

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

Acta de la Asamblea General Ordinaria número 147-2023 de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada el 29 de mayo del 2023 en la sede del Club Unión, ubicado entre Avenida 1 y 3, en la Calle 2, frente al correo Central, San José Costa Rica.

Al ser las diecisiete horas el señor Presidente, Adrián Mora Solano, 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 dieciocho horas en segunda convocatoria. Con la verificación del quórum se inicia la asamblea con la participación de los siguientes asociados:

Código	Nombre	Apellidos	Cédula
80	ULISES CARLOS	BAEZA MARAMBÍO	800480053
177	ANA TALÍA	ARTEAGA DE SANZ	800510835
1014	LUIS DIEGO	MONTUROL ROJAS	107490335
1158	IDA LUZ	HOLDRIDGE MELÉNDEZ	302210164
1425	MIGUEL	FIATT SAUMA	104191160
1433	HAZEL	VEGA CHINCHIILLA	111400791
1462	ANA SEYDI	LÓPEZ LEÓN	107880620
1465	OFELIA MARÍA	ULLOA ALVARADO	103990799
1522	VICTOR HUGO	LORÍA CORRALES	204860770
1527	DOMINGO	COPPOLA	138000085514
1574	KAROLINA	SALAS VEGA	204670159
1632	MAURICIO	MUÑOZ LOBO	106780499
1758	LEÓN DARÍO	LOPERA NARANJO	800930978
1772	RAMON	COLL ESQUIVEL	107260401
1818	JUAN CARLOS	MAJANO MEDINA	602510663
1900	MARIO ENRIQUE	MARUN NADER	117001193800
1924	MARCO VINICIO	ANDRADE VILLALOBOS	303140991
2054	OMAR ANTONIO	FALLAS ABARCA	105540078
2097	ANA PATRICIA	SALAS MORERA	204190073
2149	Mª GABRIELA	LIZANO LUGO	104980446
2193	ERAN	RICHTER BENDERSKY	800600189
2260	ANA LORENA	ROJAS ARCE	104350907
2261	MARÍA MILAGRO DEL	SOLÍS SOLANO	108940727
2270	MERCEDES	CÓRDOBA OCAMPO	106810902
2309	KATTYA	ESQUIVEL VALERÍN	108660350
2358	KARONI	OCAMPO LEDEZMA	110230965
2368	EUGENIO	DÍAZ DE LEÓN HERNANDEZ	148400371629
2470	CARLOS ALBERTO	OROZCO FLORES	108920157
2534	YAMILETH	PEÑA ULLOA	107280363
2546	ERICK	ABARCA BRENES	108280270
2566	ANA YANCY	SÁNCHEZ BARRANTES	502700754
2609	MARTHA ANGÉLICA	MONTIEL GALINDO	801370624

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 147-2023 de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada el 29 de mayo del 2023 en la sede del Club Unión, ubicado entre Avenida 1 y 3, en la Calle 2, frente al correo Central, San José Costa Rica.

Al ser las diecisiete horas el señor Presidente, Adrián Mora Solano, 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 dieciocho horas en segunda convocatoria. Con la verificación del quórum se inicia la asamblea con la participación de los siguientes asociados:

Código	Nombre	Apellidos	Cédula
80	ULISES CARLOS	BAEZA MARAMBÍO	800480053
177	ANA TALÍA	ARTEAGA DE SANZ	800510835
1014	LUIS DIEGO	MONTUROL ROJAS	107490335
1158	IDA LUZ	HOLDRIDGE MELÉNDEZ	302210164
1425	MIGUEL	FLATT SAUMA	104191160
1433	HAZEL	VEGA CHINCHILLA	111400791
1462	ANA SEYDI	LÓPEZ LEÓN	107880620
1465	OFELIA MARÍA	ULLOA ALVARADO	103990799
1522	VICTOR HUGO	LORÍA CORRALES	204860770
1527	DOMINGO	COPPOLA	138000085514
1574	KAROLINA	SALAS VEGA	204670159
1632	MAURICIO	MUÑOZ LOBO	106780499
1758	LEÓN DARÍO	LOPERA NARANJO	800930978
1772	RAMON	COLL ESQUIVEL	107260401
1818	JUAN CARLOS	MAJANO MEDINA	602510663
1900	MARIO ENRIQUE	MARUN NADER	117001193800
1924	MARCO VINICIO	ANDRADE VILLALOBOS	303140991
2054	OMAR ANTONIO	FALLAS ABARCA	105540078
2097	ANA PATRICIA	SALAS MOREIRA	204190073
2149	M* GABRIELA	LIZANO LUGO	104980446
2193	ERAN	RICHTER BENDERSKY	800600189
2260	ANA LORENA	ROJAS ARCE	104350907
2261	MARÍA DEL MILAGRO	SOLÍS SOLANO	108940727
2270	MERCEDES	CÓRDOBA OCAMPO	106810902
2309	KATTYA	ESQUIVEL VALERIN	108660350
2358	KARONI	OCAMPO LEDEZMA	110230965
2368	EUGENIO	DÍAZ DE LEÓN HERNANDEZ	148400371629
2470	CARLOS ALBERTO	OROZCO FLORES	108920157

Código	Nombre	Apellidos	Cédula
2534	YAMILETH	PEÑA ULLOA	107280363
2546	ERICK	ABARCA BRENES	108280270
2566	ANA YANCY	SÁNCHEZ BARRANTES	502700754
2609	MARTHA ANGÉLICA	MONTIEL GALINDO	801370624
2651	TATYANA	DYACHKOV DYACHKOVA	800750933
2667	JUAN IGNACIO	PIGNATARO MADRIGAL	110030331
2688	SIGIFREDO	CASTRO CALDERON	106730588
2699	JUAN JOSÉ	LAMBERT UGALDE	106260920
2736	SUSANA	CASTRO MERENS	107330367
2820	MARAVELI	SOLANO ULATE	700850820
2864	MAURICIO	RODRIGUEZ CRUZ	186200124208
2871	RUTH MARGARITA	VILLACORTA HERNÁNDEZ DE	122200872816
2887	CARLOS	ÁLVAREZ AGUILAR	106300152
2894	PATRICIA	MOSTAJO ALMONTE	801100658
2896	LORENA	VARGAS ORTEGA	801170782
2935	DARÍO	JIMÉNEZ BARRANTES	303990752
2937	PEGGY VIVIANA	SOSA GONZÁLEZ	205510916
2942	JIMMY	AHRENS ARCE	108300724
2986	DAVID	ARIAS QUESADA	503830529
3071	MELANIA MARIA	RODRÍGUEZ VARGAS	204300787
3075	JOHANNA	HIDALGO OROZCO	108000826
3102	MÓNICA	LÓPEZ LUTZ	109070898
3106	MARÍA	JIMÉNEZ BÁKIT	110430469
3129	MARÍA FERNANDA	VILLASMIL MEJÍA	186201489109
3143	CARLOS	MORA MORALES	107830499
3170	RAFAEL	MEJÍA GUTIÉRREZ	112480449
3174	MONZI	FIGUERES FACIO	108500650
3181	KELLY	ANN LANGE	184001505430
3220	WENDY N	ROMAN GUTIÉRREZ	160400312931
3231	RITA	AGUILAR SOTO	110940264
3237	DILAN LEE	RODRIGUEZ MORALES	111700759
3238	LUCIA	GAMES ROMERO	108570918

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

Código	Nombre	Apellidos	Cédula
3264	KAROL MARIA	JENKINS MONGE	109450762
3272	ALINA	RODRIGUEZ ZABARA	112720681
3278	NAVIBE	MENESES CORDERO	186200332828
3287	MEGGAN DANIELA	ROLDAN DIAZ	114070159
3292	VANESSA	BUCKNOR QUIROS	303820307
3333	LILLIANA	SOTO CARVAJAL	106880735
3383	SIDNEY	HADDEN ULLOA	701700977
3384	MARCO AURELIO	ZÚÑIGA VARGAS	301690493
3385	DIEGO ALEJANDRO	PÁEZ BURGOS	801000656
3388	RANNY	VÍQUEZ ALVERGUE	107890318
3390	JOSÉ PABLO	CARDOZA ARGUEDAS	110510290
3391	WERNER ORLANDO	ARMAS MURILLO	108120445
3393	ULISES	ARRIETA ABELLÁN	503170821
3394	CARLA	DOBLES RECIO	503650923
2983	JUNIOR RUBÉN	ARRIETA PORRAS	701710516

También está presente el Lic. Adrián Fernández Rodríguez, como Asesor Legal de la asamblea y el Sr. Carlos Zúñiga Naranjo, Gerente General. El señor contador que se contrató para realizar la contabilidad para el periodo 2021 y Congreso Inmobiliario CCCBR y dos Auditores contratados para la realización de la Auditoría Externa de la Cámara y Congreso Inmobiliario CCCBR. Preside la asamblea el Sr. Adrián Mora Solano, Presidente y ejerce como Secretaria la Sra. Martha Montiel. **ARTÍCULO UNO. COMPROBACIÓN DEL QUÓRUM PARA INICIAR LA ASAMBLEA** Se inicia la asamblea con el quórum de ley establecido en el Estatuto en segunda convocatoria a las 18:01. **ARTÍCULO DOS. DE LA ENTREGA A LOS ASISTENTES A LA ASAMBLEA DEL INFORME QUE INDICA EL ARTÍCULO 45 INCISO B A. DEL ESTATUTO, SALVO QUE ESTA INFORMACIÓN YA HAYA SIDO ENVIADA.** El Sr. Adrián Mora Solano indica que todos los informes fueron remitidos con anticipación a todos los asociados. **ARTÍCULO TRES. LECTURA DEL ORDEN DEL DÍA Y EXPLICACIÓN POR PARTE DEL PRESIDENTE SOBRE LA DINÁMICA DE LA ASAMBLEA, LOS PUNTOS QUE SE TRATARÁN EN LA MISMA Y PROPOSICIONES DE LOS ASOCIADOS QUE SE HAYAN PRESENTADO A ESE MOMENTO.** El Sr. Adrián Mora da lectura al orden del día, e indica que los asociados contarán con un tiempo de dos minutos para hacer 1 consulta por cada tema. La Sra. Ida Luz Holdridge indica que de acuerdo al Artículo 45 de los Estatutos hay un punto que no corresponde a la Asamblea General Ordinaria sino a una extraordinaria pues estaría abordándose un tema de presupuesto, por lo que sugiere que el punto 20 correspondiente a "Solicitud de auxilio económico al presidente electo para la asistencia al congreso mundial FIABCI 2023 a realizarse en Miami, Florida, durante los días del 5 al 9 de junio", sea anulado con el objetivo de que la asamblea no sea anulada. Expresa que el auxilio económico a que se refiere este punto debe hacerlo la Sra. Ofelia Ulloa como Coordinadora Internacional y ya se hizo el Congreso Green y pueden ser aproximadamente una inversión de \$12.000 para pago de profesor más gastos de transporte y demás gastos. El señor Adrián Mora expresa que el Sr. Juan Carlos Majano le indicó que, en caso de ser él el próximo Presidente electo de la Cámara, estaría renunciando a participar en el congreso. El punto no se anulará en estos momentos sino que la asamblea deberá decidir cómo proceder una vez que se aborde el punto. La Sra. Ana Patricia Salas presenta moción de orden para que la presentación de informes no dure más de 10 minutos, si es que se somete a su lectura. El Sr. Adrián Mora solicita que no se apruebe

dicha moción, toda vez que se le estaría cuartando la libertad de informar y tiene muy buenas noticias por comentar. De seguido, somete a votación la moción presentada iniciando de primero con los votos individuales de los asociados y posteriormente con los poderes de representación.

Los poderes son presentados para validación del Asesor Legal, habiendo los siguientes:

- María Margarita Jiménez en representación de M. Figueres
- José David Arias en representación de: Tomas Bricker Ghormley Hessel, Kelly Ana Lange,
 - José Pablo Cardoza Arguedas, Junior Rubén Arrieta Pizarro y Dialan Lee Rodriguez Morales.
 - Juan Ignacio Pignataro representa a Johanna Hidalgo
 - Juan Carlos Majano representa a Gabriela Mora, Edgar Arias y Gloriette Chaverri.

Se somete a votación la moción presentada por la Sra. Ana Patricia Salas.

Voto individual

A favor: 31

En contra: 32

Abstenciones: 3

Poderes

A favor: 7

En contra: 3

ACUERDO: Con 38 votos a favor queda aprobada la moción para que los informes que se deben emitir en esta asamblea, sea por un espacio de 10 minutos.

La Sra. Ofelia Ulloa presenta moción para que se elimine la moción anterior y se permita leer los informes y después hacer las preguntas correspondientes.

El Sr. Adrián Mora aclara que esta moción no se someterá a votación por recomendación del Asesor Legal.

El señor Víctor Loría aclara que no se puede eliminar una moción con otra.

ARTÍCULO CUATRO. DE LA DISCUSIÓN, APROBACIÓN O DESAPROBACIÓN DE LAS PROPOSICIONES VARIAS DE LOS ASOCIADOS EN CASO DE QUE SE HAYAN PRESENTADO.

No se presentaron proposiciones.

ARTÍCULO CINCO. LECTURA DE LAS ACTAS 144-2022, 145-2022, SALVO QUE LA ASAMBLEA ESTÉ DE ACUERDO EN QUE NO SE LEAN.

El señor Presidente presenta moción para que las actas no se lean.

La señora Martha Montiel Galindo informa que el acta 144-2022 se subsanó una omisión solicitada por una asociada y se pasó a todos, la 145 de igual forma se remitió a todos los asociados.

Votos individuales

A favor: 47

En contra: 2

Abstenciones: 0

Poderes

A favor: 10

En contra: 0

ACUERDO: Se aprueba la moción de no dar lectura a las actas número 144 y 145.

El Sr. Adrián Mora consulta si hay observaciones, al no haber observaciones se somete a votación el acta 144-2022 y el acta 145-2022.

Votos individuales

A favor: 57

En contra: 0

Abstenciones: 7

Poderes

A favor: 10

En contra: 0

ACUERDO: Con 67 votos a favor se aprueban las actas 144-2022 y 145-2022.

ARTÍCULO SEIS: DEL INFORME DEL PRESIDENTE ACERCA DE SU GESTIÓN DURANTE EL ÚLTIMO AÑO.

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

El Sr. Adrián Mora Solano presenta informe (videos) congreso FIABCI-UCAEP. De seguido expone el informe de Presidencia por el periodo de junio 2022 a mayo del 2023, el cual queda constando de forma literal en la presente acta.

“Estimados Asociados: Para mí es un honor y orgullo presentarles ante esta honorable Asamblea General (La última presencial de su historia realizándose en el Club Unión), este último informe de labores y rendición de cuentas del periodo junio 2022-mayo 2023 de mi administración. La misma la voy a explicar en los distintos tópicos principales en los que se basa la gestión de esta presidencia los cuales son:

INTERNACIONAL: Se logró la firma con varias Cámaras Inmobiliarias un MOU (Memorandum of Understanding) en temas educativos, de transmisión de conocimiento y capacitaciones, descuentos, en eventos internacionales entre otros con países como USA, México, Guatemala, El Salvador, Panamá, Colombia, Perú y España. Siendo la actual administración la que históricamente ha firmado más convenios de este tipo en sus casi 50 años de existencia, dejando al país muy en alto en este campo y a nuestra Cámara como un órgano con alta credibilidad, prestigio y referencia pocas veces visto en su pasado. FIABCI: Se Cumplió un sueño personal de incluir a Costa Rica en el primer capítulo de Centroamérica junto con Guatemala y El Salvador en el 2022. Quiero agradecer a muchos por la ayuda brindada durante todo este proceso que inició hace 5 años siendo yo secretario general del congreso inmobiliario FIABCI Américas en Cancún, México en 2018, a los colegas Ofelia Ulloa, Tony Hanna, Jordi Ribó, Ramón Riera, Pedro Ramírez, Enrique Morales, Eric Van Hoorde, Rafael Gangi, Walid Moussa, Manuel Solorzano, entre otros. Pero en especial a la asamblea general de esta cámara realizada en mayo del año pasado, por permitirme tener por una amplia mayoría, su confianza para poder representarlos en París, Francia ante el 70 congreso mundial de FIABCI 2022 donde no solamente representé a Costa Rica, sino también a la Confederación Inmobiliaria Latinoamericana CILA. El país brilló enormemente ante este foro y nuestra asociación también. Quiero agradecer al presidente de FIABCI Francia Sr. Leo Attias por sus atenciones para con mi persona en París y por darle un lugar privilegiado a Costa Rica durante este prestigioso evento internacional. Las otras dos representaciones de congresos oficiales que visité durante mi gestión como su presidente fueron el Congreso de CILA 2022 realizado en Barranquilla, Colombia en agosto, donde se promocionó enormemente al Congreso Inmobiliario Costa Rica 2022 y en noviembre del mismo año se participó en la Convención de la NAR realizado en Orlando Florida. Tuvimos un excelente acercamiento con la presidencia saliente de NAR Leslie-Rouda Smith donde quedó muy impactada por las bellezas de nuestro país y su admiración por cómo nos destacamos en el campo de la protección al medio ambiente, desarrollo sostenible y turismo ecológico. Adicionalmente cabe la pena destacar que se realizaron visitas exploratorias para conocer la gestión y realización de ferias inmobiliarias y misiones comerciales a países como Panamá y Colombia, esto pensando a futuro para que la CCCBR pueda tener presencia internacional con stands en ferias y expos en dichos países respectivamente. Se realizaron dos visitas oficiales a ciudad de Guatemala, Guatemala, donde se logró la creación del capítulo de FIABCI Centroamérica en donde se encuentra la sede jurídica de este ente y logramos crear la primera junta directiva de dicho órgano, conformada para el periodo 2023-2025 de la siguiente manera: PRESIDENTE: Arq. Pedro Ramírez (Guatemala) VICEPRESIDENTE: Sr. Adrián Mora (Costa Rica) SECRETARIO GENERAL: Arq. Enrique Morales (El Salvador) TESORERO: Ing. Manuel Solórzano (Guatemala) VOCAL 1: Licda. Kattia Esquivel (Costa Rica) Logramos adicionalmente negociar en París la condonación total del pago del canon 2022 del capítulo y recientemente ya se logró inscribir el mismo ante el registro nacional de Guatemala. Esperamos en las próximas semanas iniciar el proceso de inscripción y cobro de los nuevos miembros, entre ellos 22 personas de nuestra asociación y ya la CCCBR se encuentra al día ante sus cuotas de FIABCI por el año 2023. En resumen, la CCCBR queda en su mejor momento histórico en dicho campo después de que la colega Ofelia Ulloa fuera la primera mujer y costarricense en liderar a la CILA en el año 2021, además liderar actualmente en 2023 el capítulo de CILA MUJERES de forma exitosa. Debo de destacar que fue un honor ser el segundo costarricense en poder servir como miembro internacional de la junta directiva de NAR en año 2020. Con esto se ha logrado consolidar al país en una posición privilegiada con otras cámaras. Se ha trabajado duro para lograr este objetivo. Debo informar ante esta asamblea mi intención de que el nombre del país y de la CCCBR siga brillando al haber postulado mi nombre como candidato para la Presidencia de CILA del año 2025 a elegirse en ciudad de Panamá, Panamá en septiembre del presente año, durante el VIII Congreso de CILA. Cabe destacar que muchos de estos viajes de representación del gremio, fueron cubiertos de mi economía

personal y luego de mi salida de la presidencia continuaré en mi labor de seguir ayudando en dejar al país en alto desde otros ámbitos al continuar hasta noviembre como vicepresidente norte de CILA en donde visitaré en dicha calidad a el congreso inmoconate a realizarse en Granada, España a finales del mes de junio, en agosto el salón inmobiliario de la lonja de Bogotá, así como asistir al VIII Congreso de CILA en septiembre próximo en ciudad de Panamá. En síntesis, CCCCBR nunca había estado en los niveles que se encuentra hoy en día en este campo, gracias a labor de toda esta administración y sus respectivos órganos. Continuaremos dejando a Costa Rica y a nuestra querida asociación.

EDUCACIÓN

En el marco educativo debo decir que la CCCBR ha hecho historia, pues se cambió en el año 2020 los cursos introductorios de forma presencial a virtual y desde entonces y hasta hoy han sido sumamente exitosos, rompiendo el año pasado en un solo curso un número record cercano a los 80 alumnos. Esta administración ha traído las mejores designaciones de la NAR a Costa Rica con un promedio de más de 30 personas por cursos en los últimos 4 años como lo fue en noviembre de 2019 el CRS, julio y agosto 2020 el SRS y ABR (virtual), mayo 2022 el CIPS y mayo 2023 por primera vez en la historia de Latinoamérica el GREEN con más de 40 participantes. Todo un éxito en este campo con maestros de la talla de Fernando García Erviti y Paul Daemon. Desde mediados del 2020 y hasta finales del 2022 se realizaron los martes de cada 15 días talleres y webinars (100% virtuales), en su mayoría gratuitos para capacitar durante la pandemia y sus efectos posteriores, así el asociado pudiera conocer en distintos campos educativos y actualidades temas de su interés como lo son SUGEF, temas tributarios, charlas internacionales, MLS, tecnologías, convenios y servicios entre otros, teniendo el apoyo de su asociación en tiempos difíciles para todos.

AFLIACIONES: Este fue un campo del cual la presidencia se preocupó mucho dado que durante la pandemia el número de asociados se empezó a reducir muy rápidamente, sin embargo, debo indicar que esta tendencia se pudo contrarrestar dado el incremento alto de nuevas incorporaciones que se dieron durante el año 2022 y 2023, teniendo en una sola sesión de Junta Directiva la aprobación de más de 30 nuevos asociados a la CCCBR. Debo decir que este último periodo se dio un cambio generacional necesario e importante, pues han ingreso muchos colegas corredores muy jóvenes por debajo de los 35 años promedio y para mí era muy importante iniciar este relevó generacional a corto plazo para empoderar no solamente a los jóvenes, sino también al alto número de nuevas asociadas femeninas que hoy forman el 55% de nuestro gremio y superando por primera vez a los hombres en número. Esto es algo que me llena de orgullo indicarlo en este informe. También por primera vez se romper la barrera de los 600 asociados inscritos en el gremio.

TECNOLOGIA: Se realizó un cambio de casi todo el sistema de cómputo de trabajo del personal, el cual se encontraba muy desactualizado, se compró un nuevo proyector para reemplazar al que está actualmente es uso ya con muchos años. Se inauguró el pasado 30 de marzo el cuarto para transmisiones y ediciones para Podcast y así generar una nueva herramienta de la comunicación de la CCCBR para con sus asociados. Dicha sala quedó instalada frente a la sala de sesiones de junta directiva con un importante equipo para tales funciones. Se adquirió un Dron de segunda generación para que la CCCBR cuente con este tipo de equipos para cuando requiera hacer videos de alta calidad para uso de la administración para fines exclusivos de carácter y uso administrativo. También se cambiaron algunos aires acondicionados que se encontraban ya muy antiguos y obsoletos por otros de mayor tecnología para ahorro energético. Se brindó un mantenimiento general a las instalaciones en temas de pintura y parcialmente en techos. Pronto se la realizará lo mismo en la parte eléctrica de la propiedad para propiciar un ahorro energético adicional según instrucciones dejadas de mi parte a la gerencia. En el campo de beneficios para los asociados desde el presente 01 de enero de 2023, se inició una alianza con una nueva empresa de carácter internacional que nos está brindando un nuevo servicio de MLS de nombre OMNI MLS con un precio inicial el primer año de tan solo \$15 para uso optativo de los asociados mensual. Dejamos atrás la empresa que nos brindó el servicio anterior de MLS por 2 años y de nombre Property Shelf. Esperamos que con OMNI MLS se mejore el servicio y calidad brindada en capacitaciones y aprendizaje para un mejor uso de esta importante herramienta para el gremio. Es importante indicar que con esta decisión se unificó el mercado costarricense en cuanto una sola plataforma, pues la CRGAR también al igual que nosotros la usamos en exclusiva para nuestros miembros y solo al estar en alguna de estas asociaciones, se permite poder usar dicho MLS. Un gran logro. Se aprobó por junta directiva, la semana pasada, un software para poder tener el tema de servicios contables y organización administrativa más en orden entre otros por lo que esperamos que para el próximo mes luego de capacitar al personal, el mismo quede en plena utilización. Finalmente debo indicar

personal y luego de mi salida de la presidencia continuaré en mi labor de seguir ayudando en dejar al país en alto desde otros ámbitos al continuar hasta noviembre como vicepresidente norte de CILA en donde visitaré en dicha calidad a el congreso inocuonate a realizarse en Granada, España a finales del mes de junio, en agosto el salón inmobiliario de la lonja de Bogotá, así como asistir al VIII Congreso de CILA en septiembre próximo en ciudad de Panamá. En síntesis, CCCBR nunca había estado en los niveles que se encuentra hoy en día en este campo, gracias a labor de toda esta administración y sus respectivos órganos. Continuaremos dejando a Costa Rica y a nuestra querida asociación.

EDUCACIÓN

En el marco educativo debo decir que la CCCBR ha hecho historia, pues se cambió en el año 2020 los cursos introductorios de forma presencial a virtual y desde entonces y hasta hoy han sido sumamente exitosos, rompiendo el año pasado en un solo curso un número record cercano a los 80 alumnos. Esta administración ha traído las mejores designaciones de la NAR a Costa Rica con un promedio de más de 30 personas por cursos en los últimos 4 años como lo fue en noviembre de 2019 el CRS, julio y agosto 2020 el SRS y ABR (virtual), mayo 2022 el CIPS y mayo 2023 por primera vez en la historia de Latinoamérica el GREEN con más de 40 participantes. Todo un éxito en este campo con maestros de la talla de Fernando García Erviti y Paul Daemon. Desde mediados del 2020 y hasta finales del 2022 se realizaron los martes de cada 15 días talleres y webinars (100% virtuales), en su mayoría gratuitos para capacitar durante la pandemia y sus efectos posteriores, así el asociado pudiera conocer en distintos campos educativos y actualidades temas de su interés como lo son SUGEF, temas tributarios, charlas internacionales, MLS, tecnologías, convenios y servicios entre otros, teniendo el apoyo de su asociación en tiempos difíciles para todos.

AFILIAIONES: Este fue un campo del cual la presidencia se preocupó mucho dado que durante la pandemia el número de asociados se empezó a reducir muy rápidamente, sin embargo, debo indicar que esta tendencia se pudo contrarrestar dado el incremento alto de nuevas incorporaciones que se dieron durante el año 2022 y 2023, teniendo en una sola sesión de Junta Directiva la aprobación de más de 30 nuevos asociados a la CCCBR. Debo decir que este último periodo se dio un cambio generacional necesario e importante, pues han ingreso muchos colegas corredores muy jóvenes por debajo de los 35 años promedio y para mí era muy importante iniciar este relevo generacional a corto plazo para empoderar no solamente a los jóvenes, sino también al alto número de nuevas asociadas femeninas que hoy forman el 55% de nuestro gremio y superando por primera vez a los hombres en número. Esto es algo que me llena de orgullo indicarlo en este informe. También por primera vez se rompió la barrera de los 600 asociados inscritos en el gremio.

TECNOLOGIA: Se realizó un cambio de casi todo el sistema de cómputo de trabajo del personal, el cual se encontraba muy desactualizado, se compró un nuevo proyector para reemplazar al que está actualmente es uso ya con muchos años. Se inauguró el pasado 30 de marzo el cuarto para transmisiones y ediciones para Podcast y así generar una nueva herramienta de la comunicación de la CCCBR para con sus asociados. Dicha sala quedó instalada frente a la sala de sesiones de junta directiva con un importante equipo para tales funciones. Se adquirió un Dron de segunda generación para que la CCCBR cuente con este tipo de equipos para cuando requiera hacer videos de alta calidad para uso de la administración para fines exclusivos de carácter y uso administrativo. También se cambiaron algunos aires acondicionados que se encontraban ya muy antiguos y obsoletos por otros de mayor tecnología para ahorro energético. Se brindó un mantenimiento general a las instalaciones en temas de pintura y parcialmente en techos. Pronto se la realizará lo mismo en la parte eléctrica de la propiedad para propiciar un ahorro energético adicional según instrucciones dejadas de mi parte a la gerencia. En el campo de beneficios para los asociados desde el presente 01 de enero de 2023, se inició una alianza con una nueva empresa de carácter internacional que nos está brindando un nuevo servicio de MLS de nombre OMNI MLS con un precio inicial el primer año de tan solo \$15 para uso optativo de los asociados mensual. Dejamos atrás la empresa que nos brindó el servicio anterior de MLS por 2 años y de nombre Property Shelf. Esperamos que con OMNI MLS se mejore el servicio y calidad brindada en capacitaciones y aprendizaje para un mejor uso de esta importante herramienta para el gremio. Es importante indicar que con esta decisión se unificó el mercado costarricense en cuanto a una sola plataforma, pues la CRGAR también al igual que nosotros la usamos en exclusiva para nuestros miembros y solo al estar en alguna de estas asociaciones, se permite poder usar dicho MLS. Un gran logro. Se aprobó por junta directiva, la semana pasada, un software para poder tener el tema de servicios contables y organización administrativa más en orden entre otros por lo que esperamos que para el próximo mes luego de capacitar al personal, el mismo quede en plena utilización. Finalmente debo indicar

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

que la actual administración fue la primera en la historia de la CCCBR que implementó durante la emergencia del COVID-19, el uso de la tecnología para la realización de las primeras asambleas virtuales. Siendo la de hoy la última Asamblea General presencial de la historia de la Cámara. Además, por segundo año consecutivo continúa digitalmente nuestro boletín informativo mensual de muy alta calidad, dejando muy en alto sus publicaciones de interés, consejos, artículos de gran valor académicos y entrevistas a nacionales y extranjeros del ámbito inmobiliario, gremial, tecnológico o desarrolladores entre otros. Este legado virtual debe continuar pues es nuestro espejo comunicativo ante la sociedad, nuestros colegas y el país en general. Un gran logro.

CANCELACIÓN DE HIPOTECA: Después de muchos esfuerzos económicos por parte de la actual administración el pasado mes de octubre del año 2022, se logró cancelar por fin la hipoteca que tenía la propiedad de la CCCBR en su totalidad, por lo que puedo decirles con mucho orgullo quedó nuestra casa libre y que somos adicionalmente sugestos de crédito bancario, después de tener el crédito manchado por muchos años. Debemos de sentirnos muy orgullosos de esto y de que la cámara va avanzando en este sentido pensando a un mediano plazo si se quiere buscar otra sede más grande para ir albergando a más y mejores asociados a lo largo de estos años.

RESPONSABILIDAD SOCIAL:

En este punto me siento muy satisfecho de que las cosas se realizaron con mucho espíritu humano por ayudar al prójimo y al más necesitado. Durante 4 años consecutivos se realizaron tres campañas internas y una externa entre los asociados para poder materializar dicha ayuda social que debe estar presente primordialmente en toda asociación y las mismas fueron junto con sus coordinadores a los cuales felicito por sus servicios en dichas campañas: 1) Campaña donemos un juguete nuevo a los niños más necesitados. Diciembre 2019 Y coordinado por don Marco Andrade. Donación realizada a los niños de la Carpio por parte los asociados de la CCCBR. Parte de estos fueron obtenidos durante todo el mes de diciembre y durante la fiesta de navidad que la cámara realizó en el Colegio de Químicos y Microbiólogos de Costa Rica contigo a nuestras oficinas. 2) Campañas del 2020 y 2021 donemos ropa en buen estado y enceres para el Hogar de Ancianos de Cartago. Diciembre 2020 y 2021. Coordinado por don Mauricio Muñoz. Durante 2 años consecutivos y con su invaluable ayuda, se logró recolectar la preciada donación la cual fue entrega por el señor Muñoz en dicho hogar. Muchas gracias por esta iniciativa y logro de tu parte. 3) Donación de Stand a NACIONES UNIDAS UNICEF 2022: En el último año de la actual administración se gestionó la donación de un stand valorado en más de \$3.000 USO a las NACIONES UNIDAS UNICEF para que durante los 2 días de realización del congreso inmobiliario Costa Rica 2022 se realizara una campaña de donativos económicos para obtener recursos para continuar sus campañas de protección de la niñez y la adolescencia en condiciones de vulnerabilidad, a lo que recibí un mensaje de agradecimiento por parte de la representante de dicho organismo mundial Dra. Patricia Portela de Souza por permitirles participar en nuestro congreso internacional. Esto fue enteramente coordinado por esta presidencia con lo que dejamos nuevamente muy en alto a nuestra asociación ante NACIONES UNIDAS UNICEF.

REGIONALIZACIÓN: En este sentido debo anunciar que la semana pasada realizamos por fin el banderazo de salida e inicio de la campaña de regionalización de la CCCBR conjuntamente con el apoyo de su director don Marco Andrade para que este ambicioso proyecto de poder unir las distintas regiones por medio de la comisión del mismo nombre y sus representantes de provincias puedan iniciar ese acercamiento a las zonas rurales del país de forma virtual en una primera etapa para conocer más de la situación en sus zonas, darles más capacitaciones gratuitas de esa misma forma y como se ha venido realizando a lo largo de estos últimos 4 años y en una segunda etapa gestionar con la nueva administración una gira de campo a cada una de las provincias para ir posicionando a la cámara en todo el país. Si cabe la pena destacar desde que se iniciaron nuestros cursos introductorios virtuales hemos detectado a lo largo del 2021 y 2022 un crecimiento de asociados de dichas zonas por lo que se optó para que más de 80% de los cursos cobrados o no se realizaran de modo virtual y solo una pequeña parte presencial en nuestras oficinas para poder darle acceso a estos colegas fuera del GAM. Ejemplo de ello fue la realización del único curso del año presencial realizado y de nombre avalías 2 realizado el pasado mes de abril en nuestra sede.

LITIGIOS Y REFORMA DE ESTATUTOS: Debo manifestar que durante mi administración se vivió una calma en cuanto a nuevos procesos legales en contra de la cámara después de años muy convulsos de administraciones anteriores en este campo, donde resolvimos algunos procesos y los pocos que se dieron en contra nuestra se lograron resolver en forma positiva. Se logró mediante un arreglo extrajudicial liderado por el entonces fiscal general Juan Carlos Majano resolver un litigio laboral de muchos años interpuesto por una persona de apellido Espino con el que se logró cerrar el

expediente judicial después de un proceso de más de 5 años. Sobre esta misma materia el CCSS nos ha notificado de la posibilidad de que nos abran un proceso en materia de cargas sociales a lo que estamos en etapa de contestaciones, aclaraciones y apelaciones, por recomendación de nuestro asesor legal, es importante contar con un contingente económico ya contemplado en el presupuesto ordinario de este año, en caso de un eventual fallo judicial negativo en contra nuestra. Insisto en el tema de que este proceso fue recibido de la administración anterior. También se presentó un caso de impugnación en el año 2021 contra la elección del entonces fiscal general don Juan Carlos Majano, por parte del señor expresidente José Miguel Porras, el cual, en apelación fue ganado en el 2022 por esta asociación con lo que quedó en firme la elección del señor Majano lo que le costó a la CCCBR gastos en asesorías legales. Se intentó paralizar la actividad registral de nuestra asociación, cosa que tampoco prosperó. La CCCBR presentó a inicios del 2022 un demanda ante el juzgado de lo contencioso administrativo contra la superintendencia general de entidades financieras (SUGEF), por la exigencia de un canon anual a las personas tanto físicas como jurídicas que se dediquen a la correduría de bienes inmuebles pues consideramos que la forma en que se implantó dicho canon vía decreto, es violatorio al ordenamiento jurídico costarricense, además de que nos encasilla en una figura totalmente errónea de la figura del corredor de bienes raíces, pues nosotros no compramos ni vendemos a título personal propiedades sino que intermediamos en la compraventa mediante una asesoría. El proceso se encuentra actualmente abierto y en litigio y para los interesados en conocer el número de expediente ruego solicitar el mismo a la administración para que se lo indiquen. Adicionalmente sobre este mismo tema, dicho tribunal después de una apelación exitosa de las medidas cautelares nos falló en contra de la aplicación solicitada sobre las mismas, por lo que durante el presente mes de mayo se deberá realizar obligatoriamente el pago de dicho canon ante SUGEF por parte de los corredores inmobiliarios. El próximo presidente deberá continuar esta lucha ante los estrados judiciales y lograr que se imparta justicia ante lo que consideramos un decreto abusivo e ilegal ante una mala interpretación de nuestra figura de corredor inmobiliario. En cuanto a la reforma de estatutos únicamente indicaré que en la presente administración se han realizado 2 reformas importante en este tema. La primera casi total en el año 2020 donde quedó prácticamente el estatuto original de 1974 sin vigencia y a inicios del presente año 2023, se realizó una reforma parcial al aprobado en 2020. Les deseo los mejores éxitos a la nueva comisión que quede electa esta noche para continuar la labor de reforma de nuestra carta de vida como asociación y enfocarse en temas muy importantes como la incorporación de FIABCI al estatuto del que ya somos parte, mayor autonomía a la presidencia en sus representaciones tanto nacionales como internacionales, replantear realizar las asambleas híbridas pues considera que la presencialidad es fundamental para una asociación y sean los asociados los que tengan el libre derecho de escoger por cual modalidad desean asistir. En la nueva comisión si me es permitido, podré brindar mi humilde experiencia después de estar 4 años en la silla de presidente de la CCCBR.

PROYECTO DE LEY: En este punto se lograron muchos avances en estos 4 años pues por fin se le logró dar un cuerpo objetivo al borrador obtenido tras reunirse con nuestras contrapartes gubernamentales y escuchar sus recomendaciones. El proyecto presentado por la administración anterior quedó totalmente descartado y en un limbo legal por tener vicios de legalidad e inconstitucionalidad. El documento final se ha estado compartiendo ante distintos entes gubernamentales como el Ministerio de Economía Industria y Comercio (MEIC), del que recibimos recientemente sus observaciones. Se le presentó el mismo a la fracción oficial de diputados de gobierno en mayo de 2022 para su análisis en un almuerzo en el Club Unión y estamos en fase de iniciar conversaciones para su presentación ante el Ministerio de Hacienda y el Instituto Contra las Drogas (ICD). La idea es que finalmente la próxima administración por fin lo logre colocar en la corriente legislativa para su respectivo cabildeo y aprobación positiva. Teniendo como resultado final la no creación de una ley especial de correduría inmobiliaria sino la reforma al título tercero del código de comercio y derogar la figura del corredor jurado para incluir la del corredor de bienes raíces. Posterior a esto crear el respectivo reglamento donde se indica la idoneidad y requisitos básicos para ejercer dicha correduría.

CONGRESO INMOBILIARIO COSTA RICA 2022: En este punto debo indicar que este es el mayor logro de la presidencia y junta directiva del periodo 2021-2023. En toda la historia de los 49 años de esta Cámara y más recientemente, únicamente se han realizado tres actividades de relevancia internacional que fueron el FECEPAC 2011 en Pueblo Antiguo, Parque Nacional de Diversiones. El 111 Congreso de CILA en el hotel Intercontinental y el Congreso Inmobiliario Costa Rica 2022 también realizado en dicho hotel. Nuestra asociación quedó muy en alto tanto a nivel nacional como

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

internacional. La misma fue catalogada como de lujo y precios sumamente accesibles para la calidad de la actividad. Contamos con más de 50 speakers. Nos visitaron de 16 países de las Américas y Europa. Un total de más de 350 congresistas y el apoyo mediante patrocinios de bancos, firmas de abogados, franquicias inmobiliarias, artistas, desarrolladores y nuestra cámara amiga de las costas la CRGAR, del que somos aliados desde el 2019. Se ha catalogado como el mejor evento inmobiliario del 2022, pero humildemente debo decir con sencillez que fue la consumación de un sueño personal hecho realidad. El traer a los asociados que no pueden viajar al exterior por distintos temas, un evento de calidad mundial "Made in Costa Rica" para todos ustedes y con la admiración de los foráneos que vinieron al país y que fueron una tercera parte de los participantes. De corazón les indico para los que fueron espero les gustara y para los que no fueron espero que en un futuro cercano las nuevas administraciones sigan con estos proyectos que si son realizables y les dejo de ejemplo lo realizado en el 2022. ALIANZAS NACIONALES: Debo destacar que la mejor alianza que ha realizado la presente administración fue el poder formar parte de la Unión Costarricense de Cámaras y Asociaciones del Sector Empresarial Privado (UCCAEP), ya que con esto nuestra asociación se consolida en el ámbito nacional al estar junto a las mayores empresas nacionales en mesas de trabajo para el bienestar del país y conjuntamente también con participación en FEDECÁMARAS se nos ha ayuda a abrir puertos ante el gobierno de la república. Nos hemos convertido en un ente de tipo consultivo ante el estado costarricense, prensa, la banca y algunos desarrolladores que buscan información de la situación país en materia de correduría inmobiliaria. Importante he de destacar que la actual administración le tocó realizar una ardua labor de cambiarle la cara pública que tenía la CCCBR antes del 2019 a lo que es hoy en día. El mejor ejemplo de ello es que en día se nos invita a participar a foros de discusión tanto nacional como internacional, se nos consulta de proyectos de ley por parte de diputados de la república, articulas periodísticos, ferias inmobiliarias, etc. Ganamos por primera vez una licitación estatal donde la CCCBR mediante la totalidad de sus agremiados puede vender los activos que tienen puesto en su cartel oficial CORREOS de Costa Rica. Estamos negociando nuevamente con el Banco Nacional para poder participar en un nuevo cartel de licitación para que los corredores que así lo deseen puedan inscribirse por medio de la asociación, en la venta de bienes repositados, convirtiéndose en proveedores del banco. La nueva administración deberá concluir este proceso pues el cartel de licitación anterior fue impugnado y en apariencia anulado por la Contraloría General de la República. En el misma habíamos quedado la CCCBR como parte de los proveedores de ese servicio. Adicionalmente dejo con el gerente señor Carlos Zúñiga el proceso iniciado y abierto para que nuestra Cámara puede certificarse a lo largo del 2023 con la certificación ESSENCIAL COSTA RICA e instó al nuevo presidente electo a terminar este proceso y no abandonarlo pues ya se encuentra avanzado, pero el tiempo nos ganó.

CONCLUSIONES DE LAS ADMINISTRACIONES 2019-2021 Y 2021-2023: La transparencia es la mejor amiga de una junta directiva o de una administración en general y por sus resultados los conocerás. Debo decir con pena que nos faltó tiempo para hacer más y me hubiese gustado estar en un tercer periodo como su presidente, pero este es un ciclo y ya mi tiempo debía terminar y darle oportunidad a nuevas personas Y generaciones de empoderarse en la CCCBR y continuar la gestión positiva que se viene realizando y porque no mejorarlas aún más para el bienestar de todos sus asociados. En este sentido creo que el mejor legado es que somos la primera administración en publicar en el sitio web oficial nuestro, todos los acuerdos y actas de sesiones de junta directiva y enviarlas a todos sus miembros. He decir con orgullo que, mediante un canje logramos obtener una magnífica obra del artista costarricense Adrián Gómez valorada en \$7.000USD, y que hoy se expone permanentemente en el salón de capacitaciones de la CCCBR. Es patrimonio de todos nosotros para nuestra admiración y disfrute. Logramos hacer nuevamente de forma básica, una nueva pequeña biblioteca en temas inmobiliarios para consulta y disposición de los asociados, pues no existía en los archivos o haberes nada inventariado para consulta bibliográfica. Se debe mejorar y aumentar. Aún queda mucho por hacer y para mejorar la cámara. He visto las propuestas de los dos candidatos y les deseo lo mejor a sus proyectos al que resulte electo y pueda cumplir sus metas pues el ser presidente de un gremio requiere muchos sacrificios en los negocios personales, en las finanzas y sobre todo en el tiempo familiar, se deben tomar decisiones que no todos les van a apoyar, prepararse para recibir ataques sin fundamento y sobre todo tener carácter para poder desempeñar este cargo. La cámara no es tener un control remoto y ponerlo en modo a la distancia. Si no se está ahí no se verán los resultados. Deben de tenerse estas cualidades y desempeños como consejo personal para poder tratar de sacar la tarea. Para ir cerrando mi informe deseo brindarles las gracias a las distintas juntas directivas que me acompañaron en los periodos 2019-2021 y 2021-

2023, a todas las comisiones que trabajaron por sacar a la CCCBR en su momento más difícil de la administración como lo fue la pandemia del COVID 19 que nos tocó enfrentar, pero juntos logramos mantener a flote el barco ya que no le pusimos candado como muchas personas así quisieron que ocurriera bajo mi administración. Hoy dejamos una mucho mejor asociación de como la encontramos en el 2019 pues no se me entregó formalmente los haberes de la asociación en ese momento y hoy en día la regresamos libre de deudas, con capacidad de crédito, como más de 600 asociados y con un renombre de talla nacional e internacional. Muchas gracias a todas las personas que confiaron en mí para ser su presidente por 4 años pues soy el primero que concluye dos periodos desde el año 2007, siendo la última persona en hacerlo la expresidenta doña Emilia Piza Escalante. Les pido perdón si no fui del agrado de muchos o si no pude cumplir las expectativas de algunos o no se cumplió al 100% las expectativas, pero hice con mi equipo el mejor esfuerzo en gestionarlas. A mis críticos gracias por sus palabras con o sin fundamento porque con ellas me dieron fuerza para cambiar o mejorar y ser la persona que soy hoy, pues salgo de frente y por la puerta principal de la CCCBR diciendo muchas gracias y misión cumplida. Hemos llegado a puerto para el relevo del capitán. Finalmente deseo decirles estas dos frases célebres para concluir, la primera del físico matemático Albert Einstein que dice: "Si buscas resultados distintos, no hagas siempre lo mismo". La segunda frase es de Lord Luis Mountbatten Windsor "El equipo debe tener la confianza implícita en las decisiones del capitán para llevar el barco a buen puerto". San José, Costa Rica. Lunes 29 de mayo de 2023.

Adrián Mora Solano. Presidente 2019-2023".

ARTÍCULO SIETE: DEL INFORME DE FISCALÍA DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE LA ANTERIOR ORDINARIA Y ESTA.

La Sra. Katty Esquivel brinda el informe de Fiscalía el cual queda constando de forma literal en la presente acta.

"Estimados Asociados: En cumplimiento del artículo setenta y dos, inciso e y de acuerdo con el primer informe anual, correspondiente al mes de Mayo 2023, para la Asamblea General Ordinaria, procedo a presentarles a todos los asociados el informe de Fiscalía en este periodo, el cual está basado en diferentes áreas y puntos de interés para la Asamblea de la cámara: 1- Acuerdo de Confidencialidad: Tanto la Junta Directiva actual como la administración, por recomendación de la Fiscalía, firmaron un acuerdo de Confidencialidad, con el fin de salvaguardar las decisiones tomadas, antes del proceso de publicación del acta respectiva, la cual posteriormente será de interés público, para todos los asociados, actualmente cada persona que ingresa a la cámara debe firmar dicho documento. Área Administrativa: Arqueo de Caja Chica: Se recomienda actualizar el reglamento de Caja Chica, no tener sobrantes o faltantes en dicho fondo, así mismo debe haber un sello que indique "Pagado" en Caja Chica, con el fin de matar los comprobantes y que no puedan volver a utilizarse, esta misma recomendación la está realizando la auditoría externa. Eliminación de Cheques: El año pasado, se recomendó a la administración, la eliminación de la confección de cheques y seguir trabajando a través de transferencias bancarias, esto por considerarse un beneficio contable y económico para la cámara, evitando así seguir pagando comisiones por cada cheque, actualmente se paga al año 2022 la suma de 2.4 millones. Dicha recomendación, no solo por la parte contable, sino por la dependencia que existe en la firma de los mismos. A hoy no sea implementado, se hizo el trámite ante el BNCR, pero el ejecutivo aun no lo había realizado, por lo que en enero 2023, se buscó otro ejecutivo y se dieron los accesos, se espera la nueva presidencia para hacer los cambios. Por el momento nuestra recomendación es mutilar los cheques anulados. Expedientes de Personal: Recomendamos mantener en custodia los expedientes de cada funcionario, con sus respectivos atestados, con las funciones respectivas y el equipo bajo su responsabilidad, así como las boletas de vacaciones firmadas por la administración. Es menester indicar, que se está en proceso de automatizar, con la nueva plataforma adquirida.

Organigrama: Se debe corregir el organigrama, agregado el órgano superior que es la Asamblea General de Socios. Renuncia funcionaria: El 21 de abril del presente año, la Sra. Nicole Francine Chavarria Ureña, presento su renuncia irrevocable, sin dar preaviso, los motivos indicados fueron: acoso sexual, acoso laboral, jornadas laborales excesivas, horas extras no pagadas. En atención a esto, se le envió respuesta, con base a la asesoría legal y se aceptó su renuncia, brindando un plazo de cinco días, para que manifestara los detalles respectivos, para poder proceder con una investigación al respecto. Al ser una denuncia contra ignorado y no presentar prueba alguna, no podemos proceder. A hoy no existe ninguna denuncia presentada ante la administración, ni respuesta de la funcionaria. Proceso de contratación de la persona que estaba a cargo de los registros contables: Dicho proceso le correspondió al Sr. Gerente, no obstante, gracias a la

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

información suministrada por la Auditoría externa, se determinó que la persona selecciona para dicho trabajo no era la adecuada, en razón de eso fue separado de la cámara y actualmente se está trabajando la contabilidad de forma diferente y en aras de tomar acciones legales. Cancelación hipoteca sobre propiedad cámara y búsqueda de nueva sede: En el informe de noviembre 2022, se les comunicó que la hipoteca que pesa sobre la propiedad, donde está instalada la cámara, fue cancelada, consideramos en pro de los asociados y en aras de darle una mejor sede a todos, por acceso y seguridad, se analice la posibilidad de venta de la propiedad actual; se busque otra sede, bajo una excelente oportunidad, para que incluso quede un remanente a favor de la cámara. Recalcamos nuevamente, la importancia de poder ubicarnos en una sede acorde con nuestra razón de ser y así poder recibir a los asociados en una ubicación al alcance de todos, con espacios diseñados para capacitaciones, actividades, atención a nuestros clientes en cierres de negocios, networking, etc; por supuesto con espacios de parques para todos. Actualmente nuestra sede posee muy poco espacio interno y no tiene parques disponibles para ningún asociado, hemos visto a colegas sufrir daños y robos en sus vehículos, la inseguridad de la sede a altas horas de la noche, no es conveniente para nadie. Estamos en el mejor momento de buscar una nueva sede para nuestra cámara y es deber de todos poder ofrecerle a nuestros clientes y visitantes, mejores instalaciones, tenemos conocimiento de una oferta de compra, de la propiedad contiguo a la cámara, la idea sería vender y comprar a un buen precio de oportunidad, sin que quede deuda alguna, así mismo la fiscalía deberá velar para que no se pague comisión alguna, por la venta de nuestra sede, ni por la compra. Por lo anterior, se solicita a la Asamblea, nombrar una comisión, que se encargue de la negociación y búsqueda de una nueva sede.

Capacitaciones a nivel Nacional para todos los asociados: Las capacitaciones, son un rubro importante para la Cámara, se aumentó el total de ingresos a diciembre 2022 de c.48,8 millones, respecto a diciembre 2021 c.45.2 millones. A Abril 2023 llevamos aproximadamente c.23 millones, producto de tres cursos. Se ha venido recomendando, como en otros informes, crecer más en este rubro, no solo en capacitaciones generales, como las actuales, sino otras capacitaciones acordes al sector inmobiliario, que traigan ingresos frescos a la cámara, ejemplo Redes Sociales, Negociación, Imagen Personal, Etiqueta y Protocolo, Cierres, Asesoramiento Legal, Uso de herramientas como Google Earth, etc. Esto se ha dejado de lado y es importante para todos los asociados, consideramos que el pago de la mensualidad, debe traer consigo un incentivo para todos los asociados y así fomentar el sentido de pertenencia. Respecto a los cursos introductorios, estos variaron y actualmente se realizan en forma dual, llegando así a lugares lejanos del país, el incremento de alumnos ha venido en crecimiento, no obstante es menester recalcar la importancia de subir el nivel académico y fomentar la permanencia en la cámara, por parte de los nuevos alumnos, un certificado inicial no hace un profesional en Correduría, la capacitación continua es sumamente importante y debemos ir pensando en un valor agregado, que de ese sentido de permanencia, ejemplo una póliza colectiva para todos. Los talleres y Webinar virtuales gratuitos, han dado un valor agregado a la profesión de nuestros asociados, son temas muy importantes los que se brindan, como tecnológicos, legales, mercadeo, inversión, etc., es recomendable continuar con ellos.

Capacitaciones Internacionales: Este mayo de este año, se trajo la Certificación Green a Costa Rica, impartida por el Sr. Fernando García Erviti, desde España, donde se matricularon más de 41 alumnos. Cuyo curso, no solo genera un ingreso, sino también contribuye en la especialización de todos los asociados, en el sector inmobiliario internacional. Contablemente aun no tenemos el dato de los gastos y la ganancia respectiva, será presentado en la Asamblea de Noviembre 2023. En el campo académico, se debe aprovechar la virtualidad para traer y llevar más cursos a todos nuestros asociados, y que no tengan que desplazarse para tomarlo, debido a la lejanía con nuestra cámara. Congreso Inmobiliario Costa Rica 2022: El Congreso Inmobiliario Costa Rica 2022, realizado en el mes de setiembre 2022, tuvo ingresos generados por más de 20 millones, más 37.7 en patrocinios, para un total de 57.8 millones, menos los gastos generados de aproximadamente 70.3 millones. Aclaramos que antes de que se efectuara dicho Congreso, se tomó administrativamente esta contingencia, para solventar cualquier faltante, para ello se aprobó un curso adicional, propuesto por la administración para compensar. El curso se realizó en Agosto y setiembre 2022, dando como resultado la compensación del faltante y dejando un excedente neto de los \$8.237,92 a la cámara, dicho monto incluye la obra que actualmente está en las instalaciones de la cámara. Contratación de los servicios de Correduría Bienes Raíces, de la cámara por Correos de Costa Rica S.A: ICICOR sacó a concurso la contratación para la venta de bienes adjudicados de Correos de Costa Rica, primeramente fue realizado a título personal por parte de un asociado, que está inscrito en el sistema de ICICOR, pero se indicó, que solo aplicaba a título jurídico, por ello se trajo a la cámara,

para la participación y beneficio de los asociados. El propósito de esa contratación, fue brindarles a Correos de Costa Rica, los servicios de correduría inmobiliaria, para la comercialización de sus propiedades, las cuales actualmente son bienes adjudicados, por deudas no canceladas. Esta contratación fue de índole exclusivo, donde solamente hubo un único oferente, siendo la cámara la que participo y le fue adjudicada la licitación. El 30 de noviembre 2022, se solicitó una corrección al cartel de Correos de Costa Rica, ya que el cartel no se limpió con los correos respectivos de la cámara, responsabilidad propia de esa entidad, por parte de la Sra. Joselyn, el contacto de Correos, a quien se le pidió la corrección, y ya está resuelto.

En esta contratación, la cámara pone a disposición a todos los corredores, que deseen participar, en la comercialización de las propiedades enlistadas en las cuentas de bienes adjudicados. Para esto, la lista, avalúos, ubicaciones, características, etc, han sido puestas al conocimiento de los asociados de la cámara, con el fin de que se pronuncien si están interesados o tendrán clientes para negociarlas, desde el día que la cámara asumió este cartel, la administración lo ha estado manejado. Cabe indicar que en esta semana, se agregó a la negociación, una propiedad más, por lo que ya son siete las que están para la venta. Importante señalar que a la fecha, únicamente una agente corredora, ha mostrado interés en una propiedad para un cliente, sin que se concrete aún la venta. Control Cuentas por Cobrar: La administración de la cámara, periódicamente lleva un auxiliar de las cuentas por cobrar a los asociados, específicamente el área de Contabilidad, con la finalidad de mantener el control de la recaudación de las cuotas, lo que ha permitido verificar quienes están al día, para poder, de acuerdo a los porcentajes establecidos, tomar las medidas de recuperación necesarias. (30, 60, 90, 120, 150 y 180 días demora), sin embargo todo esto, hasta hoy se hace manual. Recordemos que de acuerdo con los estatutos, un asociado con 90 días de atraso, pierde el acceso a los medios de información usados en la CCCBR y con 180 días, se presenta en Sesión de Junta Directiva, con el fin de emitir un acuerdo y cesarlo como asociado. Adjunto reporte, que muestra el rango de ubicación de los asociados, promedio segundo semestre 2022 versus Abril 2023.

MOROSIDAD AL 2022		
AL DIA	285	56%
30 DIAS	97	19%
60 DIAS	49	10%
90 DIAS	19	4%
120 DIAS	17	3%
150 DIAS	19	4%
180 DIAS	19	4%
	506	100%

El total de asociados se ha venido incrementado y la recuperación ha sido mayor, incluso es importante recalcar el alto número de asociadas femeninas, lo cual como genero nos satisface, ya que forman el 55% de nuestro gremio, superando por primera vez a los asociados hombres; no obstante, nuevamente como he hecho en informes anteriores, recalco la importancia de que la recaudación sea aún más eficiente, porque a pesar de que la administración hace su mayor esfuerzo, existen muchas labores adicionales para quien lleva dicho control, por lo que nuestra recomendación, es tener una persona exclusiva, para la recuperación de cuentas por pagar o al menos, que su mayor tiempo sea para ello. Durante el año 2022 la morosidad superior a 30 días estaba en el 19% y el 56% estaba totalmente al día. Actualmente la morosidad a mas de 30 días está en un 20% o sea el 76% está al día.

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

MOROSIDAD AL 2023		
AL DIA	291	56%
30 DIAS	102	20%
60 DIAS	43	8%
90 DIAS	22	4%
120 DIAS	21	4%
150 DIAS	26	5%
180 DIAS	16	3%
	521	100%

Seguimos recomendando la implementación de medidas para aquellos asociados que se atrasan constantemente, ejemplo que no se les permita participar en ninguna comisión de la cámara, ni en ningún Webinar gratuito, etc, esto durante un determinado plazo. Lo anterior podría cambiar y así llegar a mínimo 10% de morosidad, ya que está comprobado que a mayor control más recuperación. Recientemente la Junta Directiva, aprobó la compra de un Software, que controlará la recuperación y Administración, manejando de forma eficiente la contabilidad y la organización administrativa, se implementará a partir del mes de Junio 2023, luego de capacitar al personal. Es menester recalcar que los pagos automáticos, se pasaron para el Banco Nacional de Costa Rica, debido a que estos últimos meses, se ha tenido mucho problema a realizar el rebajo de los pagos automáticos por parte del BAC. Control de Asistencia de miembros a sesiones de Junta Directiva. Fiscalizamos y recalcamos la importancia de que los miembros de Junta Directiva, asistan a las sesiones, a pesar de no haber una remuneración, debe existir un compromiso de responsabilidad, asumido por cada miembro, al aceptar dicho cargo, al ser nombrados por la Asamblea y los socios, dándoles la confianza de representar sus intereses; esperamos que con la virtualidad se disminuya la falta de asistencia y no haya excusas, para no estar en las sesiones. Desde el momento que somos juramentados adquirimos un compromiso, el cual debemos agendar, como una cita más de nuestros clientes.

JUNTA DIRECTIVA 2022-2023			
No.	Puesto	Nombre	Ausencias justificadas Ausencias injustificadas
1	Presidente	Adrian Mora Solano	3 0
2	Vicepresidente	Juan Carlos Majano Medina	1 0
3	Secretario	Martha Angelica Montiel Galindo	2 0
4	Tesorero	Maria Fernanda Villasmi Mejia	3 0
5	Vocal I	Victor Loria	5 1
6	Vocal II	Carlos Mora Morales	1 0
7	Vocal III	Peggy Sosa Gonzalez	3 1

Las sesiones de Junta Directiva se realizaron de manera eficiente y siempre con el mayor respeto, el cumplimiento en el envío de las actas fue acorde con los tiempos establecidos. Sin embargo ya finalizando el periodo de cada miembro se tuvo problemas de quorum para efectuar las sesiones. Lo anterior dificulta no solo el poder llevar a cabo las sesiones, sino la ejecución de los acuerdos tomados, ya que la responsabilidad de estos, recae sobre unos cuantos y no sobre toda la JD, es menester recalcar que los acuerdos fueron siempre tomados en pro de los asociados y del beneficio de la cámara, siempre velando por la transparencia y responsabilidad que cada miembro tiene consigo. Estados financieros Se verificaron los estados financieros al mes de diciembre 2021, versus Diciembre 2022, basados en la certificación realizada por el CPA José Max Mejías Hernández, los cuales determinan el estado actual de la Cámara, siendo al día de hoy eficientes. Balance de situación: Total de Activos- Aumento, de ₡161.6 millones en diciembre 2021 a ₡164.2 millones en Diciembre 2022, aproximadamente ₡2.6 millones, de los cuales 2.5 millones están en el efectivo. A Abril 2023 hay ₡153.2 millones, de los cuales ₡30.2 millones están efectivos. Total de Pasivos corrientes- Disminuyo, de ₡4.1 millones en diciembre 2021 a ₡976.6 mil en diciembre 2022, lo cual esta concentrado en retenciones por pagar e impuestos que hasta que no corresponda la liquidación no se compensa. A Abril 2023 hay ₡1.9 millones. Total de Pasivos- Disminuyo, de ₡16.4 millones

en diciembre 2021 a €9.7 millones en Diciembre 2022, esto debido a la cancelación de la hipoteca que pesaba sobre la CCCBR. A Abril 2023 tenemos €1.9 millones. Total Patrimonio- Aumento, de €145.2 millones en diciembre 2021 a €163.5 millones en Diciembre 2022, (18 millones aproximadamente), muy favorable para la CCCBR. A Abril 2023 contamos con €155.2 millones. Total Pasivo y Patrimonio- Aumento de €161.6 millones en diciembre 2021 a €164.2 millones en Diciembre 2022, (2.5 millones aproximadamente). A Abril 2023 contamos con €153.2 millones. Estado de Excelentes y Pérdidas: Ingresos- Aumento de €141.4 millones en diciembre 2021 a €226.1 millones en Diciembre 2022, un aumento de €84.8 millones aproximadamente). A abril 2023 tenemos €55.6 millones. Siendo las cuotas mensuales que pagan los asociados, el principal ingreso de la cámara, que a diciembre 2021 cerro en €87.7 millones, para el mes de diciembre 2022 aumento a €106.2 millones. Como bien se indica en los Estados financieros se han recaudado €18.5 millones, equivalente a un 21% más con respecto al año 2021. A Abril 2023 tenemos en ingresos de asociados €27.2 millones. Actualmente a Abril 2023, aproximadamente con un promedio de 530 asociados activos, es un número bastante importante para nuestra cámara. Excedente Operativo- Se generó al cierre de Diciembre 2022 un excedente operativo de €18,3 millones, respecto a diciembre 2021 que cerró en €16.9 millones, lo que equivaldría a un 8.5% mayor respecto al año 2021. Instalaciones: Las instalaciones de la cámara cuentan con extintores de fuego debidamente cargados y vigentes, así mismo las instalaciones de la Cámara son custodiadas por parte de la empresa ADT, empresa con contrato vigente. Dando un monitoreo permanente a través de sensores de movimiento, detectores de humo y un sistema de circuito cerrado con grabación y respaldo por ciclos de períodos, lo que permite salvaguardar la seguridad de las instalaciones, mismo que ya todos conocen; se recomendó la posibilidad de hacer un cambio o pedir mejoras a la empresa actual, sin embargo, aún no ha sido aplicada, pero se está trabajando en ello, insistimos en hacer un cambio para mejorar la seguridad de las instalaciones. Pago Dietas, honorarios: He manifestado, en todo momento, que no estoy, ni estaré de acuerdo con el pago de dietas, ni de honorarios, por cursos que nosotros mismos, como asociados, podemos brindar, hay mucho talento dentro de la cámara, y no estamos en condiciones de hacer erogaciones, que podemos aportar por amor a nuestra profesión y a nuestra cámara. Por otro lado consideramos la importancia en el pago de representaciones a nivel internacional, de al menos la presidencia de la Junta Directiva y la presidenta del Consejo Internacional, e insistimos nuevamente, como lo hemos manifestado en todos los informes, que se debe sacar una tarjeta de millas para solventar éstos gastos, o en su efecto como hasta hoy sea cubierto con las ganancias de los cursos. internacionales, que actualmente son cubiertos por el mismo ingreso del comité internacional.

Nos sentimos sumamente honradas de poder servir a la Cámara, como ente fiscalizador, consideramos que la labor realizada por la administración actual es de mucho esfuerzo, con uñas y tropiezos, hemos estado observando de cerca, que el actual administrador funge, no solo como Gerente, contador, supervisor, secretario, etc., sino hasta vigilante de los carros y esto no puede ser, persona muy comprometida con nuestra cámara, siempre con la disponibilidad de ayudar, pero debe haber un personal adecuado para cada función, que pueda colaborar en conjunto con la Administración. Reconocemos el trabajo de los comités: Estatutos, Negocios, Proyecto de Ley y al actual comité de Regionalización, únicos comités que han seguido dando su esfuerzo, con excelentes alianzas para los asociados en el caso del comité de Negocios. Pólizas de Incendio y Terremoto, Equipo electrónico: No existía una póliza de incendio y terremoto para el inmueble, así como aseguramiento de equipo electrónico, actualmente se cuenta con una para ambos siniestros y la parte electrónica. Pólizas Riesgo de Trabajo y CCSS: Se posee una póliza vigente la número 194404. Las pólizas de Riesgo de Trabajo y el pago de las cargas sociales, se encuentra totalmente al día, pero no existe una presentación mensual rigurosa de las planillas, lo que conlleva un riesgo para la cámara, en la celeridad de la información. Proyecto de Ley: El Proyecto presentado por la administración anterior quedo descartado, por tener vicios de legalidad y de inconstitucionalidad; esto en lugar de generar en el Comité Proyecto de Ley un desanimo, ha causado un reto para seguir luchando en lograr los objetivos planteados, se ha trabajado arduamente siguiendo la lucha ante el Ministerio de Economía, Industria y Comercio, quien recientemente dio sus observaciones para continuar por la ruta correcta, el Ministerio de Hacienda, el ICD, el CONASSIF y ante la Ministra de la Presidencia, siguiendo la misma ruta de conocimiento, ya que se está llegando a un punto de hacer posible la participación alineada, para obtener los resultados deseados. En el mes de mayo 2022, se presentó, a la misma fracción oficial de diputados de gobierno, para su análisis. Se solicitó audiencia, ante el Ministerio de Hacienda y el Instituto Contra las Drogas (ICD), para la presentación del Proyecto de Ley, extensiva dicha audiencia al Viceministro de ingresos, por la parte de

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

recaudación, con la finalidad de ir vendiendo la idea, de no crear una ley especial para la correduría Inmobiliaria, sino reformar el título tercero del código de Comercio y derogar la figura del corredor jurado, para incluir, la del corredor de bienes raíces y luego el respectivo reglamento, se considera que con la idoneidad y requisitos para ejercer la profesión de Correduría y basado en lo que dice la GAFI, que es muy importante la regularización de la actividad inmobiliaria, a nivel país, se puede lograr. Por lo anterior se recomienda: 1- hacer una dirección electrónica, para Proyecto de Ley, un folder y una carpeta que contenga todo el seguimiento de este Proyecto, con el fin de mantener informados a los asociados, de cómo se está trabajando en pro de este Proyecto de Ley. 2- Que los mismos integrantes actuales, sigan liderando, por el gran trabajo que se ha venido haciendo. Reparaciones a la cámara: Se está en proceso de cambiar los aires acondicionados, ya que están muy obsoletos, así como cambiar a nueva tecnología, para ahorro energético. En diciembre 2021 se hizo la ultimo mantenimiento general de pintura y parcialmente techos y se dio un retoque en junio 2022, para mantener la estética de las instalaciones, se verifica cuando sea necesario. Es y debe ser prioridad #1, la eliminación de las cajas de electricidad en los pisos de la Sala de Capacitación, no solo para la seguridad de todos los asociados, sino también por la estética de las mismas instalaciones, se están en cotizaciones. Regionalización: Este mes de mayo se dio inicio al nuevo Comité de Regionalización; quien unirá todos los sectores del país, para atraer a los asociados, de manera virtual, para que sean parte importante en la cámara, así mismo tendrán un acercamiento a las zonas rurales de la misma forma virtual, a través de Capacitaciones, webinar y otros. Lo anterior con el único fin de integrar a estos asociados a una cámara más unida y participativa.

Responsabilidad Social: 1- Tres campañas internas y externas entre asociados para materializar la ayuda social 2- Campaña de donación de un juguete en el mes de Diciembre 2019, de ropa en buen estado y enseres para el Hogar de Ancianos de Cartago mes de diciembre 2020 y 2021. 3- Donación de un Stand para UNICEF en el Congreso Inmobiliario 2022, con el fin de recaudar donativos. Tecnología: 1- Implementación Digital del Boletín informativo para todos los asociaciones con temas de interés, publicaciones de gran valor inmobiliario. 2- Cambio algunos sistemas de computo de trabajo del personal. 3- Compra de un nuevo proyector, para reemplazar el actual. 4- Cuarto de transmisiones y ediciones para Podcast, con su equipo completo para su funcionamiento. 5- Adquisición de un dron para fines exclusivos y uso de la administración, el mismo podrá utilizarse para las propiedades adjudicadas por Correos de Costa Rica. 6- A partir de Enero 2023 se cuenta con la alianza del servicio MLS llamado OMNI MLS, con un modifíco precio para todos los asociados de \$15 el primer año. 7- Aprobación de un Software para el servicio contable y organización administrativa, en este mes de Mayo 2023.

Próximas Denuncias: Para conocimiento de la Asamblea: Malas prácticas que se están dando entre asociados, anónimos y directos, mediante la utilización de un Chat, no oficial llamado ASOCIADOS SIN SENSURA, incluso en el mismo se utiliza el símbolo de la cámara, lo cual es un irrespeto hacia la institución. Exigimos la eliminación del logo, en dicho chat, se hacen acusaciones, falsedades e irrespetos hacia asociados que sirven a la cámara, de manera desinteresada, viendo así pisoteada y afectada su honorabilidad, precisamente por los mismos asociados, que cada cambio de Junta Directiva salen para dañar y lo único que logran es denigrar y perjudicar la imagen de la cámara y de sus miembros. Consideramos que se podrían estar violando los deberes éticos, ya que en dicho chat no oficial, se discuten temas de interés interno de la cámara, ventilando temas a medias, donde se asevera, se acusa y se habla del honor de compañeros asociados, que ejercen funciones en órganos de la cámara y fueron escogidos por la misma asamblea, llámese Junta Directiva, Fiscalía, Consejo Internacional, Tribunal Electoral etc.; incluso ante terceras personas, que no son socias de la cámara y que están en dicho Chat, donde se habla a espaldas de asociados, que no pueden defender sus derechos, porque tan siquiera están en dicho chat. Este comportamiento en lugar de engrandecer a la cámara, la daña, porque si nos preguntamos, que corredor inmobiliario, que no este asociado, querría estar en una institución donde según ellos aseveran, es manejada por personas no aptas, sin honorabilidad, mentirosos, fraudulentos etc; más bien lo que se hace con estas actitudes, es crear un mal ambiente, ante aquellos que quisieran ingresar a ser parte de la cámara, el daño moral que estos asociados están haciendo a la cámara es irreversible y deberán asumir las consecuencias de sus actos. Recordemos el artículo #11 de los Estatutos, donde claramente habla de los deberes de los asociados: b- Procurar el engrandecimiento de la Cámara y prestarle todo el apoyo que esté a su alcance. c. Honrarla en todas sus actuaciones y manifestaciones y defenderla de todo ataque o agresión injustificada. e. Conocer, acatar, y respetar

estos Estatutos y sus reglamentos y los acuerdos y resoluciones de la Asamblea General y de los demás órganos de la Cámara, dictados dentro de las reglamentaciones de éstos. j. Conocer, respetar y someterse a los principios estipulados en el Código de Ética de la Cámara. Basados en el Artículo 16 de los Estatutos: De la expulsión temporal. Consiste en la pérdida de la condición de asociado activo por un término de uno a tres meses, y opera, previo procedimiento disciplinario seguido al efecto, en los siguientes casos: a. Por desacato o rebeldía contra las disposiciones de estos Estatutos, o contra acuerdos de la Asamblea General. b. Por actitud irrespetuosa contra los órganos de la Cámara o sus miembros. Solicitaremos la mayor sanción para estos asociados, siguiendo el debido proceso, es hora de poner un alto, por lo que respaldado con asesoría legal y con base a pruebas, se presentarán las denuncias respectivas, contra los asociados involucrados, ya identificados. Ya basta de tanto permisismo, no solo consideramos se debe crear un precedente, a fin de que se respeten los estatutos de la cámara y las leyes de nuestro país, sino también, exigir el respecto a la integridad de todo asociado e incluso de personas que no son asociadas, por el envío de mensajes directos y anónimos, donde se daña la honorabilidad y honradez. Instamos a todos aquellos asociados, que tengan dudas, sobre el accionar de los órganos respectivos, a que consulten, pregunten, sin juzgar a primeras, por los mismos asociados de siempre, que durante todo el año no se acercan a colaborar, únicamente cuando hay cambio de Junta Directiva o cuando tienen intereses personales, para dañar lo poco o mucho de una administración, la cual debe ser juzgada por todos los asociados en Asamblea, no por dos o tres asociados; con todo gusto les podemos aclarar sus dudas y demostrar con respaldo y conocimiento de causa, cada situación consultada. Hemos sido y seguimos siendo vigilantes y protectores de los intereses comunes, en pro de una Cámara sólida, ética y con valores morales de respeto hacia todos los asociados. Recordemos que algunas personas nunca quieren ser parte del proceso, pero si quieren ser parte del resultado. El objetivo de todos los asociados como tal, debe ser fortalecer la cámara y engrandecerla, no denigrarla con falsos testimonios, sin fundamento alguno. Investigaciones en Proceso: 1- Asociada, que sin permiso de la Asamblea gravó ilegalmente la misma, dicha grabación, para ser utilizada con fines propios, y nuevamente con el objetivo de dañar la imagen de asociados, con fines políticos. Contamos con las pruebas necesarias, incluso de ella misma, reconociendo que grabó dicha asamblea. 2- Asociada que matriculó un Curso Internacional, no cumpliendo con las horas académicas establecidas, se le otorgó el certificado de participación, bajo una justificación, que será investigada, ya que todos los participantes cumplieron con sus horas académicas, más un examen, que difícilmente podrá ganarse sin haber completado el curso. Por lo que consideramos que las reglas son para todos y deben cumplirse, máxime si se dice ser conocedor, de los estatutos respectivos, se procederá a investigar. 3- Asociada que aprovechó un Curso Internacional, para llevar y publicitar una empresa personal, sin autorización de los organizadores del curso, teniendo un posible beneficio económico que indirectamente fue subsidiado por la cámara, entregando incluso brochure. 4- Asociada que realizó una actividad privada, cobrando un rubro por participación e invitando a un profesor, el cual fue pagado por la cámara y el Consejo Internacional y utilizó recursos de la Cámara para un posible lucro. Se estudiará la situación, basada en los lineamientos establecidos por la NAR y los estatutos de la cámara, con el fin de determinar si hubo un mal accionar.

Temas legales: Caso Espino, la Caja Costarricense del Seguro Social traslado cargos en contra de nuestra cámara, cerca de 9 millones, por este caso, Sr. Leonel Espino, al cual se le dio respuesta y se alegó específicamente que en ese caso, existió una sentencia que establecía que la relación no era laboral, la misma quedó sin efecto en virtud de un acuerdo suscrito entre las partes, por recomendación de esta administración, mediante conciliación extrajudicial, realizada, con autorización de esta asamblea. Adicional, se explicó que según ese mismo acuerdo las partes (Espino y cámara) indicaban que la relación entre ambos había sido de naturaleza laboral y que precisamente por eso era que el señor Espino entregaba facturas y estaba inscrito ante el Ministerio de Hacienda, siendo él una persona que vendía servicios de seguridad a los vecinos del lugar o a las personas que por motivos de trabajo parqueaban vehículos en la zona. De esta gestión aún no se ha recibido respuesta, por lo cual sigue siendo un tema pendiente. Una vez que se de respuesta existen recursos en sede administrativa que se pueden utilizar (de ser necesario) e inclusive (también de ser necesario) podría recurrirse a la vía contencioso administrativo. Por recomendación del Asesor Legal de la cámara, se aprobó en el presupuesto 2023, una partida específica, ya que es importante contar con un contingente económico, en el presupuesto ordinario de este año, en caso de un fallo judicial negativo, en contra de la cámara. Expediente SUGEF: 22-001308-1027-CA-9. Respecto al contencioso que presento la cámara contra la SUGEF, aun el proceso continua activo y

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

en litigio. Respecto al recurso de apelación se realizó una visita (audiencia oral) el día 30 noviembre 2022, en el Tribunal de Apelaciones de Contencioso Administrativo, donde después de una apelación exitosa, se resolvió oralmente y nos fallo en contra de la aplicación solicitada sobre las mismas, sin embargo aun debemos seguir pagando el canon respectivo, hasta no tener una sentencia definitiva que indique lo contrario. Información actualizada al 29 de Mayo, 2023. Represento a la cámara ante SUGEF y he podido ayudar a muchos asociados a realizar su inscripción, sus reportes y también evacuarles todas las dudas al respecto. Reforma de Estatutos: A inicios del año 2023 se realizó una reforma parcial de los estatutos aprobados en el año 2020, considero que en toda reforma es importante, pensar siempre en intereses comunes y no individuales, como Fiscal en varias ocasiones quise participar y nunca se me permitió, a pesar de que los estatutos me facultan para hacerlo en cualquier comité, por ello la importancia de un estatuto que implemente y exija a los asociados, el respeto de rangos y de los mismos estatutos, caso contrario se establezca una sanción como tal. Teniendo la cámara un Asesor legal, la comisión no le hizo una sola consulta, de forma tal que el texto que fue aprobado en la asamblea y que se presentará al Registro Público, no fue revisado por la asesoría legal. Este proceso de reforma de estatutos, aun no está terminado, hoy se deberá nombrar una nueva comisión. Tema Internacional: Reconocemos al trabajo del Comité Internacional, del presidente Mora, quienes con ímpetu, han dejado en alto nuestra cámara y nuestro país, no solo representando a la cámara, fuera y dentro del país, sino a través de Webinar que han puesto a disposición de todos los asociados.

Capítulo FIABSI: Deseo aclarar que miembros internacionales, junto con el Presidente Mora, me postularon, como miembro de la Junta Directiva de FIABCI Centroamérica, que con mucho orgullo acepté, ocupando así el puesto de Vocal para Centroamérica, dicha postulación se realizó en Costa Rica a inicios de Abril del 2022, antes de viajar a la firma del Acta Fundacional Constitutiva del Capítulo FIABCI (Federación Mundial Inmobiliaria Centroamérica), con el objetivo de formar una alianza regional estratégica, para fortalecer nuestros lazos y profesionalizar aún más, con la excelencia, a nuestros gremios. Como miembros de FIABCI, se realizaron varias visitas oficiales a ciudad de Guatemala, una el 09 de noviembre 2021, otro 29 de abril 2022, a firmar el Acta, como miembro de la Junta Directiva de FIABCI, en la cual se logró la creación del capítulo de FIABCI Centroamérica, donde se encuentra la sede jurídica de este ente y se logró crear la primera Junta Directiva de dicho órgano, conformada para el periodo 2023 -2025 de la siguiente manera: PRESIDENTE: Arq. Pedro Ramírez (Guatemala), VICEPRESIDENTE: Sr. Adrián Mora (Costa Rica), SECRETARIO GENERAL: Arq. Enrique Morales (El Salvador), TESORERO: Ing. Manuel Solórzano (Guatemala) y VOCAL Lícda. Kattya Esquivel (Costa Rica). Nuevamente asistimos en Junio del año 2022, a la Asamblea General del Congreso de FIABCI, en la ciudad de París, junto con la presidencia, donde representamos a la CCCBR dignamente, posesionando a la misma, así como a nuestro país. Como indicamos, Costa Rica oficialmente se reincorporo en un bloque junto con el Salvador y Guatemala, efectuando un último viaje el 03 de noviembre 2022, donde se ratificó el acta en una reunión en Guatemala, quedando oficialmente juramentados como miembros de la Junta Directiva de FIABCI CENTROAMERICA, el señor presidente Mora y mi persona, nombramientos vigentes a partir del año 2023, la inscripción fue aprobada en marzo de este año 2023. También es importante recalcar que en este año 2023, la Sra. Ofelia Ulloa, actualmente presidenta del Consejo Internacional, está liderando con éxito el capítulo de CILA MUJERES, donde todas las asociadas NAR podrán participar en este capítulo, prevaleciendo ante todo la ética; por otra parte el presidente Mora, es el segundo miembro internacional de la Junta Directiva de NAR en el año 2020. Lo que coloca a la cámara, en una posición de prestigio a nivel internacional. Valoramos y reconocemos la labor de todos los asociados, que de una u otra manera, colocan el nombre de la cámara y del país en alto, así como a la administración Mora y a los respectivos miembros y órganos, que este mes terminan su labor, les deseamos a todos muchos éxitos. Virtualidad: En noviembre del 2022 esta fiscalía realizo una recomendación: incluir en la revisión de estatutos, las sesiones de Junta Directiva como las asambleas de manera dual (Presencial y Virtual), con la finalidad de poder darle a todos los asociados más posibilidad de participación, este año en la asamblea extraordinaria realizada en el mes de marzo 2023, se aprobó dentro de los estatutos la virtualidad para ambas actividades, lo cual es un gran avance; no obstante seguimos con la recomendación de la dualidad y de eliminar la obligatoriedad de hacer las asambleas en días laborales y en horarios de noche, debería quedar a discrecionalidad de la Junta Directiva fecha y hora de la misma, que con la virtualidad podemos lograrlo. Sigo recalcando la importancia de las funciones de un fiscal, que no solo son de fiscalizar, supervisar, investigar, colaborar y sino también de no entorpecer los asuntos de la Junta Directiva u la administración. Sino promover el bien de nuestro país.

funciones, valorando así el buen trabajo que se hace, corrigiendo lo que debe corregirse, siempre salvaguardando los intereses de todos los asociados. Agradezco a todos los asociados, la confianza depositada en mi persona durante este tiempo, el cual he servido de manera transparente, con honradez y diligencia, siempre protegiendo los intereses de la Cámara, que es de todos y para todos los asociados, conforme al marco de la legalidad que aplican nuestros Estatutos. Licda. Katty Esquivel V. FISCAL GENERAL CCCBR"

ARTÍCULO OCHO: DEL INFORME DEL TESORERO DURANTE EL ÚLTIMO AÑO.

La Sra. María Fernanda Villasmil presenta el informe de la Tesorería, el cual queda constando de forma literal en la presente acta. Estimados Asociados: Ante todo, reciban un cordial saludo, es para mí un honor presentar ante ustedes, en cumplimiento a lo ordenado en el artículo #44 de los estatutos vigentes de la CCCBR. Informe de Tesorería que comprende el período Junio 2022 a Abril 2023, complacida y agradecida por el apoyo recibido este año. En esta ocasión se presentará el cierre de Estados Financieros correspondiente al mes de diciembre 2022 versus el avance al cierre del mes de abril de 2023 y otros detalles relacionados con mi participación en la tesorería en este período. 23.5 millones Ingresos: Los principales ingresos de la CCCBR obedecen al pago de las cuotas mensuales de todos sus miembros, cerrando en el mes de diciembre 2022 en 106,2 millones de Colones. Para el mes de abril se han recaudado 27,3 millones superando los 23,5 millones de colones recaudados para abril 2022. Con relación a los ingresos por capacitación para el año 2022 se generaron 48,8 millones de colones, observándose nuevamente un incremento con relación al año anterior de 7% y para este año, al 30 de abril de 2023 se han obtenido ingresos de 12,8 millones de colones, demostrando que el gremio cada día sigue creciendo y a pesar de no tener una legislación que nos regule, busca el respaldo y la formación que da la CCCBR a nivel nacional. Esta data nos indica que debemos continuar trabajando en pro de la mejora continua del funcionamiento de la CCCBR y de los servicios y beneficios que ofrece, el incremento de asociados debe motivarnos a ser cada los mejores y a generar impacto en el mercado inmobiliario. En el período 2022, se generaron ingresos adicionales producto de la realización del Congreso Inmobiliario, los cuales sumaron 35,4 millones de Colones, gracias al pago por participación de agentes nacionales e internacionales, así como la venta de patrocínios, es importante resaltar que estas actividades promueven el buen nombre de la CCCBR y podrían seguir dándose con una mejor gestión financiera y estos eventos generen utilidades reales a la CCCBR. El total general de ingresos a esta fecha es de 55,6 millones, siendo un 24,6% del total general con respecto a diciembre 2022. Egresos: De acuerdo a los datos que se muestran en la respectiva certificación de ingresos, la suma de gastos administrativos asciende a 38,9 millones de colones, gastos financieros por 258 mil colones y al totalizar con los otros gastos operativos se tiene un total de gastos de 54,9 millones de colones, generando una utilidad operativa al cierre del mes de abril de 2022 de 620 mil colones. Caja chica: Siempre es importante aclarar que para este rubro se maneja un saldo de 200 mil colones, mismo que se reembolsa por pagos de cuentas menores a 40 mil colones. Cabe aclarar que los fondos que se giran de caja chica son controlados bajo la partida presupuestaria con la que trabaja la organización. Contabilidad: Como parte del control de los movimientos que se realizan en la organización, durante mi gestión como tesorera, se le envió toda la documentación y soportes al Lcdo. Alexander Chavarría para realizar todo el ciclo contable de la organización, el mismo ha venido presentando retrasos en la entrega de reportes y EEFF, motivo por el cual se sugiere buscar una nueva alternativa o firma que apoye a la CCCBR en el registro oportuno de la contabilidad. Hipoteca: Tal como fue propuesto por la Tesorería anterior en su informe, para el mes de octubre se liberó la hipoteca que mantenía el inmueble sede de la CCCBR, el saldo pendiente a mayo 2022 era de USD. 20.000,00 los cuales fueron pagados en su totalidad en el mes de Octubre 2022, gracias a la buena gestión de recursos por parte de la gerencia.

Conclusiones de mi gestión como tesorera: Con base en lo expuesto en esta organización hasta esta fecha y lo observado durante este año, hago las siguientes sugerencias, a fin de mejorar el funcionamiento y los servicios que la CCCBR ofrece:

- Manejo de Operativa administrativa de la CCCBR Es importante actualizarnos y utilizar la tecnología para nuestro beneficio, a la fecha seguimos realizando pagos a través de cheques con firmas conjuntas, este instrumento es obsoleto y excesivamente vulnerable a errores. Como parte de mi gestión como tesorera, intenté desde el primer día migrar al sistema de banca en línea, pues este proceso proporciona seguridad y trazabilidad en las transacciones y elimina un gasto importante en gastos administrativos y de mensajería, además de optimizar la operación de la CCCBR en tiempo. Las plataformas de los bancos que trabajamos (Banco Nacional y BAC San José)

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

Cámara, el Banco Nacional pedía una serie de requisitos formales para poder participar y fueron 22 asociados los que participaron, pero al final debido a que un corredor independiente impugnó ante la Contraloría General de la República el cartel de licitación, dicha impugnación fue acogida. En estos momentos en Banco no lo aplicó y no tiene ningún servicio externo de proveedores que no estén inscritos directamente como proveedores del Banco Nacional ofreciendo el servicio. debido a que no cumplían con los requisitos.

El Sr. Darío Jiménez indica que no fue así, si hubo la apelación y la Contraloría dijo que la contratación debía seguir aunque solo fueran cuenta cuatro personas las que cumplieran con los requisitos, por eso el 26 de diciembre del 2022 se adjudicó y 4 personas a nivel nacional tienen a la venta todas esas propiedades.

El Sr. Adrián Mora aclara que la Cámara sí participó pero al final los incluyeron, no sabe si fue por falta de requisitos, pero fue declarado desierto.

El Sr. Darío Jiménez considera que se abandonó el proceso por parte de la Cámara.

La Sra. Ana Yancy manifiesta que si dan un resultado pero resulta que es otro, la Cámara debe investigar porque si fueron 22 personas las que aplicaron para esa licitación cómo es posible que quedaron fuera. Se debe dar seguimiento.

El Sr. Juan Carlos Majano expresa que los procesos en el SICOP son públicos y el interesado puede ver los resultados. Aclara que la Cámara no dejó abandonado el proceso, pues él mismo estuvo en dos reuniones con el Banco Nacional para acomodar los requisitos por los cuales no se pudo cumplir con el cartel.

El Sr. Mauricio Muñoz presenta moción para que sea la Fiscalía quien haga una investigación sobre lo sucedido en este proceso de adjudicación y poder informar de ello a los corredores a la mayor brevedad posible.

El señor Presidente somete a votación la moción presentada, no sin aclarar que en esto la Junta Directiva no tiene nada que ver pues fue la administración quien realizó todo el proceso de participación en esta licitación.

Voto individual

A favor: 61

En contra: 0

Abstenciones: 1

Poderes

A favor: 10

En contra: 0

Abstenciones: 0

ACUERDO: Por mayoría se aprueba que la Fiscalía efectúe una investigación sobre el proceso que se llevó a cabo con relación a la licitación pública promovida por el Banco Nacional de Costa Rica. La Sra. Katty Esquivel aprovecha la oportunidad para agradecer a la Fiscal Suplente, Sra. Mónica, todo el apoyo brindado, pues desde que fue nombrada se ha trabajado muy en equipo. **ARTÍCULO DIEZ. DE LA CORRESPONDENCIA QUE DEBA CONOCER LA ASAMBLEA.** La señora Martha Montiel informa que concluye su periodo como Secretaria de la Junta Directiva, por lo que agradece a todos los asociados. Considera que las propuestas presentadas en campaña que era traer designaciones internacionales mediante el Capítulo, se lograron. Agradece en general a toda la Junta Directiva porque todos pudieron su granito de arena para hacer lo mejor. A la nueva Junta Directiva le desea muchos éxitos. De seguido, da lectura a las notas recibidas para conocimiento de esta asamblea general.

1. Carta presenta por la Sra. María Fernanda Villasmil a su cargo de Tesorera de Junta Directiva.

R /  3:08 PM
5/5/2023

San José, 29 de mayo de 2023

Siet. Asamblea General de Asociados
Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces
Presente:

Estimados todos:

Reciban un cordial saludo. Por medio de la presente debo notificar, y con gran pesar, que renuncio a la junta directiva y al puesto de Tesorera de la CCCRR. Sepan que esta renuncia es irrevocable, expirará el cargo hasta el día 30 de mayo de 2023.

El motivo de mi renuncia es el inicio de un proyecto laboral, que no me permite dedicar el tiempo que la CCCRR requiere, pues he tratado de cumplir e involucrarme de forma virtual con el cargo y lamentablemente no ha sido posible, no tengo disponibilidad de los procesos, de proveedores ni reportes, no he logrado establecer reuniones de trabajo virtuales, dada la dinámica de trabajo y prioridades que lleva la asociación y antes de generar algún tipo de conflicto con la organización, prefiero responsablemente dejar la gestión. Es por ello que quiero agradecerles por la oportunidad y la confianza que me han dado durante este año, y no me quedaría más que desearles éxitos en el futuro.

Atentamente,


María Fernanda Villalobos
186-201489104
Asoc. CCCRR - Carnet 3129

Se toma nota y se invita al Tribunal Electoral para la elección de la persona que ocupará este cargo.

2. Nota Mesén & Asociados, Lic. Mauricio Rivera Mesén.

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

han sido habilitadas, sin embargo, se siguen emitiendo cheques para cumplir con las obligaciones de la CCCBR.

• Plan estratégico y manuales de procedimiento: La CCCBR requiere a nivel organizacional, una estructura que le permita ser eficiente y eficaz, actualmente no existe un manual de procedimientos que gule la operación de cada unidad de trabajo, tenemos personal administrativo cubriendo más de una unidad operativa generando errores que desembocan en retrabajo y colapso de la dinámica diaria. Se deben mejorar procesos administrativos fundamentales de cuentas por pagar y por cobrar, registros contables, controles, formación del personal, etc. sugiero buscar apoyo externo de alguna firma de consultores reconocida que gule el cambio de la gestión administrativa requiere. Definir roles y responsabilidades de cada miembro operativo de la CCCBR, en el caso de Tesorería, se debe dar acceso administrativo a cuentas bancarias, reportaría de transacciones, pagos, manejo de proveedores, ingresos, etc. Las transacciones de pagos deberían ser autorizadas por el Tesorero de forma indispensable, aunque existan firmas conjuntas; estamos en un momento donde la virtualidad nos abre puertas y en mi gestión la falta de esta ha sido un obstáculo. Es por ello mi propuesta de un outsourcing que de la mano con la gerencia pueda generar un Plan Estratégico Operativo anual, con objetivos claros y levante manuales de procedimiento, descripciones de cargo, proyecciones, automatice procesos e implemente los modelos necesarios para lograr la efectividad que todos los asociados demandan. La administración de la CCCBR debe llevarse desde la gerencia de forma corporativa y no desde la política. Para terminar, agradezco plenamente la oportunidad y el apoyo recibido por parte de los asociados, la gerencia y la Junta Directiva durante este periodo que ha sido de grandes retos y aprendizaje, mi objetivo siempre será aportar a la mejora de esta asociación que abrió sus puertas en un momento crítico de mi vida y a la que le estaré eternamente agradecida, comunico formalmente mi retiro del cargo (Adjunto carta de renuncia) y quedo a sus órdenes para seguir creciendo y apoyando a la CCCBR. Atentamente; Lcda. María Fernanda Villasmil Tesorera CCCBR.

ARTÍCULO NUEVE. PRIMER ESPACIO DE PREGUNTAS Y RESPUESTAS DE LOS ASOCIADOS.
El Sr. Eran Richter solicita a la Sra. Katty Esquivel indicar los nombres de las personas a quienes fueron dirigidas las denuncias y si hay algún resultado de esas denuncias.

La Sra. Katty Esquivel aclara que no puede indicar nombres, debido a que están en un proceso de investigación, cada persona sabe quién es y como tal debe asumir las consecuencias por sus acciones. Ya es hora de que haya un precedente, no es posible que la gente tache la honorabilidad de las personas y sigan pisoteando el honor de todos. Precisamente porque se está en un proceso de investigación y hay cosas comprobadas es que no se puede brindar más información.

La Sra. Ana Patricia Salas agradece al Sr. Adrián Mora por su trabajo, dedicación, esfuerzo, por ponerse la camiseta y porque a su parecer ha hecho una gran labor. Por otra parte, indica a la Sra. Katty Esquivel que desde la Comisión de Reforma de Estatutos se le convocó a ella y a la Sra. Mónica como Fiscales, y se les conversó sobre el Capítulo de FIABCI que se había aprobado en una asamblea ordinaria, pero que según los Estatutos debe aprobarse en una asamblea extraordinaria. Se solicitó a la señora Fiscal que eso se investigara, no obstante hay un punto de agenda que va dirigido específicamente a este tema, por lo cual externa su preocupación, toda vez que imagina que la señora Fiscal estaba presente cuando se estableció la agenda de esta asamblea. Por lo anterior, consulta qué han hecho o cuál ha sido la perspectiva al respecto, porque a la fecha se entiende que el Capítulo de FIABCI fue aprobado de una forma errónea y por tanto se debería volver a convocar a una asamblea general extraordinaria para la conformación del capítulo conforme lo establecen los actuales Estatutos de la Cámara.

La Sra. Katty Esquivel aclara que el tema de FIABCI fue aprobado en la asamblea realizada el año anterior, acta que hoy fue debidamente ratificada por esta asamblea general, por tanto, si alguien desea impugnarlo deberá hacerlo por la vía judicial.

El Sr. Adrián Rodríguez indica que él no está facultado para responderles, pues la consulta debe realizarla a los órganos, pero en este caso de si fue en una ordinaria o extraordinaria no lo ha revisado en este instante, pero desde el punto de vista del orden de la asamblea, ya es un punto que la asamblea aprobó, ya se hizo, por lo que si un asociado no está de acuerdo con eso, debe acudir a la vía judicial en caso de que considere que esto perjudica a la Cámara.

El Sr. Adrián Mora aclara que hoy se ratificó el acta de asamblea número 144, por lo que al quedar en firme, quedó en firme también el tema de FIABCI.

El Sr. Víctor Loria menciona que los que son miembros de la Comisión de Reforma de Estatutos llegaron a la conclusión de que son tantos los artículos y difíciles de entender, que no hay conexión entre lo que dicen algunos artículos con lo que dicen otros. Su conclusión personal es que lo de FIABCI, es un tema de forma que hay que corregir, no de fondo, porque según los Estatutos actuales necesariamente indica que lo de FIABCI debió haberse aprobado en una asamblea extraordinaria; sin embargo FIABCI le donó a la CCCBR dos deudas y esa decisión se tomó en consecuencia de aprovechar esa oportunidad que se gestionó desde la Comisión Internacional. A nadie le cae mal que la Cámara trascienda en lo internacional, por lo que su opinión personal, es que es un tema de forma no de fondo, que si bien se tiene que corregir, pero es un tema que se debe dilucidar no obstante por legalidad con la ratificación del acta se aprobó el tema. El Sr. David Arias expresa que con relación a lo informado por la señora Fiscal que no se le dejó participar en la reunión que hubo con el Lic. Adrián Fernández para la redacción de la convocatoria, hay que aclarar que el Artículo 72, inciso F le autoriza a participar en sesiones de los órganos, para tal efecto esto no era una sesión, pues lo que ocupaban era una asesoría legal que por mayoría decidieron que era más conveniente que fuera el Lic. Fernández aunque pudo haber sido cualquier otro asesor legal; en ese momento no se discutió ningún tema de fondo. Aclara que no es un tema de que no se les haya permitido participar, pues se les invitó para lo del tema de FIABCI proponiéndoles algunas alternativas de solución porque los Estatutos deben ser para todos, ya que son los que les dan respaldo, credibilidad y legitimidad a la Cámara. Por más buenas intenciones que haya habido, si se violentan los Estatutos se cuestiona lo actuado, pues no existe un legajo de investigación sobre el tema. Independientemente de lo anteriormente indicado, considera que se debe detener la alta litigiosidad que ha tenido la asociación históricamente por lo que, a nivel legal a la hora de tomar decisiones, se debe tomar en cuenta la opinión de la asamblea antes de seguir prorrateando demandas a menos que estas sean a nivel personal, pero seguir planteando procesos a nombre de la asociación sin la aprobación de la asamblea, debería analizarse con varios asesores legales antes de meter a la asociación en más litigios. La Sra. Katty Esquivel expresa que le gustaría saber cuántas sesiones realizó la comisión y cuántas invitaciones se hizo a la Fiscalía, ya que se quiso asistir a una pero se les dijo que no. Sobre el tema de litigios, aclara que nunca ha sido partidaria de que la Cámara incurra en gastos por temas de litigios, pues cuenta con fondos suficientes para poder demandar de forma personal en caso de requerirse y por medio del Tribunal de Ética hacia aquellas personas que hablaron de muchos asociados y hay que crear un precedente y este se crea a través de la ética. Sobre litigios judiciales económicos, son personales. Solicita que se le remita por escrito la solicitud del legajo de investigación del tema de FIABCI, ya que no recuerda que se le haya solicitado.

El Sr. Adrián Mora aclara que con relación a procesos judiciales la Cámara únicamente ha demandado a dos personas, a Andrés Zamora y a José Luis Castro, por lo que no entiende a qué se refiere el asociado al indicar que la Cámara está gastando mucho dinero en litigios. La Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez la constitución de FIABCI ya se hizo en Guatemala y se ratificó en una reunión por acá, pero se decía que en enero los que iban a formar FIABCI ya iban a pagar lo que correspondían, su consulta es cuántos son y si ya cancelaron. Felicita al Presidente por haber cancelado la deuda de la casa de la Cámara, pero es importante decir que esa deuda se adquirió en el año 2016 por asuntos que venían arrastrando de un Presidente anterior, la deuda fue de \$100.000 y se ha pagado por tres administraciones, las dos administraciones anteriores de José Miguel Porras y Ana Seidy López, que pagaron \$75.000 y como le correspondía a esta administración era hacer la cancelación. Consulta cuántos miembros están pagando FIABCI. La Sra. Katty Esquivel responde que son 22 en FIABCI y hasta junio se empezaba a pagar, porque FIABCI donó la deuda de 8.000 Euros y también donó el año 2022.

El Sr. Darío Jiménez consulta sobre licitación pública del Banco Nacional, pues no recibió ninguna información por correo electrónico pero tampoco escuchó en el informe de Fiscalía algo al respecto, es sobre la contratación de 300 corredores de bienes raíces, en la licitación inicialmente se dijo que la Cámara iba a participar, después tuvo información que la licitación fue adjudicada el 26 de diciembre solo a 4 corredores a nivel nacional Marvin Meléndez Zamora, Rigoberto Alpizar Salazar, Natalia Miranda Durán y Henry Mauricio Mora Vargas, los cuales desconoce si son corredores. Consulta por qué la Cámara no participó y por qué no le dio seguimiento al trámite.

El Sr. Adrián Mora aclara que la Cámara sí participó en la licitación, de hecho hicieron una campaña muy extenuante y agobiante donde se solicitó la documentación a las personas que tuvieran la idoneidad para poder participar en el cartel porque no solo era ser miembro de la

TOMO 6

100

REGISTRO
NACIONAL
Licenciado
Costa Rica

Dirección de
Personas Jurídicas
Depto. Registral
Asociaciones

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042



Mesa & Asociados

Asociación Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces
Cedula Juridica 3-002-051042
Mesa & Asociados S.A.
Cedula Juridica 3-101-719499

Lic. Mauricio Est. Rivera Mesén
Licenciado en Banca y Finanzas
Contador Público Autorizado
Miembro de la AIC

San José, 23 de Mayo del 2023

Señor:

Adrián Mora Solano,

Presidente

Asociación Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces

S.O.

Estimados Señores (as)

En calidad de auditor externo, les informo a los distinguidos miembros de ese órgano directivo, que se encuentra en curso la auditoría financiera correspondiente al periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre del 2022.

Quedo atento,

Lic. Mauricio Rivera Mesén

Auditor Externo

El Sr. Adrián Mora indica que en la asamblea de noviembre se conocerá la auditoría del año 2022. Actualmente se logró completar la auditoría del año 2021 y del Congreso. Se compromete a que ese documento esté completo para la próxima asamblea general.

3. Nota emitida por la Comisión Proyecto Reforma Estatutos.

**COMISIÓN PROYECTO DE REFORMA DE ESTATUTOS
CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES**



[Signature] 29/05/2023

B.088PH

San José 23 de mayo de 2023

Señores
Asamblea General de Asociados
Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces
Presente

Por este medio, la Comisión Proyecto de Reforma de Estatutos, nombrada por esta Asamblea General en noviembre 2021, desea hacer del conocimiento los señores y señoras asociadas los siguientes temas

1. Ratificar y dar continuidad a las funciones de la actual Comisión conformada por esta Asamblea sin perjuicio de que esta pueda consultar a expertos o profesionales internos o externos en aras de obtener la asesoría adecuada y facilitar el ejercicio y buen desempeño de esta para la consecución de sus fines.
2. Solicitar a la Asamblea tome el Acuerdo para que la Junta Directiva garantice los recursos económicos necesarios para llevar a cabo las Asambleas Generales Extraordinarias necesarias para la presentación, análisis y aprobación de las reformas de estatutos que se propongan. Esto, dado a que el mismo implica un proceso de reforma integral por etapas.
3. Ampliar la competencia de la Comisión Proyecto de Reforma de Estatutos para que se le permita analizar, proponer y desarrollar los reglamentos necesarios que deberán ser parte integral de los Estatutos.
4. Solicitar la aprobación de la Asamblea para que esta Comisión pueda contar con el presupuesto necesario y contratar la asesoría legal oportuna y especializada en la materia que es necesaria antes de la presentación de la documentación en las Asambleas Generales Extraordinarias para reforma de estatutos.
5. Autorizar a esta Comisión para realizar las gestiones necesarias para seleccionar a partir de una terna, un abogado o abogada incorporado al Colegio de Abogados y Abogadas de Costa Rica con experiencia comprobada en derecho de asociaciones, que brinde acompañamiento y asesoría idónea a la Comisión cuando se requiera, esto, ajustándose a la lógica presupuestaria.
6. Autorizar a la administración para que, una vez tomado el acuerdo de contratación por la Junta Directiva, proceda en el plazo de 15 días naturales con los trámites respectivos para la dada contratación por servicios profesionales del abogado o abogada recomendado por la Comisión Proyecto de Reforma de Estatutos. Una vez firmado el contrato proceda a informar a la Comisión de la finalización del trámite.

En cumplimiento en lo anteriormente citado, y para los efectos correspondientes, se presentan en documento anexo las mociones de orden para la resolución y decisión de estos temas por parte de esta Asamblea. Esperando contar con su apoyo nos suscribimos

Atentamente
VICTOR HUGO
LÓPEZ CORRALES
(FIRMA)

CARLOS ALBERTO
OROZCO FLORES
(FIRMA)

ANA PATRICIA
SALAS
MORA
(FIRMA)
Ana Patricia Salas Morera

Carlos Orozco Flores
(FIRMA)
David Arias Guasada

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

Legalización de libros

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

COMISIÓN PROYECTO DE REFORMA DE ESTATUTOS
CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

ANEXO

Acuerdo primero. Ratificar y dar continuidad a las funciones de la actual Comisión conformada por esta Asamblea, sin perjuicio de que esta pueda consultar a expertos o profesionales internos o externos en aras de obtener la asesoría adecuada y facilitar el ejercicio y buen desempeño de esta para la consecución de sus fines.

Acuerdo segundo. Solicitar a la Junta Directiva que garantice los recursos económicos necesarios para llevar a cabo las Asambleas Generales Extraordinarias necesarias para la presentación, análisis y aprobación de las reformas de estatutos que se propongan.

Acuerdo tercero. Autorizar a la Comisión Proyecto de Reforma de Estatutos ampliar el ámbito de trabajo para que se le permita analizar, proponer y desarrollar los reglamentos que debieran ser parte integral de los Estatutos.

Acuerdo cuarto. Aprobar que esta comisión pueda contar con el presupuesto necesario y contratar la asesoría legal oportuna y especializada en la materia que es necesaria antes de la presentación de la documentación en las Asambleas Generales Extraordinarias para reforma de estatutos.

Acuerdo quinto. Autorizar a la Comisión Proyecto de Reforma de Estatutos para que realice las gestiones necesarias para presentar a Junta Directiva una terna de abogados o abogadas incorporados al Colegio de Abogados y Abogadas de Costa Rica, con experiencia comprobada en derecho de asociaciones, que puedan brindar acompañamiento y asesoría idónea a la Comisión cuando se requiera, esto ajustándose a la lógica presupuestaria.

Acuerdo sexto. Solicitar a la Junta Directiva concordar con la elección del Abogado o Abogada según la terna enviada por la Comisión Proyecto de Reforma de Estatutos, en un plazo máximo de quince (15) días naturales.

Acuerdo séptimo. Autorizar a la administración para que una vez terminado el acuerdo de contratación por la Junta Directiva, proceda en el plazo de quince (15) días naturales con los trámites respectivos para la debida contratación por servicios profesionales del abogado o abogada recomendado por la Comisión Reforma de Estatutos.

Acuerdo octavo. Solicitar a la Administración que una vez firmado el contrato con el abogado o abogada designado, proceda a informar a la Comisión de la finalización del trámite para que esta proceda como correspondía.

El Sr. Miguel Fiat secunda las peticiones del Comité con una adhesión y es que en la próxima asamblea ordinaria a realizarse en noviembre, reciban un informe de avance con respecto a todo este proceso de reforma de Estatutos. La Sra. Katya Esquivel considera que a pesar del trabajo que se ha hecho en Estatutos, poder nombrar a gente diferente en comités, es también muy productivo porque traen nuevas ideas por aportar. Considera que no es conveniente contratar a abogados externos porque se tiene un Asesor Legal para la Cámara, el cual tiene mucha experiencia y tiene muchos años de estar en la Cámara. El Sr. Adrián Mora expresa que lo solicitado por la Comisión en esta nota, va a ser conocido en el punto 16 de la agenda de esta asamblea. El Sr. David Arias indica que los Estatutos actuales no son claros y el proceso de redacción es largo y extenso; además, en un primer tiempo la Comisión se dedicó en buscar una armonía entre el Código de Ética y los Estatutos porque había discordancia en algunos temas, por ejemplo hay ciertos manuales que no existen. Esperan tener apoyo y asesoría y trabajar con ciertas áreas para mejorar estos temas y que se adapten a la situación de la Cámara. La Sra. Ana Patricia Salas considera importante lo que mencionó el Sr. Arias y es parte de lo que solicitaron en la carta. El trabajo que han realizado ha sido arduo. Ya se tiene listo el borrador porque se tiene que presentar a un abogado que les ayude y es el Código de Ética, el debido proceso y el Reglamento de Asambleas. Cuando les dijeron que no podían sacar cosas, se tuvo que sacar de la agenda de la asamblea general. Son tres documentos que quieren darles continuidad. El Sr. Adrián Mora insiste en que son una comisión igual que otras, La Comisión de Estatutos es una comisión de asamblea, incluso para cambiar a los miembros actuales se debe efectuar una asamblea general extraordinaria. Es por ello por lo que se propusieron los puntos que están en la carta y a cada uno de los puntos se le hizo un acuerdo para que llegado el momento se puedan aprobar para poder continuar con ese trabajo.

El Sr. Adrián Mora indica que es falso que él los ha comparado con otras comisiones. Aclara que en el Artículo 62, inciso D, habla de los plazos de las comisiones especiales y cuando esta comisión se creó, se fijó con plazos y que se ha venido extendiendo a lo largo de las asambleas.

El Sr. Víctor Loria da fe de que el apoyo que dieron los compañeros en esta comisión ha sido un esfuerzo muy importante, y esto para hacerlo bien hay que realizarlo por etapas. Los Estatutos no se pueden revisar de golpe y para que esta organización avance hay que manejarlo con procedimientos establecidos porque parte de los problemas que se tienen es que los Estatutos se prestan a interpretación y ahí es donde se entra a indiferencias. Lo que se le está solicitando a la asamblea en esta nota es que validen la posibilidad de que la Comisión continúe y que se les brinde la posibilidad de presentar reglamentos. La solución se ha ido posponiendo,

4. Nota emitida por Carlos Zúñiga Naranjo, Gerente, solicitud de firmas mancomunadas.



CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES
☎ 2283-0191/2281-2604 • 1006-2100, Guadalupe, San José, Costa Rica
www.camara.cr

San José, 29 de mayo del 2023

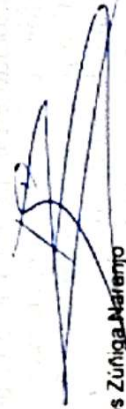
Señores
Asamblea general ordinaria
CCCBR
Pte.

Estimados Asambleístas.

La junta directiva de la Cámara costarricense de corredores de bienes raíces (CCCBR), en sesión ordinaria realizada el pasado martes 23 de mayo, acordó:

Solicitar a la asamblea general ordinaria de la CCCBR a realizarse el próximo lunes 29 de mayo del 2023, acuerdo para permitir que las firmas que son usadas de forma mancomunadas para la emisión de cheques u otro medio de pago contra las cuentas corrientes de la asociación, por plazo de mes y medio, mientras sean realizados los trámites respectivos para el cambio de firmantes, sigan siendo las actualmente inscritas. De esta forma no se obstaculizará la gestión de la asociación.

Agradecemos su gentil atención.


Carlos Zúñiga Naranjo
Gerente



El Sr. Adrián Mora indica que actualmente para la firma de cheques hay 3 firmas registradas en el Banco Nacional y en el Bac San José, actualmente están autorizados para la firma la Tesorera, la Presidencia y el Vicepresidente. Los bancos exigen dos firmas, razón por la cual solicita autorización a la asamblea para que a partir del 01 de junio la señora Tesorera y él, se apruebe que ellos sigan colaborando con las firmas por un plazo de mes y medio, como acto de buena fe, no obstante se solicita que se libere a los firmantes de cualquier responsabilidad, con el objetivo

darme mi derecho de defensa y decidir finalmente una decisión final. A mi entender, simplemente, algunos miembros habrían entre sí, y le dieron al Corrente que me pidiere mi autenticidad.

Lógicamente, referente al Corrente, que me facilitará el fundamento estatutario que respaldó esta decisión, y al día de hoy no tengo respuesta.

Unicamente el Organismo fiscal de esta Cámara envía un comunicado genérico, en donde en el último párrafo se refiere a la determinación ("Castigo") que me dieron por realizar una actividad privada, junto al Sr. Fernando García Enríz, y por otro lado en ese mismo email, la dirección internacional, desde la labor que ella ha hecho, que poca relevancia tiene para este asunto.

Sin embargo, no describen en ningún lado cual es realmente la norma que tipifica mi acción (como una conducta prohibida o prohibida). Son plasma el Organismo Fiscal, una asociación, sujeto a una autoridad, donde afirma que a su parecer mi conducta fue desleal con la Cámara.

Fue en 1980. Al igual que la Cámara, puede organizar los eventos que así disponga, todos registrados como miembros asociados, también tienen la libertad de realizar eventos, desde un simple "open house de bienvenida" hasta cursos y talleres, cuando entre otros, la regulación o coordinación con la Cámara, para que los invitados, o bien podemos organizar simplemente reuniones y/o charlas dirigidas al público en general. No solo no hay prohibición alguna, si no que se me invita a promover este tipo de eventos, para compartir con el público, conocimientos y crear importantes relaciones con la Cámara, que más bien debería promover que sus asociados realicen actividades que promuevan el crecimiento del sector. Estas actividades, no organizadas por la Cámara, no tienen nada de malo, no son desleales y están dentro del ámbito privado de los asociados, pues de más, es permitiéndolos formalmente, realizar libremente nuestro trabajo y procurar nuestro crecimiento personal y profesionalmente. Las actividades del ámbito privado, pueden ser gratuitas y/o remuneradas, lo cual no tiene relevancia alguna con relación a la ley que tenemos con la Cámara. Mi actividad fue realizada en el tiempo libre del Sr. Fernando García Enríz, quien también está en total libertad como Director CES de La Vega, para organizar con la Dirección CES para Centroamérica y República Dominicana, en base con la sustrata, un evento independiente al de la Cámara.

En resumen, señores, jefes. Directores de CES y ambos son designación. LITIN, podemos organizar eventos en cualquier momento. En esta caso, mi actividad, estaba abierta al público, a miembros CES y a todos los asociados de esta Cámara, por lo que no hubo un solo acto desleal para esta Cámara.

Todo este comportamiento incorrecto, que terminó en la denuncia y presentación a la sustrata al evento de networking del turno LITIN, organizado por la Cámara, como una recomendación por organizar un propio evento, demuestra una política incorrecta de la Cámara. "Prohibir al Sr. García Enríz, el ejercicio de sus actividades en el ámbito privado". La Cámara no debe ser vista como un impedimento para el crecimiento de los asociados, pero jamás actuar de la forma que lo hizo, imponiendo una sanción arbitraria a un abogado con derecho de defensa, es decir, un tener al dolo.

La propia imagen de esta Cámara a nivel nacional e internacional, ha sido afectada ante que actuar por parte de la Cámara, quien demostró que el pasado e intereses personales, nublaron su buen

juicio. Todo se pudo haber evitado con el debido proceso, diálogo, y entendiendo que es la propia Cámara y los principios que nos rigen, que valdrían la promoción del desarrollo de los asociados.

No se puede actuar con mezquindad. Los registros, cursos y eventos profesionales, deben quedar de todo. Todo funcionario de esta Cámara, está para servir a un fin máximo superior. El crecimiento del Sector. La Cámara no tiene el monopolio de los eventos. Así como vamos a llevar a la Cámara, la Cámara debe ser leal a sus asociados, y permitir y promover el crecimiento del conocimiento, del profesional y de la economía de cada miembro del grupo.

Espero que mis palabras hagan conciencia en quienes tan mal actuaron, y que cada asociado conozca la sustrata. Todo en procura de evitar repeticiones de este tipo de acciones ilegítimas, reñidas, atropelladas e injustas. Así que, todo respecto para mi persona, y para los principios que nos rigen, toda vez que se ha salido mi imagen y más importante aún, la imagen de la misma CCER, tanto en nuestro país, como internacionalmente.

De ustedes,



Ana Seidy López Lora
Asociada 1452 y Representante CCER

Se toma nota.

La Sra. Katty Esquivel indica que el caso de doña Ana Seidy se indicó que se procederá a investigar todo, no obstante la apreciación de ellas es que primero se enteraron de que ella fue dis que humillada, ofendida y difamada por medio de un anonimato, porque así fue como se enteraron por medio de un anonimato enviado diciéndoles todo el curriculum de doña Ana Seidy y donde se hablaba de que la Junta Directiva había cometido una injusticia con ella. Como Cámara el señor que se trajo para este curso tiene un costo y dentro de ese plazo él tenía pagado el curso y hotel por la Cámara. Expresa que la Cámara no hubiera tenido objeción si se hubiese hecho gratuito, pero lamentablemente se hizo cobrado con recursos de la Cámara.

La Sra. Ofelia Ulloa menciona que la Sra. Ana Seidy conoce muy bien lo que es la ética y sabe muy bien las faltas que ha cometido a la ética a nivel nacional e internacional. Da lectura a lo que ella puso en el mensaje: Es falsa y grave la acusación de que todos los presentes estaban al

TOMO 5
 REGISTRO NACIONAL DE ASOCIACIONES
 DIRECCIÓN DE PERSONAS JURÍDICAS
ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

tanto del mal trato y humillación a la señora en cuestión el Sr. García Viti se ha enterado personalmente de lo que la cita como abuso de poder, yo digo lamentablemente sería de parte de las personas que no se identifican y promueven conflictos innecesarios. Todos los que estuvieron en el curso de NAR en ningún momento se hizo alusión a eso, nadie estaba enterado al respecto, así que esas personas que tiran la piedra y esconden la mano y la cara, son los responsables de esa falta de ética a nivel nacional e internacional. Se referirán en los órganos correctos y no se debe perder el tiempo con cosas que ellos saben que han hecho de manera incorrecta.

La Sra. Ana Seidy López indica que no es crear polémica sino crear conciencia, de que en esta Cámara se necesita comunicación y no es que la Junta y los órganos deciden y mandan. La comunicación va en dos vías, de milado mandaron algo no me dijeron solo lo prohibieron y cuando se habla de ética, fue Presidenta de la Cámara y del Tribunal de Ética, conoce los Estatutos, la Cámara se rige por la Ley de Estatutos por la Ley de Asociaciones y el Código de Ética de la asociación. A veces tienden a querer hacerse como si fuera una empresa, negocio o actuar y se debe regir por la ética de nuestros estatutos y código de ética y si se habla internacionalmente por el Código de ética de NAR. Actuar de manera independiente en su actividad comercial no contraviene el Código de ética de la Cámara ni el Código de ética de la NAR. El Sr. Adrián Mora indica que fue una decisión de Junta Directiva por mayoría. Aquí no se lucra con el dinero de los asociados.

El Sr. Víctor Loría menciona que hay algunas personas que piensan que un clavo puede sacar otro clavo y eso no vale, él votó en contra de esa moción porque cree que hubo una falta a la ética, un clavo no puede sacar otro clavo, no se puede faltar a un estatuto en el tema de prohibirle a un asociado los derechos que tiene por estatutos y ahí hubo un error, aunque si cree que hubo una falta a la ética.

ARTÍCULO ONCE. DEL INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO-FINANCIERO EXPRESADO EN LOS REGISTROS CONTABLES, PERIODO 2021-2022.

Informe del estado de liquidación del Congreso realizado el año pasado. En este estado de liquidación se tiene ingresos de alrededor de \$117.956.50 de los cuales está la composición de los ingresos (afiliación, patrocinios, entradas a congresos y entradas al extranjero) acompañados de los anexos respectivos. Estos ingresos se confrontan contra los egresos \$109.018.58 de los cuales está dando un neto de \$8.237.92. Se recibió una obra de arte \$7.000.00 de los cuales \$5.000.00 corresponden a patrocinio y \$2.000.00 se le deben al artista. En el periodo 2023 se debe considerar como un activo que es como obra de arte para la Cámara y debe contabilizarse con el monto de los \$7.000.00. Al final del informe se puede ver los valores que están en el estado de la liquidación en este caso son \$24.300 la fuente que utilizaron para hacer el cuadro y la confrontación de los ingresos de facturas electrónicas que se emitieron a cada uno de los asociados. El dictamen de auditoría en el primer párrafo está la opinión del auditor los estados financieros al 31 de diciembre del 2021 revisados los excedentes y pérdidas. el estado de cambios en efectivo y el estado de cambios a nivel contable por el periodo de 12 meses y las notas que conforman las políticas contables que se llevaron a cabo en el 2021 y se hace un estado financiero comparativo del año 2020 que también fueron auditados, en su opinión los estados financieros presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes la situación financiera de la asociación al 31 de diciembre del 2021. La nota dos que es acorde a las normas internacionales de contabilidad y hay asuntos de énfasis (llamada de atención) que cambia la opinión del auditor, pues no se está de acuerdo con la metodología de cálculo en la depreciación del edificio, los libros contables no estaban bien contabilizados. Se debe tener en cuenta que la Asociación no tiene obligación tributaria solo pagar el IVA todos los meses por ventas e impuesto al salario y presentar las declaraciones que correspondan. Los libros contables es algo que debe tener cualquier entidad para poder respaldar los eventos contables y estos están desactualizados. La asociación tuvo un desempeño adecuado y positivo de rendimiento considerando que la asociación es sin fines de lucro no así en el año 2020 que tuvo un déficit de \$5.780.939. En patrimonio la Cámara tiene un valor de \$161.681.277. En la nota 18 donde habla de los abogados externos se tiene un procedimiento administrativo que está en estudio por la CCSS S-20219963634 en la sucursal de Guadalupe, en cuanto a la causa que se sigue por un asunto del Sr. Leonel Espino. Lo resalta porque se considera que no tiene ningún impacto importante y hay que tener una reserva para poder atender esta contingencia. A la fecha este litigio ya está resuelto pero sí tiene que establecerse.

Asociación Cámara Costarricense De Corredores De Bienes Raíces

Balance de Situación
Al 30 de abril 2023 y 31 de diciembre 2022

(Expresado en colones costarricenses)

dic-22

abr-23

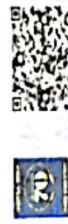
Notas

Activos	4	€	30 242 228	€	25 631 904
Activos Corrientes					7 220 644
Efectivo y equivalentes	5, 5a		(9 919 850)		3 345 947
Cuentas por cobrar	6		3 345 947		1 849 879
Documentos por cobrar	7		2 060 011		605 079
Gastos prepagados	8		964 624		38 913 453
Referencias			26 692 997		
Total Activos Corrientes					403 898
Activo No Corriente					124 874 543
Inversiones en otras asociaciones	9a, 9b		126 219 870		126 336 431
Propiedad, planta y equipo neto			126 703 756		
Total Activo No Corriente		€	183 296 715	€	184 251 884
Total Activos					
Pasivos y Patrimonio					
Pasivos					
Pasivos Corrientes	10	€	1 307 284	€	62 669
Cuentas por pagar	11a, 11b		(249 978)		915 580
Gastos Acumulados y Referencias por pagar			(6 037 020)		(4 663 211)
Impuestos	12		(7 061 894)		(5 167 729)
Tarjetas de crédito			10 073 302		9 825 350
Ingresos pagados por anticipado			(1,968 238)		972 659
Total Pasivos Corrientes					
Pasivos no Corrientes	13				
Documentos por pagar largo plazo					
Total Pasivos Corrientes					
Total Pasivos			(1,968 238)		972 659

Patrimonio					60,839,693
Superavit por Revaluación			67,161,897		78,050,306
Excedentes acumulados			60,311,817		18,389,220
Excedente (Deficit) del periodo			(8,209,702)		183,279,225
Total patrimonio			185,264,911		184,251,884
Total pasivo y patrimonio		€	183,296,715	€	184,251,884

JOSÉ MAX MEJÍAS
HERNÁNDEZ (RMAA)
Firma del 23 de abril de 2023

Adrian Mora Solano
Presidente



Página 113

Asociación Cámara Costarricense De Corredores De Bienes Raíces

Estado de Excedentes y Pérdidas

Por los años terminados Al 30 de abril 2023 y 31 de diciembre 2022

(Expresado en colones costarricenses)

Ingresos Corrientes				
Ingresos Asociados				
Ingresos por Certificación	€	27,205,127	€	156,219,423
Ingresos de ventas de productos		12,797,945		46,800,463
Ingresos Derecho de Afiliación				
Ingresos de Participación		15,507,425		25,226,647
Ingresos por certificación C.R.I.C.				1,152,504
Congresos/Reuniones 2022				7,882,750
Ingresos Donaciones		2,334		35,462,426
Ingresos miembros Principales				151,516
Ingresos I.R.R.				474,103
Total Ingresos Corrientes		35,619,314		226,144,812
Gastos				
Gastos Administrativos	14	35,937,642		225,400,404
Gastos Marketing	15	452,908		360,314
Gastos Otros	16	193,400		8,013,771
Gastos por actividades	17	131,600		19,647,155
Gastos Ferretería	18	203,524		3,200,858
Gastos por Internet		14,374,921		314,403
Gastos por Organización				278,651,030
Total Gastos		54,299,938		164,866,216
Utilidad Operativa		619,389		
Otros Ingresos				
Otros Ingresos		16,063		24,665,105
Total Otros Ingresos		16,063		64,665,956
Otros Gastos				
Otros Gastos		8,844,204		1,770,512
Total Otros Gastos		8,844,204		1,770,512
Excedentes (deficit) neta	€	(8,209,762)	€	18,389,702

Los datos adjuntos son parte integral de estos estados financieros.

JOSÉ MAX MEJÍAS
HERNÁNDEZ (RMAA)
Firma del 23 de abril de 2023

Adrian Mora Solano
Presidente



Página 211

TOMO 6

REGISTRO NACIONAL
BANCARIA
Costa Rica

Dirección de
Personas Jurídicas
Depto. Registral
Asociaciones

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

Asociación Cámara Costarricense De Corredores De Bienes Raices

Estado de Cambios en el capital contable

Por los años terminados al 30 de abril 2023 y 31 de diciembre 2022

(Expresados en colones costarricenses)

	Saldo por Revaluación	Incrementos del Patrimonio	Disminuciones del Patrimonio	Total Cambios
Saldo al 31 de diciembre 2021	€ 64.930.000	78.350.304	14.389.226	€ 128.891.078
Adición de reservas	-	19.261.111	(19.261.226)	1.127.712
Adición de Excedentes	322.204	-	(19.208.703)	17.886.556
Saldo al 31 de diciembre 2022	€ 65.252.204	97.611.415	(19.208.703)	€ 143.654.916

Las notas significan con parte integral de estos estados financieros.



Asociación Cámara Costarricense De Corredores De Bienes Raices

Estado de cambios Bases Efectivas

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Expresados en colones costarricenses)

	Saldo	Saldo-23
FLUJO DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Excedentes (deficit) neto	€	(8.208.702)
Aumento por el cambio en la unidad funcional		322.204
Excedentes (deficit) neto		(127.710)
Excedentes (deficit) neto		17.140.404
Excedentes (deficit) neto		1.244.813
Excedentes (deficit) neto		408
Excedentes (deficit) neto		(270.132)
Excedentes (deficit) neto		(1.408.000)
Excedentes (deficit) neto		248.012
Excedentes (deficit) neto		(1.373.804)
Excedentes (deficit) neto		(1.804.100)
Excedentes (deficit) neto		5.978.681
FLUJO DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Excedentes (deficit) neto		(1.308.327)
Excedentes (deficit) neto		(1.308.327)
FLUJO DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Excedentes (deficit) neto		4.818.324
Excedentes (deficit) neto		27.631.904
Excedentes (deficit) neto		39.242.220

VARIACIÓN EN EL EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS AL INICIO DEL AÑO

EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS AL FINAL DEL AÑO



Asociación Cámara Costarricense De Corredores De Bienes Raíces
Notas a los Estados Financieros
Por los años terminados Al 30 de abril 2023 y 31 de diciembre 2022

(Expresados en colones costarricenses)

1. Información General.

1.1. Constitución

Asociación Cámara Costarricense de corredores de bienes raíces (la asociación) es una entidad organizada según la legislación mercantil de Costa Rica identificada con el número de Cédula: J-001-011042 e inscrita en la Sección de Personas del Registro Público, Tomo 0255, Avenidas 42.

1.2. Constitución

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 fortalecer a los asociados para que puedan desempeñarse profesionalmente en la actividad inmobiliaria.

2. Base de preparación de los estados financieros y principios contables.

2.1. Base de Preparación

a. Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros de la asociación son preparados según las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los principios generalmente aceptados.

a. Base de Medición

La situación financiera y el resultado de las operaciones de la Asociación se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). Algunas de las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación.

c. Moneda Funcional y de presentación

Los estados financieros internacionales se presentan en colones (C), la cual ha sido determinada por la asociación como su moneda funcional.

d. Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIC requiere registrar estimaciones y supuestos que afectan los importes de ciertos activos y pasivos, así como la divulgación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, y los montos de los ingresos y gastos durante el período. Los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

e. Período contable

El período fiscal en el que se extiende desde el 1° de enero al 31 de diciembre de cada año.

f. Negocio en marcha

Los estados financieros están preparados sobre la base que la empresa está en pleno funcionamiento y continuará sus actividades de operación en el futuro. No se tienen intenciones ni necesidad de liquidar o cerrar de forma importante la escala de operaciones.

g. Reconocimiento de Ingresos y Gastos

La contabilidad se prepara utilizando la base contable de acumulación o devengo, o sea que las transacciones y demás sucesos se reconocen cuando ocurren y/o se recibe el servicio, y no cuando se recibe o paga dinero u otro equivalente de efectivo.

h. Políticas Contables Específicas

Las políticas de contabilidad de costos y continuación han sido aplicadas consistentemente por la asociación en todos los períodos presentados en estos estados financieros.

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

Asociación Cámara Costarricense De Corredores De Bienes Raices
Notas a los Estados Financieros
Por los años terminados Al 30 de abril 2023 y 31 de diciembre 2022
(Expresado en Colones Costarricenses)2. Método Empleado.

Los registros de la totalidad de la asociación se mantienen en colores contables, moneda de curso legal en la República de Costa Rica. Las transacciones efectuadas en moneda extranjera se registran a la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción. Los activos y pasivos en moneda extranjera al final de cada período contable son ajustados a la tasa de cambio vigente a esa fecha originados de la liquidación de activos y obligaciones denominadas en moneda extranjera y por el ajuste de los saldos a la fecha de cierre son registrados contra los resultados del período en que ocurrieron.

El tipo de cambio al 30 de abril 2023 y 31 de diciembre 2022 se desglosa a continuación:

	2023	2022
Compra	¢ 543.06	¢ 643.68
Venta	¢ 530.32	¢ 670.36

2.1. Activos y Pasivos.

Se considerará el valor en efectivo los saldos en bancos, cajas e inversiones financieras con vencimiento menor a 180 días.

2.1.1. Cuentas por cobrar.

Son expresadas a su costo amortizado netas de cualquier estimación para deterioro de ser necesario.

2.1.1.1. Clientes.

Para la Cámara de Clientes no existen provisiones sobre cuentas malas o incobrables.

2.1.1.2. Gastos Prepagados Anticipados.

Corresponden a erogaciones por adelantado de efectos por concepto de gastos que sean incurridos en el transcurso de su ciclo normal de operaciones. La asociación tiene como política contable registrar en el movimiento inicial y medir de forma posterior sus gastos pagados por anticipado a su valor nominal.

2.1.1.3. Inventario.

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

2.1.1.3.1. Propiedad Planta y Equipo.

Los activos incluidos en la cuenta de bienes muebles e inmuebles, se registran al costo de adquisición o construcción y se deprecian por el método de línea recta y a un tasa de depreciación estimada por el Minitario de Hacienda, por medio del Reglamento a la Ley del Impuesto sobre la Renta. Las tasas de depreciación anual correspondientes son:

	Valor UFS Estimado	Depreciación Anual
Equipo y Mobiliario	10%	10
Equipo de Computo	20%	5
Maquinaria	7%	15

Asociación Cámara Costarricense De Corredores De Bienes Raíces
Notas a los Estados Financieros

Por los años terminados Al 30 de abril 2023 y 31 de diciembre 2022

(Expresados en colones costarricenses)

3.1 Precedencia de Jurisdicciones:
 Las cuentas con que cuenta la Cámara concuerdan de las mensualidades y anualidades pagadas por los

agremiados, así como por las cuotas, cuotas y capacitaciones por las cuales reciben un ingreso.

3.2 Provisiones Legales:

De acuerdo con la legislación laboral vigente los empleados despididos sin justa causa o bien por muerte, incapacidad o pensión deben recibir el pago de sueldo de cesantía de acuerdo con lo que indica el Código de Trabajo.

3.3 Pasivos acumulados:

- Acreditación

El aplazado corresponde a un pago de un docenas 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.

3.4 Cuentas por Pagar:

Las cuentas por pagar en general se registran al contra. Las conculadas en moneda extranjera se valoran al tipo de cambio de venta vigente a la fecha del corte de los Estados Financieros.

3.5 Incrementos de renta

De acuerdo al artículo 3, inciso c) 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.

3.6 Impuestos al Valor Agregado

De acuerdo con la legislación fiscal del país, se encuentran exentas del IVA, las cuotas de afiliación y las mensualidades pagadas a los colegas profesionales, a las organizaciones sindicales y cámaras empresariales. Según el Artículo 8 del Título I de la Ley 9633 del Impuesto sobre el Valor Agregado, Artículo 11, del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre el Valor Agregado, Decreto 41773.

4. Efectivo y Equivalentes

Al 30 de abril 2023 y 31 de diciembre 2022, corresponde a la cuenta de efectivo y equivalentes los siguientes saldos:

Fondos fijos	abr-23	dic-22
Caja Chica Oficina Central	6	5.127.861
Bancos		
Banco Nacional de Costa Rica 1677-0	(4.223.180)	77.400
BAC San José CIRC 924	11.479.345	12.622.187
BAC San José CIRC 9125	5.263.679	1.676.479
(continúa)		

TOMO 6

106



Dirección de
Personas Jurídicas
Depto. Registral
Asociaciones

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

Asociación Cámara Costarricense De Corredores De Bienes Raices
Notas a los Estados Financieros
Por los años terminados al 30 de abril 2023 y 31 de diciembre 2022
(Elaborado en columnas comparativas)

(continúa)
Banco Nacional de Costa Rica 955-2
BAC San José C.R. 814
Efectivo
Certificaciones de depósito corto plazo
Certificados Bank to Bank
Fondos en tránsito
Fondos pendientes de depósito

17,052,615
(1,312,370)
(5,352,955)
1,244,000
1,244,000

9,445,466
(4,561,495)

TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES

€ 30,242,222 € 25,231,504

2. Cuentas por Cobrar

Al 30 de abril 2023 y 31 de diciembre 2022, corresponden a las cuentas por cobrar las siguientes salidas:

Cuentas por Cobrar Asociados
Cuotas mensuales

€ (9,212,850) € 7,220,644
€ (9,212,850) € 7,220,644

TOTAL CUENTAS POR COBRAR

3a. Periodo medio de cobro

Cuentas por Cobrar Comerciales
Total ingresos de operación
Ingresos de Operación promedio mensual

€ 9,212,850 € 7,220,644
95,410,314 226,144,812
13,992,579 56,536,203

(Cuentas por cobrar/ promedio mensual de ingresos)*30

0.71 0.13

PERIODO MEDIO DE COBRO

21 4

Nota: Para el cálculo de esta razón se toma en cuenta únicamente a las Cuentas por Cobrar Comerciales.
Esta razón financiera muestra el tiempo que tarda la asociación en recuperar las cuentas por cobrar comerciales. De acuerdo a esta prueba al 30 de abril del 2022 se tardan 8 días y para el 31 de diciembre se tardaron 34 días.

Asociación Cámara Costarricense De Corredores De Bienes Raíces
Notas a los Estados Financieros

Por los años terminados Al 30 de abril 2023 y 31 de diciembre 2022

(Expresado en colones costarricenses)

6- Documentos por cobrar

Al 30 de abril 2023 y 31 de diciembre 2022, corresponde a la cuenta de documentos por cobrar los siguientes saldos:

	abr-23	dic-22
Asociados	₡ 3,345,047	₡ 3,345,047
TOTAL DOCUMENTOS POR COBRAR	₡ 3,345,047	₡ 3,345,047

7- Gastos Pagados por Adelantado

Al 30 de abril 2023 y 31 de diciembre 2022, corresponde a la cuenta de gastos pagados por anticipado los siguientes saldos:

	abr-23	dic-22
Seguros Pagados por Adelantado	₡ 207,348	₡ 222,370
Credito IVA	1,252,531	-
Servicios Municipales	-	-
Adelantos proveedores	205,123	374,073
Ingresos pagados por adelantado	-	1,252,531

TOTAL GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

₡ 2,065,011 ₡ 1,549,073

8- Retenciones

Al 30 de abril 2023 y 31 de diciembre 2022, corresponde a la cuenta de inventarios los siguientes saldos:

	abr-23	dic-22
Retención	₡ 364,621	₡ 365,079
TOTAL RETENCIONES	₡ 364,621	₡ 365,079

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

Asociación Cámara Costarricense De Corredores De Bienes Raices

Notas a los Estados Financieros

Por los años terminados Al 30 de abril 2023 y 31 de diciembre 2022

(Expresados en colones costarricenses)

9a- Propiedad Planta y Equipo

Al 30 de abril 2023 y 31 de diciembre 2022, corresponde a la cuenta de propiedad, planta y equipo los siguientes saldos:

	dic-22	Adiciones	Disminuciones	abr-23
Terrénos	6	19,617,463	-	19,617,463
Terreno Arrendado		62,165,532	-	62,165,532
Edifios Arrendados		4,225,385	-	4,225,385
Edifios		25,263,626	-	25,263,626
Mob. Cocina		1,002,896	-	1,002,896
Mob. Oficina		21,024,754	-	21,024,754
Decoración y Diseño Sala IVA		372,463	-	372,463
Autos		302,070	-	302,070
Imprentas		113,028	-	113,028
Equipo de Computo		616,754	-	616,754
SUB-TOTAL	6	167,122,515	576,856	166,545,659
PROP. PLANTA Y EQUIPO		1,478,335	576,856	1,478,335

9b- Depreciación Acumulada

Al 30 de abril 2023 y 31 de diciembre 2022, corresponde a la cuenta de depreciación acumulada los siguientes saldos:

	dic-22	Adiciones	Disminuciones	abr-23
Dep. Acumulada Edifios	6	(18,560,775)	-	(18,560,775)
Dep. Acumulada Mob. Cocina		(1,002,896)	-	(1,002,896)
Dep. Acumulada Mob. Oficina		(21,024,754)	-	(21,024,754)
Dep. Acumulada Equipo de Computo		-	-	-
SUB-TOTAL		(40,588,425)	-	(40,588,425)
DEP. ACUMULADA		1,478,335	576,856	1,478,335

TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	6	125,339,430	1,478,335	126,817,765
---------------------------------	---	-------------	-----------	-------------

Asociación Cámara Costarricense De Corredores De Bienes Raíces
Notas a los Estados Financieros
Por los años terminados Al 30 de abril 2023 y 31 de diciembre 2022

(Expresado en Colones Costarricenses)

10. Cuentas por pagar

Al 30 de abril 2023 y 31 de diciembre 2022, corresponde a las cuentas por pagar los siguientes saldos:

	abr-23	dic-22
Proveedores Nacionales		
Actuales	€ 1,207,234	€ 62,600
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	€ 1,207,234	€ 62,600

11.a Gastos acumulados y provisiones: Cuentas por pagar

Al 30 de abril 2023 y 31 de diciembre 2022, corresponde a la cuenta de gastos acumulados los siguientes saldos:

	abr-23	dic-22
Gastos Acumulados		
Aporte Patronal	€ 1,102,829	€ 1,112,272
Provisión Aguinaldo	(2,542,349)	(821,150)
SUB-TOTAL GASTOS ACUMULADOS Y PROVISIONES	€ (939,520)	€ 491,122

11.b Retenciones por pagar

Al 30 de abril 2023 y 31 de diciembre 2022, corresponde a la cuenta de retenciones por pagar los siguientes saldos:

	abr-23	dic-22
Retenciones por pagar		
Impuesto al salario	€ 271,922	€ 424,453
Retención Otros 10.5%	465,219	
SUB-TOTAL RETENCIONES POR PAGAR	737,141	424,453
TOTAL GASTOS ACUMULADOS Y RETENCIONES POR PAGAR	€ (202,379)	€ 915,575

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

Asociación Cámara Costarricense De Corredores De Bienes Raices

Notas a los Estados Financieros

Por los años terminados Al 30 de abril 2023 y 31 de diciembre 2022

(Expresado en Colones Costarricenses)

13- Documentos por pagar Largo Plazo

Al 30 de abril 2023 y 31 de diciembre 2022, corresponde a la cuenta de instrumentos financieros corto plazo los siguientes saldos:

	abr-23	dic-22
Documentos por pagar LP		
Hipoteca por Pagar	€	€
TOTAL DOCUMENTOS POR PAGAR LARGO PLAZO	€	€

14- Gastos administrativos

Al 30 abril 2023 corresponde a la cuenta de gastos administrativos adjunto anexo 1

15- Gastos Mercadeo

Al 30 de abril 2023 y 31 de diciembre 2022, corresponde a la cuenta de gastos de mercadeo los siguientes saldos:

	abr-23	dic-22
Comunicación e Imagen	€	€
Publicidad	432.926	156.376
		443.006
TOTAL GASTOS MERCADERO	€	€

16- Gastos Cursos

Al 30 de abril 2023 y 31 de diciembre 2022, corresponde a la cuenta de gastos por cursos los siguientes saldos:

	abr-23	dic-22
Reservaciones Cursos		64.756
Servicios de Alimentación	€	€
Profesores	192.400	2.203.140
Gastos Curso Correduría		5.452.926
		292.919
TOTAL GASTOS CURSOS	€	€

Asociación Cámara Costarricense De Corredores De Bienes Raíces
Notas a los Estados Financieros

Por los años terminados Al 30 de abril 2023 y 31 de diciembre 2022
 (Expresados en dólares costarricenses)

17. Gastos Actividades

Al 30 de abril 2023 y 31 de diciembre 2022, corresponde a la cuenta de gastos por actividades los siguientes saldos:

	abr-23	dic-22
Salas Navidad		
Asambleas Ordinarias y Extraordinarias		
Publicación		643,342
Entrenamiento		5,205,463
Gastos de Representación	135,000	6,488,577
Servicio de Alimentación		2,583,313
Día de la Madre y el padre		221,200
TOTAL GASTOS ACTIVIDADES	135,000	19,647,195

18. Gastos Financieros

Al 30 de abril 2023 y 31 de diciembre 2022, corresponde a la cuenta de gastos financieros los siguientes saldos:

	abr-23	dic-22
Comisiones Bancarias		
Intereses	295,049	2,468,305
Incentivos		703,573
Mantenimiento de cuenta	2,473	25,745
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	297,524	3,200,623

19. Contingencias

a.) FISCAL: Las declaraciones del impuesto sobre la renta de la asociación prescriben a los cuatro años posteriores a la presentación de las mismas, consecuentemente, la asociación mantiene una contingencia por cualquier impuesto adicional que resultara por deducciones no aceptadas por el fisco en caso de una revisión. Sin embargo, la gerencia considera que las declaraciones, tal y como fueron presentadas, no verían sustancialmente modificadas como resultado de una futura revisión.

b.) Impuesto por patentes municipales: Las declaraciones de este impuesto están a disposición de la respectiva municipalidad para su revisión; consecuentemente, la asociación mantiene la contingencia por cualquier impuesto adicional que pudiera resultar por la no aceptación de las citas declaradas. Sin embargo, la gerencia considera que las declaraciones presentadas, no verían sustancialmente modificadas como resultado de una futura revisión.

**REGISTRO
NACIONAL**

**Dirección de
Personas Jurídicas**

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

Legalización de Libros

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS
Legalización de Libros

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

[illegible]

11

The image shows a document with a large, dark, irregular shape in the center, which appears to be a redacted area or a large stain. The document is otherwise blank, with some faint, illegible text visible at the top and bottom edges.

110

REGISTRO NACIONAL
Dirección de
Personas Jurídicas

**Dirección de
Personas Jurídicas**

CORREDORES DE BIENES RAICES
ASOCIACIONES

Legalización de libras

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

姓名	性别	年龄	籍贯	职业	文化程度	健康状况	婚姻状况	子女情况	其他
王德胜	男	45	山东	工人	小学	良好	已婚	2子1女	
李秀英	女	38	河北	农民	初中	良好	已婚	1子1女	
张国强	男	52	河南	干部	高中	良好	已婚	2子1女	
刘小红	女	28	江苏	教师	大学	良好	未婚	0	
陈为民	男	60	浙江	退休	小学	一般	已婚	3子2女	
赵大刚	男	35	四川	商人	高中	良好	已婚	1子1女	
孙丽娟	女	42	湖南	护士	中专	良好	已婚	2子1女	
周建民	男	55	湖北	工人	小学	一般	已婚	2子1女	
吴小芳	女	32	广东	文员	初中	良好	已婚	1子1女	
郑为民	男	48	安徽	农民	小学	良好	已婚	2子1女	
冯大伟	男	30	江西	学生	高中	良好	未婚	0	
马秀珍	女	58	山西	退休	小学	一般	已婚	3子2女	
徐国强	男	40	福建	商人	初中	良好	已婚	1子1女	
林小红	女	25	广西	教师	大学	良好	未婚	0	
周为民	男	50	云南	工人	小学	一般	已婚	2子1女	
吴小芳	女	35	贵州	文员	初中	良好	已婚	1子1女	
郑大刚	男	45	四川	商人	高中	良好	已婚	1子1女	
冯丽娟	女	40	湖南	护士	中专	良好	已婚	2子1女	
周建民	男	55	湖北	工人	小学	一般	已婚	2子1女	
吴小芳	女	32	广东	文员	初中	良好	已婚	1子1女	
郑为民	男	48	安徽	农民	小学	良好	已婚	2子1女	
冯大伟	男	30	江西	学生	高中	良好	未婚	0	
马秀珍	女	58	山西	退休	小学	一般	已婚	3子2女	
徐国强	男	40	福建	商人	初中	良好	已婚	1子1女	
林小红	女	25	广西	教师	大学	良好	未婚	0	
周为民	男	50	云南	工人	小学	一般	已婚	2子1女	
吴小芳	女	35	贵州	文员	初中	良好	已婚	1子1女	
郑大刚	男	45	四川	商人	高中	良好	已婚	1子1女	
冯丽娟	女	40	湖南	护士	中专	良好	已婚	2子1女	
周建民	男	55	湖北	工人	小学	一般	已婚	2子1女	
吴小芳	女	32	广东	文员	初中	良好	已婚	1子1女	
郑为民	男	48	安徽	农民	小学	良好	已婚	2子1女	
冯大伟	男	30	江西	学生	高中	良好	未婚	0	
马秀珍	女	58	山西	退休	小学	一般	已婚	3子2女	
徐国强	男	40	福建	商人	初中	良好	已婚	1子1女	
林小红	女	25	广西	教师	大学	良好	未婚	0	
周为民	男	50	云南	工人	小学	一般	已婚	2子1女	
吴小芳	女	35	贵州	文员	初中	良好	已婚	1子1女	
郑大刚	男	45	四川	商人	高中	良好	已婚	1子1女	
冯丽娟	女	40	湖南	护士	中专	良好	已婚	2子1女	
周建民	男	55	湖北	工人	小学	一般	已婚	2子1女	
吴小芳	女	32	广东	文员	初中	良好	已婚	1子1女	
郑为民	男	48	安徽	农民	小学	良好	已婚	2子1女	
冯大伟	男	30	江西	学生	高中	良好	未婚	0	
马秀珍	女	58	山西	退休	小学	一般	已婚	3子2女	
徐国强	男	40	福建	商人	初中	良好	已婚	1子1女	
林小红	女	25	广西	教师	大学	良好	未婚	0	
周为民	男	50	云南	工人	小学	一般	已婚	2子1女	
吴小芳	女	35	贵州	文员	初中	良好	已婚	1子1女	
郑大刚	男	45	四川	商人	高中	良好	已婚	1子1女	

Development of a new computer program for the investigation of the effects of the environment on the development of the human brain.

100

The image shows a document page that is almost entirely illegible due to severe degradation. The page is characterized by heavy vertical banding and horizontal streaking. There are several distinct vertical columns of text, but the individual characters and words are lost. Some lines appear as solid black bars, while others are thin, broken lines. The overall appearance is that of a severely damaged or poorly scanned document.

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

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

es lo que viene a contribuir con todo el resto de los ingresos. Habría que ver la parte de contabilidad, porque se leyó las actas de Junta Directiva donde dice que ese congreso va a estar ayudado con la parte del curso de actualización y es la razón del porqué está dando positivo. El Sr. Adrián Mora indica que la Junta Directiva sabiendo que había sido aprobado un presupuesto en el año 2021, donde se cuantificaban los cursos que se hacen, los ingresos y egresos, tomó la decisión antes del congreso, no después, para que se hicieran un curso extraordinario. Aclara que eso fue dinero de estudiantes no de los asociados y que era dinero que no estaba aportado en el presupuesto 2022 era de común acuerdo en el caso de que el congreso no hubiese dado números. Es importante indicar que la operatividad de la Cámara nunca se vio afectada. Fue un acuerdo de Junta Directiva para apoyar el congreso.

La Sra. Caroní Ocampo expresa que hubiese sido más valioso ver los resultados del congreso como tal para ver realmente que efecto generó. La Sra. Ida Luz Holdridge consulta cuál es el número de acta donde consta ese acuerdo, porque leyó las actas y no lo ha visto. Del informe que les pasaron dice ingresos factura-curso, para ella un congreso es los ingresos por ventas o los ingresos por patrocinio por eso es por lo que hace la diferencia porque si suma y elimina los \$24.300 los números no le dan hay un faltante de \$16.000 más \$2.000 que hay que pagarle al artista no se tiene \$16.000 sino 18.000 Aquí hay personas en esta asamblea que asistieron a ese curso de corredería para ingresar a la Cámara.

La Sra. Kattyva Esquivel aclara que no hubo acuerdo de Junta Directiva sino que lo que hubo fue un plan de contingencia. Lo que se debe justificar en este caso fue un problema de forma y no de fondo. El Sr. Víctor Loria manifiesta que el principio de asociatividad, se asociación para trabajar por un fin común, considera que no hay una persona que se arrepienta de lo que significó este congreso, entonces se debe ser consecuente con lo que se está hablando porque hay personas que se acostumbra a ver la mancha negra en la sábana blanca, ese es el punto de fondo. El tema es qué se quiere que sea esta asociación, es muy evidente quiénes quieren construir y quiénes vienen a criticar y destruir lo que se hace. El Sr. Darío consulta si el cálculo de la depreciación perjudica su opinión como auditor.

El Lic. Mauricio responde que como auditor independientemente él no está de acuerdo con la cifra expresada en el estado financiero de la depreciación y obedece a la referencia que dio, y ahí se ve el impacto de la depreciación, también se ve una deducción del equipo de cómputo y están trabajando al equipo no se le puede dar de baja hasta que no se hagan los estudios correspondientes. Los cálculos no son ciertos ni razonables a nadie se le está pagando la depreciación. El Sr. Domingo Arguello menciona que objetivamente si se ven los números no se tuvo ganancias pero sí hubo una inversión a nivel internacional. Fue un logro de posicionamiento. El Sr. Adrián Mora expresa que hubo tiempos en varios medios televisivos que no fueron contemplados. El Sr. Rafael Mejía el informe de auditoría no contempla los estados financieros de este cuatrimestre hay gastos por identificar hay facturas que no se puede ver el detalle de dónde viene, desea ver que los libros contables no están actualizados y viene de la mano por renuncia de la contadora o de la asistente de contabilidad. Consulta qué medidas tienen a corto plazo para subsanar los libros contables. La Sra. María Fernanda Villasmil indica que se está subsanando y agilizando todo de manera automática. El señor Lopera los que estuvieron en la asamblea del año pasado no estuvo bien presentar el congreso de esa manera, pero es un error de forma no de fondo, no obstante hay un grupo de personas que han querido enlodar el trabajo de la Junta Directiva y no han podido comprobar nada. Defiende el trabajo de ellos porque no se deja engañar y manipular a la gente y cuestionan, enlodan y no han podido comprobar nada.

ARTÍCULO TRECE. DE LA ENTREGA QUE LA JUNTA DIRECTIVA HACE AL TRIBUNAL ELECTORAL PARA LA DIRECCIÓN DE LA ASAMBLEA. El Sr. Ramón Coll toma posesión de la dirección de la asamblea, brindando el informe de las elecciones. **ARTÍCULO CATORCE. DE LA DECLARACIÓN DEL NOMBRAMIENTO DE LOS MIEMBROS DE JUNTA DIRECTIVA DURANTE LA TARDE DE MISMO DÍA DE LA ASAMBLEA PARA EL SIGUIENTE PERIODO O, SI NO CORRESPONDIERE, DE LA ELECCIÓN DE JUNTA DIRECTIVA COMO COMO SE INDICA EN EL ARTÍCULO 57 DE ESTOS ESTATUTOS Y EN EL REGLAMENTO DE TRIBUNAL ELECTORAL.** Un total de 127 personas votaron, las urnas se abrieron a las 10 a.m. y se cerraron a las 5:00 p.m, se contó con observadores de parte de los dos partidos y se tuvo participación de los fiscales, de ambos grupos. Asimismo en el conteo final de votos se tuvo la participación de las Fiscales de la Cámara.

Resultados:

127 votantes

Candidatos a Presidente

- Juan Ignacio Pignataro: 70 votos
- Juan Carlos Majano: 56 votos
- Votos nulos: 1

Candidatos a Secretarí

- Johanna Hidalgo: 70 votos
- Jenkins: 56 votos
- Votos nulos: 1

Candidatos a Vocal 1

- Sergio González: 75 votos
- Rita Aguilar: 50 votos
- Votos blancos: 1
- Votos nulos: 1

Candidatos a Vocal 3

- Mauricio José Rodríguez Cruz; 70 votos
- Lucía Gámez Rodríguez: 54 votos
- Votos nulos: 1
- Se procede con la juramentación de los miembros electos.

Presidente: Juan Ignacio Pignataro Madrigal, mayor, cédula de identidad número 1-1003-0331, estado civil divorciado, de profesión empresario, vecino de Barrio Pinares, Curridabat de la BMW 100 metros norte y 75 metros este. Secretarí: Johanna Hidalgo Orozco, mayor, cédula de identidad número 1-0800-0826, estado civil divorciada, Administradora de negocios y vecina de 200 metros sur de la Compañía Nacional de Fuerza y Luz de San Rafael de Escazú Condominio Casa Pueblo. Vocal 1: Sergio Enrique González Hernández, con cédula de identidad número 8-0080-0092, mayor, estado civil casado, empresario y vecino de San Antonio de Escazú, 500 metros este del Súper Cazú, 10202. Vocal 3: Mauricio José Rodríguez Cruz, cédula de residencia permanente DIMEX número 186200124208, estado civil casado, empresario y vecino de Guachipelin de Escazú, frente a la Volvo metros sur, 30 este, tercera casa a la derecha portón blanco. **ARTÍCULO QUINCE: DE LA ELECCIÓN EN LA MISMA ASAMBLEA DE CUALQUIER CARGO DE JUNTA DIRECTIVA O FISCALÍA QUE HAYA QUEDADO VACANTE COMO RESULTADO DEL PROCESO ELECTORAL.** El Sr. Ramón Coll hace un llamado para que se propongan candidatos para el cargo de Tesorería de la Junta Directiva, ante renuncia de la Sra. María Fernanda Villasmil.

La asamblea propone a Lucía Gómez Romero y a Caroni Ocampo. Se procede a efectuar la votación.

- Lucía Gómez Romero: 33 votos unitarios y 4 votos mediante poder=37 votos
- Caroni Ocampo: 20 votos unitarios y 5 votos mediante poder=25 votos

ACUERDO: Se nombra como Tesorera de la Junta Directiva de la CCCBR a Lucía Gómez Romero, mayor, con cédula de identidad número 1-0857-0918, estado civil casada, de profesión administradora y vecina de San Francisco de Heredia, Condominio San Agustín etapa 5, casa 17 N.

Tribunal de Ética

La asamblea propone al Sr. Marco Andrade y al Sr. Darío Jiménez Barrantes. Se efectúa la votación respectiva.

-Marco Andrade Villalobos: Votación por mayoría

-Darío Jiménez Barrantes: Votación unánime

ACUERDO: Por mayoría se nombra al Sr. Marco Andrade y al Sr. Darío Jiménez Barrantes como miembros del Tribunal de Ética de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces. ARTÍCULO DIECISÉ: DEL NOMBRAMIENTO DE LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REVISIÓN DE ESTATUTOS Y DETERMINACIÓN POR PARTE DE LA ASAMBLEA

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

DE LA FECHA PARA LA PRESENTACIÓN DE SU INFORME Y OTROS ASPECTOS QUE LOS ASOCIADOS CONSIDEREN IMPORTANTE INCLUIR.

RATIFICACIÓN COMITÉ DE REFORMA A ESTATUTOS

Se somete a votación la ratificación del nombramiento del Comité de Reforma a los Estatutos.

Votos en contra: **4ACUERDO:** Por mayoría se ratifica el nombramiento de las siguientes personas como miembros de la Comisión de Reforma a los Estatutos: María Fernanda Villasmil, Víctor Loría, David Arias y Ana Patricia Salas. Asimismo, se nombra como parte de esta comisión a la Sra. Ana Seidy López y a la Sra. Ana Rita.

Se somete a votación la carta presentada por la Comisión de Estatutos.

Favor: 27

Contra: 7

Abstenciones: 2

Poderes a favor: 6

Poderes en contra: 3

ACUERDO: Por mayoría se aprueba la nota presentada por la Comisión de Reforma de Estatutos. **ARTÍCULO DIECISIETE: DE LAS ELECCIONES QUE FUERAN NECESARIAS PARA NOMBRAR OTRAS COMISIONES ESPECIALES O POR DESINTEGRACIÓN DEL CONSEJO DE A TODAS LAS PERSONAS ALZADA Y DE LOS TRIBUNALES DE ÉTICA Y ELECTORAL, PARA COMPLETARLOS O CONFORMARLOS.** No se efectuaron otras elecciones.

ARTÍCULO DIECIOCHO: DE LA JURAMENTACIÓN POR PARTE DEL TRIBUNAL ELECTORAL A TODAS LAS PERSONAS QUE FUERON NOMBRADAS EN LOS DIFERENTES PUESTOS.

El Sr. Ramón Coll procede a juramentar a todos los miembros electos en esta asamblea general. **ARTÍCULO DIECINUEVE: EL TRIBUNAL ELECTORAL REGRESA EL CONTROL DE LA ASAMBLEA A LA JUNTA DIRECTIVA.** El Sr. Ramón Coll devuelve la conducción de la asamblea al Sr. Adrián Mora. **ARTÍCULO VEINTE: SOLICITUD DE AUXILIO ECONÓMICO AL PRESIDENTE ELECTO PARA LA ASISTENCIA AL CONGRESO MUNDIAL FIABCI 2023 A REALIZARSE EN MIAMI, FLORIDA DURANTE LOS DÍAS 5 AL 9 DE JUNIO.**

El Sr. Adrián Mora indica que este punto de agenda se deja sin efecto toda vez que el Sr. Juan Ignacio Pignataro informó que como Presidente electo no asistirá al Congreso de FIABCI.

ARTÍCULO VEINTIUNO: DEL NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN DE REVISIÓN DE ACTAS.

Se somete a votación la postulación de Marco Andrade Villalobos, Martha Montiel Galindo, Gabriela Lizano e Ida Luz Holdridge Meléndez.

-Marco Andrade Villalobos:

- Votos a favor: 25
- Contra: 8
- Abstención: 1
- Poderes a favor: 3
- Poderes en contra: 6

-Martha Montiel Galindo:

- Votos a favor: 35
- Votos en contra: 0
- Poder a favor: 5
- Poderes en contra: 0
- Abstenciones: 2

-Gabriela Lizano Lugo:

- Votos a favor: 28
- Votos en contra: 0
- Abstención: 1
- Poderes a favor: 9
- Poderes en contra: 0

Ida Luz Holdridge Meléndez:

- Votos a favor: 19
- Votos en Contra: 16

- Poderes a favor: 6
- Poderes en contra: 3

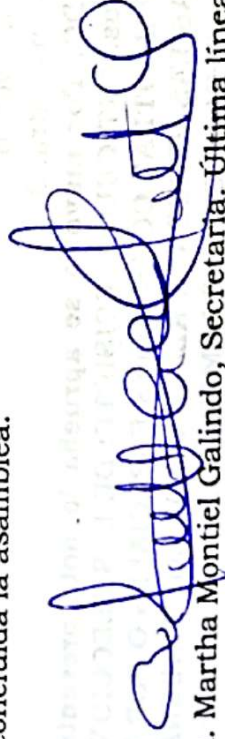
ACUERDO: Se aprueba el nombramiento de la Comisión de Revisión de actas integrado por: Martha Montiel Galindo, Gabriela Lizano Lugo, Ida Luz Holdridge Meléndez y Marco Andrade Villalobos.

ARTÍCULO VEINTIDÓS: DE LA RATIFICACIÓN Y DECLARACIÓN EN FIRME DE TODOS LOS ACUERDOS TOMADOS.

El señor Presidente somete a votación la ratificación en firme de todo lo acordado en esta Asamblea General Ordinaria.

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

Al ser las 23:10 del mismo día se da por concluida la asamblea.



Sr. Adrián Mora Solano, Presidente. / Sra. Martha Montiel Galindo, Secretaria. Última línea.

Nota:

En lista de asistentes se omitió

Carlos Drozco Flores.

y Corriján; Rita Aguilar, ambos en la
Comisión de reforma de Estatutos.