación en el uso de la tarjeta de crédito y débito cuando no hay ningún documento, autorización ni acción que la relacionen directamente con esos hechos. 2. Sobre la negativa de firmar la escritura de compra venta. Por qué la señora Fiscal omite indicar que su decisión de no firmar la escritura responde a preocupaciones legítimas sobre el proceso estudios técnicos o concluyentes o dudas sobre la conveniencia financiera en la compra y no a un simple acto de desobediencia. 3. Sobre el ambiente hostil y acusaciones personales. Cómo justifica la fiscal que se le acuse de gritos, ofensas y amenazas sin aportar evidencia concreta como grabaciones, actas o testigos imparciales y sin considerar que también ha sido objeto de provocaciones y descalificaciones en el seno de la Junta Directiva. 4. Sobre la conducta de la señora Fiscal y su colaboración con la señora López: Puede explicar la señora Fiscal por qué actuó de forma sesgada y en coordinación con la señora López al llevar a cabo una campaña de desinformación en contra de la Presidencia, Vicepresidencia y asesoría legal de la Cámara

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

solicitando incluso confidencialidad en un correo cuya intención era afectar la imagen de estos órganos y por qué dicha acción se realizó a espaldas de la Junta Directiva excluyendo deliberadamente a sus miembros de la información compartida. Indica que actuará de la forma legal que corresponde.

La Sra. Mónica López Lutz levanta la mano y afirma que ella puede dar fe de las faltas de respeto, pero la Sra. Katia se altera a tal punto que no solo levanta la voz a la Sra. Mónica López, sino que también levanta la voz a los Asociados presentes, justificando su mal proceder diciendo que ella habla así. Con esa actitud de la Sra. Katia frente a toda la Asamblea, queda en evidencia ante los Asociados el mal proceder de la Sra. Esquivel a la que la Sra. Fiscal hace referencia en su informe, ya que toda la Asamblea presencié dicho comportamiento, incluso varios Asociados le dijeron que estaba gritando y que podían ver que era cierto lo que se dijo, pero ella hizo caso omiso y una y otra vez siguió levantando la voz y continuó hasta que terminó su participación.

La Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez aclara que de acuerdo a lo que ella entendió respecto al informe de la Sra. Fiscal, cuando se habla de gerente, es porque en el trámite de una denuncia, la denuncia tiene que pasar por la Gerencia para que pueda ir a Junta Directiva y se haga el Auto Inicial, la Sra. Ida Luz Holdridge se dirige al Lic. Fernández indicándole que esa es la parte donde él actuó como Gerente, para poder tomar la denuncia y trasladarla a la Junta Directiva.

La Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez continúa diciendo que respecto a que se reunieron los tres y hablaron del tema antes de la sesión, resultó que en la Asamblea pasó exactamente lo mismo que hablaron. Además, le pregunta al señor Presidente que si los videos que él tiene de esa reunión los va a pasar?

El Sr. Juan Carlos Majano Medina le responde que no, porque no los tiene.

El Sr. Juan Carlos Majano Medina Indica que, con respecto a lo que se dice que él se opuso al mandato de asamblea, se acoge al Artículo 20 de la Constitución Política principio de libertad de voluntad, también conocido como autonomía de la voluntad y se refiere a la capacidad de una persona para decidir libremente sobre sus propias relaciones jurídicas dentro de los límites establecidos por la ley. Este principio se encuentra consagrado en la Constitución Política y se aplica en diferentes ámbitos del derecho, y del derecho contractual. Agrega que él no está obligado a firmar y más aún con las responsabilidades posteriores que esto puede acarrear. Para ello la asamblea nombró a un apoderado.

El Sr. Miguel Fiatt Sauma se dirige al Sr. Juan Carlos Majano y al Lic. Adrián Fernández indicándoles que el espacio es para preguntas y que tanto el Presidente como el Licenciado están descargando sobre un informe que no es cuestionable y que lo pueden cuestionar legalmente pero no en ese espacio. Les indica que el informe Fiscalía siempre se ha respetado, igual que se respeta el informe de Presidente y de Tesorero y que ellos están descargando el informe que presenta la Fiscal cuando ellos dijeron que ese espacio es para preguntas que ninguno ha hecho, por lo que les pide que respeten lo que el presidente mismo planteó.

El Sr. Víctor Loría Corrales indica que la Fiscal titular en su informe habla sobre la grabación de una reunión virtual extraordinaria por medio de la plataforma zoom, donde estaban presentes el señor presidente, la señora vicepresidenta y el abogado de la Cámara, esta reunión fue grabada por el señor Majano, por lo que le pregunta ¿si está dispuesto a compartir esta grabación?

El Sr. Juan Carlos Majano Medina indica que la reunión fue de trabajo, que no fue grabada y que la señora Fiscal fue tomada en cuenta por su cargo como Fiscal, porque debía estar enterada de todo.

La Sra. Yamileth Peña Ulloa indica que en el acta 1390-2024 la Junta Directiva en el artículo tercero dice: solicitar al presidente de la Junta Directiva que explique detalladamente y por escrito

la justificación y entregar comprobantes sobre los gastos que se reflejan en los estados de cuenta desde la utilización inicial de la tarjeta de crédito hasta la última fecha reflejada. Doña Ofelia Ulloa consultó al Sr. Darío Jiménez si el señor Presidente había presentado comprobantes respondiendo que no. También hay un acuerdo 106-2024 que indica: Por mayoría se aprueba extender el plazo al 18 de junio del 2024 para que el Presidente de la Junta Directiva explique detalladamente y por escrito la justificación y entrega de comprobantes sobre los gastos que se reflejan en los estados de cuenta, de la utilización inicial de la tarjeta de crédito hasta la fecha del último gasto. Expresa no recordar haber leído un acta donde consten los gastos detallados o comprobantes, solo se sabe que es un aproximado de tres millones ochocientos mil. Considera que hacer un arreglo de pago con el señor presidente no era una decisión de Junta Directiva y que se debió convocar de inmediato a una asamblea general y era la asamblea la que debía tomar las decisiones correspondientes.

El Sr. Darío Jiménez Barrantes indica que no había comprobantes previos porque esa tarjeta se empezó a usar desde febrero 2024 y estuvo inactiva en la administración de Juan Ignacio Pignataro, la tarjeta se utiliza en febrero hasta mayo porque ya en junio se tenía el acuerdo de Junta Directiva y después se bloqueó la tarjeta el 6 de junio de ese mismo año. Con relación a los gastos él pagó el dinero no entregó el detalle de gastos, porque al pagar todo el dinero no era necesario pedir las facturas.

La Sra. Katia Esquivel Valerín indica que, cada rubro estaba en el estado de cuenta que adjuntó el Sr. Ramón Coll en un Excel.

La Sra. Sandra Henchoz indica que no le queda claro la parte del cheque y pregunta ¿Van los dos al banco porque los dos firman, a retirar el cheque?, ¿Quién lo custodia?, ¿Por cuanto tiempo? ¿Cuando van a firmar y a cancelar la plata del traspaso de escritura?

El Sr. Juan Carlos Majano pregunta si está hablando del cheque de Gerencia?

La Sra Sandra Henchoz afirma que sí, que el cheque de Gerencia.

El Sr Juan Carlos Majano aclara que fue al Banco para autorizar a la Sra. Vicepresidente y ella debe estar con el Sr. Darío para autorizar transferencias y pagos. Se hizo la consulta al Banco para hacer un cheque de Gerencia porque la escritura está lista, pero no se puede hacer el cheque por la limitación, por lo que hicieron sesión de Junta Directiva Extraordinaria donde se toma un acuerdo para hacer un poder de un Abogado y poder ir al banco el sábado. De ejecutarse sería hasta el sábado y ¿Cuando se debe entregar? El día lunes en la entrega de haberes. El cheque está a nombre de la sociedad anónima dueña del inmueble.

La Sra. Sandra Henchoz indica, Concretamente la pregunta es ¿Una vez que usted recibe ese cheque, usted queda en custodia del cheque hasta el lunes que se hace la entrega de haberes, es así?

El Sr. Juan Carlos Majano le contesta, ¿Usted lo quiere custodiar? Y le recuerda que hasta el día sábado, él es el Presidente.

La Sra. Sandra Henchoz Gutiérrez dice que lo que no entendió es que ¿Si Darío lo tiene que acompañar para hacer ese trámite o va él solo?

El Sr. Juan Carlos Majano Medina le contesta que actualmente ese es otro inconveniente porque Darío no es máster en la cuenta, él solo es operador por lo que el poder al Sr. Majano es para que Darío pase a ser máster y la Sra. Katia Esquivel operadora, mientras se inscriben los nuevos nombramientos de la actual Junta Directiva. Después el Sr. Ramón Coll con la personería nueva puede ir al banco a solicitar ser máster en las cuentas.

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

El Sr. Juan Carlos Majano Medina continúa diciendo que él no puede entregar el cheque si no hay traspaso, pero puede quedar en custodia del Sr. Tesorero.

El Sr. Ramon Coll le pregunta al Sr. Majano que si ahí está el cheque, refiriéndose al folder que el Sr. Majano mostró.

El Sr. Majano Medina indica que no está ahí.

El Sr. Ramón Coll Esquivel pregunta si el cheque se lo entregarán el día sábado?

El Sr. Majano Medina contesta que si

El Sr. Ramon Coll pregunta ¿Qué pasaría si no se lo entregan el día sábado por alguna razón? Y comenta que ya el lunes no se podría hacer nada.

El Sr. Juan Carlos Majano Medina contesta que él tenía que agotar la vía con el poder del abogado (señalando el folder) y si no se lo aceptan porque es un acuerdo de Junta Directiva y es una autorización, un poder; se tendría que hacer por medio de una Asamblea y autorizar al nuevo presidente, porque él (Juan Carlos Majano) termina el sábado y no podría tener el cheque al ser acuerdo de Junta porque ya el nuevo presidente sería Ramon Coll y sería él (Ramon Coll) quien tendría que ir al banco a solicitar el cheque de Gerencia.

El Sr. Ramon Coll Esquivel comenta que eso se podría hacer hasta que esté la personería y qué podría ser un mes.

El Sr. Juan Carlos Majano indica que tampoco serviría hacer un acuerdo en esa misma Asamblea porque sería lo mismo, ya que él (Ramon Coll) debe esperar la personería.

El Sr. Ramon Coll Esquivel, indica que deberá esperar a estar inscrito en la personería, cuando salgan las Actas.

El Lic. Jorge Arce Lara pregunta si es posible que la Asamblea autorice a alguien que si tenga personería, que si pueda representar a la Cámara ante el banco de una vez, en caso de que el acuerdo de Junta Directiva no sea suficiente, para no tener que convocar otra vez a Asamblea?

El Sr. Juan Carlos Majano indica que no tiene inconveniente.

La Sra. Ana Seydi López León comenta que se debió registrar la firma y que una cosa es el poder para ese cheque y otra es tener la firma registrada.

El Sr. Majano Medina aclara que no lo dejaron ni siquiera registrar a la Vicepresidente.

El Sr. Darío Jiménez Barrantes explica que la representación del Sr. Juan Carlos es hasta \$15.000,00, por lo que el banco pide una autorización de Junta Directiva.

El Lic. Jorge Arce Lara indica que sugirió que se autorice a alguien a retirar el cheque, que la Asamblea tome un acuerdo para retirar dicho cheque y que sugiere que sea el Tesorero, esto en el caso de que falle lo que ya hizo la Junta Directiva.

El Sr. Darío Jimenez Barrantes indica que su Personería vence el próximo año.

El Lic. Arce Lara indica que el hecho de ser representante no tiene nada que ver con el hecho de ser autorizado por la Asamblea para retirar el cheque.

El Sr. Victor Loria Corrales pide moción de orden para acoger la moción del Lic. Jorge Arce

El Lic Adrián Fernández Rodríguez aclara que la moción debe indicar que se autorice al Sr. Darío a solicitar la emisión del cheque y a retirarlo.

El Lic Arce Lara dice que la moción sería literalmente: En el evento de que el BAC SAN JOSÉ no acepte el acuerdo de Junta Directiva como acto suficiente para autorizar al Sr. Juan Carlos Majano Medina para solicitar y retirar el cheque para la compra del inmueble, que esta Asamblea como órgano soberano toma un acuerdo idéntico a aquel que tomó la Junta Directiva, solo que en este caso se autorice al Sr. Tesorero Darío Jiménez Barrantes para que haga lo mismo, para que pida y retire el cheque para la compra del inmueble y que el acuerdo quede en firme de una vez.

Votos a favor: 81 votos (33 personas + 48 poderes)

Votos en contra: 0

Abstenciones: 0

ACUERDO 157-10: Por unanimidad se acoge moción presentada y se aprueba que si eventualmente el BAC SAN JOSÉ no acepta el acuerdo de Junta Directiva como acto suficiente para que el Sr. Juan Carlos Majano Medina pueda solicitar la emisión del cheque de gerencia para compra del inmueble de la nueva sede de la Cámara, esta asamblea general como órgano soberano, autorice al señor Tesorero, Darío Jiménez Barrantes, a solicitar la emisión del cheque de gerencia para la compra de dicho inmueble y que sea él quien lo custodie. **ACUERDO FIRME.**

La Sra. Sandra Henchoz pregunta que si de ese poder que le firmaron al Sr. Majano, él envió una copia a los Asociados?

El Sr. Juan Carlos Majano Medina contesta que si gusta puede enviar testimonio e indica que él pasará el testimonio. **ANEXO N.6.**

La Sra. Ofelia Ulloa Alvarado presenta moción para que la custodia del cheque de gerencia esté a cargo del señor Tesorero.

Votos a favor: 81 votos (33 personas + 48 poderes)

Votos en contra: 0

Abstenciones: 0

ACUERDO 157-11: Por unanimidad se delega en el Sr. Darío Jiménez Barrantes la custodia del cheque de gerencia para compra de la nueva sede de la CCCBR.

ARTÍCULO UNDÉCIMO. LECTURA DE LA CORRESPONDENCIA QUE DEBE CONOCER LA ASAMBLEA, Y QUE TENGA RELACIÓN CON LOS TEMAS INCLUIDOS EN EL ORDEN DEL DÍA, DEPENDIENDO DE LA HORA DE LA NOCHE EN QUE SE LLEGUE A ESTE PUNTO, PODRÁ EL PRESIDENTE OMITIR LA LECTURA DE ESTOS DOCUMENTOS Y REMITIRLOS POR CORREO A LOS ASOCIADOS, ESTO POR CUANTO LA ASAMBLEA DEBE TERMINAR ANTES DE LAS 12 MEDIANOCHE DE ESE MISMO DÍA. LOS INTERESADOS EN REMITIR CORRESPONDENCIA DEBEN DIRIGIRLA AL CORREO SECRETARIA@CAMARA.CR CON COPIA A PRESIDENCIA@CAMARA.CR COMO MÁXIMO A LAS 4:00 P.M., ESTOS DOCUMENTOS PARA SER LEÍDOS DEBEN VENIR CON FIRMA AUTÓGRAFA (ENTREGAR EL ORIGINAL PRESENCIALMENTE) O CON FIRMA DIGITAL (EN CUYO CASO SÍ LO PUEDEN ENVIAR POR CORREO ELECTRÓNICO)

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

La correspondencia se remitirá a conocimiento de los asociados, ya que por lo avanzado de la hora no se pudo conocer en esta asamblea general.

El Sr. Juan Carlos Majano indica que en esta asamblea había nominación para asociados ad honorem entre ellas Ofelia Ulloa e Ida Luz Holdridge quienes no aceptaron la nominación. Aceptó la nominación el Sr. Ricardo Rojas Cruz quien no pudo estar presente por estar delicado de salud.

Votos a favor: 81 votos (33 personas + 48 poderes)
Votos en contra: 0
Abstenciones: 0

ACUERDO 157-12: Por unanimidad se nombra al Sr. Ricardo Rojas Cruz asociado #354 como miembro honorífico de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces. ANEXO N.7.

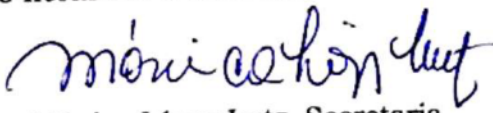
ARTÍCULO DUODÉCIMO. RATIFICACIÓN Y DECLARATORIA EN FIRME DE LOS ACUERDOS TOMADOS EN ESTA ASAMBLEA.

Se somete a votación la firmeza de todo lo acordado en esta asamblea general ordinaria.

Votos a favor: 81 votos (33 personas + 48 poderes)
Votos en contra: 0
Abstenciones: 0

ACUERDO 157-13: Por unanimidad se declara en firme los acuerdos tomados en esta Asamblea General Ordinaria.

Se concluye la asamblea al ser las 22:55 horas del mismo día.

 
Sr. Juan Carlos Majao, Presidente / Sra. Mónica López Lutz, Secretaria.

Informe Consejo Internacional

Por Martha Montiel

Durante el período de gestión comprendido entre Noviembre 2024 a Mayo 2025, se realizaron avances significativos en las áreas de cooperación internacional, formación y certificación profesional, así como en la preparación del Congreso CILA 2025 que se celebrará en Punta Cana, República Dominicana del 24 al 27 de agosto del año en curso. Este reporte presenta un resumen ejecutivo de las actividades, logros y próximos pasos relacionados con los tópicos clave: Participación CCCBR en Congreso ACOBIR, **CILA**, **FIABCI**, Certificaciones **ABR** y **SRS**, y la planificación del Congreso **CILA 2025**.

1. Participación de CCCBR en Congreso ACOBIR 2025

Logros:

- La CCCBR participó en el Congreso ACOBIR en enero 2025
- Se contó con la participación de una delegación encabezada por Juan Carlos Majano, Presidente CCCBR, Katty Esquivel, Vicepresidenta CCCBR
- Se contó con un Stand en la feria para exponer las bondades de invertir en Costa Rica

2. CILA (Confederación Inmobiliaria Latinoamericana)

Logros:

- Participación en reuniones del Comité Ejecutivo y Consejo Consultivo de CILA como Secretaria General de CILA.
- Consolidación de la representación de CCCBR ante CILA, mediante reunión SUPRI Cono Norte en donde se presentó el Plan Estratégico de CILA para los próximos tres años esperando contar con la participación de las Asociaciones.
- Aporte de contenido para PODCAST oficial y redes de CCCBR
- Participación en CILA Mujeres como representante de Costa Rica aportando apoyo en diferentes proyectos y compartiendo los diferentes CILA Live a CILA Mujeres Costa Rica

Retos:

- Ampliar el nivel de participación de los agremiados de CCCBR en eventos y actividades virtuales de CILA.
- Mejorar la difusión de beneficios y oportunidades que ofrece CILA a nivel nacional.

3. FIABCI (Federación Internacional de Profesiones Inmobiliarias)

Logros:

- Se solicita a Adrián Mora y a Katty Esquivel mencionar situación actual como miembros de Junta Directiva Capítulo Centroamérica ya que no me has sido brindada información de su parte.

Próximos pasos:

- Promover la participación de miembros CCCBR en los eventos de FIABCI próximo evento en Panamá a llevarse a cabo en diciembre
- Establecer enlaces estratégicos con capítulos FIABCI en Europa y Asia para fomentar inversión cruzada.

4. Certificaciones ABR y SRS (NAR – Estados Unidos)

Resultados:

- Al asumir la posición de Directora Consejo Internacional ya se tenían negociadas las designaciones ABR y SRS
- Se buscó por medio de Podcast y de CILA Jóvenes el promocionar las certificaciones con la participación de Edgar Arias por parte de Consejo Internacional y de Cila Jóvens
- Con fecha 16 de mayo a una semana del curso y a pesar de los esfuerzos realizados en la promoción de dichas certificaciones solo se contaba con 8 participantes de los cuales uno es una cortesía y otro es un refrescamiento por lo que solo se pagó la mitad del total del valor, ante tal situación y en vista de no llegar al punto de equilibrio, se aconsejó a Junta Directiva la cancelación de este. La respuesta de Presidencia fue que no se cancelaría y que se llevaría a cabo. Con fecha 23 de mayo ya el día de las certificaciones se verificó la presencia de 15 participantes de entre los cuales 12 llevaron las 2 certificaciones, 2 ABR y 1 SRS
- Se solicita a Junta Directiva los resultados económicos de los gastos e ingresos de dichas certificaciones para comunicar a los asociados de la CCCBR

Retos y oportunidades:

- Continuar la capacitación en otras certificaciones complementarias como LUXURY
- Implementar un programa de seguimiento a egresados para garantizar aplicación práctica de lo aprendido.

- Hacer refrescamiento de como se puede uno afiliar a NAR y la importancia de estar afiliado para poder usar logotipos oficiales.

5. Congreso CILA 2025 – Punta Cana

Estado actual:

- Confirmación oficial de Punta Cana como sede del Congreso CILA 2025 toda la información alojada en la página web www.congreso.aei.do
- Hasta el momento tenemos un grupo de 11 personas

Contribución de CCCBR:

- Aplicar para nominar al Podcast de la CCCBR como Programa de Comunicación
- Coordinación con agencias de viaje y operadores Turenlace la agencia oficial para facilitar la participación costarricense.

Próximas fases:

- Lanzamiento de la campaña nacional “Costa Rica presente en CILA 2025”.

6. Conclusión y Recomendaciones

El avance en los temas internacionales ha sido positivo, con oportunidades concretas de visibilidad global para el gremio costarricense. Se recomienda:

- Continuar con la alineación estratégica con organismos internacionales.
- Fomentar mayor participación de afiliados en eventos globales.
- Aprovechar el Congreso CILA 2025 como plataforma para posicionar a Costa Rica en el liderazgo inmobiliario regional.
- La Sra. Ofelia Ulloa ha comentado la importancia de los cursos de IUCILA que están avalados por la universidad Argentina Gastón Dachary
- Se sugiere que los acuerdos de Junta Directiva que correspondan a actividades internacionales sea comunicado a la Directora para tener conocimiento y solicitar reportes de actividades ejecutadas

MARTHA
ANGELICA
MONTIEL
GALINDO
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por MARTHA
ANGELICA MONTIEL
GALINDO (FIRMA)
Fecha: 2025.05.23
09:49:43 -06'00'

Informe asistencia Congreso NAR

Boston, 6,7,8,9 Noviembre 2024.

Mónica López Lutz.

- 1. En Sesión de Junta Directiva se acordó en sesión #1400 por Acuerdo1400-2024 el 26/9/2024 donde Juan Carlos Majano Presidente cedía su espacio en la convención de NAR en Boston a Mónica López Lutz, Secretaria de la Junta Directiva.
- 2. Se acordó que se pagaba por reintegro la totalidad del monto del pasaje, y por concepto de hospedaje por un monto máximo de \$1.000. Lo pagué con mi tarjeta de crédito personal y ésta fue reintegrada luego del viaje.

Montos reintegro de gastos

Factura pasaje \$461,32	\$461,32
Factura Hotel \$1.519	\$1.000
Monto pagado por CCCBR	\$1.461,32



Facturas: pasaje de avión



Mundo Viajes S.A.
Cédula Jurídica: 3-101-695997
San José, Tibás, San Juan, Arboleda,
200 MTS N de los bomberos.
Tel: 2241-1425
Código de Actividad:
Actividades de Agencia de Viajes

Num. Factura: **FE 68379**
Clave Numérica: **50630092400310169599700100001010000068379100050416**
Fecha y Hora: **30 de Setiembre de 2024**
Medio de Pago: **CREDITO**
T. Documento: **00100001010000068379**

T.C/ Moneda: **522.87000**
Vendedor: **ALEXIS LOPEZ ZELEDON**
Fec. Vencimiento: **01/10/2024**
Cliente: **ASOCIACION CAMARA COSTARRICENSE DE**
Cédula: **3002051042**
C.Cliente: **006683**

Boleto	Pasajero y Descripción del Servicio	Tarifa	IVA	ICT	O.C	Total
265704	LOPEZ MONICA PAQUETE A BOSTON	461.32	0.00	0.00	0.00 \$	461.32

Total IVA \$ 0.00
Total Factura \$ 461.32
Pago T.Credito \$ 441.32
Efectivo/Credito \$ 20.00

CUATROCIENTOS SESENTA Y UNO Dolar CON 32/100

Autorizada mediante resolución N° DGT-R-48-2016 del 7 de octubre de 2016
15:21:58 RVALVERDE /CA

001 50416 9100049038



Facturas: hospedaje



Mundo Viajes S.A.
Cédula Jurídica: 3-101-695997
San José, Tibás, San Juan, Arboleda,
200 MTS N de los bomberos.
Tel: 2241-1425
Código de Actividad:
Actividades de Agencia de Viajes

Num. Factura: FE 70262
Clave Numérica: 506131124003101695997001000001010000070262100052513
Fecha y Hora: 13 de Noviembre de 2024
Medio de Pago: CREDITO
T. Documento: 00100001010000070262

T.C/ Moneda: 513.45000
Vendedor: ALEXIS LOPEZ ZELEDON
Fec. Vencimiento: 14/11/2024
Cliente: ASOCIACION CAMARA COSTARRICENSE DE
Cédula: 3002051042
C.Cliente: 006683

Boleto	Pasajero y Descripción del Servicio	Tarifa	IVA	ICT	O.C	Total
266719	MONICA LOPEZ HOSPEDAJE EN BOSTON DEL 06 AL 11 DE NOV	1,519.71	0.00	0.00	0.00	\$ 1,519.71

Total IVA \$ 0.00
Total Factura \$ 1,519.71
Pago T.Credito \$ 1,519.71
Efectivo/Credito \$ 0.00

MIL QUINIENTOS DIECINUEVE Dolar CON 71/100

Autorizada mediante resolución N° DGT-R-48-2016 del 7 de octubre de 2016
11:56:26 RVALVERDE /TA

001 52513 9100051153



Registro y prueba fotográfica de la asistencia a reuniones y actividades:

Cocktail de bienvenida



Recepción Canadá Nabor



Cena de Gala



Cena de bienvenida



Charla: Omni MLS en español, con Ross Buck



Actividad Negocios con Centroamérica
y el Caribe: delegación de Costa Rica



Stand Terráquea Costa Rica



Fiesta de clausura en la calle: afuera del Estadio de los Red Sox

30 DE MAYO 2025

CAMARA
COSTARRICENSE
DE CORREDORES
DE BIENES RAÍCES

INFORME DEL PRESIDENTE



ADMINISTRACIÓN
MAJANO MEDINA

Introducción

Estimados asociados:

Los saludo con el cariño y respeto de siempre. Les presento un resumen ejecutivo de labores durante mi gestión al frente de la Junta Directiva como Presidente y representación legal de la Asociación Camara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces durante el periodo 2023-2025. Un período cargado con algunos desafíos, desaciertos superados como también muchos logros alcanzados para el crecimiento de nuestra Asociación.



Un comienzo difícil pero con resultados tangibles

➔ Administración.

Re estructuración de personal, cambios en la gestión de los procedimientos internos así como manejo de funciones administrativas para maximizar el tiempo operativo. Estos ajustes permitieron ordenar mejor las finanzas de la CCCBR.

➔ Financiero/Contable

- Cambio de los profesionales que brindan los servicios contables a la Asociación.
- Implementación de los pagos en línea desde nuestro sitio web o puntos de venta de BN Servicios para mayor comodidad de los asociados. Cambio que vino a reducir las cuentas por cobrar.
- No hay registros contables que superen los saldos que este Presidente y su equipo le deja en las cuentas bancarias a la próxima administración. (VER ANEXO)

Consolidación de Saldos Bancarios			
Referencia	Banco	Colones	Dolares
Ingresos y Gastos	BN	2.787.541,54	59.349,43
Ingresos y Gastos	BAC	1.646.636,63	18.447,59
Capitulo Inter.	BAC	0,00	355.433,85
Total		4.434.178	433.231,

Consulta y Pago de Facturas Pendientes

CAMARA COSTARRICENSE DE
CORREDORES DE BIENES RAICES

Busque sus recibos pendientes aquí:

CUOTA POR BUSCAR... Identificador Digite el identificador recibido Buscar

Nombre	Identificación	Periodo	Numero Factura	Moneda	Fecha Vencimiento	Acción
Listado de Facturas Pendientes						

Propuestas de Valor

➔ Capacitación constante de forma virtual

Talleres calendarizados de forma gratuitas todas las semanas.

Marco Andrade, Director de Capacitación junto a su equipo ha asumido el compromiso con mérito en la coordinación, y promoción de los temas de actualidad que nuestros asociados obtengan el crecimiento profesional que permita sobresalir en un mercado cada vez más competitivo.

➔ Mercadeo

La Vicepresidente, actual Directora de Mercadeo junto a un equipo comprometido al lado de Oscar Won entre otros, en el posicionamiento de la marca (CCCBR) ha desarrollado un proyecto que en los próximos días anunciará para la obtención de recursos frescos para nuestra Asociación.

Además, recientemente formamos parte del Programa de CINDE/ULACIT, para llegada de pasantes universitarios que tendrás sus primeras horas profesionales en la CCCBR. Iniciamos este lunes 19 de mayo con la llegada de la señorita Samantha Gamboa, quien sera temporalmente nuestra **Community Manager** de la Cámara bajo la supervisión de la señora Esquivel Valerín.

➔ Tecnología.

Contratación de los servicios de la compañía Gravity Marketing Suite para la implementación de un CRM con múltiples servicios integrados para optimizar y mejorar procesos a través de la tecnología y la inteligencia artificial. Se encuentra en proceso de implementación.

➔ Podcast

Proyecto que nació de la administración Mora Solano y que solo se puso en marcha sino que esta en su segunda temporada con 17 capítulos en marcha. Es uno de los medios de comunicación dentro de los países latinoamericanos que ingrese dentro las categorías de los PREMIOS CILA a llevarse a cabo en República Dominicana. El próximo presidente debe hacer lobby junto con la Directora del Consejo Internacional para concursar.



ACERCA DE

ASOCIACIONES MIEMBROS

CALENDARIO

ARTICULOS DE INTERÉS

CONTÁCTANOS

PREMIOS CILA
2024

EL RECONOCIMIENTO A NUESTRO ESFUERZO

El premio que reconocerá el esfuerzo de profesionales, empresas e iniciativas que agreguen valor y contribuyan a la excelencia del sector inmobiliario en Latinoamérica.



Programa de Comunicación

Se premiará al programa con contenido centrado en el sector inmobiliario y temas relacionados. Calidad en la producción, el contenido y la presentación. Alcance y engagement con la audiencia en la plataforma correspondiente, demostrado por métricas.

CELEBRACION 50 ANIVERSARIO

CCCBR

En el mes de diciembre 2024 en Escazú Country Club, celebramos por todo lo alto nuestros 50 años. Gracias de corazón a todos los que nos acompañaron y a todo el equipo que hizo posible que este día haya sido memorable. Una vez más nuestros asociados hacen grande esta cámara y demuestran que trabajando juntos podemos lograr mucho más de lo que imaginamos.

Mil gracias de nuevo!!!



DESIGNACION INTERNACIONAL ABR Y SRS 2025

En las instalaciones de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces se llevarán a cabo dos acreditaciones para el mes de Mayo.

✓ SRS: Especialista en representación del vendedor 📅 23- 24 Mayo

✓ ABR: Representante Acreditado del Comprador. 📅 26-27 de Mayo
Ambos cursos son impartidos por el instructor internacional Gonzalo Mejía del instituto REBI y son aprobados y reconocidos por la NAR para todos los asociados de la CCCBR.

Agentes inmobiliarios no dejaron perder esta oportunidad de crecimiento profesional

#lacamarasomostodos #CCCBR



Representaciones oficiales.



FEDECAMARAS

UCCAEP
GIRAS
PROVINCIALES

DISTINTAS
ENTREVISTAS A
MEDIOS
PERIODISTICOS

GIRAS LOCALES
PROMOCION DE
CURSOS Y
DESIGNACIÓN

Representaciones oficiales.



DÍA
INTERNACIONAL
DE LA MUJER

INVITADA
ESPECIAL
MINISTRA INAMU

CONGRESO
ACOBIR
PANAMA

REUNIONES CON
MINISTROS Y
DIPUTADOS

PROYECTO DE
LEY

REUNIONES CON
ENTES
FINANCIEROS,
PROVEEDORES
DE SERVICIOS,
ASOCIADOS Y
PUBLICO EN
GENERAL



A la derecha: Melizandro Quiros, **CEO de CENFI** (Centro de Estudios del Negocio Financiero e Inmobiliario) A la izquierda Juan Carlos Majano Medina Presidente de la Asociación Camara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces.



Segundo año consecutivo patrocinando este importante conjuntamente con COOPECAJA y la Universidad Hispanoamericana, el cual fue cubierto por los importantes de medios de radio y televisión así como prensa escrita

Principales conclusiones del informe

- Se denota una clara tendencia de cambio en la estructura del parque habitacional de CR, particularmente un aumento en la vivienda propia (autoconstrucción), paralelo a una reducción en la vivienda financiada y un aumento en la vivienda en alquiler, especialmente en las familias de ingresos más bajos y jóvenes.
- La vivienda financiada mostró una leve mejoraría en su tenencia en el año 2024, particularmente en las regiones Central y Huetar Norte, pero predominantemente en las familias con el ingreso nacional más alto y entre familias tenedoras de vivienda social.
- Mientras los casados son los más concentran la vivienda propia y financiada, 37% y 55% respectivamente de dichas modalidades; los solteros están incrementado su participación en la vivienda alquilada y en la vivienda en propiedad.
- A nivel generacional, el parque habitacional de Costa Rica está dominado por las familias "maduras", entre los 40 y 59 años (41%); en tanto que los jóvenes apenas absorben un 20% del total. Es de destacar, que los adultos mayores (jefes de hogar mayor a los 60 años) vienen mostrando un aumento significativo en la vivienda en propiedad.

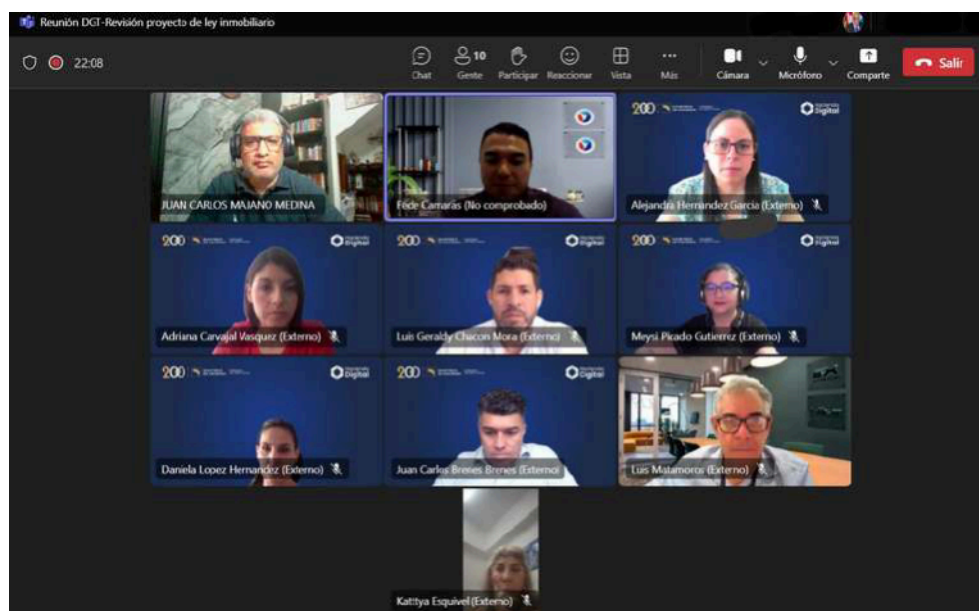
PROYECTO DE LEY

LOBBY POLITICO

Hay tres fracciones legislativas interesadas en el proyecto.

Estamos bien en tiempos. Estará listo para ser incluido en sesiones ordinarias entre los meses de agosto a octubre del presente año.

Tanto el avance de este añorado proyecto tiene como resultado al compromiso y apoyo de los diferentes actores que tienen claro su rol. El hecho que la administración de nuestra asociación cambie no justifica dejar de lado todo estos esfuerzos. Es por eso deseo seguir liderando este equipo con la vicepresidente, y el asesor legal de la CCCBR esta iniciativa con la aprobación de la ASAMBLEA para terminar el proceso.



TARJETA DE CREDITO EMPRESARIAL

13 DE JUNIO 2024

- **SESION DE JUNTA DIRECTIVA #1391-2024**

Expongo el tema de la tarjeta y asumo el compromiso de realizar el pago del total de la misma asumiendo los intereses.

ACUERDO 128-2024: Por unanimidad se autoriza al sr JUAN CARLOS MAJANO pagar con plazo al 31 de octubre 2024, el saldo de la TC según estado de cuenta que remita el Tesorero.

31 DE OCTUBRE 2024

- **SESION DE JUNTA DIRECTIVA #1403-2024**
Presento ante la Junta Directiva prueba del pago de las $\frac{2}{3}$ partes del total del saldo y pago de intereses.
- **ACUERDO 254-2024:** Por unanimidad se aprueba conceder una extensión del plazo al 20 de diciembre para la completar el pago del pagaré y sus intereses

19 DE DICIEMBRE 2024

Dentro de los puntos de agenda de la Presidencia, informo a la Junta Directiva la cancelación total de la tarjeta y sus intereses..

Debo aclarar que pagué el 100% de todos aquellos gastos que incluso estaban justificados sin embargo los asumí sin importar el origen. Para evitar confusiones o malas interpretaciones al uso de la tarjeta, queda un reglamento el cual adjunto a este informe como uno de sus anexos.

9 DE ABRIL 2025

En sesión ordinaria del 9 de abril del 2025 #1417 por mayoría se aprueba el REGLAMENTO PARA EL MANEJO DEL USO DE LA TARJETA DE CRÉDITO EMPRESARIAL.

CANCELACION DE USO DE TARJETA DE CREDITO

BANCO NACIONAL SOLICITUD DE SERVICIOS DIVERSOS

Nombre y N° oficina: Calle Blancos 137 N° 1664341

Fecha: 06-06-2024

Tipo de cuenta: TC () Ahorro () Corriente () Electrónica

No. de cuenta: _____ A nombre de: Juan Carlos Majano Medina

☐ SOLICITUD DE ESTADO O CORTE DE CUENTA:

☐ SOLICITUD DE ACTIVACION DE CUENTA: Motivo: _____

☒ SOLICITUD DE RESTRICCION DE CUENTA: Motivo: Bloqueo temporal a solicitud del cliente

☐ LEVANTAMIENTO DE RESTRICCION DE CUENTA: Motivo: _____

☐ SOLICITUD DE CIERRE DE CUENTA: Motivo: _____

☐ SOLICITUD DE CONSTANCIA O SALDO DE CUENTA: Dueño () Autorizado ()

Nombre persona que retira el documento: _____

☐ SOLICITUD DE REAPERTURA DE CUENTA: Cuenta N°. _____ Motivo: _____

☐ BLOQUEO DE SALDO: Motivo: _____

Observaciones: _____

Firma del dueño de la cuenta _____

N°. Identificación: _____

Firma funcionario por BNCR _____

N°. Empleado: EMP. 17445

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
SUCURSAL CALLE BLANCOS
PLATAFORMA DE SERVICIOS

PAGOS A LA TARJETA DE CREDITO



Banco Nacional de Costa Rica Transferencia electrónica de fondos Transacción procesada

Fecha y hora: 25/10/2024 16:33:34
Comprobante: 12707674
Cuenta debitada: BN XXX-XX-XXXX-X28487-0
IBAN: CRXX XXXX XXXX XXXX 2848 73
Monto debitado: 2,100,000.00 Colones
Realizado por: MAJANO MEDINA JUAN CARLOS
Cuenta acreditada: CR72 0151 1371 0010 0167 71
Monto acreditado: 2,100,000.00 Colones
A nombre de: ASOC. CAMAR. COSTARR. DE CORRED. DE BIENES RAICES
Monto transferencia: 2,100,000.00 Colones
Concepto: Pago a la TC 4430
Depositante: JUAN CARLOS MAJANO
Enviado al beneficiario: jcmajano@hotmail.com
Con copia a:



Banco Nacional de Costa Rica Transferencia electrónica de fondos Transacción procesada

Fecha y hora: 25/10/2024 16:15:00
Comprobante: 12671700
Cuenta debitada: BN XXX-XX-XXXX-X04673-7
IBAN: CRXX XXXX XXXX XXXX 0467 32
Monto debitado: 384.00 Dólares
Realizado por: MAJANO MEDINA JUAN CARLOS
Cuenta acreditada: CR55 0151 1371 0026 0096 61
Monto acreditado: 384.00 Dólares
A nombre de: ASOC. CAMAR. COSTARR. DE CORRED. DE BIENES RAICES
Monto transferencia: 384.00 Dólares
Concepto: Cancelación saldo pendiente de pago TC 4430
Depositante: JUAN CARLOS MAJANO
Enviado al beneficiario: jcmajano@hotmail.com
Con copia a:



Tarjeta de crédito Pago de tarjeta de crédito Transacción procesada

Fecha del pago: 25/10/2024 16:17:34
Comprobante: 12677129
Número de tarjeta: 4514-18XX-XXXX-4430
Clase de tarjeta: VISA CORPORATE EMV
Tipo de tarjeta: EMPRESARIAL
Dueño de la tarjeta: JUAN CARLOS MAJANO MEDINA
Monto del pago: 900,480.73 Colones
Pagado por: MAJANO MEDINA JUAN CARLOS
Cuenta debitada: CR75 0151 1372 0010 2848 73
Monto debitado: 900,480.73 Colones
Disponibilidad compra colones: 934,200.00
Disponibilidad compra dólares: 1,800.00
Disponibilidad avances colones: 840,780.00
Disponibilidad avances dólares: 1,620.00



Comprobante Banco Nacional de Costa Rica Transferencia electrónica de fondos Transacción procesada

Fecha y hora: 16/12/2024 10:03:07
Comprobante: 14420320
Cuenta debitada: BN XXX-XX-XXXX-X04673-7
IBAN: CRXX XXXX XXXX XXXX 0467 32
Monto debitado: 3,962.95 Dólares
Realizado por: MAJANO MEDINA JUAN CARLOS
Cuenta acreditada: CR72 0151 1371 0010 0167 71
Monto acreditado: 1,961,663.00 Colones
A nombre de: ASOC. CAMAR. COSTARR. DE CORRED. DE BIENES RAICES
Monto transferencia: 1,961,663.00 Colones
Concepto: Cancelación saldo pendiente de pago TC 4430
Enviado al beneficiario: tesoreria@camara.cr
Con copia a: secretaria@camara.cr
Firma electrónica: No

REGLAMENTO DE USO DE LA TARJETA

Reglamento de uso de Tarjeta de Crédito

Artículo primero: este reglamento tiene como objetivo establecer parámetros para la utilización de la tarjeta de crédito que tiene la Cámara, con el Banco xxxxxx, con un límite de crédito de xxxxx, y cuyos últimos cuatro dígitos son xxxxx. Esta tarjeta se utilizará únicamente para actividades relacionadas con la Cámara; quedando expresamente prohibido su uso para otro tipo de rubros. La Junta Directiva definirá mediante acuerdo los montos máximos permitidos para los diferentes usos que se le puedan dar a la Tarjeta.

Artículo segundo: sólo el Presidente de la Cámara podrá hacer uso de la tarjeta indicada, asumiendo la responsabilidad por cualquier cargo a la misma que no esté contemplado en las disposiciones del presente reglamento. En casos en que el Presidente esté incapacitado por enfermedad, renuncie, sea destituido o fallezca, podrá el Vicepresidente de la Cámara hacer uso de la tarjeta indicada, asumiendo las mismas responsabilidades y obligaciones del Presidente por dicho uso; para estos efectos se requerirá un acuerdo previo de Junta Directiva.

Artículo tercero: se pueden autorizar cargos automáticos a la tarjeta, o pagos de membresías, afiliaciones u otros servicios, siempre y cuando estos estén previamente autorizados por acuerdo de Junta Directiva, estableciéndose en el mismo acuerdo los montos y fechas, aproximados, de estos cargos.

Artículo cuarto: se podrá utilizar la tarjeta, sin acuerdo previo de Junta Directiva, para cubrir gastos urgentes de la Cámara que requieran una atención inmediata y que no puedan esperar a la siguiente reunión de Junta Directiva, bajo el entendido de que luego de realizado el gasto el Presidente debe presentar en la siguiente sesión de Junta Directiva un informe de cuál fue el gasto que se hizo, junto con los comprobantes respectivos (facturas) y de cuáles fueron las razones por las cuales no se podía esperar a la sesión para su aprobación previa; en estos casos, y bajo el concepto de gastos urgentes el monto máximo por el cual se podrá utilizar la tarjeta es de colones.

Artículo quinto: si la Junta Directiva considera que los gastos indicados en el punto anterior no era necesario hacerlos, o no estaban contemplados en una sana administración de la Cámara, podrá rechazarlos, y el Presidente tendría que asumirlos a título personal. En este caso, el Presidente puede llevar el asunto a conocimiento de Asamblea Extraordinaria, para que la misma dirima el conflicto en cuestión y determine si la Cámara cubre o no dichos gastos; para tales efectos el Presidente cuenta con un plazo de cinco días hábiles luego de tomado el acuerdo

de Junta Directiva en donde se le rechazan los gastos realizados, debiendo hacer la gestión respectiva ante la Fiscalía de la Cámara.

Artículo sexto: en el caso de que la Junta Directiva autorice algún viaje del Presidente, según las reglas para pago de gastos de viaje contempla el Estatuto, podrá el Presidente hacer uso de la Tarjeta para cubrir hospedaje y tiquete aéreo, y para poder hacer uso de la Tarjeta, debe existir un acuerdo previo de Junta Directiva que le dé los parámetros máximos de gasto que puede realizar con la misma en los rubros indicados.

Artículo séptimo: en el caso previsto en el artículo anterior, en la sesión de Junta Directiva inmediata siguiente al regreso del viaje, deberá el Presidente presentar un informe de todos los cargos que le hizo a la Tarjeta, el cual, de estar todo en orden, será aprobado por la misma Junta Directiva. De existir rubros que exceden los parámetros máximos de gastos autorizados, o que incluya rubros no autorizados, deberá el Presidente cubrir con sus propios recursos esta diferencia en un plazo máximo de quince días naturales.

Artículo octavo: el Presidente es responsable de recibir los estados de cuenta del Banco en donde consten pagos y gastos de la Tarjeta, y es su responsabilidad pasar dicho estado al Tesorero de la Junta Directiva tan pronto lo reciba. Por su parte, el Tesorero debe, una vez que revise el estado de cuenta, llevar el tema a la siguiente sesión de Junta Directiva para su aprobación. Independientemente de que el Banco remita los estados de cuenta, debe el Presidente presentarlos al Tesorero al menos una vez al mes. Además, el Presidente hará las gestiones respectivas ante el Banco para que el Tesorero pueda ingresar directamente a la página del Banco y descargar por sus propios medios los estados de cuenta cuando así lo considere conveniente.

Artículo noveno: una vez que la Junta Directiva apruebe un estado de cuenta presentado por parte del Tesorero, con su visto bueno, se entenderá que los cargos que constan en el mismo están autorizados.

Artículo décimo: en el caso de que la Junta Directiva rechace cubrir algún gasto realizado con la tarjeta, debe en forma inmediata suspenderse totalmente el uso de la misma hasta que la situación quede debidamente subsanada, situación en la cual deberá el Presidente entregar la tarjeta al Tesorero de la Cámara para que la custodie. Para que se pueda autorizar nuevamente el uso de la Tarjeta al Presidente se requerirá un acuerdo de Junta Directiva, con el voto favorable del Tesorero.

Artículo décimo primero: el Presidente es responsable de que la tarjeta tenga un seguro por robo o cargos no autorizados (fraude) el cual debe tramitar en forma

inmediata, y tenerlo siempre vigente. El cargo referente a este seguro es un rubro mensual que se cargará a la misma tarjeta. Asimismo, el Presidente responderá por cualquier cargo a la tarjeta que no tenga relación con las actividades propias de la Cámara, en cuyo caso este funcionario deberá cubrir con su propio peculio este gasto.



ASAMBLEAS PRESIDIDAS

➡ ORDINARIAS

- 28 DE NOVIEMBRE ACTA 148-2023
- 14 DE MARZO ACTA 150-2024
- 20 DE MAYO ACTA 151-2024 (SIN QUORUM)
- 28 DE NOVIEMBRE 153-2024
- 30 DE MAYO 157-2025

➡ EXTRAORDINARIA

- 18 DE DICIEMBRE ACTA 149-2023
- 29 DE AGOSTO ACTA 152-2024
- 27 DE FEBRERO ACTA 154-2025
- 19 DE MARZO ACTA 155-2025
- 24 DE ABRIL ACTA 156-2025





Asociación Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024

ÍNDICE

Estado de Situación Financiera.....	2
Estado de Excedentes y Pérdidas.....	4
Estado de Flujos de Efectivo.....	5
Estado de Cambios en Patrimonio.....	6
Notas a los Estados Financieros.....	7

	Notas	Diciembre 2024	Diciembre 2023
Activos			
Activos Corrientes			
Efectivo y Equivalentes	3	13,307,593	6,354,267
Cuentas por cobrar	4	16,375,156	28,067,511
Inventario	5	122,500	319,167
Documentos por cobrar	6	0	10,000
Gastos Pagados por Anticipado	7	525,077	3,362,713
Total Activos Corrientes		30,330,327	38,113,658
Activos no Corrientes			
Cargos Diferidos	8	2,492,272	4,702,068
Propiedad, Planta y Equipo	9	180,879,881	124,752,739
Total Activos no Corrientes		183,372,153	129,454,807
Total Activos		213,702,480	167,568,465
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos			
Pasivos Corrientes			
Cuentas por Pagar	10	1,043,194	5,555,875
Tarjetas de credito	11	6,091	8,989
Impuestos por Pagar	12	839,400	923,883
Gastos Acumulados por Pagar	13	791,523	381,121
Instrumentos Financieros corto Plazo	14	0	379,617
Ingresos cobrados por anticipado	15	0	1,964,555
Total Pasivos Corrientes		2,680,208	9,214,040
Total Pasivos		2,680,208	9,214,040
Patrimonio			
Superávit por Revaluación		126,005,316	67,161,897
Excedentes acumulados		78,920,182	79,301,308
Excedente del periodo		6,096,774	11,891,220
Total Patrimonio		211,022,272	158,354,425
Total Pasivos y Patrimonio		213,702,480	167,568,465

JUAN CARLOS
MAJANO
MEDINA (FIRMA)

Digitally signed by JUAN
CARLOS MAJANO
MEDINA (FIRMA)
Date: 2025.04.08
14:42:57 -06'00'

Juan Carlos Majano M.
Presidente

Céd. 3002051042
ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE
DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES
Atención: Administración de la empresa
Registro Profesional: 34587
Contador: VENEGAS GONZALEZ CASSIDY
SOFIA
Estado de Situación Financiera
2025-04-04 09:47:32 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

CASSIDY SOFIA
VENEGAS
GONZALEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por CASSIDY SOFIA
VENEGAS GONZALEZ
(FIRMA)
Fecha: 2025.04.04
10:21:18 -06'00'

Cassidy Venegas González
Contadora Privada N° 34587



VERIFICACIÓN: b1csBwaP
<https://timbres.contador.co.cr>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

	Notas	Diciembre 2024	Diciembre 2023
Ingresos Corrientes			
Ingresos Asociados		102,035,319	106,617,155
Ingresos por Capacitación		38,289,160	48,041,408
Ingresos Derecho de Afiliación		19,900,979	22,723,048
Ingresos desarrollo de congreso		0	(770,062)
Ingresos NAR		52,672	161,931
Ingresos Servicios Correos de CR		5,288,290	0
Ingresos Actividad 50 años		4,137,397	0
Ingresos Derechos Reincorporación		1,050,599	0
Ventas de productos mercadeo		308,309	0
Otros Servicios		122,868	0
Descuentos Acordados		(256,352)	0
Total Ingresos Corrientes	16	170,929,241	176,773,480
Gastos			
Gastos Administrativos	17	121,942,211	134,302,543
Gastos Actividades	18	12,348,793	9,585,654
Gastos Mercadeo	19	4,756,142	1,154,664
Gastos Cursos	20	12,767,889	7,270,680
Total Gastos		151,815,035	152,313,542
Utilidad Operativa		19,114,206	24,459,938
Otros Ingresos			
Otros Ingresos	21	132,716	0
Total Otros Ingresos		132,716	0
Otros Gastos			
Gastos Financieros	22	9,923,382	9,375,080
Depreciaciones		3,226,765	2,698,613
Otros Gastos	23	0	495,025
Total Otros Gastos		13,150,148	12,568,718
Excedente Neto del Periodo		6,096,774	11,891,220

JUAN CARLOS
MAJANO
MEDINA
(FIRMA)

Digitally signed by
JUAN CARLOS MAJANO
MEDINA (FIRMA)
Date: 2025.04.08
14:44:10 -06'00'

Juan Carlos Majano M.
Presidente

Céd. 3002051042
ASOCIACION CAMARA COSTARRICENSE
DE CORREDORES DE BIENES RAICES
Atención: Administración de la empresa
Registro Profesional: 34587
Contador: VENEGAS GONZALEZ CASSIDY
SOFIA
Estado de Resultados Integral
2025-04-04 09:47:33 -0800



TIMBRE 300.0 COLONES

CASSIDY SOFIA
VENEGAS
GONZALEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por CASSIDY SOFIA
VENEGAS GONZALEZ
(FIRMA)
Fecha: 2025.04.04
10:21:59 -06'00'

Cassidy Venegas González
Contadora Privada N° 34587



VERIFICACIÓN: b1csBwaP
<https://timbres.contador.co.cr>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

	Diciembre 2024	Diciembre 2023
Utilidad del Periodo	6,096,774	11,891,220
<u>Cargo a las Operaciones que no requirieron Efectivo</u>		
Ajustes Periodos Anteriores	(12,272,346)	(10,728,437)
Gastos por Depreciación y Amotización	3,226,765	2,698,613
Sub-Total Excedente Neto Efectivo	(2,948,806)	3,861,396
<u>Cambios en Activos y Pasivos Referentes a Operaciones</u>		
Variación en Cuentas por Cobrar	11,692,354	(5,481,960)
Variación en Inventario	196,667	0
Variación en Documentos por Cobrar	10,000	0
Variación en Gastos pagados por adelantado	2,837,636	34,242
Variación en Cargos Diferidos	2,209,796	(3,375,060)
Variación en Cuentas por pagar	(4,512,680)	1,671,981
Variación en Tarjetas de credito	(2,898)	(416,045)
Variación en Impuestos por pagar	(84,483)	(1,825,394)
Variación en Gastos Acumulados por pagar	410,402	40,835
Variación en Ingresos cobrados por anticipado	(1,964,555)	0
Variación en Instrumentos Financieros	(379,617)	0
Otros movimientos de operación	0	0
Sub-Total Cambios Activos y Pasivos	10,412,621	(9,351,400)
Efectivo neto generado por Actividades de Operación	7,463,815	(5,490,004)
<u>Actividades de Inversión</u>		
Variaciones de Propiedad, Planta y Equipo	(510,489)	(2,535,487)
Sub-Total Actividades de Inversión	(510,489)	(2,535,487)
Movimiento Neto del Efectivo en el Periodo	6,953,326	(8,025,492)
Efectivo y equivalentes efectivo al Inicio	6,354,267	14,379,758
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final	13,307,593	6,354,267

JUAN CARLOS
MAJANO
MEDINA (FIRMA)

Digitally signed by
JUAN CARLOS MAJANO
MEDINA (FIRMA)
Date: 2025.04.08
14:45:00 -06'00'

Juan Carlos Majano M.
Representante Legal

Céd. 3002051042
ASOCIACION CAMARA COSTARRICENSE
DE CORREDORES DE BIENES RAICES
Atención: Administración de la empresa
Registro Profesional: 34587
Contacto: VENEGAS GONZALEZ CASSIDY
SOFIA
Estado de Página de Efectivo
2025-04-08 14:47:34 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

CASSIDY SOFIA
VENEGAS
GONZALEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por CASSIDY SOFIA
VENEGAS GONZALEZ
(FIRMA)
Fecha: 2025.04.04
10:23:28 -06'00'

Cassidy Venegas González
Contadora Privada N° 34587



VERIFICACIÓN: b1csBwaP
<https://timbres.contador.co.cr>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

	Superávit por Revaluación	Excedentes Acumulados	Excedentes del Periodo	Total
Saldo al 31 de Diciembre 2022	67,161,897	77,701,668	12,328,077	157,191,642

Cambios en Patrimonio

Ajustes periodos anteriores	0	(10,728,437)	0	(10,728,437)
Resultado del Periodo	0	0	11,891,220	11,891,220
Excedente periodo anterior	0	12,328,077	(12,328,077)	0

Saldo al 31 de Diciembre 2023	67,161,897	79,301,308	11,891,220	158,354,425
-------------------------------	------------	------------	------------	-------------

Cambios en Patrimonio

Ajustes periodos anteriores	0	(12,272,346)	0	(12,272,346)
Revaluación de Activos	58,843,419	0	0	58,843,419
Resultado del Periodo	0	0	6,096,774	6,096,774
Excedente periodo anterior	0	11,891,220	(11,891,220)	0

Saldo al 31 de Diciembre 2024	126,005,316	78,920,182	6,096,774	211,022,272
-------------------------------	-------------	------------	-----------	-------------

JUAN CARLOS
MAJANO
MEDINA (FIRMA)

Digitally signed by JUAN
CARLOS MAJANO
MEDINA (FIRMA)
Date: 2025.04.08
14:46:50 -06'00'

Juan Carlos Majano M.
Presidente

CASSIDY SOFIA
VENEGAS
GONZALEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por CASSIDY SOFIA
VENEGAS GONZALEZ
(FIRMA)
Fecha: 2025.04.04
10:25:14 -06'00'

Cassidy Venegas González
Contadora Privada N° 34587

Céd. 3002051042
ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE
DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES
Atención: Administración de la empresa
Registro Profesional: 34587
Contador: VENEGAS GONZALEZ CASSIDY
SOFIA
Estado de Cambios en el Patrimonio
2025-04-04 09:47:33 -0800



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: b1csBwaP
<https://timbres.contador.co.cr>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota 1- Constitución

Asociación Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces es una entidad organizada según la legislación mercantil de Costa Rica identificada con el número de cédula jurídica 3-002-051042 inscrita en la sección de personas del Registro Público, Tomo 0255, Asiento 45.

Asociación Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces fue creada el 24 de marzo de 1974 como una entidad privada sin fines de lucro regida por la Ley de Asociaciones. Su domicilio se encuentra en la ciudad de San José, Costa Rica.

Su objetivo principal es fortalecer a los asociados para su desempeño profesional en la actividad inmobiliaria.

Nota 2- Resumen de las Principales Políticas de Contabilidad

En concordancia con lo establecido por las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) emitidas a partir del 1º de diciembre del 2000, y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas a partir del 1 de enero de 2005, que establecen la obligatoriedad de hacer las revelaciones necesarias y suficientes en los Estados Financieros; nos permitimos indicar las principales políticas y procedimientos contables aplicadas al registro de las operaciones de Asociación Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces.

A. Transacciones en Moneda Extranjera

Los registros contables se llevan en colones costarricenses, por tanto, Asociación Cámara Costarricense De Corredores De Bienes Raíces valúa y ajusta sus activos y sus pasivos cuando éstos se transan en monedas extranjeras, para lo cual utiliza el tipo de cambio de venta de referencia publicado por el Banco Central de Costa Rica, aplicando el tipo de cambio vigente a la fecha de cierre de los estados financieros; las diferencias cambiarias que se presenten se aplican a los resultados del período en que ocurren.

La unidad monetaria de la República de Costa Rica es el colón (¢); al 31 de diciembre de 2024 el tipo de cambio de venta vigente en Costa Rica para dólares de los Estados Unidos de América (\$) fue de ¢512.73

B. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar se presentan a su costo amortizado, considerando la disminución en su valor por la estimación de incobrables.

C. Propiedad, Planta y Equipo

La propiedad, planta y equipo se registran al costo de adquisición más los gastos necesarios para su instalación. La utilidad o pérdida en el retiro o venta de estos activos se incluyen en los resultados del período en que se originan. Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no alargan la vida útil restante del activo se cargan a gastos conforme ocurran.

D. Depreciación

La depreciación se calcula por el método de línea recta sobre la vida útil estimada de los bienes sujetos a depreciación y es cargada a gastos del período, a partir del primer día del mes siguiente al de su puesta en operación.

Las vidas útiles aplicadas corresponden a las señaladas en el Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta, en su anexo número 2, inciso 2°.

E. Gastos Pagados por adelantado

Corresponden a las erogaciones por anticipado de efectivo por concepto de gastos que serán incurridos en el transcurso del ciclo normal de operaciones. La Asociación tienen como política contable registrar en el momento inicial y medir de forma posterior sus gastos pagados por anticipado a su valor nominal.

F. Inventarios

Los inventarios son valuados sobre la base del costo o valor neto de realización, el que sea menor. El valor neto de realización representa el precio de venta estimado de los inventarios menos todos los costos de terminación estimados y los costos necesarios para realizar la venta.

G. Valuación de activos intangibles

Se capitaliza el software en desarrollo cuando es puesto en producción. Las licencias y software en producción son registrados al costo y amortizados por el método de línea recta a lo largo de un período de tiempo que representa una estimación de su vida útil, en el transcurso del período en que se espera que produzca los beneficios económicos para la Institución.

H. Procedencia de los recursos

Los recursos con los que cuenta la Asociación Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces provienen de las mensualidades y anualidades canceladas por los agremiados, así como por las charlas, cursos y capacitaciones por las cuales recibe un ingreso.

I. Reconocimiento de los Ingresos y Gastos

Los ingresos y los gastos se registran con el criterio contable de devengado, lo cual significa que se reconocen a partir del hecho generador que dio origen, independientemente del momento que se haga efectivo su ingreso o su pago.

J. Período Económico

El periodo económico comprende del 01 de enero al 31 de diciembre del mismo año.

K. Equivalentes de Efectivo

Asociación Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces considera equivalentes de efectivo, los saldos en bancos, cajas e inversiones transitorias a corto plazo.

L. Cambios en Políticas Contables, estimaciones y errores.

Los ajustes correspondientes a periodos anteriores, que sean inmateriales se reflejan en el estado de resultados del periodo, aquellos ajustes materiales se aplican de forma retroactiva, igual criterio se utiliza para la aplicación de ajustes referentes a cambios en las políticas contables. Los ajustes a estimaciones contables se reconocen de forma prospectiva.

M. Pasivos acumulados

La provisión para aguinaldo corresponde al pago del doceavo de los salarios devengados de acuerdo a la ley. Conforme a lo establecido en el Código de Trabajo, este pago se efectúa en diciembre de cada año, salvo en el caso que un empleado finalice su relación laboral con la empresa antes de la fecha indicada, donde independientemente del motivo de la liquidación laboral, el pago se efectúa con el resto de sus derechos laborales correspondientes.

N. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar en general se registran al costo. Las constituidas en moneda extranjeras se valúan al tipo de cambio de Venta vigente a la fecha del corte de los Estados Financieros.

O. Impuesto sobre la Renta

De acuerdo al artículo 3, inciso ch de la Ley del Impuesto sobre la renta y su reglamento, las asociaciones declaradas de utilidad pública por el Poder Ejecutivo, siempre y cuando los ingresos que obtengan, así como su patrimonio, se destinen en su totalidad exclusivamente para fines públicos o de beneficencia y que, en ningún caso, se distribuyan directa o indirectamente entre sus integrantes, son entidades no sujetas al impuesto sobre la renta.

P. Impuesto al Valor Agregado

De acuerdo con la legislación fiscal del país, se encuentran exentos del IVA, las cuotas de afiliación y mensualidades pagadas a los colegios profesionales, a las organizaciones sindicales y cámaras empresariales. Según el Artículo 8 del Título I de la Ley 9635 del Impuesto sobre el Valor Agregado. Artículo 11, del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre el Valor Agregado.

Q. Deterioro en el valor de los activos

Las NIIF requieren que se estime el importe recuperable de los activos cuando exista indicación de que puede haberse deteriorado su valor. Se requiere reconocer pérdida por deterioro siempre que el importe en libros del activo sea mayor que su importe recuperable. Esta pérdida debe registrarse con cargo a resultados si los activos en cuestión se contabilizan por su precio de adquisición o costo de producción, y como disminución de las cuentas de superávit por revaluación si el activo se contabiliza por su valor revaluado.

El importe recuperable se define como el mayor entre el precio de venta neto y su valor de uso; se calcularía trayendo a valor presente los flujos de efectivo que se espera que surjan de la operación continua del activo a lo largo de la vida útil. El importe recuperable se puede estimar tomando en cuenta lo que se denomina una unidad generadora de efectivo, que es el más pequeño grupo identificable que incluya el que se está considerando y cuya utilización continuada genera entradas de efectivo que sean en buena medida independientes de las entradas producidas por otros activos o grupos de activos

R. Uso de estimaciones

Los estados financieros preparados en sus aspectos sustantivos de conformidad con las “NIIF” requieren que la administración del Instituto registre estimaciones y supuestos que afectan los importes de ciertos activos y pasivos. Los ajustes a estimaciones contables se reconocen de forma prospectiva.

Nota 3 – Efectivo y Equivalentes

El saldo de Caja y Bancos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 para Asociación Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, corresponden a los saldos mantenidos en cuentas de efectivo y equivalentes.

Efectivo y Equivalentes	2024-12	2023-12
BAC CRC CR5010200009004669541	997,148	230,634
BNCR CRC CR72015113710010016771	2,081,142	143,721
BAC USD CR41010200009086191253	471,035	2,792,832
BNCR USD CR5015113710026009661	8,396,615	661,429
BAC USD CR71010200009341581140	196,847	1,089,857
Caja Chica Oficinas centrales	-	300,000
Certificado Back to back.	1,081,163	1,172,308
Adelantos tarjeta de crédito	53,365	-
Depositos en tránsito	30,277	(36,514)
Total	13,307,593	6,354,267

Nota 4 - Cuentas por Cobrar

A continuación, se detalla el saldo al 31 de diciembre de 2024 y 2023 de las cuentas por cobrar:

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

	Corriente	1 - 30	31 - 60	61 - 90	más de 91	Total
Cuotas Asociados	2,949,890	2,714,136	362,218	1,781,224	8,547,335	16,354,802
Otras Cuentas por Cobrar	0	0	20,354	0	0	20,354
TOTAL	2,949,890	2,714,136	382,572	1,781,224	8,547,335	16,375,156

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	Corriente	1 - 30	31 - 60	61 - 90	más de 91	Total
Cuotas Asociados	4,236,115	3,573,827	-932,578	3,385,204	17,804,942	28,067,511
Otras Cuentas por Cobrar	0	0	0	0	0	0
TOTAL	4,236,115	3,573,827	-932,578	3,385,204	17,804,942	28,067,511

Nota 5 - Inventario

La cuenta de inventario corresponde a productos que la Asociación Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces mantiene para la venta a sus agremiados. Los saldos se detallan seguidamente:

Inventario	2024-12	2023-12
Souvenirs	-	106,693
Paraguas	122,500	212,474
Total Inventario	122,500	319,167

Nota 6 – Documentos por cobrar

A continuación, se detalla el saldo al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre 2023:

Documentos por cobrar	2024-12	2023-12
Asociados	-	10,000
Total Documentos por cobrar	-	10,000

Nota 7- Gastos Pagados por Anticipado

Seguidamente, se detalla el saldo al 31 de diciembre de 2024 y 2023 de los gastos pagados por anticipado.

Gastos Pagados por Anticipado	2024-12	2023-12
Anticipo a Proveedores	-	2,834,748
Seguros Pagados por Adelantado	525,077	527,965
Total Gastos pagados por anticipado	525,077	3,362,713

Nota 8- Cargos Diferidos

Seguidamente, se detalla el saldo al 31 de diciembre de 2024 y 2023 de los cargos diferidos:

Cargos Diferidos	2024-12	2023-12
Saldo a favor IVA	2,386,560	4,702,068
Saldo a favor Renta	105,713	-
Total Cargos Diferidos	2,492,272	4,702,068

Nota 9- Propiedad, Planta y Equipo

A continuación, se detalla el saldo al 31 de diciembre de 2024 y 2023 de los grupos activos fijos que conforman la Propiedad, Planta y Equipo.

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024

TIPO ACTIVO	VALOR DE COSTO	VALOR REVALUADO	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	VALOR EN LIBROS
Terreno	19,617,468	82,716,132	-	102,333,600
Edificio	55,968,608	43,289,184	24,235,313	75,022,479
Equipo de Computo	2,496,285	-	798,384	1,697,900
Mobiliario y Equipo Oficina	23,340,421	-	22,012,352	1,328,069
Impresora Carnets	746,750	-	248,917	497,833
Mobiliario y Equipo Cocina	1,605,856	-	1,605,856	-
TOTAL	103,775,387	126,005,316	48,900,822	180,879,881

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023

TIPO ACTIVO	VALOR DE COSTO	VALOR REVALUADO	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	VALOR EN LIBROS
Terreno	19,617,468	62,165,532	-	81,783,000
Edificio	55,968,608	4,996,365	21,167,835	39,797,138
Equipo de Computo	1,331,910	-	299,127	1,032,782
Mobiliario y Equipo Oficina	23,340,421	-	21,847,786	1,492,635
Impresora Carnets	746,750	-	99,567	647,183
Mobiliario y Equipo Cocina	1,605,856	-	1,605,856	-
TOTAL	102,611,012	67,161,897	45,020,171	124,752,739

Nota 10 - Cuentas por Pagar

Las Cuentas por Pagar al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se detallan a continuación:

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

	Corriente	1 - 30	31 - 60	61 - 90	más de 91	Total
Proveedores Nacionales	80,000	330,235	28,047	0	40,000	478,282
CCSS	564,912	0	0	0	0	564,912
TOTAL	644,912	330,235	28,047	0	40,000	1,043,194

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	Corriente	1 - 30	31 - 60	61 - 90	más de 91	Total
Proveedores Nacionales	40,000	1,546,011	-94,416	357,225	1,998,647	3,847,466
CCSS	1,708,409	0	0	0	0	1,708,409
TOTAL	1,748,409	1,546,011	-94,416	357,225	1,998,647	5,555,875

Nota 11 – Tarjetas de Crédito

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 las tarjetas de crédito se detallan seguidamente:

Tarjetas de Credito	2024-12	2023-12
Tarjeta de crédito Visa 9036 USD	-	8,989
Tarjeta de crédito Visa 6575 CRC	6,091	-
Total Tarjetas de Crédito	6,091	8,989

Nota 12- Impuestos por Pagar

A continuación, se presenta el detalle del importe reflejado por la partida Impuestos por Pagar al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Impuestos por Pagar	2024-12	2023-12
Impuesto al valor agregado	839,400	835,256
Retenciones en la Fuente	-	88,627
Total Impuestos por pagar	839,400	923,883

Nota 13- Gastos Acumulados por Pagar

A continuación, se detalla el saldo de la cuenta Gastos Acumulados por Pagar al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Gastos acumulados por Pagar	2024-12	2023-12
Provisión Aguinaldo	791,523	381,121
Retencion Obrera	-	-
Total Gastos acumulados por Pagar	791,523	381,121

Nota 14- Instrumentos Financieros corto plazo

A continuación, se detalla el monto reflejado en la cuenta al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	2024-12	2023-12
Instrumentos financieros corto plazo	-	379,617
Total	-	379,617

Nota 15- Ingresos cobrados por anticipado

A continuación, se detalla el monto reflejado en la cuenta al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	2024-12	2023-12
Ingresos cobrados por anticipado	-	1,964,555
Total	-	1,964,555

Nota 16- Ingresos

A continuación, se detalla el saldo de la cuenta al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Ingresos	2024-12	2023-12
Cuotas Asociados	102,035,319	105,741,821
Cursos y Capacitación	38,289,160	48,041,408
Derechos de Afiliación	19,900,979	22,723,048
Desarrollo de congreso	-	105,271
Ingresos NAR	52,672	161,931
Actividad 50 años CCCBR	4,137,397	-
Servicios Correos de CR	5,288,290	-
Reincorporación	1,050,599	-
Venta Productos Mercadeo	308,309	-
Otros Servicios	122,868	-
Descuentos acordados	(256,352)	-
Total Ingresos	170,929,241	176,773,480

Nota 17- Gastos Administrativos

A continuación, se detalla el saldo de la cuenta al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Gastos Administrativos	2024-12	% Ingresos	2023-12	% Ingresos
Salarios, Cargas Sociales y Afines		0.00%	-	0.00%
Salarios Ordinarios	39,071,162	22.86%	52,362,434	29.62%
Cargas Sociales	10,455,031	6.12%	14,366,622	8.13%
Aguinaldo.	3,290,095	1.92%	4,459,821	2.52%
Salarios Ordinarios (No reportado)	-	0.00%	868,330	0.49%
Vacaciones	1,173,385	0.69%	17,829	0.01%
Cesantía	744,808	0.44%	-	0.00%
Preaviso	558,606	0.33%	-	0.00%
Uniformes	244,700	0.14%	-	0.00%
Otros Gastos Administrativos		0.00%	-	0.00%
Gasto IVA Soportado no Acreditable	7,339,952	4.29%	1,066,762	0.60%
Cuotas y Suscripciones	8,796,738	5.15%	9,388,983	5.31%
Gastos Administrativos Otros	61,681	0.04%	2,743,393	1.55%
Alimentacion	2,847,468	1.67%	3,378,350	1.91%
Representación Internacional	1,798,268	1.05%	-	0.00%
Papelería y Suministros	1,113,953	0.65%	1,594,066	0.90%
Impuestos Municipales	954,592	0.56%	1,348,333	0.76%
Suministros de Limpieza	769,693	0.45%	1,191,358	0.67%
Federación Cámaras Comercio CR	-	0.00%	220,000	0.12%
Alquiler de Equipos	239,695	0.14%	382,734	0.22%
Correos y Currier	23,587	0.01%	25,877	0.01%
Medicamentos	31,777	0.02%	108,829	0.06%
Viaticos Junta Directiva	156,057	0.09%	-	0.00%
Servicios Profesionales		0.00%	-	0.00%
Servicios Legales	10,852,544	6.35%	9,091,596	5.14%
Servicios Correos de CR	5,285,632	3.09%	-	0.00%
Servicios de Diseño	4,427,334	2.59%	4,274,974	2.42%
Servicios Contables	3,197,463	1.87%	7,193,074	4.07%
Servicio Auditoria Externa	1,805,507	1.06%	2,389,381	1.35%
Servicios de Limpieza	574,000	0.34%	-	0.00%
Servicio Mensajería y Cobros	1,177,500	0.69%	2,609,500	1.48%
Servicios Profesionales Otros	-	0.00%	1,849,400	1.05%
Servicios Básicos		0.00%	-	0.00%
Servicio de Vigilancia monitoreado	1,845,149	1.08%	1,385,600	0.78%
Servicio de Electricidad	941,282	0.55%	986,750	0.56%
Servicio de Internet	638,265	0.37%	662,314	0.37%
Servicio de Agua y alcantarillado	350,992	0.21%	533,076	0.30%
Telefonos	327,385	0.19%	356,874	0.20%

Polizas y Seguros		0.00%	-	0.00%
Seguro contra Incendios	344,782	0.20%	373,263	0.21%
Seguro Responsabilidad Civil	335,734	0.20%	408,191	0.23%
Poliza Riesgos del Trabajo	244,077	0.14%	181,246	0.10%
Tecnología de informacion		0.00%	-	0.00%
Software y Licencias	4,675,452	2.74%	2,525,330	1.43%
Mantenimiento Equipo de Computo	1,434,916	0.84%	2,667,901	1.51%
Mantenimiento Sitio Web	1,105,860	0.65%	-	0.00%
Equipo Menor	179,900	0.11%	340,126	0.19%
Transporte		0.00%	-	0.00%
Parqueos	749,255	0.44%	802,283	0.45%
Transporte personal	208,972	0.12%	556,492	0.31%
Combustibles y Lubricantes	16,566	0.01%	-	0.00%
Mantenimiento y Limpieza		0.00%	-	0.00%
Mantenimiento y reparación de instalaciones	1,296,398	0.76%	1,298,653	0.73%
Servicios de Jardineria	141,000	0.08%	188,000	0.11%
Decoración de edificio	115,000	0.07%	44,800	0.03%
Mantenimiento Mobiliario Equipo de Oficina	-	0.00%	60,000	0.03%
Mantenimiento Aire Acondicionado	-	0.00%	-	0.00%
Total Gastos Administrativos	121,942,211	71%	134,302,543	76%

Nota 18- Gastos Actividades

A continuación, se detalla el saldo de la cuenta al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Gastos Actividades	2024-12	% Ingresos	2023-12	% Ingresos
Congreso Inmobiliario 2022	-	0.00%	413,014	0.23%
Congreso Internacional	-	0.00%	2,465,064	1.39%
Baile Navideño	-	0.00%	90,000	0.05%
Actividad 50 Años CCCBR		0.00%	-	0.00%
Servicios alimentación	5,020,166	2.94%	-	0.00%
Papelería y suministros	1,716,367	1.00%	-	0.00%
Decoración	669,360	0.39%	-	0.00%
Servicios de animación	395,000	0.23%	-	0.00%
Servicios profesionales	231,093	0.14%	-	0.00%
Otros costos relacionados	213,824	0.13%	-	0.00%
Hospedaje invitado	50,479	0.03%	-	0.00%
Asambleas Ordinarias y Extraordinarias		0.00%	-	0.00%
Publicación	2,171,534	1.27%	1,029,083	0.58%
Servicios alimenticios	1,686,626	0.99%	2,768,635	1.57%
Servicios Varios	132,743	0.08%	1,482,502	0.84%
Decoración	-	0.00%	-	0.00%
Premios	-	0.00%	400,900	0.23%
Día del niño	61,600	0.04%	-	0.00%
Día de la Madre y Padre	-	0.00%	936,456	0.53%
Total Gastos Actividades	12,348,793	7%	9,585,654	5%

Nota 19- Gastos Mercadeo

A continuación, se detalla el saldo de la cuenta al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Gastos Mercadeo	2024-12	% Ingresos	2023-12	% Ingresos
Comunicación e Imagen	1,254,651	0.73%	690,560	0.39%
Rotulación	-	0.00%	362,714	0.21%
Publicidad de Mercadeo	2,746,507	1.61%	101,390	0.06%
Costo Venta de Productos de Mercadeo	245,000	0.14%	-	0.00%
Redes Sociales	456,234	0.27%	-	0.00%
Publicidad radial	53,750	0.03%	-	0.00%
Total Gastos Mercadeo	4,756,142	3%	1,154,664	1%

Nota 20- Gastos Cursos

A continuación, se detalla el saldo de la cuenta al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Gastos Cursos	2024-12	% Ingresos	2023-12	% Ingresos
Profesores	6,451,877	3.77%	5,756,549	3.26%
Curso Designación internacional	3,206,463	1.88%	-	0.00%
Servicios de alimentación de cursos	1,432,296	0.84%	1,227,857	0.69%
Papelería y útiles para cursos	871,979	0.51%	56,181	0.03%
Gastos Seminarios	519,390	0.30%	-	0.00%
Reservaciones Cursos	285,884	0.17%	-	0.00%
Curso virtual	-	0.00%	230,094	0.13%
Total Gastos Cursos	12,767,889	7%	7,270,680	4%

Nota 21- Otros Ingresos

A continuación, se presenta un detalle de los otros ingresos al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Otros Ingresos	2024-12	2023-12
Intereses Ganados	132,716	-
Total Otros Ingresos	132,716	-

Nota 22- Gastos Financieros

A continuación, se presenta un detalle de los Gastos Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Gastos Financieros	2024-12	% Ingresos	2023-12	% Ingresos
Incobrables	4,133,094	2.42%	1,000,616	0.57%
Comisiones Datáfonos	1,523,370	0.89%	874,182	0.49%
Comisiones Bancarias	851,651	0.50%	777,847	0.44%
Emisión de Chequeras	102,064	0.06%	162,268	0.09%
Intereses moratorios	52,408	0.03%	82,812	0.05%
Intereses Tarjetas	48,808	0.03%	-	0.00%
Diferencial Cambiario	3,211,986	1.88%	6,477,356	3.66%
Total Gastos Financieros	9,923,382	6%	9,375,080	5%

Nota 23- Otros Gastos

A continuación, se presenta un detalle de la cuenta Otros Gastos al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Otros Gastos	2024-12	% Ingresos	2023-12	% Ingresos
Multas y Sanciones	-	0.00%	495,025	0.28%
Otros Gastos	-	0.00%	-	0.00%
Total Otros Gastos	-	0.00%	495,025	0%

~UL~



INFORME TESORERÍA

21 MAYO 2024 al 22 DE MAYO 2025

Presentado por Darío Jiménez Barrantes

INTRODUCCIÓN

Estimados Colegas asociados a la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces:

El presente informe de tesorería tiene como objetivo presentar un resumen detallado y transparente de la gestión administrativa, financiera y contable de la Asociación Cámara de Corredores de Bienes Raíces durante el periodo comprendido entre el 21 de mayo de 2024 y el 22 de mayo de 2025.

A través de este documento, se exponen los ingresos, egresos, saldos y movimientos bancarios registrados, así como los análisis correspondientes que permiten evaluar la salud financiera de nuestra organización.

La información aquí contenida refleja el compromiso de la Asociación con la rendición de cuentas, la eficiencia en el uso de los recursos y la sostenibilidad económica de nuestras actividades.

Este informe servirá como herramienta para la toma de decisiones estratégicas y como base para futuras proyecciones presupuestarias, es importante mencionar que en el mismo se encuentran diferentes aspectos de los estados financieros certificados al 31 de diciembre 2024, los cuales se adjuntan al presente informe.

A continuación, comparto el informe de tesorería, con los acontecimientos y labores realizadas en el periodo indicado anteriormente.



ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Acontecimientos y labores desarrolladas en las áreas administrativas:

- Se llevaron a cabo más de 30 sesiones de la Junta Directiva, que incluyeron tanto reuniones ordinarias como extraordinarias.
- Se realizaron 5 asambleas generales, tanto ordinarias como extraordinarias, en las cuales participamos activamente, tanto en la preparación previa para validar situaciones de morosidad y poderes, como en las acciones necesarias durante las mismas.
- En colaboración con la fiscalía y los miembros de la Junta Directiva, se llevó a cabo una inspección que abarcó aspectos relacionados con el personal de la institución. Durante esta revisión, se examinaron los expedientes y se realizaron entrevistas a cada colaborador, lo que dio lugar a los siguientes hallazgos:
 1. Ausencia de manuales de funciones claros y precisos.
 2. Duplicación de funciones y tareas en ciertos puestos.
 3. Expedientes incompletos y contratos no firmados.
 4. La colaboradora Alexandra Elizondo Marín proporcionó información falsa sobre su nivel académico, lo que resultó en su despido sin responsabilidad patronal.
 5. Aplicación de horas extras sin la debida autorización de la Junta Directiva.
 6. Aumentos salariales injustificados.
 7. Ausencia de control de marcas de entradas y salidas del personal
 8. Entre otros aspectos menores que son fáciles de subsanar.

Ante estos hallazgos, la tesorería presentó una propuesta de reestructuración administrativa, la cual fue aprobada por la Junta Directiva para su implementación. Esta propuesta incluye la creación de manuales de funciones para cada colaborador, definiendo los requisitos y responsabilidades de cada puesto, la eliminación del trabajo remoto, la prohibición de horas extras así como también se prohibió el uso de Excel para el control de nómina, ya que este sistema es susceptible a manipulaciones y presenta un alto riesgo de errores manuales.

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Acontecimientos y labores desarrolladas en las áreas administrativas:

Se propone la implementación de un sistema denominado Talentify, el cual funciona bajo un modelo de suscripción con una mensualidad de 25,000 colones. Este sistema facilita el control de marcas del personal y el cálculo de planillas, tanto ordinarias como de aguinaldos, incorporando un sistema de aprobación por parte de la jefatura. Además, ofrece la gestión de expedientes digitales, el control de incapacidades y permisos, así como el envío automático de comprobantes de pago. Estos beneficios no solo mejoran el control, sino que también reducen la carga laboral del personal encargado.

- Se participó y colaboró con fondos propios en el stand de la primera Feria Inmobiliaria de Garabito, donde la CCCBR actuó como patrocinador.
- Se actualizó el Sistema de Compras Públicas (SICOP), en el cual el señor Expresidente Don Adrián Mora aún figuraba como representante legal. Esta actualización permitió agilizar el trámite de pago de dos facturas a asociados por parte de Correos de Costa Rica, las cuales se encontraban pendientes.
- Se revisaron los servicios públicos de la Asociación, solicitando la desconexión de aquellos a nombre de terceros y ordenando a la administración que contrate bajo el nombre de la CCCBR.
- Participamos en el Comité de revisión del despido de la colaboradora Carmen Artavia, donde se determinó que el despido realizado por el Sr. Carlos Zuñiga no fue llevado a cabo correctamente, subsanándose esta situación mediante la revocación de la carta de despido.
- Se realizó una inspección de proveedores, similar a la llevada a cabo con los colaboradores. En este proceso, se encontraron proveedores con contratos verbales, contratos firmados por el Gerente en lugar del representante legal y algunos servicios innecesarios u onerosos, los cuales fueron rescindidos. En cuanto a los proveedores recurrentes sin contrato, se ha trabajado hasta la fecha en formalizar sus acuerdos, y actualmente estamos avanzando en la formalización de los contratos de los profesores de los cursos, para cumplir al 100% con todos los proveedores.

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Acontecimientos y labores desarrolladas en las áreas administrativas:

En relación con el contrato de outsourcing para el servicio de contabilidad, se ha decidido no avanzar con dicha contratación. En su lugar, se optó por realizar una evaluación de diversas opciones, lo que resultó en la selección de un nuevo proveedor.

Asimismo, debido a discrepancias entre las cotizaciones y las facturas del proveedor de servicios de alimentación para actividades masivas, como asambleas y otros eventos, se llevó a cabo una evaluación que concluyó con un cambio de proveedor, mejorando así la atención a los asociados.

- Se participó en el comité de evaluación de la Gerencia, donde se tomó la decisión de proceder con el despido sin responsabilidad patronal debido a diversas faltas.
- En conjunto con la Presidencia, se gestionaron todas las acciones necesarias para la liquidación del personal que concluyó su relación con la CCCBR.
- Se realizó la liquidación del Curso RENÉ, cuya presentación fue omitida por la gerencia.
- Se colaboró con el Comité de Mercadeo para establecer el presupuesto destinado a la compra y venta de productos de la marca CCCBR.
- Se trabajó con el Comité de Educación para coordinar e impartir diversas capacitaciones y webinars, junto con empresas como GTI y WASI, entre otras.
- Se colaboró con el comité en la organización de la actividad conmemorativa de los 50 años.
- En colaboración con el Comité de Educación y Afiliación, se implementaron cambios significativos, incluyendo la ceremonia de clausura del curso, el reemplazo de cartas de recomendación por estudios judiciales y la implementación de un contrato de afiliación.
- Se presentó la auditoría del periodo 2023 de manera oportuna y adecuada.
- Se participó en el Comité de venta de la propiedad.
- Se presentaron las declaraciones de Registro, Transparencia y Beneficios finales.

ASPECTOS FINANCIEROS

Estado de Situación Financiera:

La situación financiera de la Asociación Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces al cierre del ejercicio 2024 es sólida y muestra señales claras de crecimiento sostenible. La Junta Directiva ha demostrado una gestión eficiente, con importante reducción de pasivos, lo que permite afrontar con confianza los retos del próximo periodo.

Estado de Situación Diciembre 2024 Diciembre 2023 Variación Relativa

Total Activos	213.702.480	167.568.465	27.5%
Total Pasivos	2.680.208	9.214.040	-70.9%
Total Patrimonio	211.022.272	158.354.425	33.2%

Fuente: Estados financieros de CCCBR certificados al 31 de diciembre 2024

Durante el año 2024, se evidencia un notable fortalecimiento del 27 % en los activos en comparación con el año anterior. Este aumento se atribuye principalmente a la mejora en la liquidez, reflejada en la cuenta de efectivo y equivalentes, así como a la actualización del valor contable de acuerdo con el último avalúo realizado sobre la propiedad. Este ajuste también impacta de manera positiva en la cuenta patrimonial.

Los pasivos totales registraron una disminución significativa del 71% en comparación con el año anterior, lo cual refleja una gestión financiera prudente, enfocada en el cumplimiento oportuno de las obligaciones y en la reducción de compromisos a corto plazo, como cuentas por pagar e instrumentos financieros. Este resultado evidencia que las acciones implementadas por la actual Junta Directiva están generando efectos positivos y sostenibles a nivel financiero.

ASPECTOS FINANCIEROS

Estado de Resultados:

El Estado de Excedentes y Pérdidas correspondiente al periodo 2024 refleja un panorama financiero estable para la Asociación.

Cabe mencionar que si bien el excedente neto del periodo es inferior al del año anterior, este resultado debe analizarse considerando la realización de la actividad conmemorativa de los 50 años, que representó una inversión significativa.

Aun así, el ejercicio cerró con un resultado positivo, evidenciando una gestión financiera controlada, alineada con los objetivos institucionales y con eficiencia en el manejo del gasto.

Estado de Resultados Diciembre 2024 Diciembre 2023 Variación Relativa

Total Ingresos	171.061.957	176.773.480	-3.2%
Total Gastos	164.965.070	164.882.567	0.05%
Excedente	6.096.774	11.891.220	-48.7%

Fuente: Estados financieros de CCCBR certificados al 31 de diciembre 2024

ASPECTOS FINANCIEROS

Acontecimientos y labores desarrolladas en las áreas financieras:

Ingresos:

- En colaboración con la Junta Directiva, se ha fortalecido la imagen de la asociación mediante la participación en actividades externas y el patrocinio de proyectos relevantes en el ámbito inmobiliario. Además, la capacitación constante proporcionada por el comité de educación ha contribuido a una mejora en las afiliaciones.
- Se aprobó un descuento en la primera mensualidad para aquellos que completen el curso y se afilien en un plazo inferior a 30 días.
- Se establecieron pautas publicitarias con el objetivo de aumentar la capacidad de los cursos mensuales.
- Se ha realizado una inversión en el manejo de redes sociales, iniciativa impulsada por el comité de mercadeo, lo que ha mejorado la presencia digital de la asociación.
- La implementación de la reestructuración administrativa ha permitido que la persona encargada de las afiliaciones brinde un seguimiento más efectivo a los interesados en unirse a la asociación.

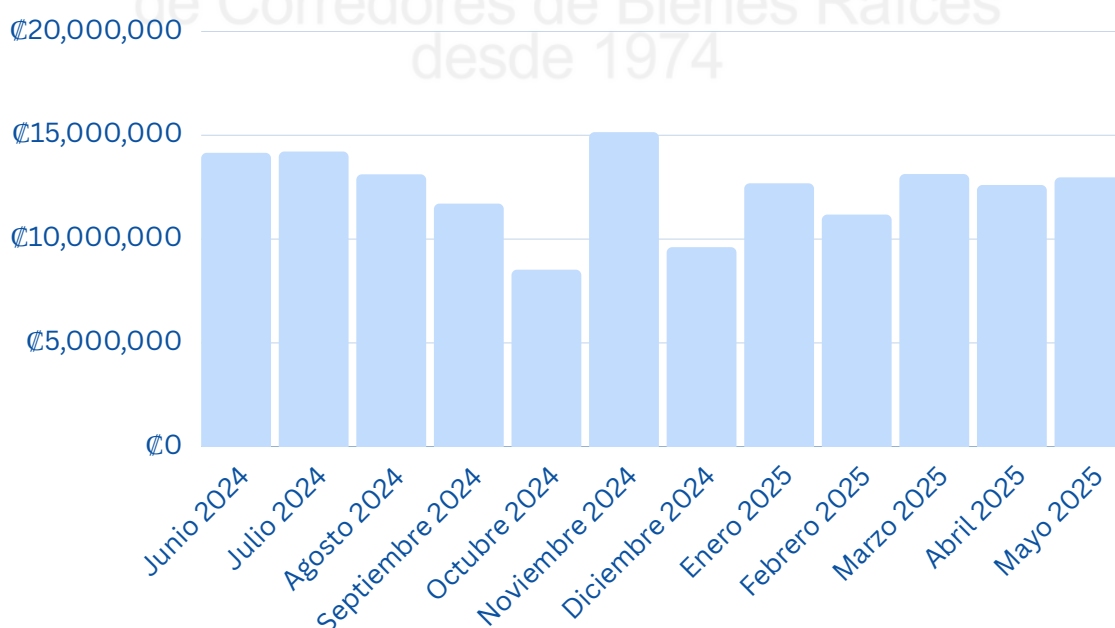


Grafico 1: Ingresos por Mes

ASPECTOS FINANCIEROS

Acontecimientos y labores desarrolladas en las áreas financieras:

- Se han implementado nuevas modalidades de pago digitales:
 1. **VPOS:** Un datáfono virtual disponible en el sitio web www.camara.cr, que permite recibir pagos con tarjeta tanto a nivel nacional como internacional.
 2. **Conectividad con el Banco Nacional:** Esta integración facilita el pago de las facturas de la CCCBR directamente desde la plataforma bancaria del Banco Nacional, en el módulo de pagos de servicios. Además, permite realizar pagos en más de 10.000 comercios afiliados al sistema, incluidos supermercados, tiendas y pulperías.

Estas nuevas opciones de pago, junto con el envío periódico de recordatorios a los usuarios con facturas pendientes, han contribuido significativamente a la reducción de la morosidad en el pago de mensualidades, mejorando así nuestra liquidez para cumplir con nuestras obligaciones.

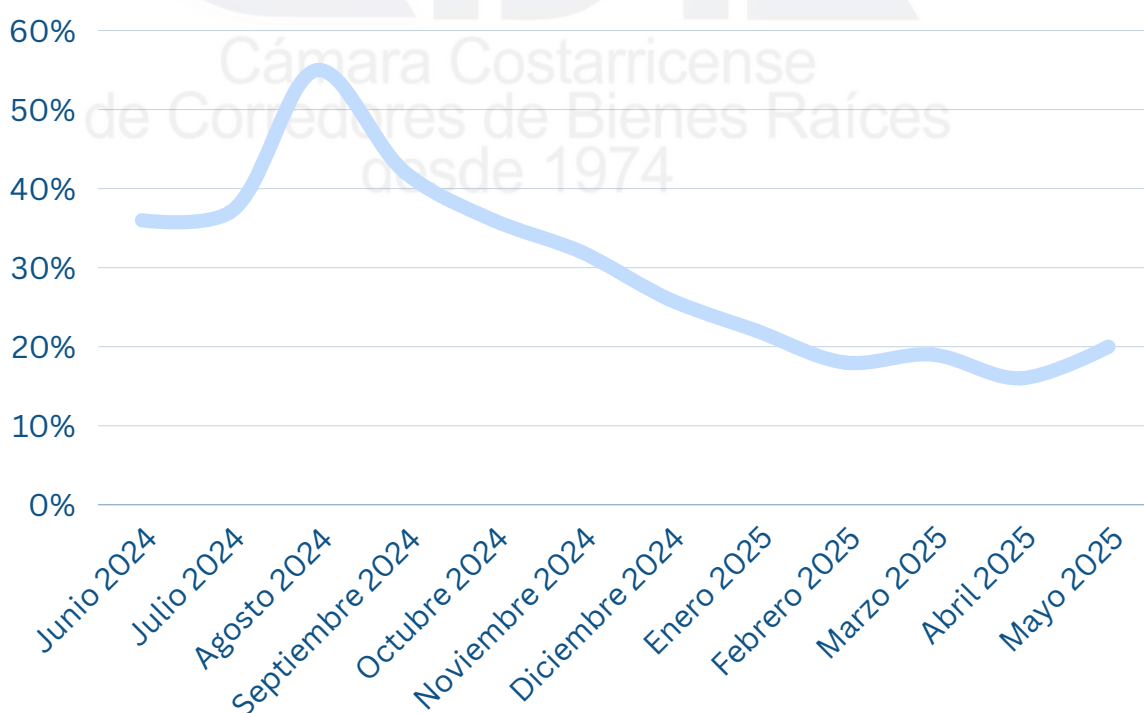


Gráfico 2: Morosidad Mensual

ASPECTOS FINANCIEROS

Acontecimientos y labores desarrolladas en las áreas financieras:

Gastos:

- Tras una exhaustiva revisión de los métodos de pago y los gastos realizados, se ha propuesto un manual de procedimientos para los pagos a proveedores, el cual ha sido aprobado por la junta directiva. Este manual incluye las siguientes mejoras:
 1. Se ha eliminado el uso de caja chica.
 2. Se ha suprimido el uso de cheques para los pagos. Esta medida no solo permite un ahorro en los costos de chequeras, sino que también elimina la necesidad de mensajeros, quienes anteriormente gestionaban pagos mensuales por un promedio de 300.000 colones.
 3. Los pagos se llevarán a cabo con una frecuencia semanal, programados para los jueves y viernes, de acuerdo con las fechas de vencimiento de las facturas. Para ello, se deberá enviar una solicitud de pago a Tesorería, con copia a Presidencia, los días martes.
 4. Todos los pagos se realizarán exclusivamente mediante transferencias bancarias.
 5. Los proveedores que solo aceptan cargos automáticos a tarjetas de débito o crédito serán cancelados mediante una tarjeta prepago, la cual se cargará según el requerimiento de pago.

Cabe mencionar que el nuevo procedimiento permite revisar, validar y aprobar los movimientos de dinero antes de su ejecución, lo cual contrasta con el uso de la caja chica anterior. Esto no solo mejora el control, sino que también disminuye riesgos y gastos logísticos. Al realizar todas las transacciones mediante transferencias bancarias directas al proveedor, se genera una mayor transparencia.

Esto es particularmente relevante dado que los cheques eran emitidos a nombre del mensajero para su cambio y pago. Adicionalmente, muchos pagos se realizaban con una tarjeta de crédito personal del Sr. Carlos Zuñiga, prácticas que han sido consideradas incorrectas y que, con el nuevo manual, han sido prohibidas.

ASPECTOS FINANCIEROS

Acontecimientos y labores desarrolladas en las áreas financieras:

Gastos:

- Tras la revisión de los proveedores mencionados en la sección anterior, se identificó un servicio de mantenimiento para equipos de cómputo dentro de los contratos vigentes. Este contrato fue rescindido de inmediato, ya que generaba facturas recurrentes cercanas a \$1,000, lo cual se consideró excesivo. Al examinar el contrato, se constató que carecía de la aprobación de la Junta Directiva, dado que fue firmado únicamente por la Gerencia.
- En relación con la revisión del personal, se observó que, a pesar de que algunas trabajadoras presentaban incapacidades o permisos, se les estaba pagando la totalidad del tiempo no laborado. Esta situación incrementaba considerablemente los gastos en recursos humanos. Sin embargo, con la implementación del sistema de control de marcas, se ha subsanado esta irregularidad.
- Se eliminó el pago de parqueo del Señor Carlos Zúñiga, así como otros gastos considerados innecesarios, aunque de montos relativamente bajos, que, a largo plazo, permitirán una mejora significativa en la gestión financiera.
- Se realizó presupuesto para el periodo 2025, en el cual se incluyó provisiones correspondientes.
- Al iniciar el actual nombramiento, obtuve acceso a las plataformas de las cuentas bancarias y notamos algunas discrepancias en los movimientos de la tarjeta de crédito de la Presidencia. Ante esta situación, se llevó a cabo una reunión con la fiscalía, la Presidencia y algunos miembros de la Junta Directiva. Debido a las dudas al respecto, se solicitó a la Presidencia la justificación de dichos movimientos. Posteriormente, el Señor Presidente presentó de manera voluntaria una propuesta en la que se comprometía a cancelar todos los movimientos de la tarjeta de crédito. Para ello, se realizaron pagarés con la misma tasa de interés de la tarjeta, tanto en dólares como en colones. El 25 de octubre de 2024, se realizaron pagos parciales y el 16 de diciembre de 2024, se canceló en su totalidad, incluyendo los intereses. Cabe mencionar que la tarjeta fue bloqueada el 6 de junio de 2024 hasta la fecha.

ASPECTOS FINANCIEROS

Acontecimientos y labores desarrolladas en las áreas financieras:

Gastos:

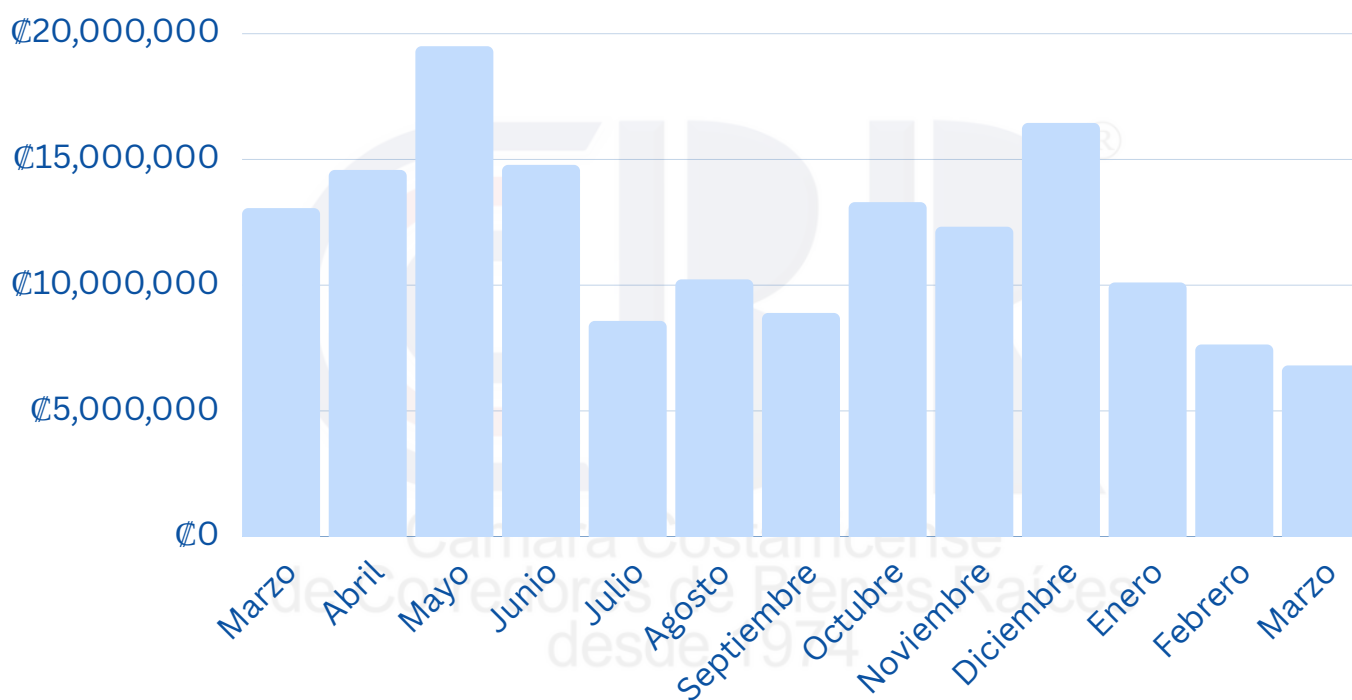


Gráfico 3: Gastos por Mes

ASPECTOS FINANCIEROS

Acontecimientos y labores desarrolladas en las áreas financieras:

Saldos Bancarios en colones:



Gráfico 4: Saldos bancarios en colones

ASPECTOS FINANCIEROS

Acontecimientos y labores desarrolladas en las áreas financieras:

Saldos Bancarios en Dólares:

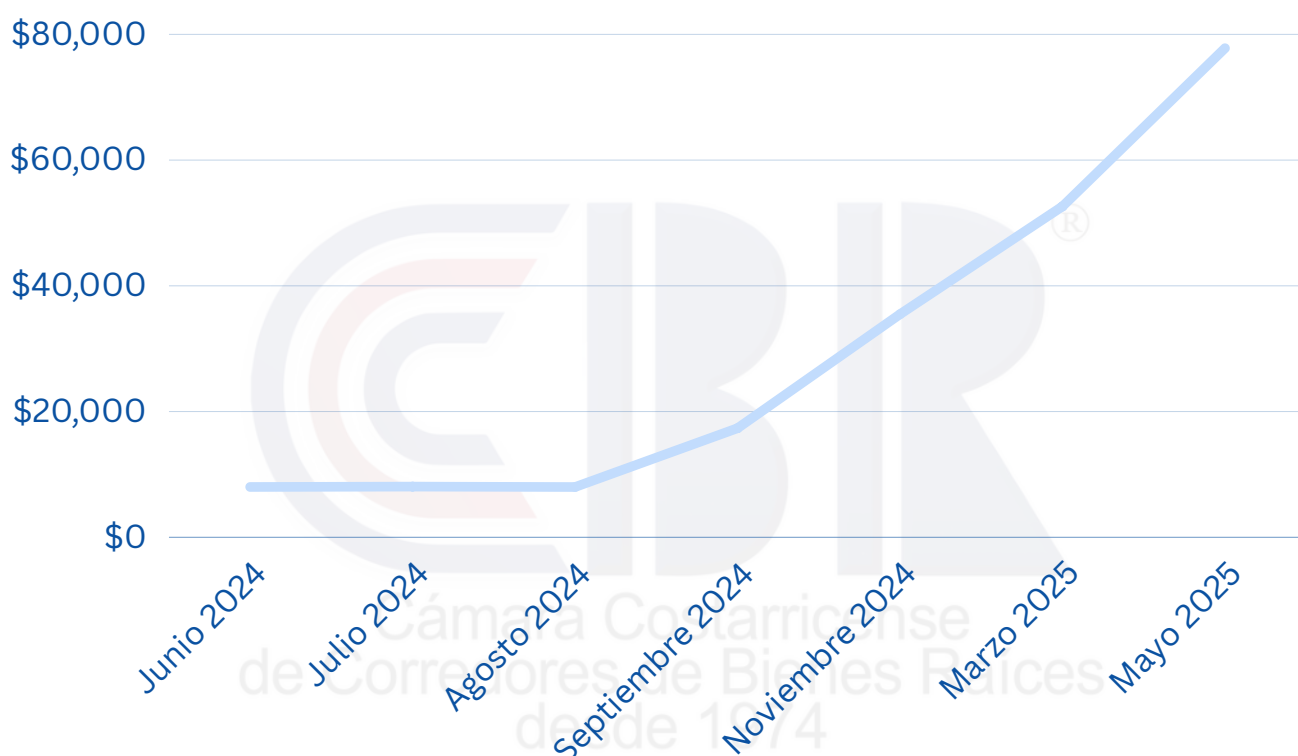


Gráfico 5: Saldos bancarios en dólares

Los montos mencionados anteriormente no incluyen el importe obtenido por la venta de la propiedad, que se depositó en la cuenta bancaria del capítulo internacional del BAC en dólares, correspondiente a \$355,433.85.

Es importante señalar que de esta suma se debe deducir el impuesto sobre las ganancias de capital inmobiliario, el cual aún no se ha presentado debido al cambio de proveedor de servicios contables.

ASPECTOS CONTABLES

Acontecimientos y labores desarrolladas en las áreas Contables

- Se realizó el ajuste contable para depurar las cuentas por cobrar de periodos anteriores, asegurando que no afecten los estados financieros del periodo 2024.
- Se efectuó el ajuste contable necesario para actualizar el valor contable de la propiedad, conforme al avalúo realizado en periodos previos.
- Se presentó la declaración de renta correspondiente al periodo 2024 de acuerdo con los plazos establecidos por el Ministerio de Hacienda.
- Se eliminaron las duplicidades en los registros, garantizando que el periodo 2024 esté completamente registrado en la plataforma QuickBooks. Cada registro incluye el archivo PDF de la factura, así como los comprobantes de pago correspondientes.
- Los sistemas de pagos digitales están configurados para integrarse con la plataforma QuickBooks, lo que permite el registro de pagos de manera automática e inmediata. Esta es una gran ventaja, ya que los asociados no necesitan reportar dichos pagos.
- Se implementaron controles internos para asegurar la precisión y confiabilidad de los registros contables, minimizando así el riesgo de errores y fraudes.
- Se revisaron los procedimientos de conciliación bancaria para mejorar la eficiencia y reducir el tiempo de procesamiento, logrando una mayor transparencia en los informes financieros.
- Se optimizaron los procesos mediante el uso de herramientas tecnológicas como QuickBooks, lo que ha permitido detectar y corregir discrepancias de manera más eficaz.

CONCLUSIÓN

En este cierre de informe, deseo expresar mi más sincero agradecimiento por la confianza depositada en mi persona y por el respaldo constante de los compañeros de la Junta Directiva. Extiendo también mi gratitud a todos aquellos que, de diversas formas, han contribuido con consejos, sugerencias, ideas y apoyo, elementos que han sido clave para una gestión más informada y efectiva.

De cara al periodo restante, tenemos metas claras: continuar con un crecimiento sostenido y con solidez financiera, mejorar los procesos administrativos, y fortalecer la gestión de cobro mediante la implementación de herramientas digitales que permitan, entre otras cosas, automatizar cargos recurrentes.

Dentro de los proyectos prioritarios para esta nueva etapa, destacó la implementación de una funcionalidad que permita a los asociados consultar su estado de cuenta directamente desde su perfil en el sitio web oficial de la CCCBR.

Asimismo, trabajaremos en la actualización de los estatutos, con el fin de corregir vacíos normativos actuales como el periodo excesivo de mora permitido antes de aplicar sanciones, entre otros ajustes importantes.

Aprovecho la oportunidad para hacer un llamado a la unidad del gremio. Es fundamental mantenernos cohesionados y activos por el bienestar colectivo. Les invito a seguir participando en las actividades organizadas por la Asociación y a sumarse a los distintos comités donde su aporte será siempre bien recibido y valorado.

Quedo a entera disposición para cualquier consulta o información adicional que requieran. Será un gusto poder atenderles.



Lic. Darío Jiménez Barrantes

Tesorero 2024-2026

Asesor Inmobiliario Asociado a CCCBR carné #2935

Administrador de Empresas incorporado CCECR Carné #058388

INFORME DE FISCALIA CCCBR
Período noviembre 2024-mayo 2025

San José, 30 de mayo del 2025

Señores

Asamblea Ordinaria mayo 2025

Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces

CCCBR

Presente

Yo, **Marianela Sibaja Murillo Corredor asociado N°3477**, en fiel cumplimiento de mis funciones como **Fiscal de la CCCBR**, rindo informe por medio de este escrito de la labor de vigilancia y supervisión realizada sobre las actividades de los órganos ejecutores, incluyendo la Junta Directiva y sus miembros. Esto abarca la gestión de bienes, la revisión de estados financieros, así como la denuncia de irregularidades y la presentación de informes ante la Asamblea General, con el fin de evidenciar de forma transparente mis observaciones:

Hechos:

1. Uso indebido de las tarjetas de crédito y débito de la CCCBR

El presidente de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces (CCCBR), señor Juan Carlos Majano, incurrió en un uso indebido de la tarjeta de crédito corporativa. Realizó gastos personales por un monto de tres millones seiscientos seis mil novecientos sesenta y ocho colones con tres céntimos (¢3.606.968,03). Este monto fue devuelto por el señor Majano luego de que la Junta Directiva lo obligó a firmar un pagaré para garantizar su devolución.

Cabe destacar que el señor Majano incumplió con el plazo original que se le otorgó para la devolución, que venció en octubre de 2024. Posteriormente el señor Majano solicitó una prórroga hasta diciembre de 2025, fecha en la que finalmente reintegró los fondos.

El señor presidente compartió un video en You Tube: <https://youtu.be/CeMEX8nKLK4> y en los chats oficiales de la CCCBR, vía WhatsApp, en el que argumentó que no tenía claras, las limitaciones del uso de la tarjeta. Si así fue ¿por qué no consultó? Resulta preocupante que el sentido común no haya informado la conducta del señor presidente, ya que a todas luces esta claro que utilizar fondos de la CCCBR para cubrir gastos personales es completamente inaceptable. Su uso es para gastos de representación y no gastos discrecionales, ni personales.

También quiero dejar constancia ante esta Asamblea que, al parecer, en reiteradas ocasiones, el señor Majano ha tomado la tarjeta de débito de la asociación, a pesar de que ésta es de uso exclusivo del departamento de contabilidad, tras la eliminación de la caja chica. Esta práctica no ha sido aprobada ni por la Junta

INFORME DE FISCALIA CCCBR

Período noviembre 2024-mayo 2025

Directiva, ni por esta Asamblea. Por lo anterior, solicité a Tesorería y a Contabilidad que se le suspenda este privilegio de manera inmediata.

Con relación a la gira que el presidente realizó a diferentes zonas del país, solicité cuentas a Tesorería debido a posibles inconsistencias detectadas en los gastos de la actividad realizada en Cartago. El señor presidente sostuvo una reunión en Starbucks de Cartago el 30 de abril del 2025 a las 4:30 p.m. para promover el reciente proceso de certificación. En ese contexto, realizó un pago con la tarjeta de débito por treinta y tres mil doscientos colones con 00/100 (₡33,200.00) correspondiente a un sándwich de tocino y pavo, 10 croissants de diferentes sabores y un chocolate caliente. Aunque se le habían depositado la suma de ocho mil colones con 00/100 (₡8,000.00) para viáticos, este gasto representa una duplicación. Dos asistentes (una asociada y otra no) confirmaron que ese día únicamente se distribuyeron croissants.

Más tarde, ese mismo día, se registró un nuevo pago por veinte dos mil doscientos colones con 00/100 (₡22,200.00) a las 6:25 p.m., cuando la actividad ya había finalizado. Dado que Starbucks trabaja bajo la modalidad de prepago, no se comprende a quién se le entregaron 3 cafés y 5 croissants de fresa. Al consultar al tesorero, me indicó que el señor Majano justificó dicho consumo como parte de la actividad, lo cual claramente no concuerda con los hechos.

Posterior a este evento, la señora vicepresidenta me confrontó molesta, señalando que "no tengo derecho a andar averiguando lo que se compró o no". Quiero recordar a esta Asamblea que no sólo tengo el derecho, sino también la obligación de fiscalizar y velar por el uso adecuado de los recursos de la Cámara. Ustedes me confiaron esta responsabilidad y la cumpliré cabalmente y cuidando cada detalle.

Este gasto adicional, de treinta mil cuatrocientos con 00/100 (₡30,400.00) puede parecer menor, pero normalizar este tipo de prácticas puede conducir a problemas financieros más graves, como ya ha sucedido anteriormente.

De conformidad con el artículo 17, inciso e.¹ de nuestros Estatutos, el señor Majano podría ser objeto de expulsión definitiva, dado que el daño patrimonial supera los \$100, asunto que someto al criterio de esta Asamblea.

2. Con relación a la compra de la nueva sede para la CCCBR, la asamblea de asociados en dos ocasiones le dio un mandato claro e inequívoco al señor Majano para que agilizase la compra de la propiedad que resulto escogida. El señor Majano desoyó la instrucción de la asamblea y postergó en forma deliberada su implementación. Incluso, al día de hoy se ha negado a utilizar su

¹ **Artículo 17 – Expulsión definitiva:**

La expulsión definitiva implica la pérdida de todos los derechos de asociado y su separación de la Cámara por diez años. El Tribunal de Ética podrá decretarla en casos como:

e. Causar un daño al patrimonio de la Cámara superior a \$100.

INFORME DE FISCALIA CCCBR

Período noviembre 2024-mayo 2025

poder como presidente para firmar la compra, al igual que lo ha hecho la vicepresidenta la señora Kathya Esquivel, quien también se negó a suscribir la escritura.

3. El Lic. Adrián Fernández, asesor legal de la cámara, a quien se le pagan servicios profesionales en forma mensual, aconsejó a Juan Carlos Majano que no firmase la compraventa de la propiedad de Trejos Montealegre. Esto evidencia un posible conflicto de interés para el licenciado Fernández, ya que no puede dar asesoría al presidente que contradiga lo que la asamblea de asociados, como órgano soberano de la CCCBR, ya había decidido y ordenado.

4. Abogado²

Quiero informar que, un día antes de la última Asamblea Extraordinaria celebrada el 24 de abril del 2025 fui citada sorpresivamente a una reunión virtual mediante la cuenta de Zoom del señor Majano, en compañía de la vicepresidenta y el abogado de la Cámara. La cita fue alrededor de las 7:30 p.m., sin notificación previa, mientras me encontraba cenando. Esta reunión fue grabada por el señor Majano.

Durante dicha reunión, se discutieron posibles acciones para pretender bloquear la compra de la oficina en Trejos Montealegre, en caso de que la Asamblea la aprobara. Ambos indicaron que se negarían a firmar la compra, lo cual efectivamente ocurrió. Al expresar mi desacuerdo con las recomendaciones del abogado, que parecieran estar parcializadas y alineadas únicamente con los intereses del presidente y la vicepresidenta, concluyeron abruptamente la reunión.

Solicito públicamente al señor Majano que comparta esta grabación con la Asamblea, para que se evidencie el contenido de dicha reunión.

5. Expulsión temporal³

Tanto el señor presidente como la señora vicepresidenta podrían ser objeto de esta sanción, al incumplir acuerdos de la Asamblea relacionados con la compra de la nueva sede. A pesar de que ésta, ha sido ratificada en tres ocasiones, ambos se negaron a firmar el traspaso. Además, realizaron gastos que no fueron llevados a Junta Directiva—como pagos a peritos y avalúos— bajo el argumento erróneo de que la Asamblea los había autorizado a realizar gestiones para agilizar la compra, cuando únicamente se autorizó al presidente, no a la señora vicepresidenta.

² **Artículo 95 – Del abogado consultor y asesores:**

La Junta Directiva podrá nombrar uno o más abogados consultores y otros asesores, de acuerdo con la necesidad y especialidad requerida. Estos cargos pueden ser ad honorem o remunerados, según lo aprobado en el presupuesto anual.

³ **Artículo 16 – Expulsión temporal:**

Implica la suspensión de la condición de asociado activo por uno a tres meses, previa investigación disciplinaria, en casos como:

- a. Desacato a los estatutos o acuerdos de Asamblea.

- b. Actitudes irrespetuosas hacia los órganos de la Cámara o sus miembros.

INFORME DE FISCALIA CCCBR

Período noviembre 2024-mayo 2025

Asimismo, solicito que el señor Majano comparta con esta Asamblea las grabaciones en las que la vicepresidenta incurre en gritos, ofensas y amenazas contra mi persona y la señora secretaria. Estos actos han generado un ambiente hostil, donde expresar cualquier opinión que difiera de la suya resulta en acoso e insultos. Es obligación del presidente mantener el orden y el respeto en las sesiones, pero ha optado por ignorar esta situación reiteradas veces, permitiendo toda clase de libertades y abusos a la vicepresidenta, como faltar el respeto a sus colegas, miembros de otras comisiones, compañeros de Junta Directiva, etc.

En síntesis, el señor Majano no acepta la disidencia. Estos hechos constituyen causal suficiente para una sanción, cuya resolución queda en manos de esta Asamblea.

6. Gerente

En conversaciones con el tesorero, se confirmó que la Cámara cuenta con recursos suficientes para contratar un gerente, puesto que ha estado vacante por más de un año sin justificación.

El presidente convocó dos sesiones de Junta Directiva de emergencia; en concreto, para los días 30 de abril y 29 de mayo del 2025. Es importante señalar que, según el contrato de transcripción vigente con la secretaria de actas, se incluyen únicamente dos sesiones mensuales; cada reunión adicional genera un costo aproximado de ₡100.000. Este mes ya se han convocado dos sesiones extraordinarias, además de dos asambleas extraordinarias, lo que representa gastos técnicos, de alimentación y transcripción superfluos.

En la sesión del 30 de abril, que dicho sea de paso se realizó a pocos días de la junta directiva ordinaria (8 de mayo), el señor Majano manifestó que era de suma urgencia proceder al nombramiento de un gerente, considerando que llevábamos más de un año sin ocupar ese puesto. El presidente procedió a imponer al licenciado Adrián Fernández como gerente, pese a las advertencias hechas por esta servidora con relación al posible conflicto de interés que tiene el licenciado Fernández y las violaciones del debido proceso que se estaban cometiendo al obviar la selección de un gerente por los medios correctos.

Esto genera una preocupación seria, ya que el abogado ha indicado públicamente (en la última asamblea y en su transcripción) que al parecer: asesora al presidente como persona y no a la Cámara como institución, como debería hacerlo en función de su relación contractual, según contrato firmado desde el 15 de enero 2024.

A los pocos días, el mismo abogado Fernández emitió un auto inicial en violación al artículo 23 de los estatutos, ya que ésta es una atribución que sólo ostenta la junta directiva como un todo.

INFORME DE FISCALIA CCCBR
Período noviembre 2024-mayo 2025

7. Educación:

Desde hace algunos meses vengo supervisando el proceso de entrega de títulos de participación de los nuevos estudiantes de la cámara, ya que es cada día más evidente que los estudiantes no cuentan con conocimientos básicos relacionados con el oficio de correduría. Esto lo atribuyo a una falta de supervisión de las dinámicas y métodos de aprendizaje.

Me di a la tarea de reunirme con el Comité de Educación y presentarme a todas las clases durante dos cursos continuos, para llevar un real control de la asistencia. A raíz de esto, se hizo un cambio importante y agradezco a la señora Sandra Henchoz, del Comité de Educación, quien asumió el control y está tomando asistencia en cada curso, con el fin de que los nuevos asociados realmente tengan el conocimiento mínimo para poder pertenecer a la CCCBR.

A raíz de esta situación con el Comité de Educación, solicité que me ingresaran a todos los chats de los estudiantes nuevos, para así hacerlos ver en cada curso la importancia de su presencia y que era un requisito tener cámaras abiertas, participar y estar presente poniendo atención durante la clase.

Lamentablemente, la respuesta del señor Marco Andrade no fue la óptima e inclusive cruzó gritos con el señor presidente, con mi persona, con la señora vicepresidenta y la secretaria en una junta directiva, ya que estaba totalmente negado a permitirme el ingreso e indicó que los chats eran privados de él y no eran oficiales por lo cual no tenía la obligación de incluirme. Esto quedó en actas y fue una situación muy delicada la que vivimos en esa junta directiva, finalmente me agregó al chat de febrero, pero no así con los demás meses siguientes

8. Renuncia del fiscal adjunto

Por otro lado, quiero aclarar, basándome en los comentarios que hizo en el anterior debate el señor Marco Andrade, que él dejó claro que su renuncia era por un tema que tenía otros proyectos personales. Eso fue lo que indicó en el documento escrito que presentó con su renuncia a la fiscalía suplente; sin embargo, hizo ver en forma verbal que se estaba yendo por un tema de que el licenciado Fernández indicó que si éramos miembros de junta directiva o fiscalía no podíamos hacer cobros a la Cámara, siendo el señor Andrade profesor de un curso.

Finalmente, manifiesto, que mi intención con este informe es brindar transparencia y dar conocer lo anteriormente expuesto.

Marianella Sibaja

Atentamente;
Marianela Sibaja Murillo
Fiscal CCCBR

NÚMERO CIENTO VEINTISIETE. Yo, José Enrique Guevara Acuña, notario público con oficina en San José, Curridabat, de la Pops, quinientos metros sur, veinticinco metros este, Summa Lex Abogados, debidamente autorizado, como se dirá, procedo a protocolizar un acta, en lo literal, así: “Acta de la sesión extraordinaria número 1422-2025 de la Junta Directiva de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada el 08 de mayo del 2025 de forma mixta (virtual por medio de la plataforma Google Meet y presencial en las oficinas de la CCCBR en Calle Blancos Goicoechea). Se inicia la sesión a las 09:00 horas contando con la participación de los siguientes miembros de la Junta Directiva: Juan Carlos Majano Medina- Presidente, Katty Esquivel Valerín - Vicepresidenta, Darío Jiménez Barrantes - Tesorero, Leonard Cambronero Jiménez - Vocal 2, Ausentes: Mónica López Lutz - Secretaria, Daysi Briones Huete - Vocal 3, Marianela Sibaja Murillo - Fiscal General. **ARTÍCULO PRIMERO. CONFIRMACIÓN DEL QUÓRUM:** El señor Juan Carlos Majano Medina inicia la sesión con la confirmación del quórum mínimo de ley. Se hace la aclaración que, ante la ausencia de la Sra. Mónica López Lutz, asume la secretaría en forma interina el Sr. Leonard Cambronero Jiménez. **ARTÍCULO SEGUNDO: APROBACIÓN DE LA AGENDA.** Confirmación del quórum, Aprobación del orden del día, Informe del presidente, Otros informes. El Sr. Juan Carlos Majano somete a votación la aprobación del orden del día. **ACUERDO 140-2025: Por unanimidad se aprueba el orden del día de la sesión extraordinaria 1422-2025 del 29 de mayo del 2025.** **ARTÍCULO TERCERO. INFORME DEL PRESIDENTE. 3.1** El Sr. Juan Carlos Majano expresa que se otorgó 3 días hábiles a la señora secretaria y a la señora fiscal, como derecho de respuesta otorgado dado en relación al caso FEDECAMARAS por correo recibido el día 20 de mayo por parte del Sr. Eugenio Díaz de León. Ninguno de los directores recibió respuesta de parte de la señora Mónica López ni de la Sra. Marianela Sibaja. **3.2** El Sr. Juan Carlos Majano informa que debido a que su periodo de gobierno concluye el 31 de mayo del presente año, solicita a la Junta Directiva que, previo al vencimiento de la personería jurídica, se le otorgue un poder especial para realizar dos gestiones en el banco, para gestiones operativas internas. Toda vez que en la personería tiene un alcance máximo de \$15.000 por lo que no puede girar un cheque de gerencia por los dineros que corresponde a la compra de la propiedad, por ello, solicita el acuerdo de Junta Directiva. El Sr. Darío Jiménez indica que, a nivel bancario la firma es

mancomunada y actualmente sólo él está autorizado. Discutido el tema. Se acuerda:

ACUERDO 141-2025: Se otorga poder especial a JUAN CARLOS MAJANO MEDINA, cédula de identidad: 6-0251-0663, actual Presidente de la Asociación, para que pueda tramitar ante el banco BAC San José la emisión de un cheque de Gerencia a favor de la empresa JOAQUIN R TREJOS M LIMITADA, cédula jurídica: 3-102-016383, por un monto de trescientos veinte mil dólares estadounidenses, el cual será destinado para pagar la compra de la finca del Partido de San José, matrícula de folio real: 408017-000, según acuerdo firme de Asamblea plasmado en el acta extraordinaria de Asamblea General de Asociados número ciento cincuenta y seis, de fecha 24 de Abril del 2025. Asimismo, con este mismo poder podrá el señor Majano Medina designar como nuevo USUARIO MASTER de las cuentas de la Asociación en el banco BAC San José al señor DARIO GUSTAVO JIMENEZ BARRANTES cédula de identidad: 3-0399-0752, y como nueva USUARIA OPERADORA a la señora KATIA MARIA ESQUIVEL VALERIN cédula de identidad: 1-0866-0350. Se autoriza al licenciado José Enrique Guevara Acuña, cédula de identidad: 1-1337-0291, carné de abogado: 23724 para que en su condición de notario público protocolice el presente acuerdo, en vista de que el licenciado Adrián Fernández Rodríguez, abogado de la Asociación, se encuentra en este momento atendiendo un Debate Judicial en Liberia, Guanacaste, y este acuerdo debe ser protocolizado hoy mismo para poder formalizar la compra de la propiedad indicada. Se declara firme el presente acuerdo.

3.2 El Sr. Juan Carlos Majano informa que en la sesión anterior se dio plazo al martes 27 de mayo para el recibo de currículos para el nombramiento de abogados para los órganos. Algunas cotizaciones recibidas tenían hasta un 50% de descuento en el monto cotizado, razón por la cual el señor Tesorero llamó al Colegio de Abogados consultando si había algún inconveniente para la Cámara al aceptar esta cotización. El Sr. Darío Jiménez indica que la Fiscalía del Colegio de Abogados le indicó que la Cámara no tenía ningún inconveniente si aceptaba la oferta, ya que el inconveniente lo podría tener el abogado ante esa Fiscalía si los otros abogados presentaban la queja. La Sra. Katty Esquivel externa no estar de acuerdo con la competencia desleal entre un descuento del 50% que presentó un abogado en comparación a las otras ofertas que cobraron lo indicado en la tabla de aranceles establecida por ese colegio profesional.

ACUERDO 142-2025: Se aprueba la contratación de servicios de notariado del Sr. Douglas Alejandro Román Díaz, carné 6337, para que

efectúe la escritura de compra de la propiedad localizada en San Rafael de Escazú, del partido de San José, matrícula de folio real número 408017-000 y en donde se instalará la nueva sede de la CCCBR por el monto de \$320.000 trescientos veinte mil dólares, cobrando el notario por este servicio lo establecido en la tabla de honorarios establecido por el Colegio de Abogados de Costa Rica. ACUERDO FIRME. El Sr. Juan Carlos Majano Medina propone la contratación del Lic. José Enrique Guevara Acuña, para que asesore al Consejo de Alzada en aquellos casos en los cuales el Lic. Adrián Fernández Rodríguez, abogado de la Cámara no lo pueda hacer por haber emitido opiniones previas o haber participado en otros actos del procedimiento, el costo de este servicio es de ₡90.000 + IVA por hora profesional, bajo el entendido de que no se autoriza más de tres horas por mes.

ACUERDO 143-2025: Por unanimidad se aprueba la contratación del Lic. José Enrique Guevara Acuña, carné 23724 para que asesore al Consejo de Alzada en aquellos casos en los cuales el Lic. Adrián Fernández Rodríguez, abogado de la Cámara, no lo pueda hacer por haber emitido opiniones previas o haber participado en otros actos del procedimiento, el costo de este servicio es de ₡90.000 + IVA por hora profesional, bajo el entendido de que no se autoriza más de tres horas por mes. El periodo de contratación será por seis meses. ACUERDO FIRME. El Sr. Juan Carlos Majano Medina propone la contratación de la Licda. Jessie Vega Palacios, para que asesore al Tribunal de Ética por un periodo de seis meses cobrando un costo por servicio es de ₡90.000 + IVA por hora profesional, bajo el entendido de que no se autoriza más de tres horas por mes. **ACUERDO 144-2025:** Por unanimidad se aprueba la contratación de la Licda. Jessie Vega Palacios, carné 31939, para que asesore al Tribunal de Ética. La contratación será por un plazo de seis meses, el costo de este servicio es de ₡90.000 + IVA por hora profesional, bajo el entendido de que no se autoriza más de tres horas por mes. **ACUERDO FIRME.** 3.3 El Sr. Juan Carlos Majano Medina pone en conocimiento de la Junta Directiva de los documentos firmados (certificado de póliza, hoja de delincuencia, nota ULACIT) por parte del Presidente a la nueva pasante de la Cámara, la señorita Samantha Gamboa. Tome nota la Sra. Katty Esquivel a quien por acuerdo de Junta Directiva estará a cargo de esta persona.

ARTÍCULO CUARTO. OTROS INFORMES. Incorporaciones: David Lara Vallecillo, cédula 1-1049-0334, Dayana Romero Ramírez, cédula 4-0212-0812, Jenifer Céspedes Cruz, cédula 1-1500-0253, Juan Alberto Quirós Quesada, cédula 2-0591-0546. **ACUERDO 145-**

2025: Por unanimidad se aprueba la incorporación de las personas indicadas en la lista anterior a la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces. Proceda la Administración según corresponda. **ACUERDO FIRME.** La Sra. Katty Esquivel expresa que los logros realizados, toda la dedicación que hizo el Sr. Juan Carlos Majano a la Cámara ha sido importante, aunado al error que se cometió que fue un error de aprendizaje para todos y sólo el señor Presidente es el responsable, la Junta Directiva cuando ejerce un voto con responsabilidad no se puede justificar por ello. Agrega que la primera vez que aprobó en conceder el plazo lo hizo de manera responsable valorando lo que el señor presidente había hecho al enfrentar un puesto que algunos miembros de la Junta Directiva anterior, abandonaron. Agradece al Sr. Majano lo que hizo por la Cámara, a ella le queda la satisfacción de que no hubo ningún daño a la Cámara, por lo que le agradece todo lo bueno que hizo por la Cámara. El Sr. Juan Carlos Majano agradece las palabras brindadas por la Sra. Esquivel. Indica que se va con la conciencia tranquila y a dedicarse a la familia y al trabajo. Se concluye la sesión al ser las 10:24 horas se concluye la sesión. Sr. Juan Carlos Majano Medina, Presidente / Sr. Leonard Cambronero Jiménez, Secretario a.i. Última línea”. El suscrito Notario, doy fe con vista en el acta levantada en la sesión celebrada en la hora y fecha indicada, que consta en el libro de actas de Junta Directiva número quince de la Asociación Costarricense Corredores de Bienes Raíces, debidamente legalizado que lleva la Asociación, de lo siguiente: (a) Que el acta transcrita se encuentra debidamente asentada en el libro de Actas de Junta Directiva, que a sus efectos lleva la sociedad. (b) Que el acta se encuentra debidamente firmada por todas las personas que debieron hacerlo; (c) Que los acuerdos tomados se encuentran firmes, ratificados y firmados; (d) Que la Asamblea se celebró con el quórum mencionado. (e) Que la presente protocolización se ha hecho en lo literal. (f) Que me encuentro debidamente autorizado para protocolizar la presente acta. Del mismo modo doy fe con vista en del Registro Mercantil: (a) De que la asociación se encuentra debidamente inscrita y vigente en la Sección Mercantil del Registro Público, según la inscripción practicada de conformidad con el sistema digitalizado, bajo el número de cédula de persona jurídica: tres- cero cero dos- cincuenta y un mil cuarenta y dos, según tomo: uno, asiento: cuarenta y cinco. (b) Que el domicilio actual de la sociedad es el indicado supra. Leída el acta, la apruebo y firmo en San José, a las trece horas con treinta minutos del día treinta de mayo

del dos mil veinticinco. ***ILEGIBLE DE ENRIQUE GUEVARA***. Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número ciento veintisiete, visible al folio ciento cuarenta y cuatro vuelto, del tomo siete del protocolo del suscrito notario. Confrontado con su original resultó conforme y lo expido como primer testimonio en el mismo acto de otorgamiento de la matriz.

JOSE
ENRIQUE
GUEVARA
ACUÑA
(FIRMA)

Firmado
digitalmente por
JOSE ENRIQUE
GUEVARA
ACUÑA (FIRMA)
Fecha:
2025.05.30
15:22:42 -06'00'

Viernes 16 de mayo de 2025

Estimado señor asociado:

Ricardo Rojas Cruz

Presente

La Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces tiene el agrado de invitarle cordialmente a acompañarnos el próximo **viernes 30 de mayo**, en el marco de nuestra **Asamblea Ordinaria**, ocasión en la que este servidor tendrá el honor de postular su nombre para recibir el reconocimiento como **asociada honoraria**.

Esta nominación representa un sincero homenaje a sus años de servicio, su invaluable contribución al crecimiento y prestigio de nuestra Cámara, así como a su liderazgo, experiencia y firme compromiso con la profesión.

Agradeceríamos contar con su presencia en este significativo evento. Favor confirmar su asistencia al correo: presidencia@camara.cr

Atentamente,

Juan Carlos Majano Medina

Presidente Asociación Cámara Costarricense de Corredores de
Bienes Raíces

JUAN CARLOS
MAJANO
MEDINA
(FIRMA)

Digitally signed by
JUAN CARLOS
MAJANO MEDINA
(FIRMA)
Date: 2025.05.16
20:20:39 -06'00'