

Acta de la sesión ordinaria número 1428-2025 de la Junta Directiva de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada el 25 de agosto del 2025 de forma virtual por medio de la plataforma Zoom. Se inicia la sesión a las 19:00 horas contando con la participación de los siguientes miembros de la Junta Directiva:

Miembros Presentes:

- Ramón Coll Esquivel- Presidente
- Katty Esquivel Valerín – Vicepresidenta
- Darío Jiménez Barrantes – Tesorero
- Peggy Sosa González - secretaria
- Fabiola Conejo Bogantes – Vocal 1
- Leonard Cambronero Jiménez – Vocal 2
- Marco Aurelio Zúñiga Vargas -Vocal 3
- Marianela Sibaja Murillo – Fiscal General

Ausente:

- Víctor Loría Corrales – Fiscal adjunto

También está presente la Sra. Amelia Solera Guillén, Directora Ejecutiva.

ARTÍCULO PRIMERO. CONFIRMACIÓN DEL QUÓRUM: El señor Ramón Coll Esquivel inicia la sesión con la confirmación del quórum de ley.

-Sra. Katty Esquivel: Don Ramón, señor Presidente, tengo nada más una información que quiero hacerles. A partir de este momento voy a hacer uso de grabar por la implicación de los temas que vamos a ver hoy, quiero comunicarles que voy a grabar la sesión para mí, en aras de la transparencia y de la adecuada conservación de la memoria institucional en esta sesión y aclaro que la grabación tiene como único propósito respaldar la fidelidad de las actas y la correcta consignación de los acuerdos adoptados, sin que ello sustituya las funciones propias del Secretario en la redacción, custodia y formalización de las mismas. Nada más para que estén enterados.

La Sra. Peggy Sosa solicita que dicha grabación se ponga a disposición de la Cámara en caso de requerirse en un proceso legal y sea aportada como prueba testimonial.

-Sra. Katty Esquivel: Gracias. Por supuesto, se va a grabar exactamente como se dice.

La Sra. Marianella Sibaja aclara que no autoriza que la Sra. Katty Esquivel la grabe, por tanto, no encenderá la Cámara hasta que haya hecho la consulta a su abogado.

ARTÍCULO SEGUNDO: APROBACIÓN DE LA AGENDA.

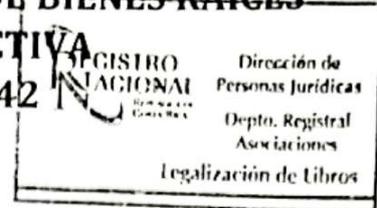
El Sr. Ramón Coll da lectura al orden del día.

1. Confirmación del quórum.
2. Aprobación del orden del día.
3. Lectura y aprobación del acta 1427.
4. Audiencia
5. Lectura de correspondencia.
6. Informe Directora Ejecutiva.
7. Informe del Presidente.

CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA

CEDULA JURIDICA 3-002-051042



8. Informe de Vicepresidente.
9. Informe de Secretaría
10. Informe de Tesorería.
11. Informe de Vocal 3.
12. Otros informes.

El Sr. Ramón Coll somete a votación la aprobación del orden del día.

ACUERDO 203-2025: Por unanimidad se aprueba el orden del día de la sesión ordinaria 1428 del 25 de agosto del 2025.

ARTÍCULO TERCERO. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA 1427.

El Sr. Ramón Coll Esquivel consulta si hay observaciones al acta.

-Sra. Katty Esquivel: Antes de la aprobación del acta sí quiero mencionar algo, Presidente. Sí, yo quiero que quede constatado en actas y ante la Junta Directiva, la importancia de dar estricto cumplimiento a lo establecido en los Estatutos de la Cámara, en relación con las actas y, en ese sentido, solicito que, en este caso, la Secretaria remita a los miembros de Junta Directiva el acta de cada sesión con la debida antelación, de modo que pueda ser revisada oportunamente. Le recuerdo que las actas deben ser presentadas en la sesión inmediata siguiente para el primer punto de orden del día, que es lo que estamos haciendo para su lectura, corrección, tanto de forma como de fondo, porque la señora Secretaria indica que únicamente de forma, eso es totalmente ilegal, es fondo y forma, o sea, si hay alguna objeción alguna corrección de fondo, se debe hacer, porque para eso es la lectura del acta, o sea, no es que se va a traer un acta y se va a aprobar así como está, porque si hay alguna objeción, pero, lógicamente, si se manda horas antes el acta, difícilmente vamos a poder revisarla como tiene que ser, al menos yo soy una que yo agarro el acta y la reviso desde el inicio hasta el final, y hago mis observaciones, ya sea de fondo y de forma. Entonces, en esta oportunidad, lamentablemente, no tuve el chance de hacerlo, se mandó a las 10 de la mañana, tenía yo mi agenda llena, por lo tanto, es una petición que hago para que se mande como siempre se ha hecho, con antelación por favor, que quede en actas.

-Sra. Peggy Sosa: Gracias señora Vicepresidenta y sobre el mismo tema refuerzo justo lo que usted está diciendo, se cumple de acuerdo al Estatuto y se envía tal como usted lo leyó y aquí podemos citar textual en esta acta cuando se transcriba, pues se está entregando en tiempo y forma porque se entrega justo el día, porque en el orden del día dice lectura. Ahora, yo le voy a corregir el comentario en cuanto a que nos está indicando que sólo se van a hacer observaciones de forma, yo hice una anotación en la agenda en donde estoy indicando que quiero hacer una observación de forma, yo Peggy Sosa, pero no es que ustedes están limitados a solo hacer observaciones de forma únicamente porque, como lo establecen los Estatutos, las observaciones de fondo se tienen que aprobar y votar y ya lo hemos hecho en el pasado. Entonces, una cosa es la costumbre que a usted se le haya acostumbrado a que se le entregue en cierto periodo y otra es que yo sea sujeto a que esa costumbre se aplique. Entonces, si las estoy entregando y quiero que esto quede, así como lo solicita la Vicepresidenta, de forma textual y literal, que las estoy entregando en tiempo y forma para que las puedan leer. Entonces, dicho esto, estoy contestándole digamos a la señora Vicepresidenta que me menciona, como que no las estoy entregando acorde, pues concluyo la observación y sigo con mi punto en cuanto a la forma, y también, pues, deseo que se tome nota de que en el acta anterior cometimos el error de aprobarle a la señora Vicepresidenta rectificar su voto una vez ya estaba aprobado y en firme; entonces pues yo sé que es un trabajo de fiscalía mantener el orden en este sentido; sin embargo, en la sesión anterior, la Fiscal Marianela no estaba, y el suplente entró tarde y de repente, pues no se siguió el orden para poderlo controlar. Entonces en esta oportunidad, le recuerdo a

la Vicepresidenta el orden de la forma en la que se vota, entonces no es una moción que voy a presentar de fondo porque nosotros aprobamos la rectificación para el punto de Correos de Costa Rica, en donde, al final de la sesión pues la señora Vicepresidenta cambia el voto. En este momento, desconozco si fue que tuvo una intervención o tuvo un momento de claridad divina al final de la sesión para poderlo rectificar, y no lo hizo en tiempo y señor Presidente, yo le solicito, por favor, que mantenga el orden y que cuando estemos en votación no permita el uso de la palabra absolutamente a nadie para que esto no se vuelva a presentar.

El Sr. Ramón Coll agradece la observación e indica que es parte del aprendizaje del manejo de las sesiones de Junta Directiva.

La Sra. Marianela Sibaja aclara que, a partir de este momento, si se levanta la voz a alguna persona, que quede anotado que así es y ella interrumpirá la sesión, porque se había quedado claro que en estas juntas directivas no se iba a volver a permitir ni faltas de respeto, ni estarse levantando la voz y en estos momentos se le acaba de levantar la voz a un miembro de Junta Directiva.

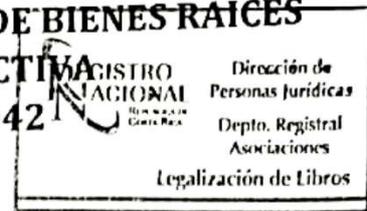
-Sra. Katty Esquivel: Me regala la palabra, señor Presidente, que la pedí. Peggy no me gusta ese sarcasmo que hablas de que, por obra divina, no, yo creo que soy suficientemente madura, tengo mucha experiencia, como lo dijo el señor Presidente algunos tenemos más experiencia en juntas directivas que otros. Tengo mucha experiencia en junta directiva y le puedo asegurar que ninguna sesión divina ni nadie me dice a mí qué tengo que hacer, ni qué tengo que cambiar. Simplemente yo puedo rectificar mi voto y lo puedo poner a que usted lo consulte legalmente, porque, además de que soy egresada de derecho, también tengo un esposo abogado y le puedo decir que yo puedo rectificar mi voto, no necesariamente, incluso no necesariamente en la misma sesión del día, en la siguiente sesión, antes de que se apruebe, y así legalmente lo es. Entonces a mí no me pueden cuartar mi libertad de rectificar mi voto en el momento, mientras no haya quedado en firme rectificada, digamos el acta en firme en la siguiente sesión. Entonces, para que su conocimiento para que sepa que es así, gracias.

La Sra. Peggy Sosa aclara que fue un acuerdo que se declaró en firme y que por eso hace la aclaración, no está haciendo una moción de fondo para cambiar ese voto, solo está solicitando al señor Presidente que cuando un tema se someta a votación no permita ninguna intervención y que cuando un acuerdo se declara en firme no se puede modificar. Sobre el supuesto sarcasmo, solicita a la señora Vicepresidenta que, si lo tiene a bien, puede comentar por qué cambió el voto al final de la sesión y no en el momento procesal oportuno.

-Sra. Katty Esquivel: Yo con mucho gusto, Peggy con toda honestidad si quisiera, no le digo por qué, porque es mi voto y no tengo por qué decirle, pero con mucho gusto, para su satisfacción y para que quede en actas, mi voto lo puedo cambiar cuando yo quiera y una de las cosas y lo justifique, porque si usted lee el acta, si la leyó todo el acta, aunque me imagino que sí, ahí viene la justificación del por qué lo estoy cambiando, porque considero que debió haberse negociado primero con Correos de Costa Rica y así lo dije y ahí quedó que porque justificaba no votar a que cerraran el contrato. Lo pensé mejor, y dije, definitivamente la gente hay que negociar, hay que preguntar qué fue lo que pasó o por qué se va a, o sea no tomar una decisión de simplemente no queremos más correos de Costa Rica sin haber negociado con ellos ni haber preguntado qué posibilidad había de no necesariamente hacer facturas o ver de qué manera podríamos mantener ese contrato, y principalmente pensando en la Cámara como tal, ¿por qué? porque los asociados merecen tener los que no tienen el montón de propiedades.

CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA CEDULA JURIDICA 3-002-051042



La Sra. Peggy Sosa aclara que no es un sarcasmo, sino que le pareció como una rectificación de conciencia, porque fue un punto que se discutió ampliamente como para que dos horas después, rectificara su voto.

El Sr. Darío Jiménez indica que tiene observaciones de forma al acta. No habiendo observaciones de fondo, se somete a votación el acta de la sesión 1427 del 08 de agosto del 2025.

ACUERDO 204-2025: Por unanimidad se aprueba el acta 1427-2025 del 08 de agosto del 2025. 7 votos.

ARTÍCULO CUARTO. AUDIENCIA

Se recibe en audiencia a la Licda. Elizabeth Quesada Segura, quien consulta quiénes estuvieron en el periodo de la Junta Directiva 2021-2023, ya que hay datos de decisiones que se tomaron en sesiones del año 2023 y que corresponden al año 2121-2022.

-Sra. Katty Esquivel: Este ¿cómo le va Doña Elizabeth? mucho gusto Katty Esquivel. Igual la señora Peggy y Víctor Loría estuvieron también en el periodo de Adrián Mora, si están hablando ese periodo, yo estuve en la Fiscalía y también estuve Vicepresidenta posterior.

La Sra. Elizabeth Quesada Segura indica que tiene algunas consultas sobre cuentas por cobrar que el auditor llama que son inexistentes y en el periodo 2023 hacen una sesión donde doña Katty era Fiscal y el contador Don Max indica que no se puede hacer los ajustes porque la asociación reflejaría pérdidas, por lo que consulta si es posible que se le explique qué fue lo que sucedió, porque estos datos se jalan hasta el año 2025 y habían 11 millones que se mandaron a cliente general y habían sin identificar más de 70 millones en negativo.

-Sra. Katty Esquivel: Doña Elizabeth yo estoy la verdad, con todo el deseo de colaborarle. Por supuesto que siempre he sido una persona que me gusta la transparencia y soy conoedora de todo lo que ha pasado, fui fiscal en ese periodo, con mucho gusto yo le puedo ayudar, usted me manda una nota por escrito y yo le mando a decir por escrito exactamente qué es lo que usted requiere.

La Sra. Elizabeth Quesada recalca que todo viene referido a las cuentas a cobrar porque se jalan hasta el 2025 y de hecho, ahorita en el 2025 hicieron notas de crédito que están afectando los ingresos del periodo, y esas notas de crédito no pueden afectar ingresos del periodo, sino que los estados financieros del 2024 o del 2023 tienen que corregirse para que esas notas de crédito afecten la provisión que tenía que haberse hecho en periodos anteriores.

-Sra. Katty Esquivel: Ok le informo. Eso fue votado en noviembre del 2024, votado por asamblea y por junta directiva, con base en los informes que dio Don Mauricio Rivera y el informe del señor Montaner, creo que era Montaner algo así se llamaba en sus informes. Ellos dieron en sus informes a qué correspondía esos incobrables y fueron aprobados por la asamblea general y por junta directiva en noviembre del 2024. Es muy importante, como le digo, tendríamos que verlo porque recordarme todos los periodos y qué pasó en cada una de las sesiones, o sea, sería mentirle en verdad con todo lo que uno tiene. El problema que ha existido siempre en la Cámara es que se factura primero antes de cobrar, ese es el problema. Entonces, cuando usted factura y la gente no paga, va quedando como cuentas por cobrar, financieramente, o sea, son cuentas por cobrar que, a la hora de llegada, si no se paga, ahí van quedando y lamentablemente no se fueron

liquidando. Eso es lo que se venía dando. A mí me parece doña Elizabeth, que eso también se lo puede responder el tesorero, porque también el tesorero conoce de eso.

La Sra. Elizabeth Quesada indica que, lo que le llama poderosamente la atención es cuando el contador indica que no se pueden hacer en ese periodo porque daría pérdida y, efectivamente no se disminuyen del periodo y que es el tema, que genera una utilidad ficticia.

-Sra. Katty Esquivel: Sí, pero es un criterio del contador, o sea. Eso fue lo que presentó el contador.

La Sra. Quesada recalca que entonces se presentó datos de utilidad ficticia, la utilidad en esos periodos no existe de ahí la pregunta de si fue que eso se explicó tan claro como que si dejamos los estados incorrectos para que en otro año se corrijan, pero, ¿cuál era la intención?

-Sra. Katty Esquivel: Doña Elizabeth eso fue como una bola de nieve, eso fue como una bola de nieve. Era una morosidad porque los estatutos hablan de 6 meses, que hay que esperar 6 meses para poder liquidarlo y eso venía desde el periodo antes del 2024 desde las administraciones anteriores que venían antes del 24, perdón si perdón que la corrija antes del 20 fue.

Es que eso pasa por el sistema contable que nosotros hemos tenido, por el sistema de cobro perdón que hemos tenido. Eso es lo que está pasando, eso ha venido pasando por eso.

La Sra. Quesada consulta por qué el auditor no lo corrigió en los estados financieros, porque él lo externó en el acta que debían darse de baja por técnica contable.

-Sra. Katty Esquivel: No sabría decirle, o sea, yo no sé, o sea, yo no soy el auditor. De hecho, en el 2024, eso se hizo en el 2024. Creo incluso que en las notas del auditor lo indicó el gerente en ese entonces.

La Sra. Quesada indica que eso fue en el año 2023 y que no se indicó nada en las notas de gerencia.

-Sra. Katty Esquivel: A mí me encantaría ayudarle. Podemos hacer una sesión e incluso yo recomendaría, si usted lo tiene a bien, poder incluso reunirse con el Presidente en ese periodo que para mí es lo más Correcto, verdad y este, incluso con el auditor, los auditores que hicieron eso también sería importante, pero la Cámara ha sufrido muchas cosas, lamentablemente, tuvimos hasta un contador que no era contador.

La Sra. Quesada consulta si con relación a la contratación de la exfuncionaria Nicole Chavarría, si la Junta Directiva tuvo conocimiento de sus atestados, pues no consta en el expediente ningún atestado de ella y se le pagaba más de un millón de colones y si se le despidió por alteración de cheques, según lo indicado en un acta. Además, agrega que se le contrató como auxiliar contable y ella no era contadora.

-Sra. Katty Esquivel: El gerente tiene la potestad porque se la dio así el presidente, no perdón, se la dio el Presidente no, él tiene la potestad de contratar y él lo contrató. Por supuesto, ese fue el motivo por el cual se despidió a él porque también se atribuyó salarios que no le correspondían. Precisamente todo eso se vio y está en las actas, precisamente se hicieron actas notariales.

No, no, primero a ella no se le despidió, a Nicole no se le despidió, ella renunció y aceptamos la renuncia precisamente porque nos dimos cuenta que había alteraciones. Esas alteraciones de salarios también debieron haber sido conocidas por el tesorero. Yo sí, no,

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



no podría decirle lo de las alteraciones de los cheques, no podría decir. Es que, como para aclararle, a Nicole se le contrató como asistente del Congreso eso fue por el cual se le contrató y fue Don Carlos el que la contrató, verdad. Y había una muchacha que se llamaba Michelle, que era la auxiliar, digamos de la auxiliar de contabilidad que ella renunció, ella tuvo sus motivos de renuncia y a la semana se contrató a esta muchacha, Nicole. Eso es lo que yo recuerdo y el gerente la nombró en ese momento como asistente, o sea, en el puesto de ella y realmente duró como un año, creo que fue lo que duró y le fue aumentando el salario, eso fue lo que pasó.

Doña Elizabeth, yo no fui la que la contraté, o sea, yo no la contraté a ella; entonces no sé, ni la junta directiva, fue don Carlos que era el gerente en ese entonces, precisamente se le despidió, por eso.

La Sra. Quesada consulta si la Junta Directiva de entonces, no tuvo conocimiento de lo que el gerente le estaba pagando a esta joven, ya que llama la atención que hasta dos o tres años después se le despidió a él.

-Sra. Katty Esquivel: Ok, primero, las planillas no las revisábamos nosotros, o sea, para empezar, me siento como si estuviera yo en un juzgado y me estás preguntando un montón de cosas. Nos podemos reunir Usted y yo con mucho gusto, y las personas que estuvieron, y le puedo dar toda la información que usted necesite, porque creo que esa información me parece prudente que debería estar quienes estuvieron también este gerenciendo en ese momento, perdón gerenciendo no, es el presidente en ese momento, creo que son los que más podrían tener claridad y los auditores, y todo.

La Sra. Quesada está de acuerdo en que se efectúe esa reunión, porque las actas están muy escuetas no desarrollan totalmente la información y se visualizan que no se les daba seguimiento a los acuerdos de Junta Directiva.

-Sra. Katty Esquivel: Imagínese doña Elizabeth que, si nos sentáramos verdad y pudiera decirle a usted las cosas que como fiscal recomendé y nunca se me hizo caso este eventualmente. Lo de los cheques era algo que siempre lo había dicho, incluso no es posible que manden a cambiar un cheque al gerente, un cheque de tres mil y resto de dólares para pagarle a un profesor internacional simplemente porque el profesor no quiere ir a cambiar el cheque al banco, o sea, eso para mí, es imprudente y sin embargo, lo aprobó una directora internacional. Entonces, contra eso qué puede hacer usted, cuando uno hace la recomendación y le pasan por encima, o sea, es muy difícil. Para eso hay un informe, ahí está mi informe, donde yo digo exactamente lo que pasó. Entonces le están pasando mal la información porque debería tener esos informes ahí. Sí, claro, el Presidente le puede pasar esos informes, deben estar ahí estipulados porque se presentaron, yo presente informes en Asamblea.

La Sra. Quesada consulta a la Sra. Katty Esquivel si ella se percató sobre la cantidad de gastos irregulares que estaban pasando por caja Chica.

-Sra. Katty Esquivel: Claro, se reportaron, fueron reportados, en junta directiva se vieron esos casos. Incluso, le repito, esos gastos que se dieron de caja chica también quien revisaba era el tesorero en su momento.

Es que quien debería haber hecho esos cómo es que se dice lo de las cajas. ¿cómo se llama esto? la liquidación de cada cheque, los arqueos, perdón, quien debió haber hecho los arqueos era el tesorero, no en este caso la fiscal, o bueno, en este caso yo estaba como Vicepresidente.

Si gusta, voy a verificar en actas y con mucho gusto le puedo informar qué fue lo que pasó por escrito. A mí me gustaría que fuera por escrito todo y con mucho gusto yo se lo doy por escrito porque tengo los respaldos para hacerlo.

La Sra. Quesada solicita se le indique para cuándo podrían tener la reunión.

-Sra. Katty Esquivel: Claro, incluso me gustaría que estuviera también la señora Peggy, que estuvo en la junta directiva de ese periodo y el señor Víctor Loría, que también estuvo en la junta directiva. Con mucho gusto, si gusta me deja terminar señora secretaria este y también me gustaría este Doña Elizabeth, yo estoy en la mejor disposición de colaborar en todo lo que sea, porque, como le digo, yo he sido muy transparente en todo y me gustaría también invitar al señor Adrián Mora, que fue el Presidente en ese periodo.

La Sra. Peggy Sosa indica que las consultas corresponden a las sesiones de junta directiva del año 2023, en donde ella no estaba, por tanto, no puede aportar información que no tiene.

-Sra. Katty Esquivel: Sí. Habría que ver quiénes fueron miembros de junta directiva en el 2023. No sé, ahorita no lo tengo en mi memoria, en verdad si yo estaba como fiscal, está en mi informe, todo. Los informes están en las actas de asamblea, debería, incluso la tesorera era Lucía Gámez.

La Sra. Quesada manifiesta que, otro tema es que hay información que he solicitado y le dicen que no está porque se desapareció de una máquina que se le dio a Nicole y que se la llevó para la casa y que cuando la entregó, no había información.

-Sra. Katty Esquivel: Ok, es que la están confundiendo Doña Elizabeth. Yo pienso que la están confundiendo a usted, porque cuando se llevó esa señora la máquina, estamos hablando del 2024, me explico.

La Sra. Quesada aclara que Nicole renunció en el año 2023.

-Sra. Katty Esquivel: Ajá, pero habría que ver entonces, yo no era fiscal en ese momento.

La Sra. Quesada aclara que si era fiscal porque así se hace constar en las actas.

-Sra. Katty Esquivel: Sí, correcto. Entonces, si todo está en las actas, no entiendo qué me está preguntando a mí. Hagamos la sesión, hagamos la sesión, porque imagínense que si no aquí, en la junta directiva no vamos a salir ni a las 12 de la noche. Yo, con mucho gusto le digo, estoy en la mejor disposición de reunirme con usted y con las personas que estuvimos, ojalá que estemos las personas que estuvimos en la junta directiva y también que esté el Presidente en su ejercicio en ese momento. Bueno, doña Amelia nos puede ayudar para hacer la convocatoria, nada más me dicen a mí qué día yo lo agendo como las citas que agendo con mis clientes.

Sí, perdón, no tenía el audio puesto, don Víctor Loría estuvo como vocal en el 2021 al 2023 ¿verdad? Incluso él se llevó la máquina, el gerente. Cuando el gerente este se le despidió. Él fue el que se llevó la máquina, o sea, para su casa, para supuestamente hacer un respaldo. No sé qué pasó con los respaldos, no sé dónde está esa máquina. Entonces, no sé. Y después también quiero aclarar que Peggy sí estuvo en el 2021 al 2023 como vocal, 3, María Fernanda fue Tesorera, lo que pasa es que no sé, cómo le digo, no puedo acordarme en qué periodo es que estamos hablando, yo no tengo documentos para poder, usted tiene documentos que la respaldan, yo no tengo nada ahorita y no sabía que me iba a preguntar esas cosas.

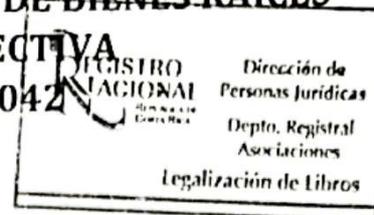
Pero doña Elizabeth ese fue el periodo en el que asumió el señor Juan Carlos Majano, por porque el señor Pignataro dejó la junta directiva.

La Sra. Quesada indica que, en el año 2023 es donde se toma esa decisión de no corregir los estados financieros, de dejarlos con las cuentas a cobrar ficticias.

CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA

CEDULA JURIDICA 3-002-051042



-Sra. Katty Esquivel: No sé, tendría que revisarlo, yo no tengo los documentos. Entonces por eso es que yo necesito, esa es un acta notarial, fueron actas que se hicieron notariales por las irregularidades que encontramos. Si gusta, me manda los nombres, y yo le digo Amelia, para que hagamos la convocatoria.

No sé Doña Elizabeth, perdón que la interrumpa, no sé si usted ya revisó las actas, las actas que están en el libro de actas, porque recordemos que las actas notariales son para dar fe y están las actas de junta directiva.

Al ser las 7:53 p.m. se incorpora a la sesión el Sr. Víctor Loría y el Sr, Marco Aurelio Zúñiga.

-Sra. Katty Esquivel: Y bueno, yo no soy responsable de la persona que transcribe, pero con todo gusto, como le digo, yo estoy en la mejor disposición de colaborar y en verdad me agrada que usted quiera que las personas realmente que están involucradas tengan la posibilidad de explicarle a usted porque son las conocedoras, o sea, no es lo mismo que yo venga y le diga a usted mire esto y esto sucedió a que esa persona le diga qué fue lo que pasó exactamente y cómo se resolvió. Muchísimas gracias.

La Sra. Amelia Solera convocará a todas las partes indicadas a reunión y comunicará a la Junta Directiva la fecha y hora en que quedó programada, para que valoren su asistencia.

Se concluye la audiencia y se retira de la sesión la Sra. Elizabeth Quesada.

ARTÍCULO QUINTO. LECTURA DE CORRESPONDENCIA

5.1 Se conoce nota de fecha 30 de agosto del 2025, suscrita por Carmen Artavia Rojas, auxiliar Contable, donde comunica su decisión de renunciar al puesto de auxiliar contable en la Asociación Cámara costarricense de corredores de bienes raíces efectiva a partir del 30 de agosto del 2025.

Se conoce la nota y se solicita al Sr. Darío Jiménez y a la Sra. Amelia Solera tomar la decisión que consideren conveniente para cubrir las funciones que quedan descubiertas a raíz de la presentación de esta renuncia.

ARTÍCULO SEXTO. INFORME DE LA DIRECCIÓN EJECUTIVA.

6.1 La Sra. Amelia Solera Guillén informa que la campaña de mercadeo del curso de *Luxury* ya se encuentra activa desde hace varios días. Actualmente, en la página web de la Cámara está disponible un *landing page* del programa. Además, se están produciendo y publicando *video reels* en redes sociales, y ya está en marcha la pauta publicitaria con toda la información del curso. También se ha habilitado un formulario de inscripción, a través del cual ya se están recibiendo *leads* para realizar el debido seguimiento. En resumen, todos los elementos de la campaña están activos y operativos. Se remitió la información a UCAEP y ellos lo van a replicar en sus redes sociales.

La Sra. Peggy Sosa indica que desde CILA se remitió un video donde se apoya esta campaña.

6.2 La Sra. Solera Guillén se refiere a nota remitida por la Sra. Sandra Henchoz, directora de la Comisión Educación y Afiliaciones donde presenta a consideración de la Junta Directiva las siguientes propuestas orientadas a fortalecer la calidad de los programas de formación mediante procesos de mejora continua, así como optimizar la administración de las plataformas de capacitación.

La Sra. Henchoz ha estado trabajando arduamente en la actualización del curso de correduría inmobiliaria. El curso actualmente tiene 12 módulos tiene un costo de \$300

dólares y la propuesta es ampliarlo a 13 módulos, incorporando un módulo de historia de los bienes raíces de Costa Rica con una duración de 3 horas. Sugiere, además, que es importante evaluar si el programa se puede aumentar a \$350 dólares y por esto ella hace un anteproyecto evaluando este costo por gasto de administración de la plataforma. Se utiliza Zoom para el curso de correduría inmobiliaria durante 13 días con aproximadamente 3 horas por día de clase. Además, en paralelo, se utiliza Google Meet para dar las charlas de capacitación continua de la Academia, con una hora regular los martes y los jueves. Cada charla tiene máximo entre 1 y 2 horas de soporte técnico por sesión durante todo el mes.

Además de esto, indica que hay costos asociados. El costo estimado de soporte técnico es de un aproximado de ₡3125 por hora más IVA, aplicable a todos los horarios de cursos y charlas. También adjunta un desglose de horas, costos estimados, apertura de aulas virtuales, pruebas de sonido, gestión de chats, compartir documentos, admisión de participantes y generación de reportes posteriores. Todo este soporte técnico, no está actualmente costado en el precio actual del producto. Por lo tanto, la Sra. Henchoz insta a revisarlo y a pensar en una actualización del curso de Correduría Inmobiliaria, de los 13 módulos a un costo de \$350 dólares. Esto serviría para cubrir los rubros de administración de soporte técnico de las plataformas y de las charlas de la academia.

Con el fin de no afectar el presupuesto ordinario de la Cámara, es importante cubrir estos costos adicionales generados a partir de las iniciativas de la Comisión de Educación, que es el ajuste de los \$50 dólares al costo del curso de Correduría Inmobiliaria y, además, al recargo de los \$100 dólares a los estudiantes que repiten módulos y que tienen que volver a hacer examen. Estos costos no estaban antes y ayudan a sopesar todos estos costos administrativos.

La Sra. Henchoz también informa sobre el perfil requerido para administración de plataformas, donde propone cómo es la persona encargada que pueda administrarlas, el cual debe tener una experiencia comprobada en el manejo de plataformas virtuales de los procesos de la Comisión de Educación y Afiliación, que haya compromiso, disponibilidad horaria, habilidades técnicas y logísticas para brindar un servicio confiable y la capacidad de trabajo en equipo orientada a los servicios al cliente y conocimiento suficiente para elaborar los reportes.

Finalmente, la Sra. Henchoz adjunta la carta con el anteproyecto, las tablas de costos, un manual de puestos de la Comisión y un manual operativo tanto del curso como de la Academia.

El Sr. Ramón Coll indica que esta propuesta nace de un pues nace de una subcomisión que tienen de un sistema educativo paralelo que están desarrollando, que están fortaleciendo mientras el otro está listo y se encuentran que, perfectamente, se puede cobrar \$350 y subirlo más adelante a \$400, ya que es un curso bastante completo.

La Sra. Peggy Sosa sugiere revisar el tema de la curricula.

La Sra. Fabiola Conejo sugiere establecer un plazo para las personas que llevaron el curso y no se incorporaron a la Cámara.

El Sr. Ramón Coll somete a votación aprobar la propuesta presentada por la Comisión de Educación y Afiliaciones de aumentar el costo de Correduría Inmobiliaria a \$350,00.

ACUERDO 205-2025: Por mayoría se aprueba propuesta presentada por la Comisión de Educación y Afiliaciones de aumentar el costo de Correduría Inmobiliaria a \$350,00. ACUERDO FIRME. 5 votos a favor, 1 abstención del Sr. Leonard Cambronero y 1 en contra de la Sra. Katty Esquivel.

-Sra. Katty Esquivel: No, yo voto en contra porque me parece que hay demasiada competencia afuera para nosotros. No, yo sí lo tengo que justificar, tengo todo el derecho

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



de justificarlo, señor Presidente. Lo justifico, pienso que hay demasiada competencia fuera y que el incremento a estas alturas para los asociados, me parece irrelevante.

6.3 La señora Amelia Solera Guillén presenta el proyecto de reforma educativa que se ha venido desarrollando junto a un equipo asesor especializado, el cual trabaja bajo un acuerdo de confidencialidad, para proteger la propiedad intelectual del programa.

El objetivo es profesionalizar el sector inmobiliario mediante un programa técnico avalado por una universidad o ente curricular, que permita a la Cámara contar con respaldo académico, control del contenido y generación de ingresos para la sostenibilidad del mismo.

El proyecto contempla la creación de un Técnico Profesional Inmobiliario, compuesto por 10 módulos formativos y un proyecto final integrador, con una duración estimada de 200 horas lectivas, en modalidad virtual e híbrida. Se exige participación activa del estudiante para el buen desarrollo del programa.

El objetivo de la propuesta es formar profesionales que sean capaces de desempeñarse éticamente en el corretaje inmobiliario, dotarlos de herramientas prácticas para la comercialización efectiva en los inmuebles e irlos profesionalizando bajo un estándar técnico liderado por la Cámara de industrias, a fin de posicionar al corredor como figura clave en el desarrollo urbano y económico del país. Se han evaluado tres proveedores: Altavia Consulting Group, Curriculistas de Costa Rica y ULEAD, considerando que la opción más recomendada es Altavia Consulting Group, que ofrece un desarrollo "llave en mano" del programa en aproximadamente seis meses, con un costo estimado de \$14,800 USD, pagos escalonados y acompañamiento posterior. La propuesta fue bien valorada por la Comisión de Educación y Afiliaciones, considerándose viable implementarla en paralelo al curso actual.

El Sr. Ramón Coll indica que, es parte de la potencia que se le va a dar a la Cámara y a la industria como tal. Se cambiará la industria con una educación de buen nivel, con un sistema educativo por completo muy diferente a lo que la gente está acostumbrada.

El Sr. Víctor Loría manifiesta que se debe tener claro que esta actividad comercial como tal, no está catalogada como una actividad profesional en Costa Rica, o sea, no existe una profesión del corredor de bienes raíces en Costa Rica y se debe tener ese panorama muy claro. Se está hablando de crear una currícula pensando en aliarse con una academia o con una universidad pública o privada, bajo la expectativa de formar una carrera universitaria que va a tener validez en su momento y aprobación por el CONESUP o por CONARE. Si este es el fin le parece muy loable el proyecto.

La Sra. Peggy Sosa destaca la participación en el evento de CILA, donde se realizó el lanzamiento oficial de la plataforma universitaria de CILA (Sociedad de Intermediarios Latinoamericanos de Bienes Raíces), de la cual la Cámara es miembro. Esta plataforma permitirá que cada asociado acceda a un programa de certificación con reconocimiento a nivel centroamericano y suramericano, en el marco de la Confederación de Países miembros.

La iniciativa contempla el desarrollo de una currícula con carácter universitario, orientada a unificar y promover las buenas prácticas del corredor inmobiliario en América Latina, contribuyendo a su profesionalización.

Asimismo, se informó que CILA está impulsando una línea de formación comercial especializada para corredores inmobiliarios, la cual se presentó en el congreso con un enfoque claro en la profesionalización del sector.

Se hizo énfasis en la importancia de valorar y aprovechar los recursos y beneficios que ofrecen estas afiliaciones internacionales, ya que representan una inversión económica para la Cámara y una oportunidad estratégica para los asociados. Se señaló que muchas veces estos beneficios no son suficientemente comunicados o aprovechados por los miembros.

Finalmente, se sugirió explorar y agotar primero las opciones formativas disponibles actualmente, como el curso básico ya implementado, antes de realizar nuevos desembolsos económicos. Se recomendó gestionar los recursos actuales para fortalecer la formación sin generar gastos inmediatos.

La Sra. Fabiola Conejo señala que el tema tratado es muy relevante en cuanto a propiedad intelectual y debe abordarse con cautela. Menciona que, aunque se trata de un curso breve, contiene mucho valor intelectual, incluyendo los contenidos, el conocimiento y los profesores. Por ello, sugiere no compartir demasiado aún, ya que los cursos representan una fuente de ingresos.

El Sr. Darío Jiménez aclara un error en relación con quién lidera el proyecto, señalando que debe quedar claro en el acta que es impulsado por la Cámara de Corredores y no por la Cámara de Industrias. Además, comenta que transformar el curso actual en un grado técnico aumentará el nivel profesional de los participantes. Aunque actualmente solo se otorga un certificado de participación, un título técnico tendría mayor peso y facilitaría futuras gestiones legales, como la presentación de un proyecto de ley o un decreto.

-Sra. Katty Esquivel: Presidente. Yo levante la mano, Señor Presidente. De los temas anteriores que tocó la señora Amelia. Hay una carta que yo le mandé a usted para que la trajera en correspondencia a la junta directiva, pero veo que no la trajo. Quisiera saber cuál es el motivo, por favor. Sí, pero no trajo la carta y es una carta importante que yo le pedí a ella que la trajera en correspondencia. Sí, claro, ella la ella la tiene, yo se la mandé a ella.

El Sr. Ramón Coll indica que no está como punto de agenda y esta ya fue aprobada.

-Sra. Katty Esquivel: Entonces yo lo voy a tocar en mis puntos, tranquilo. Gracias.

ARTÍCULO SÈPTIMO. INFORME DEL PRESIDENTE.

7.1 El Sr. Ramón Coll, en seguimiento a los acuerdos relacionados con la elección de abogados, informa que anteriormente se había trabajado con tres bufetes, pero el proceso quedó pendiente. Actualmente, se identificó la necesidad de retomar este asunto con urgencia, especialmente en relación con la modificación de los estatutos.

Indica que se está evaluando la contratación de un bufete especializado y destacó positivamente al Bufete ASELECOM, ubicado cerca de la Cámara, el cual fue recomendado por un tercero y mostró seriedad, experiencia en asociaciones, estatutos y asambleas, además de ofrecer tarifas razonables. Reitera la intención de no depender de un solo abogado para todos los temas legales, dado que se requieren distintos perfiles para diferentes asuntos: estatutos, asambleas, proyectos de ley y asesoría directa a la Presidencia y Junta Directiva. Esta diversidad de necesidades fue una de las razones por las que no se continuó con el contrato anterior. Finalmente, informa que continuará trabajando con la Comisión Legal para afinar detalles y presentar propuestas formales de contratación de abogados en un plazo aproximado de 15 días.

-Sra. Katty Esquivel: Presidente, usted en junta directiva dijo que la Comisión de Estatutos la escogía la Asamblea, ahora habla de una comisión de Estatutos; entonces, ¿quiere decir que ya está la Comisión hecha? Me imagino que por usted.

El Sr. Ramón Coll aclara que hubo un error en el pasado al considerar que la Comisión de Estatutos debía ser nombrada por la Asamblea, cuando en realidad, según los propios Estatutos, esa designación corresponde a la Junta Directiva. Indica que, actualmente hay personas trabajando en la Comisión de Estatutos que no fueron formalmente nombradas

TOMO 15

CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA

CEDULA JURIDICA 3-002-051042



por la Asamblea anterior e incluso algunas ya no son miembros activos de la Cámara, a pesar de ello, dicha comisión ya está conformada y ha comenzado a trabajar.

La Sra. Fabiola Conejo recordó la importancia de respetar el artículo 95 de los estatutos, el cual establece el procedimiento para la elección del abogado consultor y asesores. Según dicho artículo, es necesario presentar una terna de candidatos ante la Junta Directiva, y no limitarse a considerar una única opción.

Destacó que la selección debe priorizar a profesionales con experiencia en asociaciones, conforme a lo propuesto en su campaña. Además, aclaró que, aunque se elija un abogado consultor principal, la asociación puede recurrir a otros especialistas en temas específicos cuando sea necesario.

Finalmente, instó a los miembros actuales de la Comisión Legal a encargarse de la selección de los tres candidatos para conformar la terna que será presentada a la Junta Directiva para su elección formal.

El Sr. Ramón Coll sugiere que la contratación de los abogados se realice bajo la modalidad de pago por hora, especialmente en el caso de las asambleas, donde se remuneraría únicamente el tiempo de participación y no un salario fijo.

Reitera la importancia de contar con asesores especializados en distintas áreas, ya que es poco probable que un solo abogado o bufete cubra con la misma competencia todos los temas requeridos. En particular, destaca la necesidad de contar con un asesor con experiencia política, especialmente para el manejo de proyectos de ley, ya que este perfil no necesariamente se encuentra en profesionales expertos en asuntos administrativos o asociativos. Finalmente, informa que próximamente se presentará la terna completa de candidatos para que la Junta Directiva realice la selección correspondiente.

-Sra. Katty Esquivel: Sí, gracias.

ARTÍCULO OCTAVO. INFORME DE VICEPRESIDENCIA

1-Estado de la Sede

- Sra. Katty Esquivel: El tema número uno es referente a la sede, a los comunicados de la municipalidad y al de bomberos que tampoco lo pusieron completo en el acta, pero así fue en mis puntos, perdón, en la agenda. Entonces voy a referirme a la nota que mandé que va dirigida a todos los miembros de la junta directiva.

Señores miembros de Junta Directiva, Cámara Costarricense Corredores de Bienes Raíces presente. En mi calidad de vicepresidente y miembro de esta junta directiva, considero necesario dejar constancia formal para que quede incorporada en el acta 1428 mi profunda preocupación por la situación actual relacionada con comunicados oficiales de la Municipalidad de Escazú referente a la obra en la nueva sede de la Cámara.

De acuerdo con la información disponible, el señor Presidente Ramón Coll Esquivel habría ordenado el inicio de trabajos en el inmueble sin contar con los permisos municipales correspondientes, lo que provocó la clausura de la obra por parte de la Municipalidad de Escazú. A la fecha, esta situación está generando gastos y atrasos significativos con el agravante de que existe un compromiso contractual de entregar la propiedad vendida al comprador Colegio de Microbiólogos y Químicos Clínicos de Costa Rica, el próximo 6 de septiembre, el cual, si no se cumple, generará otras decisiones administrativas de gran envergadura y relevancia. Este escenario puede acarrear consecuencias de diversa índole legales, posibles sanciones municipales, multas y un posible riesgo de incumplimiento contractual frente al comprador con eventuales reclamaciones por daños y perjuicios.

2. Éticas: El inicio de obras sin permisos y la omisión de esta información a la Junta Directiva contraviene los principios de buena fe, lealtad constitucional y manejo responsable de los recursos.

3. De la transparencia y gobernanza. La falta de comunicación a la Junta Directiva sobre la actuación de este calibre debilita la confianza, transparencia y adecuada rendición de cuentas en la gestión de la Cámara.

4. La imagen, credibilidad y confianza. No puedo dejar de señalar el grave daño reputacional que esta situación ocasiona a la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces. El haber iniciado trabajos sin los permisos municipales correspondientes y que, en consecuencia, la obra haya sido clausurada por la municipalidad, expone nuestra institución ante la opinión pública y los asociados como partícipes de prácticas irregulares e ilícitas. Eso resulta especialmente grave considerando que la Cámara es un ente que representa y promueve la profesionalización, la ética y el cumplimiento de la normativa en el sector inmobiliario. Actuar al margen de la ley. Contradice directamente los principios que la Cámara debe defender y proyectar, comprometiéndose la imagen, credibilidad y confianza de la institución, tanto a nivel nacional como internacional.

Adicionalmente, resulta preocupante el supuesto ocultamiento de información por parte de la Dirección Ejecutiva, al no haber informado oportuna a la Junta Directiva sobre esta situación, pese a tratarse de un hecho de gran relevancia institucional y patrimonial. Debo también dejar constancia de que desde el 16 de agosto solicité al señor Presidente, con copia a toda la Junta Directiva, Fiscalía y Dirección Ejecutiva, una explicación de este y por qué razón el informe de bomberos se realizó en otro local y no sobre el local adquirido por la Cámara identificado como local, Catorce, el cual incluso el Presidente Coll, aseguró en una sesión no haber atendido a ningún personero de bomberos. A la fecha no existe informe de bomberos sobre la seguridad de dicho inmueble, pese a que el Presidente Coll afirmó que se trataba de un trámite ya en proceso y casi listo; sin embargo, a estas alturas del año el informe no ha sido presentado.

Asimismo, corresponde señalar que los fiscales de la Cámara en cumplimiento de sus deberes estatutarios están obligados a investigar los hechos descritos y a proceder como corresponde conforme a las atribuciones de su cargo, tal como lo establecen los Estatutos vigentes de la Cámara. La omisión de esta responsabilidad también podría acarrear consecuencias institucionales.

Quiero advertir expresamente que, al momento de llevar estos temas ante ustedes como Junta Directiva se genera una posible responsabilidad sobre los demás miembros y fiscales que no actúen en defensa del patrimonio de la Cámara, responsabilidad que eventualmente puede ser exigida por cualquier asociado mediante las vías judiciales.

Por mi parte, debo aclarar que no puedo ser parte de un silencio que puede interpretarse como complicidad, ni asumir responsabilidades por lo que pueda suceder. En consecuencia, estoy actuando y lo seguiré haciendo hasta que el tema se aclare en su totalidad y se determine qué es lo que realmente está sucediendo en el local adquirido como nueva sede de la Cámara.

En virtud de lo anterior, solicito que este criterio se incorpore expresamente en el acta de esta sesión 1428 y que la Junta Directiva adopte de inmediato un acuerdo que incluya dar seguimiento y atender con urgencia la situación legal y, si es el caso contractual respecto al comprador en caso de atraso en fecha y hora de entrega, determinar las responsabilidades correspondientes por la toma de decisiones unilaterales sin autorización de la Junta Directiva, exigir a los fiscales que procedan con la investigación y las actuaciones pertinentes de conformidad con lo que establecen los Estatutos, asegurar que la Dirección Ejecutiva rinda un informe completo y documentado sobre lo actuado y la eventual información omitida para conocimiento de todos los asociados, requerir la presentación inmediata del informe de bomberos del local 14. De no tomarse un acuerdo claro y responsable sobre estos temas, se deberá solicitar la convocatoria a una asamblea extraordinaria para dar a conocer a todos los asociados la situación actual en la sede principal patrimonio de la Cámara, por cuanto existe un compromiso con los asociados para entregarle la nueva sede a la mayor prontitud y con estas decisiones tomadas fuera del seno de la Junta Directiva, demoraría notoriamente dicha entrega y apertura de la nueva sede, causando perjuicios para los asociados al quedarnos sin una sede física por

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



un tiempo determinado. Atentamente Licenciada Katty Esquivel, Vicepresidenta, miembro de junta directiva social de la Cámara.

La Sra. Peggy Sosa consulta ¿si es una carta que envió la Sra. Esquivel tal cual o es el correo enviado a Junta Directiva inicialmente?

-Sra. Katty Esquivel: Esta fue una solicitud de un criterio del inicio de las obras sin permiso de la nueva sede. Fue enviado a todos, a todos ustedes y fue una solicitud de incorporación a esta Junta Directiva.

La Sra. Peggy Sosa aclara que, respecto a un tema de correspondencia, no dio acuse de recibido formal, pero desea compartir el contexto del correo que originó la solicitud, enviado por la Sra. Iliana Ruiz el 26 de junio. En dicho correo, la Sra. Ruiz solicita apoyo como socia de la Cámara para que se realice un estado comparativo de seguridad del local N.º 14 de Trejos Montealegre, propiedad de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, previo a una inspección por parte del Benemérito Cuerpo de Bomberos. La Sra. Ruiz señala múltiples deficiencias de seguridad en ese local y solicita que estas sean tomadas en cuenta en la inspección. También menciona haber enviado previamente una carta introductoria con firma digital y documentación de respaldo. Posteriormente, Bomberos respondió a la Sra. Ruiz solicitando mayor claridad sobre la finalidad de la evaluación recibida. En un nuevo correo, la Sra. Ruiz insistió en que la inspección debía realizarse específicamente sobre el local N.º 14 y no sobre el N.º 15, aclarando que este último no pertenece a la Cámara.

La Sra. Sosa indica que estos correos fueron enviados a todos los miembros de la Junta Directiva y considera importante poner en conocimiento del órgano la naturaleza y alcance de esta correspondencia.

El Sr. Ramón Coll explica que hubo un error al registrar el número del local. El inspector tomó fotos del local número 14, que fue el que se le mostró, pero por equivocación anotó el número 15. Este error, que él llama un "dedazo", será corregido acudiendo a los bomberos. Además, aclara que algunos locales en esa zona no tienen número claramente asignado, lo que ha generado confusión. Finalmente, menciona que personas opositoras al local están aprovechando esta confusión para hacer críticas sin fundamento, pero insiste en que el error será corregido sin mayor problema.

-Sra. Katty Esquivel: A mí lo que me llama la atención, señor Presidente, es que el error lo cometió usted desde el inicio porque el formulario dice 15. Usted fue el que puso 15, porque yo leí los papeles que usted presentó desde el inicio. Usted dijo que teníamos todos los permisos, que teníamos todo listo para hacer la apertura. Ahora mi pregunta es: ¿por qué se iniciaron trabajos sin permisos municipales?

-Sr. Ramón Coll: Voy a responderle la primera. Yo nunca dije que teníamos todos los permisos, dije que, los permisos se habían presentado a los bomberos, porque los bomberos llegaron un mes después de que hice la solicitud y presentaron el informe un mes después de que habían hecho la visita, la visita al local 14, y ya para entonces ya yo estaba en la Presidencia, ya estábamos aquí, todos nosotros estábamos en esta Junta Directiva. Lo que yo hice antes fue como oferente, no fue como presidente, fue como oferente pagado por mí inclusive, ni siquiera pagado por la Cámara en aquel momento. Más bien yo quisiera preguntarle a usted, porque también dentro de y aprovecho la oportunidad, dentro de las consultas que hace dona Iliana hay una respuesta que hace la municipalidad, donde usted le escribió a la municipalidad, o sea, acudió a la municipalidad a hacer consultas inclusive antes de que entráramos nosotros en remodelación. Entonces, cómo supo la municipalidad, la municipalidad fue inclusive dos veces antes de que estuviéramos ahí, remodelando a verificar, porque usted, quién la autorizó a usted doña Katty para que

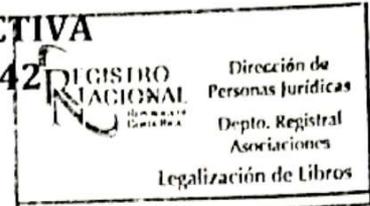
fuera en nombre de la Cámara, o sea, no hubo acuerdo. Yo no recuerdo un acuerdo de Junta Directiva ni que fuera, pero que fuera un acuerdo nuestro enviarla a usted ¿por qué usted fue por mutuo propio, hacer solicitudes o más bien a ver como entorpecía el asunto?, porque eso es lo que ha sucedido. Nosotros estábamos iniciando alguna labor, hubo un error de empezar sin el permiso correspondiente, pero lo íbamos a sacar inmediatamente después, pero no dio tiempo ¿por qué? Porque ya habían ido a chequear 2 veces, porque usted fue a la municipalidad, está entre usted e Iliana, que yo sé que trabajan juntas, todos lo sabemos y se nota.

-Sra. Katty Esquivel: Vea Ramón, por respeto a la Junta Directiva no me levante falsos porque lo voy a querrelar ya se lo dije, no me levante falsos ¿tiene pruebas?

-Sr. Ramón Coll: No le gusta que le interrumpen después porque es una pena que todo esto ya nos dimos cuenta por la carta que envió al correo doña Iliana el otro día, que seguramente se le zafó, porque usted antes de que siquiera iniciáramos las obras, ya la municipalidad estaba encima del local por una visita suya o por la insistencia suya en que estuvieran ahí, igual que con Iliana que los bomberos antes de que empezáramos todo ya estaba hablando con los bomberos de que ahí va a haber siniestros, de que sigue incendiando y que éramos 500 asociados, un montón de cosas nada más para entorpecer. A mí me hubiera gustado más, yo creo que a la Junta Directiva le hubiera gustado más, y quiero que todo esto conste en actas y esto que estoy diciendo se tome literal también, porque nos hubiera encantado a todos aquí en Junta Directiva, estoy seguro, de que en vez de ir a la municipalidad nos hubiera dicho a nosotros aquí mire, porque no sacan el permiso a tiempo, en vez de ir acusarnos a la municipalidad, por qué no nos dijo a nosotros vayan saquen el permiso, recuerden que tienen que sacar el permiso. Yo, honestamente, es la primera vez en mi vida que me mudo a un local comercial, nunca lo había hecho. La recomendación técnica del ingeniero que me está haciendo la propuesta me dijo, no hace falta porque es obra menor, yo no sabía, no quiero quitar mi responsabilidad, y mi responsabilidad es no haberlo hecho, bueno, ya lo estamos haciendo de una forma mucho más cara ¿por qué? Porque la insistencia suya y la insistencia de Iliana Ruiz en la municipalidad y en los bomberos, ha hecho que nos salga mucho más caro. Por dicha nos va a quedar un plano eléctrico nuevo, que nos obligaron a hacerlo, un plano estructural, hay planos de todo, van a quedar los planos, algo va a quedar, pero ya llevamos gastos de más de \$6.000 dólares adicionales a lo que teníamos presupuestado, dentro del presupuesto, pero adicionales a lo que íbamos a gastar gracias a su intervención en la municipalidad. De verdad hubiera sido mucho mejor que viniera aquí a la Junta Directiva, pero no, usted tomó la decisión de ir y meter el palo en la rueda en la municipalidad para ver cómo hacía para entorpecer. Me duele mucho y me gustaría que nos explique ¿por qué se fue a la municipalidad sin autorización de la Junta Directiva? en vez de venir aquí a decirnos a nosotros: hagamos las cosas bien, quiero colaborar, quiero estar, como lo dije hace un rato, quiero hacer las cosas bien, pues no me parece, o si la hizo bien yendo a la municipalidad a acusarnos en vez de advertirnos de que podíamos estar haciendo algo mal. Le doy la palabra.

-Sra. Katty Esquivel: Sí. Gracias. Primero que todo, Ramón vea, este derecho de respuesta a sus ataques voy a responderle uno por uno. Primero que todo, siempre usted me ha levantado falsos que no tienen que ver. Si usted lee ese documento bien como asumo que lo leyó, ahí está muy claro, donde la municipalidad dice que la única responsable y la que denunció fue la señora Iliana Ruiz. Yo no denuncié, al contrario, primero que todo, yo no tengo que pedirle a la Junta Directiva permiso ni a usted para ir a averiguar en la municipalidad qué es lo que está pasando, ya que usted no me quiere responder lo que yo le pregunto. Número 1, número 2: yo tengo también representación judicial y extrajudicial por si usted no lo sabía soy la Vicepresidenta y como Vicepresidenta me apersoné a preguntar qué era lo que estaba pasando, precisamente porque había una asociada denunciando, me explico y como asociada también preocupada de la situación, porque

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



cada vez que yo a usted le pregunto, usted me sale con evasivas, me sale y precisamente ahorita, está echando humo contra mí, para que todo el mundo vea que yo soy la mala y que usted es la víctima y resulta ser que usted hace trabajos ilícitos, usted, sabiendo que no lo puede hacer porque usted es asesor inmobiliario. Entonces, por qué si usted sabía que eran obras menores, según usted y por la inocencia suya, no pidió el permiso, ahora dice que es culpa de Iliana Ruiz y mía, y todavía se atreve a decirme a mí que yo estoy de acuerdo con Iliana Ruiz. Eso es muy delicado oír y es muy grave lo que usted está haciendo y que quede en actas lo que usted está diciendo, porque, así como se lo dije a usted desde un inicio, desde la vez que me quedé que me habló diciendo que yo estaba a la par de, en todo, de acuerdo con Juan Carlos Majano, y le dije, lo voy a querellar, otra vez se lo repito y en Junta Directiva se lo digo y que queden actas, voy a querellarlo, lo voy a hacer señor Presidente, y sabe por qué, porque no le voy a disculpar a usted que usted me levante falsos y que quiera dejarme mal con todos los miembros de Junta Directiva porque.

La Sra. Marianela Sibaja consulta ¿si son amenazas las que está efectuando?

-Sra. Katty Esquivel: Permite, permite, no, señora, no son ninguna amenaza y porque usted como fiscal no defiende la posición de la Cámara, no es una amenaza, simplemente le estoy diciendo lo que voy a hacer, no estoy amenazando, perdón y me deja terminar, por favor.

Entonces, es advertencia nada más. Solo quería aclarar, gracias, ¿me deja terminar, por favor? porque ojalá sus intervenciones, señora fiscal, fueran precisamente para darle seguimiento a esta situación, que asociados, están preocupados y me han llamado a mí para ver qué es lo que, entonces voy a terminar, por favor, así como el Presidente tuvo su tiempo, también voy a terminar. Entonces, yo me apersoné a preguntar, y aún más, hasta se lo dije el día que mandé un video, y le dije, ¿quieren ir a preguntar qué es lo que está pasando con ese local? Aquí está el nombre de la persona, lo oí en un video porque yo no tengo miedo porque yo no estoy haciendo las cosas en contra de la Cámara ni para perjudicar a nadie, ahí está el documento donde dice y está clausurado el local, está clausurado, entonces a eso me refiero, o sea, todo lo que está pasando ahorita, y los gastos que usted menciona no son culpa de Iliana Ruiz, ni de Katty Esquivel, todos esos gastos son por su responsabilidad, porque era usted el que tenía que pedir el permiso porque usted representa una Cámara, no es independiente, usted representa una Cámara, entonces usted como Cámara debió haber hecho las cosas correctamente. Entonces ahí está, se lo mandé por escrito tenía chance hoy hasta contestarme, no me ha contestado, seguiré el proceso. Se lo dije, sigo el proceso para que usted me responda por escrito, como tiene que ser y no entiendo por qué no me responde por escrito y más bien se da por evasivas, pero, en fin, ya lo veremos, como dicen, para verdad es el tiempo Señor Presidente.

El Sr. Víctor Loría responde a una nota enviada por la Vicepresidenta, aclarando que, según los Estatutos de la Cámara (a partir del artículo 53), se definen claramente los órganos ejecutores, sus funciones y requisitos para integrarlos. Como Fiscal Adjunto, señala que la Fiscalía es un órgano independiente y que está investigando a asociados que han actuado fuera de lo establecido por los Estatutos, en base a principios de buena fe, lealtad y transparencia. Además, le recuerda a la Vicepresidenta que, si desea proponer acciones o decisiones, debe hacerlo mediante mociones ante la Junta Directiva, que es el órgano correspondiente. Finalmente, le indica que no está dentro de sus competencias exigir acciones a la Fiscalía, como menciona en su nota. Eventualmente habrá una respuesta a las consideraciones hechas por la Vicepresidenta.

La Sra. Fabiola Conejo defiende a la Junta Directiva ante acusaciones de complicidad, afirmando que no ha ocurrido ningún acto ilegal. Reconoce que pudo haber un error en el número del local (14 o 15) o en el inicio de remodelaciones menores, pero insiste en que

eso no constituye ilegalidad. Recuerda que en años anteriores ocurrieron situaciones más graves que no fueron juzgadas.
Critica que se hagan insinuaciones sin fundamentos claros, generando desconfianza. También cuestiona que se presenten cartas bien redactadas, pero con muchos vacíos, y considera inaceptable que se hagan comentarios irrespetuosos hacia la fiscal, destacando que "todos sabemos el tipo de fiscal que tenemos". Reitera su respeto por los miembros de la Junta y señala que imponer plazos estrictos para responder no ayuda a la Cámara, sino que la perjudica.

-Sra. Katty Esquivel: No importa, no se preocupen un minuto. Le voy a contestar, Fabiola, ¿Usted es abogada, cierto? Entonces, como abogada, yo le digo usted, yo.

La Sra. Marianela Sibaja solicita a la Sra. Esquivel que aclare ¿qué tipo de fiscales son el Sr. Victor Loria y ella? Según el comentario que realizó.

-Sra. Katty Esquivel: Claro, éste Marianela, y no me estoy refiriendo a Víctor, me estoy refiriendo a usted y nada más le digo, un fiscal es la persona que fiscaliza, como lo dice la palabra verdad, que fiscaliza todo lo que está pasando y les da una respuesta a los asociados. No es posible que circulen cartas donde se mencionan cosas de la Cámara y no haya una respuesta para ningún asociado. Lamentablemente tiene que ser en chat no oficiales, porque no hay un chat oficial donde se pueda hacer. Yo soy una que a mí me sacaron del chat oficial, entonces no puedo hablar ni puedo mandar una nota diciendo.

La Sra. Marianela Sibaja consulta ¿por qué la hace mala fiscal que ella no responda a unas cartas que circulan en chats privados de asesores privados?

-Sra. Katty Esquivel: Usted, Marianela, una persona que usted en Asamblea da un criterio sobre la sede y después lo cambia.

La Sra. Sibaja aclara que no cambió su criterio, simplemente respetó la decisión de la asamblea. Solicita que se retracte del comentario que hizo porque no ha podido fundamentarlo.

-Sra. Katty Esquivel: No, Yo no me voy a retractar, ya lo dije. Claro que lo voy a fundamentar y se lo voy a dar por escrito. Se lo voy a hacer por escrito, señora. No es que se los traigo para que quede en actas, yo no tengo temores.

La Sra. Marianela Sibaja consulta por qué necesita tiempo para preparar su respuesta, si dice estar clara del tipo de fiscal que ella es.

-Sra. Katty Esquivel: Exactamente. Ya lo dije y lo ha demostrado con sus actuaciones, Usted lo sabe Marianela. Lo que usted me dijo, lo que usted me dijo de Ramón Coll ¿quiere que lo diga, que quede en actas? Claro, entiendes lo tengo, lo tengo aquí en el chat, pero no voy a entrar en chismes, ya se lo dije, se lo voy a mandar por escrito con mucho gusto.

La Sra. Marianela Sibaja aclara que la Sra. Katty Esquivel no tiene fundamentos en este momento y que por eso necesita tiempo para responder.

-Sra. Katty Esquivel: No necesito tiempo, lo voy a hacer por escrito. Está bien, si lo voy a hacer. No quiero. No, no quiero lo voy a hacer por escrito.
Yo no le contestaba Fabiola porque me interrumpió. La señora fiscal ¿Me permite que le responda Fabiola?, por favor.
Gracias. Este Fabiola, usted, como abogada, sabe que hay que dar el debido proceso, entonces eso es lo que estoy haciendo. Yo le he pedido al señor Presidente, reiteradamente

CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA

CEDULA JURIDICA 3-002-051042



que me responda las cosas, pero no, no me responde las cosas, entonces tengo que hacer, como dice la ley por el debido proceso.

La Sra. Fabiola Conejo consulta a la Sra. Esquivel si ella tiene la potestad, la investidura de un juez de la República para exigir un debido proceso.

-Sra. Katty Esquivel: Sí. No le voy a responder. Como asociada y como Vicepresidenta, tengo la potestad de exigir un debido proceso.

Todos a mí me atacan, pero como les digo para la verdad es el tiempo.

-Sr. Víctor Loría: Bueno, me parece que, como moción, yo no puedo mocionar, pero me parece que hay que ponerle orden a esto, o sea, ahí quiero nada más ser enfático en el tema. Respecto a la carta que doña Katty leyó ahora supuestamente como correspondencia, se validan, se discuten y se votan y se aplican los acuerdos por mayoría simple. Entonces, no es de recibo para esta fiscalía y la recomendación puntual es que, si la señora quiere presentar una solicitud y someterla a votación para ver si se le aprueban las consideraciones que ella sugiere pues que lo haga, por pues que lo hagan por la forma correcta, no en una carta exigiendo y menos exigiéndole a un órgano ejecutor diferente a la Junta Directiva, porque me parece que se extralimita en sus potestades. Este Básicamente quiero que quede textualmente esto que acabo de decir antes gracias.

-Sra. Katty Esquivel: Una moción, voy a presentar una moción.

El Sr. Ramón Coll manifiesta que no tiene objeción en ser querellado personalmente. Aclara que, no se siente intimidado por la actitud de la Sra. Katty Esquivel, a la que califica como confrontativa, incurriendo en ocasiones a gritos y amenazas hacia otras personas. Asimismo, afirma que no le intimidan las personas que la acompañan en ese momento.

-Sra. Katty Esquivel: Es mi esposo ¿quiere ver? Es mi esposo, es mi esposo que es mi abogado también.

El Sr. Ramón Coll aclara que el esposo no debería participar de la sesión de Junta Directiva.

-Sra. Katty Esquivel: Tomen nota porque es mi esposo que está en mi habitación porque estoy en Junta Directiva.

La Sra. Marianela Sibaja indica que hay un documento de confidencialidad firmado.

-Sra. Katty Esquivel: No han querido firmarlo la Junta Directiva, ninguno. Sí, voy a presentar una moción, ya sé la respuesta, pero la voy a presentar. Quiero presentar una moción para que se investigue todo lo que está pasando este con la nueva sede.

El Sr. Víctor Loría indica que, dentro de las potestades de la Vicepresidenta está presentar una moción, la cual tiene que discutirse.

-Sra. Katty Esquivel: Pero es que ni siquiera me ha dejado presentar la moción. Es que solicito una investigación de lo que está pasando desde el momento en que clausuraron la Cámara y todo lo que está pasando, cómo va el proceso de bomberos, que tampoco lo sabemos, si se presentó o no se presentó, si realmente hubo un error en eso del local número 15 o local número 14, porque ya no sé ni cuál es.

El señor Ramón Coll somete a votación la moción presentada.

ACUERDO 206-2025: Por mayoría se rechaza la moción presentada por la Licda. Katty Esquivel.

El Sr. Darío Jiménez pide orden en la reunión, señalando que las discusiones actuales no son productivas y se repiten desde juntas anteriores. Considera irrelevante debatir sobre temas del pasado, como si se necesitaban permisos para ciertas obras menores, ya que en ocasiones anteriores se hicieron remodelaciones sin pedirlos. En su opinión, lo importante ahora es poner en funcionamiento la nueva CI, lo cual es una responsabilidad compartida por todos los directivos. Finalmente, se ofrece a colaborar en lo que sea necesario para avanzar en ese objetivo.

El Sr. Ramón Coll comenta que ha habido personas interesadas en obstaculizar el proyecto, lo cual ha causado un atraso de casi dos meses. Sin embargo, informa que ya se presentaron los planos a los bomberos y se espera la autorización en los próximos días para luego continuar con la municipalidad. Confía en que los trabajos puedan iniciar la próxima semana o la siguiente. También señala que, si se hubiera comprado la sede antes, podrían estar operando desde marzo. Finalmente, aclara que estos retrasos han generado costos para la Cámara, no para él personalmente, y reafirma su compromiso de seguir trabajando con la institución.

2. Resguardo de Documentación Institucional

-Sra. Katty Esquivel: Quisiera que el señor Presidente me diga donde se va a resguardar toda la documentación de la Cámara ahora que se entregue la sede.

El Sr. Ramón Coll indica que no está definido y que a hoy todavía no se tiene una respuesta, probablemente se defina la próxima semana que se realice el traslado.

-Sra. Katty Esquivel: Tenemos que saber dónde va a quedar la documentación, porque es algo súper delicado. Pero la sede se las hace que entregarle la otra semana. Ok, esa es la respuesta entonces.

El Sr. Ramón Coll indica que, aún no sabe en cuál bodega se resguardará la documentación.

-Sra. Katty Esquivel: Sí no sabes cuál es la bodega, pero entonces va a ser custodiado en una bodega, sacar los documentos en una bodega.

La Sra. Peggy Sosa consulta a la Vicepresidenta si, con base en su experiencia, tiene alguna recomendación sobre cómo resguardar adecuadamente la documentación.

-Sra. Katty Esquivel: Sí, yo más bien diría que es averiguar exactamente cómo se debe, porque es una documentación súper delicada donde no sabemos quiénes van a manipular esa información, además de que es sabido que en la Cámara se desaparecen las cosas como fantasmas estando en la Cámara, ahora imagínense no estando, entonces es una responsabilidad muy grande y o sea, incluso a mi criterio, se debe levantar un acta notarial el día que se sacan los documentos de ahí, para saber exactamente hacia dónde van y quién va a estar, O sea, quién va a tener acceso a esa bodega.

El Sr. Marco Aurelio Zúñiga Vargas consulta a la señora Vicepresidenta, cuáles son los documentos que se están perdiendo en la Cámara.

-Sra. Katty Esquivel: Voy a responderle a Don Marco. Este don Marco, primero que todo sí quiero aclararle que lo que yo mandé en una carta, no son ninguna amenaza para que le quede claro, yo no amenazo a nadie, simplemente me gusta decir las cosas como son y

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



es a interpretación de cada uno como lo quieran interpretar, y es lamentable que lo interpreten como amenazas. Respecto a la otra pregunta que me hizo, ¿cuáles documentos? Bueno, empezando porque la señora Amelia me ha pedido a mí documentación que no está, por ejemplo, el contrato, la carta de renuncia de Nicole y varias cosas que me ha pedido por correo; entonces uno dice, qué raro, pero si eso estaba ahí y en anteriores ocasiones igual.

cuando llegaban, no había documentos que uno andaba buscando y uno decía, pero ¿cómo se desaparecen los documentos, así como obra y arte del Espíritu Santo? Entonces a eso me refiero, o sea, tendría que hacer una lista de documentos durante toda mi trayectoria que cuando llegábamos, no estaban verdad porque, lamentablemente, en la Cámara no ha habido una administración buena donde toda la documentación debería ser digitalizada.

El Sr. Marco Aurelio Zúñiga consulta si durante esta administración se han perdido documentos.

-Sra. Katty Esquivel: El contrato de Nicole estaba ahí, estaba también la carta de renuncia de ella, también estaba ahí el expediente, estaba también la carta de renuncia de ella, también estaba ahí el expediente. Es que comprenda, yo no puedo decir cuándo se perdió, pero los haberes se los entregaron a usted Sr. Coll.

El Sr. Darío Jiménez indica que él escaneó los expedientes y el de Nicole no estaba.

-Sra. Katty Esquivel: Es que yo no estoy diciendo Darío en qué administración se perdió

La Sra. Amelia Solera considera grave la afirmación de la Sra. Katty Esquivel sobre la pérdida de expedientes y le pide que aclare a qué se refiere. Señala que al momento de su ingreso no encontró los expedientes, lo cual será parte de una investigación junto con la auditora. También solicita respeto durante la intervención y recuerda a la Sra. Esquivel que haga memoria de lo ocurrido en juntas anteriores porque a su ingreso esos expedientes no estaban.

-Sra. Katty Esquivel: Sí, Doña Amelia, le respondo, no tenía que alterarse. Le respondo con todo respeto que, si usted escuchó mis palabras, dije en anteriores administraciones, se perdían las cosas, lo dije. Yo no estoy diciendo de esta ni de cuándo fue que se perdió, no hablé de eso. Entonces no entiendo por qué se da por aludida. No he dicho en cuál administración.

El Sr. Marco Aurelio Zúñiga expresa que quedó claro que la señora Vicepresidenta está indicando que en esta junta directiva no se han extraviado esos documentos.

-Sra. Katty Esquivel: Aclaro y que quede en actas. Estoy diciendo que no puedo constatar en qué administración se perdieron. Me están pidiendo documentación que había, que se había dejado, ahora se hace entrega de haberes, se entregaron deberes cuando el único que no entregó sus deberes fue el señor, haberes, perdón, corrijo, de haberes el señor Juan Ignacio Pignataro fue el único que no entregó eso, pero de ahí en fuera, todos los presidentes han entregado los haberes.

El Sr. Víctor Loría manifiesta su inquietud ante la afirmación de que se han extraviado documentos dentro de la Cámara. Dado que tanto él como la Sra. Katty Esquivel han participado en distintas administraciones, le solicita que aclare con mayor detalle cuáles son los documentos que supuestamente se han perdido. Considera que este es un tema serio que debe ser explicado con precisión, especialmente si ella tiene conocimiento directo de los hechos.

-Sra. Katty Esquivel: Me extraña que usted me pregunte eso, si usted sabe que hicimos precisamente actas notariales por la misma situación. Tuvimos una persona que no era contador y se perdieron documentos contables. Entonces, me extraña que usted me pregunte eso, porque usted era miembro de Junta Directiva también en ese momento.

El Sr. Darío Jiménez hace una breve aclaración dirigida principalmente a los miembros nuevos, indicando que los expedientes desde 2024 en adelante están digitalizados y almacenados en la aplicación Talent & File, utilizada para el control de nómina y contabilidad. Además, señala que las facturas y comprobantes de pago también se documentan en la plataforma QuickBooks, asegurando así un respaldo completo y organizado de los gastos y pagos.

3-Status de la Auditoría 2024 y Asesoría Legal

-Sra. Katty Esquivel: Quisiera saber, con respecto a la auditoría de este 2024, si ya se tiene definido, ¿cuándo se va a hacer y quién lo va a hacer?

El Sr. Ramón Coll informa que, tras la renuncia de Don Mauricio Rivera hace aproximadamente 15 días, aún no se ha definido quién lo reemplazará. Señala que están en proceso de buscar cotizaciones y evaluar opciones, pero por el momento no hay una decisión tomada.

-Sra. Katty Esquivel: Y con respecto al abogado, ¿quién le ha dado a usted asesorías si no tenemos abogado?

El Sr. Ramón Coll indica que han contratado directamente a diferentes abogados para atender los casos legales, por decisión de la administración y de la Presidencia. Explica que cuentan con el presupuesto necesario, ya que el monto de €680,000 que se le pagaba anteriormente al Lic. Fernández no se está utilizando en su totalidad. Señala que actualmente se está gastando menos mediante contrataciones por destajo que lo que se invertía con el anterior asesor legal.

-Sra. Katty Esquivel: Al terminar nada más, le pido Marisol, que todo lo que dije en mis puntos, quede literal en las actas. Gracias.

ARTÍCULO NOVENO. INFORME DE SECRETARÍA

9.1 La Sra. Peggy Sosa plantea su preocupación respecto a la cantidad de información personal que se incluye actualmente en las presentaciones de nuevos asociados para su aprobación. Señala que se están compartiendo datos como nombre completo, número de cédula, número de teléfono, e incluso detalles personales innecesarios, sin contar con el consentimiento firmado por parte de los asociados. Destaca que, una vez aprobadas, las actas se envían al Registro Público y se convierten en documentos accesibles al público en general, lo cual podría representar un riesgo para la privacidad de las personas. Ante esto y en cumplimiento de lo que establece la Ley de protección de la persona frente al tratamiento de sus datos personales, propone formalmente una **moción** para modificar el formato de presentación de los nuevos asociados, sugiriendo que solo se incluyan los datos indispensables —como nombre y cédula— y se omitan otros detalles personales, con el fin de proteger la información sensible y cumplir con principios de confidencialidad.

El Sr. Ramón Coll somete a votación la moción presentada.

ACUERDO 207-2025: Por mayoría se aprueba modificar el formato actual de presentación de información de asociados ante la Junta Directiva. A partir de esta

TOMO 15

CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA

CEDULA JURIDICA 3-002-051042



fecha, la información que se incluya en las actas deberá contener únicamente los datos estrictamente necesarios, como el nombre completo y número de cédula. Se eliminará del formato toda información adicional sensible, tales como: número de teléfono, dirección, correo electrónico y cualquier otro dato que no sea indispensable para el proceso respectivo. Esta medida se toma en resguardo del principio de protección de datos personales contemplado en la Ley de protección de la persona frente al tratamiento de sus datos personales. Proceda la Administración con los cambios respectivos. **ACUERDO FIRME. 6 votos a favor y 1 abstención de la Sra. Katty Esquivel.**

La Sra. Peggy Sosa explica a la Sra. Katty Esquivel el objetivo de la moción anteriormente presentada.

-Sra. Katty Esquivel: Peggy puedo rectificar mi voto a favor, por favor, porque puedo hacerlo. Gracias.

ARTÍCULO NOVENO. INFORME DE TESORERÍA

9.1 El Sr. Darío Jiménez informa que se enviaron a todos los miembros de la Junta las tres propuestas recibidas para la auditoría financiera del año 2024. A continuación, detalla cada una:

1. Elizabeth Quesada (auditora forense actual):
 - o Monto propuesto: ₡2.000.034 (IVA incluido).
 - o Es quien actualmente realiza la auditoría forense para la Cámara.
 - o Se considera una opción conocida y confiable.
2. Proactiva MRF & Asociados:
 - o Firma contable de tamaño con experiencia en auditoría y servicios contables.
 - o Ha participado anteriormente en procesos de cotización con la Cámara.
 - o Está conformada por un equipo profesional, no por un único contador.
 - o Aunque no se menciona el monto exacto en esta intervención, se entiende que su propuesta es competitiva.
 - o Costo ₡1.498.380 + IVA
3. BCR Consultores:
 - o Propuesta con un costo cercano a los ₡3.000.000.
 - o El Sr. Jiménez menciona que no se tiene claridad sobre si es una firma o una persona individual.
 - o Debido a su alto costo y falta de referencias, considera que esta opción podría ser descartada.

Finalmente, señala que, evaluando tanto el precio como el respaldo profesional, la opción más viable sería Proactiva MDF, descartando preliminarmente a BCR Consultores por su costo elevado y falta de información clara.

-Sra. Katty Esquivel: Sí, no. Yo también coincido en que no puede ser para mi criterio, no debería ser la señora Elizabeth. Me parece que hay un conflicto de intereses ahí que considero que debería ser otra persona.

El Sr. Ramón Coll somete a votación la propuesta de contratación de Proactiva MRS & Asociados, para la realización de la Auditoría Financiera externa del periodo 2024.

ACUERDO 208-2025: Por unanimidad se aprueba contratar a la empresa Proactiva MRF & Asociados para la realización de la auditoría financiera de la CCCBR para el año 2024. ACUERDO FIRME. 7 votos.

9.2 El Sr. Darío Jiménez presente el informe de consolidación de saldos bancarios.

Consolidación de Saldos Bancarios			
Referencia	Banco	Colones	Dolares
Ingresos y Gastos	BN	135.718,70	71.312,87
Ingresos y Gastos	BAC	177.893,87	11.597,97
Capitulo Inter.	BAC	0,00	11.048,50
Total		313.613	93.959

El Sr. Darío Jiménez presenta un resumen del informe financiero, correspondiente al primer semestre del año 2025, detallando los ingresos, gastos y excedentes mensuales:

1. Ingresos:
 - o Se obtuvo un promedio mensual de aproximadamente ₡12.000.000.
 - o El total de ingresos acumulados en el semestre fue de ₡78.659.000.
2. Gastos:
 - o Los gastos mensuales variaron entre ₡9.240.984 (enero) y ₡10.000.000 en los meses siguientes.
 - o Junio reportó un gasto excepcional de ₡17.000.000, debido al pago de ₡5.719.881 en honorarios y otros costos asociados a la compra de la nueva sede.
 - o Este gasto estaba previsto y provisionado, por lo que no representa un desequilibrio inesperado.
3. Excedentes:
 - El total de excedentes acumulados al cierre del semestre es de aproximadamente ₡10.781.330.
 - De este total, ₡2.000.000 provienen de la cuenta 162, y el resto (unos ₡8.000.000) de excedentes operativos.
 - Esto indica un promedio mensual de excedentes de cerca de ₡2.000.000.

Señala que los resultados se basan en datos disponibles hasta el momento, pero que el dato definitivo se conocerá en seis meses, cuando se cierre el ejercicio completo. Menciona que esta situación refleja la necesidad de reformar los Estatutos, lo cual permitiría una presentación financiera más clara y precisa en el futuro.

La Sra. Fabiola Conejo solicita que esta información se remita a los directores al menos dos días antes de la sesión de Junta Directiva.

-Sra. Katty Esquivel: Tengo mi mano levantada. La Auditoría forense para qué años son.

El Sr. Darío Jiménez responde que para el 2022-2023.

-Sra. Katty Esquivel: 22 y 23, se habla de la 24. Esa no está aprobada, ¿verdad?

El Sr. Ramón Coll aclara que la del 2024 no está aprobada, se va a solicitar en la próxima sesión, se va a solicitar para el 2024 y posiblemente para el 2021.

-Sra. Katty Esquivel: Y lo otro Darío, quisiera que me dijera por qué es que no se ha pagado el impuesto de ganancia de capitales.

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



El Sr. Darío Jiménez aclara que el impuesto por ganancia de capital no se cubrirá con dinero en efectivo de la Cámara, sino mediante créditos fiscales acumulados ante el Ministerio de Hacienda, evitando así afectar los fondos disponibles. Explica que la declaración correspondiente ya fue enviada al contador y, aunque no tiene certeza de si ya se presentó oficialmente, estima que debe haberse realizado durante la semana. Detalla que, en la operativa de la Cámara, algunos servicios no generan cobro de IVA, mientras que la mayoría de los gastos sí incluyen IVA, lo que genera un saldo a favor ante Hacienda. Este saldo funciona como un crédito fiscal, que puede ser utilizado para cubrir otras obligaciones tributarias, como en este caso el impuesto de ganancia de capital. Con base en lo anterior, solicitó que dicho impuesto no se pagara en efectivo, sino que se aplicara contra el saldo a favor existente en Hacienda, el cual la Cámara ha acumulado y no ha utilizado anteriormente. Esta medida busca preservar la liquidez y aprovechar los montos ya cancelados en concepto de IVA.

-Sra. Katty Esquivel: Compensarlos con los créditos. ¿Así es?

El Sr. Darío Jiménez confirma que la intención es pagar el impuesto por ganancia de capital utilizando el crédito fiscal disponible ante el Ministerio de Hacienda, sin recurrir a los fondos líquidos de la Cámara. Explica que este proceso se gestiona desde que la organización obtuvo su personería jurídica, y que con el apoyo de la Sra. Amelia se realizaron los trámites necesarios ante la Administración Tributaria. Aclara que, aunque se había iniciado el trámite desde hace varios meses, fue hasta hace pocos días que Hacienda confirmó el monto disponible como crédito fiscal. Esto era indispensable antes de autorizar el uso del saldo a favor, ya que no podían proceder con el pago sin certeza de que el crédito fuera suficiente. Finalmente, indica que la información fue enviada al contador, y que la declaración del impuesto ya se está presentando en estos días.

-Sra. Katty Esquivel: Sí es importante, sí, que también estés encima de eso, porque el 5 de octubre ya empieza la nueva plataforma, ¿verdad? Entonces, para que no se pierda información, hacerlo antes de esa fecha.

ARTÍCULO DÉCIMO. INFORME DEL VOCAL 3

10.1 El Sr. Marco Aurelio informa de manera positiva sobre el trabajo que se ha venido realizando en relación con la participación de la Cámara en Stand EXPO Casa 2025. Expone que esta participación representa una excelente oportunidad para visibilizar los beneficios y servicios de la Cámara, así como para fortalecer su imagen institucional ante el público general y el sector.

- Costo del stand: Aproximadamente \$1.600, considerado accesible en comparación con otras cotizaciones recibidas que superaban los \$3.000 a \$5.000.
- Se trabajó directamente con los organizadores del evento, quienes ofrecieron precios más razonables para el montaje.
- Inversión específica:
 - Paredes y precinta del stand: ₡114.825.
 - Pantalla de 55": ₡185.000 (alquiler).
 - Alfombra azul: ₡91.800.
 - Transporte 100.000
 - Para un costo total de ₡491.625

Material promocional y estrategia de comunicación:

- Se creará un reel permanente con productos y servicios de los asociados, el cual será transmitido en una pantalla dentro del stand.
- Se implementarán códigos QR accesibles a los visitantes:
 - Uno para visualizar información general de los miembros de la Cámara.

- o Otro con información sobre la Cámara y los servicios que ofrece.

Objetivos de la participación:

1. Dar a conocer a la Cámara y sus servicios al público asistente.
2. Aumentar la afiliación, contactando corredores y representantes de empresas desarrolladoras que aún no forman parte.
3. Promover una imagen institucional fuerte y bien posicionada.
4. Establecer un espacio de interacción directa con los visitantes.

Resalta que toda la Junta Directiva está invitada a apoyar durante los días del evento. También se invitará a los asociados que deseen participar presencialmente en el stand. El Comité de Mercadeo está liderando este proyecto con entusiasmo, enfocándose en que sea un proyecto de imagen institucional sólida y un canal efectivo de comunicación hacia el público externo.

El Sr. Ramón Coll respalda entusiastamente la participación de la Cámara en la Expo y subraya la importancia de que la presencia institucional sea visible, elegante y representativa, especialmente durante el día inaugural, que considera el más importante del evento. Señala que es costumbre en este tipo de ferias que las empresas participantes ofrezcan bocadillos, bebidas o algún detalle gratuito a los visitantes, especialmente el primer día, cuando asiste la mayor cantidad de desarrolladores, empresarios y líderes del sector. Sugiere ofrecer sangría porque es más económica que el vino y complementarlo con botellas de agua y bocadillos sencillos. Aunque no se cuenta con un presupuesto definido para esto aún, considera que debe incluirse y aprobarse una partida adicional. Considera que este primer stand, aunque pequeño, debe ser el inicio de un proyecto más ambicioso, por lo que propone que en futuras ediciones se busquen patrocinios y alianzas con empresas aliadas, para que la Cámara pueda tener una presencia más grande y sólida en la Expo. Destaca la importancia de que quienes participen en el stand estén bien identificados, con el logo y gafete visible con las siglas de la Cámara. Considera que esto dará una imagen profesional y organizada, que marcará diferencia. Felicita al Comité de Mercadeo y al Sr. Marco Aurelio por la iniciativa y reitera su apoyo total desde el primer momento y autoriza el presupuesto adicional para cubrir gastos de hospitalidad (bebidas y refrigerios), a ser definidos más adelante.

La Sra. Fabiola Conejo expresa su apoyo total a la iniciativa de participar en la Expo y sugiere acciones concretas para mejorar la organización y presencia de la Cámara durante el evento.

Sugiere abrir un proceso de inscripción para los asociados y miembros de Junta Directiva que deseen participar activamente en el evento, especialmente para desplazarse fuera del stand y visitar a otras inmobiliarias o desarrolladores.

También, propone realizar, con apoyo de la Sra. Amelia Solera, reuniones de preparación para:

1. Alinear el mensaje institucional.
2. Capacitar sobre qué decir sobre la Cámara.
3. Establecer estrategias para atraer el interés de visitantes, por ejemplo, iniciando conversaciones con preguntas clave como: "¿Conoces el proceso de SQAR en Costa Rica?"

Por otra parte, sugiere establecer un código de vestimenta unificado (como camisa blanca) para los que van a participar y considera importante coordinar también el uso de gafetes o carnés identificativos con el logo de la Cámara, para proyectar una imagen profesional y cohesionada.

ACUERDO 209-2026: Por unanimidad se aprueba el presupuesto solicitado por la Comisión de Mercadeo para la participación de la CCCBR en el Stand EXPO Casa 2025. ACUERDO FIRME. 7 votos.

TOMO 15

CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA

CEDULA JURIDICA 3-002-051042



ARTÍCULO UNDÈCIMO. OTROS INFORMES.

c. Incorporaciones

Nombre	Cédula	Códe	Correo
ARLENE FLORES VARGAS	1-1271-0993	8478-2993	arleneff@gmail.com
CLAUDIA DENISE ROJAS BELLANERO	1-1364-0447	8621-6470	claderobas@hotmail.com
LEONARDO ORTIZ LUQUEZ	1-1917-0517	8363-3610	fortelquez@hotmail.com
MARIA JOSÉ MORA ALVAREZ	1-1192-0129	8333-1426	mariafma@hotmail.com
VERÓNICA FLORES SOJO	1-1368-0469	6033-1314	floresicelestiaes@gmail.com

La Sra. Amelia Solera indica que las personas indicadas en la lista anterior cumplieron con todos los requisitos.

ACUERDO 210-2025: Por unanimidad se aprueba la incorporación de las personas indicadas en la lista anterior a la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces. Proceda la Administración según corresponda. **ACUERDO FIRME. 7 votos.**

d. SUSPENSION POR MOROSIDAD:

Nº	Nombre	Apellido	Cédula	Códe	Correo	Condición	Descripción
210	MARIANELA	PIÑA VILLAMIZAR	0106-11230163070-8076	8774-8076	marianela.pina@gmail.com	(S)	esta asociada con deudas, hay un reclamo al día y ella no se daña el reclamo de 4 meses.

ACUERDO 211-2025: Por unanimidad se aprueba la suspensión de Marianela Piña Villamizar como miembro de la CCCBR por tener más de seis meses de atraso en el pago de las cuotas de afiliación. Al haberse realizado los avisos correspondientes de cobro y al no tener una respuesta positiva de parte de la asociada para poner al día la deuda, se procede con la suspensión respectiva. Se solicita a la Directora Ejecutiva proceder según corresponda. **ACUERDO FIRME. 7 votos.**

e. CAMBIO DE CONDICIÓN:

Nº	Nombre	Apellido	Cédula	Códe	Correo	Condición	Descripción
212	OSCAR LEONARDO	OROZCO SOLÍS	02017610	8774842	lorozco11@gmail.com	(S)	se le realizó de cargo por 3 meses y pasó a estado activo a la secretaria.

ACUERDO 212-2025: Por unanimidad se aprueba el cambio de condición de Oscar Leonardo Orozco Solís a estado activo, según las condiciones indicadas en la lista anterior. Proceda la Administración según corresponda. **ACUERDO FIRME. 7 votos.**

Se somete a votación la incorporación de Romel Gamboa Víquez a la CCCBR, ya que cumple con todos los requisitos.

ACUERDO 213-2025: Por unanimidad se aprueba la incorporación de Romel Gamboa Víquez, cédula de identidad número 1-1125-0158 a la Cámara Costarricense de

**Corredores de Bienes Raíces. Proceda la Administración según corresponda.
ACUERDO FIRME. 7 votos.**

Se concluye la sesión a las 22:27 horas se concluye la sesión.

Sr. Ramón Coll Esquivel, Presidente / Sra. Peggy Sosa González, Secretaria. Última línea.