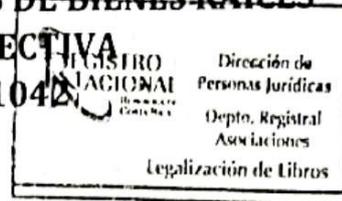


## CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

## LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA

CEDULA JURIDICA 3-002-051042



Acta de la sesión ordinaria número 1429-2025 de la Junta Directiva de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada el 09 de setiembre 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
- Victor Loria – Fiscal Suplente

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.

**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 1428.
4. Audiencia
5. Lectura de correspondencia.
6. Informe Directora Ejecutiva.
7. Informe del Presidente.
8. Informe de Vicepresidente.
9. Informe del Tesorería.
10. Informe del Vocal 1.
11. Informe del Vocal 3.
12. Otros informes.

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

**ACUERDO 214-2025: Por unanimidad se aprueba el orden del día de la sesión ordinaria 1429 del 09 de setiembre del 2025.**

**ARTÍCULO TERCERO. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA 1427.**

El Sr. Ramón Coll Esquivel informa que se recibieron observaciones de forma al acta, por lo que somete a votación su aprobación.

**ACUERDO 215-2025: Por unanimidad se aprueba el acta 1428-2025 del 25 de agosto del 2025. 5 votos.**

**ARTÍCULO CUARTO. AUDIENCIA**

Se recibe en audiencia a la Sra. Mónica López y a la Sra. Carla Dobles Recio.

La Sra. Amelia Solera Guillén expone los esfuerzos para transformar el actual curso de corredores inmobiliarios, el cual es introductorio y carece de una estructura pedagógica formal, en un programa educativo profesionalizado y estandarizado, alineado con los estándares del sector y con potencial para evolucionar hacia una carrera técnica certificada.

Se busca fortalecer el gremio y posicionar a la Cámara como un referente formativo, impulsando eventualmente una reforma legal y la posible creación de un colegio profesional. La meta es ofrecer una formación ética, competente y de calidad, que responda a las exigencias actuales del mercado inmobiliario.

#### Desarrollo Curricular y Evaluación de Proveedores

Una subcomisión asesora integrada por: Carla Dobles, Mónica López, Ramón Coll, Darío Jiménez y Amelia Solera, ha analizado diversas propuestas de desarrollo curricular, incluyendo universidades y empresas especializadas. Tras evaluar opciones como la ULEAD y Curriculistas de Costa Rica, se consideró más viable la propuesta de Altavia Consulting Group, una empresa liderada por una exalumna del curso actual, con experiencia en desarrollo educativo.

#### Postulantes Analizados:

ALTAVIA CONSULTING GROUP	6 meses de desarrollo	\$14.800 IVA INCLUIDO PROGRAMA LLAVE EN MANO y PROPIO DE LA CCBR
Curriculistas de CR	6 meses de desarrollo	\$15.500 + IV
ULEAD	4 a 6 meses de desarrollo	\$22.500 + Compartir ingresos 50%

La propuesta de Altavia incluye:

- Un programa llave en mano exclusivo para la Cámara.
- 10 módulos formativos con unas 200 horas de contenido híbrido (virtual y presencial).
- Costo total de \$14,800 (IVA incluido), pagadero en dos fases: 50% en 2025 y 50% en 2026.
- Sin costos adicionales posteriores: el 100% de los ingresos futuros serían propiedad de la Cámara.
- Acompañamiento con un plan de mejora continua, seguimiento e informe final.
- Posible vinculación con certificaciones nacionales e internacionales y alianzas como INCAE.

Además, el curso se diseñaría dentro de un rango de precio final accesible, hasta \$550 por estudiante, manteniéndose competitivo en el mercado actual.

Financiamiento y Sustentabilidad del Proyecto: La viabilidad económica del proyecto ha sido cuidadosamente analizada. La Comisión de Educación ha revisado los ingresos actuales y la matrícula mensual promedio, concluyendo que es posible financiar el desarrollo del programa en fases.

El reciente incremento de \$50 al curso actual (ahora de \$350 por estudiante) permitirá generar flujo adicional. Con una previsión de ahorro mensual de \$1,500 durante cuatro meses, se podrá cubrir la primera fase del proyecto en 2025.

La subcomisión también garantiza la participación activa de profesionales del gremio en la revisión del contenido curricular, asegurando su pertinencia técnica, legal, comercial y ética.

Impacto y Proyección: Este nuevo programa no solo profesionalizará el rol del corredor inmobiliario, sino que también posicionará a la Cámara como referente nacional e internacional en educación del sector. Es el primer paso para un modelo educativo que, iniciado como técnico, podría evolucionar hacia bachilleratos, licenciaturas o certificaciones especializadas.

Se espera que el programa esté validado y listo para implementarse en 2026, manteniendo el curso actual hasta entonces. Esta iniciativa representa una oportunidad histórica para consolidar la formación inmobiliaria en Costa Rica y elevar los estándares del gremio.

-Sra. Katty Esquivel: Amelia una consulta. Perdón, Fabiola estaba primero, creo. Gracias, no, lo que me gustaría saber es ¿de qué partidas saldrían esos recursos?

La Sra. Amelia Solera responde que saldrían principalmente de los ingresos mensuales de la Comisión de Educación, provenientes de los cursos actuales.

-Sra. Katty Esquivel: Ajá. ¿Pero sacaron alguna proyección de todos los ingresos que hemos tenido a la fecha? O sea, para ver con cuántos alumnos podemos pagar eso.

## CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA

-Sra. Katty Esquivel: Amelia, una consulta. Perdón, pero está el primer arco. Gracias, ¿no, lo que me gustaría saber es de qué partidas saldrían esos recursos?

### CEDULA JURIDICA 3-002-051042

La Sra. Amelia Solera responde que saldrían principalmente de los ingresos mensuales de la Comisión de Educación, provenientes de los cursos actuales.

-Sra. Katty Esquivel: Ajá. ¿Pero sacaron alguna proyección de todos los ingresos que hemos tenido a la fecha? O sea, para ver con cuántos alumnos podemos pagar eso.

La Sra. Amelia Solera explica que, junto con la Comisión de Finanzas y Don Darío Jiménez, se están trabajando los flujos de ingresos proyectados. Actualmente, el curso cuenta con un promedio de 20 a 25 estudiantes mensuales, y gracias al incremento en el costo del curso, ya se genera un flujo de efectivo que permitiría reservar \$1,500 mensuales. Este ahorro permitiría cubrir la primera fase del proyecto de desarrollo curricular en 2025. Además, se contempla incluir el resto de la inversión en la planificación financiera del 2026, asegurando así la viabilidad del proyecto en dos etapas.

-Sra. Katty Esquivel: Sería importante Amelia que primero eso no está presupuestado, o sea, en el presupuesto. Hay que presupuestar lo valga la redundancia y la Comisión de Educación no tiene partidas, o sea, las partidas. El presupuesto es uno solo para todas las comisiones, así se establecía.

El Sr. Darío Jiménez aclara que, respecto al financiamiento del proyecto, la mayor parte de la inversión se ejecutará hasta la entrega del producto, por lo que se incluirá principalmente en el presupuesto del año 2026. Esto significa que el impacto en el presupuesto del 2025 será mínimo, y no comprometerá significativamente las finanzas de este año.

La Sra. Fabiola Conejo agradece la explicación brindada por doña Amelia Solera y manifiesta su reconocimiento al trabajo realizado. Solicita que conste en actas varios puntos importantes desde el marco estatutario de la Cámara:

1. Control y responsabilidad sobre los fondos: el Artículo 35 del Estatuto, establece que la Junta Directiva tiene la responsabilidad de velar por el buen manejo de los fondos y la conservación de los bienes, además de tener amplias facultades en temas de cobro, garantías y pagos.
2. Base estatutaria para la reforma educativa: Los estatutos también respaldan la reforma educativa propuesta, citando:
  - o Artículo 3, inciso e: Establece como fin de la Cámara el contribuir al progreso de los asociados mediante programas de capacitación y educación continua, en cooperación con entidades nacionales e internacionales.
  - o Artículo 4, inciso c: Permite colaborar con instituciones estatales y privadas para lograr un mejor nivel educativo entre los asociados.

Recalca que lo planteado responde directamente a estos objetivos y que mejorar el nivel educativo del gremio es una línea estratégica coherente.

Por otra parte, manifiesta que la suma de \$14,800 es significativa, pero valora positivamente que el pago se realice de forma gradual, extendiéndose hasta abril de 2026, lo cual permite una gestión financiera responsable y sin afectar las prioridades actuales.

Consulta sobre el tipo de acreditación que tendría el nuevo programa curricular propuesto por Altavia Consulting Group. Específicamente, se refirió a si el curso podría contar con algún respaldo formal del MEP (Ministerio de Educación Pública), como ocurre con técnicos ofrecidos por el INA, o si tendría otro tipo de aval.

Referente a la acreditación del programa desarrollado por Altavia Consulting, la Sra. Claudia Dobles aclara lo siguiente:

- Inicialmente, el programa será implementado directamente por la Cámara, bajo su propio sello institucional (CCBR).
- El objetivo principal es que la propiedad intelectual del programa sea completamente de la Cámara, lo cual permite control y autonomía.
- Se busca que la malla curricular sea lo suficientemente robusta para que, en el futuro, pueda ser reconocida o avalada por una universidad.
- En una segunda etapa, se proyecta lanzar una licitación o convocatoria, donde universidades interesadas en alianzas estratégicas busquen a la Cámara, no al revés.
- Esta estrategia se alinea con la visión de largo plazo de profesionalizar el gremio y avanzar hacia la reforma de ley que permita consolidar al sector inmobiliario en un marco más formal y académico.

Respecto a la consulta sobre el MEP, menciona que ella misma realizó una consulta directa como usuaria y fue asesorada por el área legal del Ministerio, donde le informaron que el MEP no es la entidad encargada de otorgar acreditaciones para este tipo de programas. La responsabilidad de avalar programas de esta naturaleza recae en el sector universitario. Además, menciona que, gracias al respaldo de Altavia Consulting, existe la posibilidad de establecer alianzas con instituciones como INCAE, una reconocida escuela de

*Nota: Nota página repetida.*

-Sra. Katty Esquivel: Amelia una consulta. Perdón, Fabiola estaba primero, creo. Gracias, no, lo que me gustaría saber es ¿de qué partidas saldrían esos recursos?

La Sra. Amelia Solera responde que saldrían principalmente de los ingresos mensuales de la Comisión de Educación, provenientes de los cursos actuales.

-Sra. Katty Esquivel: Ajá. ¿Pero sacaron alguna proyección de todos los ingresos que hemos tenido a la fecha? O sea, para ver con cuántos alumnos podemos pagar eso.

La Sra. Amelia Solera explica que, junto con la Comisión de Finanzas y Don Darío Jiménez, se están trabajando los flujos de ingresos proyectados. Actualmente, el curso cuenta con un promedio de 20 a 25 estudiantes mensuales, y gracias al incremento en el costo del curso, ya se genera un flujo de efectivo que permitiría reservar \$1,500 mensuales. Este ahorro permitiría cubrir la primera fase del proyecto de desarrollo curricular en 2025. Además, se contempla incluir el resto de la inversión en la planificación financiera del 2026, asegurando así la viabilidad del proyecto en dos etapas.

-Sra. Katty Esquivel: Sería importante Amelia que primero eso no está presupuestado, o sea, en el presupuesto. Hay que presupuestar lo valga la redundancia y la Comisión de Educación no tiene partidas, o sea, las partidas. El presupuesto es uno solo para todas las comisiones, así se establecía.

El Sr. Darío Jiménez aclara que, respecto al financiamiento del proyecto, la mayor parte de la inversión se ejecutará hasta la entrega del producto, por lo que se incluirá principalmente en el presupuesto del año 2026. Esto significa que el impacto en el presupuesto del 2025 será mínimo, y no comprometerá significativamente las finanzas de este año.

La Sra. Fabiola Conejo agradece la explicación brindada por doña Amelia Solera y manifiesta su reconocimiento al trabajo realizado. Solicita que conste en actas varios puntos importantes desde el marco estatutario de la Cámara:

1. Control y responsabilidad sobre los fondos: el Artículo 35 del Estatuto, establece que la Junta Directiva tiene la responsabilidad de velar por el buen manejo de los fondos y la conservación de los bienes, además de tener amplias facultades en temas de cobro, garantías y pagos.
2. Base estatutaria para la reforma educativa: Los estatutos también respaldan la reforma educativa propuesta, citando:
  - o Artículo 3, inciso e: Establece como fin de la Cámara el contribuir al progreso de los asociados mediante programas de capacitación y educación continua, en cooperación con entidades nacionales e internacionales.
  - o Artículo 4, inciso c: Permite colaborar con instituciones estatales y privadas para lograr un mejor nivel educativo entre los asociados.

Recalca que lo planteado responde directamente a estos objetivos y que mejorar el nivel educativo del gremio es una línea estratégica coherente.

Por otra parte, manifiesta que la suma de \$14,800 es significativa, pero valora positivamente que el pago se realice de forma gradual, extendiéndose hasta abril de 2026, lo cual permite una gestión financiera responsable y sin afectar las prioridades actuales. Consulta sobre el tipo de acreditación que tendría el nuevo programa curricular propuesto por Altavia Consulting Group. Específicamente, se refirió a si el curso podría contar con algún respaldo formal del MEP (Ministerio de Educación Pública), como ocurre con técnicos ofrecidos por el INA, o si tendría otro tipo de aval.

Referente a la acreditación del programa desarrollado por Altavia Consulting, la Sra. Claudia Dobles aclara lo siguiente:

- Inicialmente, el programa será implementado directamente por la Cámara, bajo su propio sello institucional (CCBR).
- El objetivo principal es que la propiedad intelectual del programa sea completamente de la Cámara, lo cual permite control y autonomía.
- Se busca que la malla curricular sea lo suficientemente robusta para que, en el futuro, pueda ser reconocida o avalada por una universidad.
- En una segunda etapa, se proyecta lanzar una licitación o convocatoria, donde universidades interesadas en alianzas estratégicas busquen a la Cámara, no al revés.
- Esta estrategia se alinea con la visión de largo plazo de profesionalizar el gremio y avanzar hacia la reforma de ley que permita consolidar al sector inmobiliario en un marco más formal y académico.

Respecto a la consulta sobre el MEP, menciona que ella misma realizó una consulta directa como usuaria y fue asesorada por el área legal del Ministerio, donde le informaron que el MEP no es la entidad encargada de otorgar acreditaciones para este tipo de programas. La responsabilidad de avalar programas de esta naturaleza recae en el sector universitario. Además, menciona que, gracias al respaldo de Altavia Consulting, existe la posibilidad de establecer alianzas con instituciones como INCAE, una reconocida escuela de

administración, lo cual podría abrir oportunidades de acreditación académica de alto nivel en el futuro.

La Sra. Fabiola Conejo Fabiola reitera que la Junta Directiva debe velar por el uso responsable de los fondos, como lo indican los Estatutos. Si bien apoya el proyecto de \$14,800, pero recuerda que también está en curso el proyecto de la nueva sede, que podría implicar costos adicionales. Por ello, sugiere avanzar de forma gradual y cuidadosa con los pagos, para no comprometer el presupuesto general ni incumplir con las obligaciones financieras de la Junta.

El Sr. Ramón Coll expresa que la Cámara cuenta con un superávit mensual sostenido, lo que permite financiar el proyecto educativo y otras iniciativas sin comprometer los recursos. Manifiesta que el señor Tesorero tiene el control total de las finanzas y que, si en el camino se identifica algún problema, se puede detener el proceso sin riesgo. Agrega que iniciar las negociaciones con Altavia no implica una obligación inmediata, sino una oportunidad de aprendizaje, incluso si no se implementa el nuevo curso en el año 2026, el proceso permitiría mejorar la calidad del curso actual, pasando de simples charlas a una formación estructurada y profesional. Concluye que la inversión en educación es necesaria y viable, y que se financiaría con recursos ya disponibles, sin necesidad de comprometer activos o buscar financiamiento externo.

El Sr. Víctor Loría expresa su preocupación por la falta de un plan bien estructurado previo al inicio del proyecto. Señala que hablar de crear un colegio profesional requiere un marco legal específico. También cuestiona si la inversión está alineada con el impacto real en los asociados, ya que el nuevo enfoque implica una formación más larga y técnica, muy distinta al curso actual. Sugiere analizar mejor los alcances y beneficios antes de avanzar. Consulta si ya se ha calculado la relación costo-beneficio del proyecto, dado que es fundamental para justificar la inversión. Esto es importante para entender el impacto económico real del curso frente a los beneficios para la Cámara y sus asociados.

El Sr. Ramón Coll aclara que lo que se está planteando hoy no tiene nada que ver con la posibilidad de crear un colegio profesional a futuro. Además, menciona que el proyecto cuenta con una estructura definida, pero será sometido a pilotos y ajustes según los resultados. Podría evolucionar, simplificarse o mejorarse antes de su implementación final. Actualmente, el plan contempla un curso de 3 meses, con estadísticas y costos ya estimados que respaldan su viabilidad.

La Sra. Peggy Sosa Peggy señala la importancia de considerar la permanencia de los estudiantes en el gremio tras el curso, para ello, sugiere explorar opciones de formación dentro de alianzas existentes, como con CILA. Aun así, respalda la propuesta de reforma educativa como un punto de partida necesario, destacando que es momento de dejar de postergar decisiones y tomar acciones para profesionalizar el gremio.

-Katty Esquivel: Sí. Gracias. Bueno, se habla de una investigación, a mí me gustaría que compartieran esa investigación que se hizo, sería importante que todos los miembros de Junta Directiva la conozcan. Coincido cien por ciento con lo que habla Fabiola, de cuidar que nuestro deber como miembros de Junta Directiva, no es porque haya un superávit o porque nos sobre plata por mes debemos gastarla, al contrario, debemos cuidarla porque somos responsables como miembros de Junta Directiva de todo ese dinero. Entonces, debemos pensar que bajo un presupuesto establecido y aprobado previamente por la Asamblea es el primer paso. Importante, coincido con Víctor en la importancia de pedir un informe, de los que matriculan versus los que se afilian, que es importante que lo conozcamos y también que se mande la propuesta por escrito. También es importante que tengamos la propuesta por escrito y el por qué se escogió una empresa versus la otra, pero que sea un documento que podamos analizarlo como miembros de Junta Directiva y responsables para tomar decisiones. Eso es todo. Que quede en actas. Gracias.

La Sra. Mónica López Lutz menciona que el objetivo es dejar atrás el curso y avanzar hacia una formación más profesional, en línea con el Estatuto sobre capacitación continua. Explica que, aunque el curso actual genera ingresos aproximados de \$7,000 mensuales, la

mayor parte se usa para cubrir gastos administrativos, y el presupuesto de los ingresos debería provenir principalmente de las cuotas de los asociados, no de la educación.

Expresa que, si Educación genera esos fondos, debe tener derecho a reinvertirlos en capacitación tal cual lo indican los Estatutos. Además, concuerda con la recomendación de Altavia, ya que ofrece un modelo más rentable: se paga un fee mensual por un periodo corto y el resto el 100% de los ingresos futuros quedan para la Cámara, a diferencia de las universidades, que exigirían un 50% permanente de los ingresos del curso.

El Sr. Darío Jiménez sugiere que se debería invertir un poco más de dinero, ya que esta inversión genera altos retornos a lo largo del año. Menciona que en la anterior junta directiva ya había presentado los resultados del primer semestre, destacando que estos gastos realmente deben considerarse como una inversión en la mejora de la calidad educativa. Además, consulta a la Sra. Amelia Solera si recuerda que en una sesión anterior hizo una pregunta relacionada con la empresa que ofrece el programa educativo y según lo que le indicaron, actualmente el centro cuenta con un certificado de participación, pero la nueva malla curricular propuesta permitiría ofrecer un título de técnico singular, con un nivel de validez similar al de un técnico del INA (Instituto Nacional de Aprendizaje).

La Sra. Amelia Solera confirma que, en términos de horas y currícula, la propuesta sí se asemeja a un técnico. Sin embargo, aclara que para obtener el reconocimiento formal como técnico se deben cumplir ciertos requisitos. Señala que una opción sería establecer una alianza con el INA, pero también destaca que las cámaras empresariales tienen capacidad certificadora y una fuerte injerencia en el mercado, similar a la de centros técnicos como el INA. Resalta la importancia de que la Cámara reconozca y valore su propio potencial como entidad certificadora, a través de su sello empresarial. Finalmente, sugiere que una futura alianza con una universidad o un centro acreditado permitiría obtener una doble validación del programa.

La Sra. Carla Dobles aclara que no se está descartando la posibilidad de alianzas futuras con universidades. Sin embargo, por razones financieras y para proteger los recursos de la Cámara, desean ser los propietarios iniciales de la propiedad intelectual. De esta forma, buscan que las universidades los vean como un socio valioso al que deben acercarse, ya que cuentan con el sello CCCBR, algo que las universidades no tienen y que representa un valor importante.

La Sra. Mónica López menciona que, al igual que otras cámaras como la de Industrias y Construcción que certifican, ellos también podrían asumir ese rol. Expresa entusiasmo por la idea, especialmente porque fue parte del Colegio de Periodistas, lo cual le da más sentido al objetivo y lo ve alcanzable en un futuro cercano.

El Sr. Darío Jiménez agrega que exigir un curso de 10 meses ayudaría a atraer afiliados más comprometidos y duraderos, lo cual ya había sido mencionado por el Sr. Víctor Loria. Además, aclara que el curso se implementaría mes a mes, sin necesidad de esperar a que termine para iniciar otro, por lo que los beneficios no se verían afectados. Considera que esta inversión de tiempo inicial permitiría atraer personas más afines.

La Sra. Amelia Solera solicita al Sr. Ramón Coll presentar dos mociones o dos solicitudes para manejar el tema de dos formas. La primera consiste en solicitar a la Junta Directiva que apruebe e implemente una reforma educativa para el curso de correduría de bienes raíces, con una visión más moderna y profesional. Esta reforma consideraría variables curriculares para aplicarse a mediano plazo, en 2025 o 2026. El objetivo es que se reconozca la necesidad de dicha reforma.

El Sr. Ramón Coll somete a votación la moción de la Comisión de Educación, de aprobar e implementar una reforma educativa para el curso, es nada más aprobar e implementar una reforma, no se está escogiendo todavía a nadie.

**ACUERDO 216-2025: Por mayoría se aprueba implementar una reforma educativa para el curso de Correduría de Bienes Raíces, con una visión más moderna y profesional. Esta reforma consideraría variables curriculares para aplicarse a mediano plazo, en 2025 o 2026 según los costos presentados. ACUERDO FIRME. 6 votos a favor y 1 abstención de la Sra. Katty Esquivel.**

-Sra. Katty Esquivel: Yo me abstengo y me abstengo porque no tengo que me respalde para tomar esa decisión.

La Sra. Amelia Solera indica que la segunda moción es implementar la reforma educativa del curso de correduría de Bienes Raíces mediante la contratación del proveedor de Altavia Consulting Group para la ejecución a mediano plazo (2025 -2026).

La Sra. Peggy Sosa sugiere que, antes de aprobar cualquier medida, se debería presentar una proyección de pagos para poder analizarla previamente y así tomar una decisión más

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



informada. Propone considerar la posibilidad de postergar la decisión, recibir la información necesaria, analizarla con detenimiento y retomar el tema en la próxima sesión.

-Sra. Kattya Esquivel: Sí, bueno, yo coincido con Peggy, iba a decir precisamente lo mismo. No soy del criterio de que se apruebe, al menos yo, Kattya Esquivel, de que se apruebe, digamos, sin documentos de estudio ni análisis, o sea, no tenemos nada, el grupo que lo ha visto no sé quiénes son. Me imagino que es el mismo grupo de educación, pero nosotros de Junta Directiva, al menos que me corrija alguno si lo tiene, no tenemos absolutamente nada, tenemos un solo proveedor, tampoco se trajo a Junta Directiva los demás proveedores y qué es lo que cada uno ofrece; entonces, me parece que es aprobar algo simplemente a dedo a mi criterio muy personal. Gracias.

Además, perdón y, para terminar; además, considero que nosotros tenemos una prioridad, que la prioridad es para todos los asociados, porque aquí esta prioridad es para los nuevos que se matriculen, no necesariamente los que ya están, y la prioridad número uno es para todos por igual, que es el proyecto de ley, y es en el cual deberíamos enfocarnos. Gracias.

El Sr. Ramón Coll indica que el proyecto de ley solo será posible si se realiza una reestructuración educativa seria. Señala que el modelo actual es débil y no tiene el peso necesario para respaldar una ley. Comparte que, según Casa Presidencial, el enfoque debe ser crear una marca fuerte y un sistema educativo continuo, con capacitaciones cada 2 años, para ganar legitimidad. Parte de este curso ya se está aplicando con sesiones semanales, y todo apunta a construir una estructura profesional que permita avanzar en el tema legal.

El Sr. Darío Jiménez aclara, por efectos de acta, que no se eligió una empresa "a dedo". Como miembro del comité, explica que se está presentando una terna de opciones, y la recomendación se basa en que una de ellas permite mantener el 100% de la propiedad intelectual, a diferencia de las otras dos. Además, confirma que los miembros involucrados fueron presentados en la exposición que efectuó doña Amelia Solera. Aclara, además, que el tema de pagos está dividido en dos fases. En la primera fase, se paga un 20% inicial al momento de recibir la malla curricular, y el segundo pago de esta fase sería en 2026. La segunda fase contempla el 50% restante, también para el 2026. En resumen, durante los próximos 4 meses, lo único que se recibiría sería la malla curricular, y no habría pagos mayores en ese periodo.

-Sra. Kattya Esquivel: Darío perdón, sería importante que esa terna quedara en actas, precisamente.

sí y nada más, levante la mano, ese nada más para responderle al señor Presidente, que es curioso que en el Ministerio de Hacienda nos dijeron otra cosa diferente a lo que usted está diciendo del proyecto de ley, inclusive tuvimos muchísimos avances y había que darle continuidad, desde el día uno lo manifesté en la primera sesión con usted y usted dijo que no era prioridad entonces nada más para que sepa.

El Sr. Ramón Coll reafirma que, durante una visita a Casa Presidencial, el Vicepresidente contactó al Ministro de Hacienda, con quien conversaron directamente. A partir de esa experiencia, concluye que el camino tomado por la Junta Directiva anterior era equivocado y que es necesario replantear el enfoque.

Al ser las 19:20 se incorpora la Sra. Marianela Sibaja y a las 19:34 horas se incorpora el Sr. Leonard Cambroneró.

-Sra. Peggy Sosa: Para también que queden actas, referente al comentario de la señora Vicepresidenta respecto al programa como tal, pues esto también sí es para todos los asociados, no solo para los nuevos ¿por qué? Porque programas de recertificación no se pueden dar si no sabemos cuál es la base, programas de reincorporación, tal vez con algún examen por suficiencia o por, no sé, están un poco escuetos y no tenemos una base de una curricula académica que queramos, pues validar; entonces si terminan siendo para todos los asociados y para los nuevos que también vengan, pues con un norte mucho más claro de qué es este oficio y pues, bueno, que podamos trabajar como profesionales también ahí afuera.

-Sr. Marco Zúñiga; Gracias, Ramón. Quisiera que quede en actas, como dice nuestra querida Vicepresidenta, mis palabras. Estaba presente en la Casa Presidencial cuando se llamó al señor Ministro Nogui Acosta y tanto el Vicepresidente de la República como Nogui Acosta, los dos se manifestaron muy anuentes a que la Cámara crezca como organización, pero en desacuerdo con impulsar otro colegio más. Quisiera preguntarle a la señora Vicepresidenta que, si ella tiene los documentos que la anterior Junta Directiva hizo y el trabajo que hicieron, con quién lo realizaron, con cuáles personas del Gobierno lo realizaron y con cuáles diputados. Que tuviera la gentileza de compartirlos con la Junta Directiva para que nosotros podamos darle continuidad, porque si el proyecto de ley y como indica ella estaba tan avanzado, me gustaría tener eso en la mano para poder ver por dónde podemos trabajarlo.

Me interesa muchísimo apoyar que la profesión nuestra vaya hacia adelante, pero me gustaría hacerlo de la mejor manera posible. Y si tuviéramos eso, Doña Katty, yo se lo agradecería muchísimo.

-Sra. Katty Esquivel: Bueno, para aclararlo Marco, que en realidad era crear la figura en el Código de Comercio en la reforma del Código de Comercio y nos reunimos con personas importantes de Hacienda, hicimos avances bastante importantes y este y ahí estaba, y lo puse a la mesa el primer día en la primera sesión con el señor Presidente y dijo que no era su prioridad, eso fue lo que él dijo.

El Sr. Ramón Coll señala que, aunque anteriormente la educación no era la prioridad, hoy se ha convertido en el eje principal para fortalecer la marca. Aclara que esto no excluye la posibilidad de avanzar paralelamente en un proyecto de ley o alguna otra forma de regulación, entendiendo que son procesos distintos. Además, menciona que próximamente se iniciará la selección de abogados que apoyen en este ámbito legal.

-Sra. Katty Esquivel: Incluso para aclararle, la idea era eliminar el corredor jurado y poner ponerlo como el inmobiliario, el corredor inmobiliario. Esa era la idea y se estaba encaminando bastante bien.

El Sr. Ramón Coll da por concluido el tema, indicando que se retomará ya sea en una sesión extraordinaria de Junta Directiva o en la próxima sesión ordinaria.

#### **ARTÍCULO QUINTO. LECTURA DE CORRESPONDENCIA**

5.1 Se conoce nota emitida por EEnrique José Morales, presidente saliente de CILA y actual presidente del Consejo Directivo 2025, donde indica que la Confederación Inmobiliaria Latinoamericana (CILA) felicita a la CCCBR por haber sido reconocida como miembro fundador institucional durante su Asamblea General Ordinaria, y confirma la entrega de un certificado impreso a la Sra. Peggy Sosa. Asimismo, extienden sus felicitaciones por el reconocimiento otorgado a la Sra. Ofelia Ulloa por su labor como presidenta de CILA en el periodo 2020-2021, quien recibió una presea presidencial durante la gala de clausura del Congreso CILA 2025. Finalmente, agradecen los aportes de la CCCBR a través de sus delegados, e invitan a continuar con esta valiosa colaboración.

5.2 Se conoce nota emitida por el Sr. Erick Abarca Brenes, miembro activo de la CCCBR desde marzo de 2017, mediante la cual informa a la Junta Directiva y a la Dirección Ejecutiva que, debido a una grave condición de salud, ha enfrentado dificultades económicas que le han impedido cumplir puntualmente con sus obligaciones financieras ante la Cámara.

Indica que, actualmente sigue en tratamiento médico especializado y su única fuente de ingresos es su trabajo en bienes raíces, el cual se ha visto limitado. A pesar de esta situación, recientemente logró pagar tres cuotas de membresía, pero aún tiene tres pendientes. Por ello, solicita respetuosamente a la Junta Directiva que se considere la condonación de las cuotas pendientes, o bien, la congelación temporal de la facturación, para evitar el aumento de la morosidad mientras regulariza su situación. Reitera su compromiso con la Cámara, destacando sus más de 8 años de afiliación activa y su servicio como miembro del Tribunal de Ética, y manifiesta su deseo de continuar aportando a la profesionalización del sector inmobiliario en Costa Rica.

-Sra. Katty Esquivel: Para conocimiento de todos, el artículo 14 de los Estatutos otorga a la Junta Directiva la facultad concreta de cómo hacer descuentos, o sea, si la persona paga anticipadamente, digamos el año, le puede hacer un 10% de descuento o el 5% si lo pagara a 6 meses. Pero no habla de condonación, habla de descuentos. Y hay un artículo que es el 14 también que el primero, el que le mencioné era el 34, y el 14 que dice sobre el permiso temporal, o sea, menciona la posibilidad de otorgar a un asociado la opción de no pagar cuotas durante un periodo limitado, pero solo bajo condiciones muy calificadas y con autorización expresa, o sea, digamos, aplica cuando un accionista, no en un asociado perdón no puede ejercer la correduría por razones específicas, en este caso por enfermedad verdad debidamente justificada v. según lo decidamos nosotros como Junta Directiva v. en

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



caso de que luego se descubra que no se obtuvo el permiso mediante engaño, entonces ahí sí se le reclama y el pago es retroactivo. Verá solamente en ese caso. Tampoco se trata de una condonación, o sea la Cámara, los Estatutos no hablan de condonación, hablan de descuento o de suspensión temporal, nada más para que sepan.

Se comisiona a la Directora Ejecutiva para que solicite al Sr. Erick Abarca una aclaración de su solicitud.

5.3 Se conoce correo electrónico remitido por Dayana Priscilla Chacón Solano, mediante el cual solicita apoyo para concluir el proceso de afiliación a la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces. La Sra. Chacón expone su interés en concluir el proceso de afiliación a la Cámara, beneficio incluido como parte del curso con un plazo de 4 meses posterior a la certificación. Señala que, por motivos personales y familiares de fuerza mayor, no logró completar el trámite dentro del plazo estipulado, el cual vencía en agosto. Indica además que hubo una confusión respecto al tiempo disponible, creyendo que era de 6 meses, y al intentar realizar el trámite en septiembre fue informada de que el plazo había expirado. Solicita a la Junta Directiva que se le exima del pago de la penalidad de \$160, permitiéndole formalizar su afiliación con el pago regular de la membresía mensual. Manifiesta su compromiso de cumplir con los requisitos y cuotas en adelante, destacando su interés en formar parte de la Cámara como una oportunidad de desarrollo profesional y personal.

La Sra. Marianela Sibaja da fe que la Sra. Chacón Solano participó en el curso de forma activa; no obstante, aclara que en varias ocasiones se les indicó el plazo que contaban para afiliarse a la Cámara.

-Sra. Katty Esquivel: Sí. A mí me llegó la nota y la respuesta que le di fue que eso se pasaba, incluso le copie a la directora Amelia, que eso lo llevará Junta Directiva porque no es potestad mía hacerlo, eso no está en Estatuto, no está establecido en Estatuto que el curso que creo que sí está en los 3 meses, como lo menciona la fiscal. Entonces, pienso que el aprobar algo así sería como abrir un portillo. Lamentablemente, la gente tiene que saber que hay reglas y si queremos realmente ser personas serias en nuestra Cámara, bien debemos cumplir los lineamientos establecidos por Estatutos.

Nada más, tal vez incluso no sé si se podrá, pero se le podría dar la opción de que ella vaya haciendo abonos, no sé, que vaya pagando conforme ella pueda, verdad, para poder afiliarse. No sé, no sé si se podrá.

Según Estatutos, la Junta Directiva no tiene facultades estatutarias para modificar esta regla. Se trata de un requisito fijado en la Asamblea General, o sea, los Estatutos dicen que la cuota de inscripción debe cancelarse de contado en el momento de la afiliación y que no es posible afiliarse pagando en tracto, salvo que la Asamblea General modifique los Estatutos o emita un acuerdo específico que autorice esa modalidad de pacto.

Sobre la solicitud, la Junta Directiva valora y reconoce la situación personal expuesta por la señora Chacón Solano; no obstante, no procede la exoneración del monto correspondiente, en apego a los lineamientos establecidos por los Estatutos y con el fin de mantener la equidad en el cumplimiento de los procesos administrativos. Se instruye a la Directora Ejecutiva brindar una respuesta empática, expresando comprensión por su situación, lamentando las dificultades que está enfrentando y manifestando que las puertas de la Cámara permanecen abiertas para que, cuando le sea posible, pueda retomar el proceso y reincorporarse cumpliendo con los requisitos correspondientes.

## **ARTÍCULO SEXTO. INFORME DE LA DIRECCIÓN EJECUTIVA.**

6.1 La Sra. Amelia Solera Guillén informa que se recibió denuncia en contra de un corredor asociado a la Cámara, manifestando que no recibió una asesoría profesional adecuada en el proceso de arrendamiento de un inmueble.

...cumple con los requisitos formales, se presentan los hechos con claridad, se identifican las partes involucradas, se aportan pruebas documentales (fotografías, contratos) y se incluye la información de contacto para recibir notificaciones electrónicas. La denunciante solicita que el caso sea remitido al Tribunal de Ética para su análisis y posible resolución, conforme a los procedimientos internos de la Cámara.

-Sra. Katty Esquivel: Perdón, nada más, perdón Darío, nada más para aclararle a Amelia. Amelia las denuncias que se traen a Junta Directiva no se puede dar el nombre del denunciado eso como eso va para ética; entonces el nombre del denunciado, debes tapanlo y eso no se da hasta que ya la denuncia, porque en este momento no se puede decir que él es culpable o no lo es, me explico, entonces para las próximas nada más. Gracias. Tal vez Darío es que, como Amelia es nueva yo me imagino que ella no sabe cuál es el procedimiento, pero es importante que alguien le explique a ella cuál es, porque hay que dar como decis vos, el debido proceso inicial para llevar la denuncia a ética. Pero primero había que traerla aquí a la Junta directiva para que la Junta Directiva apruebe pasarla a ética.

La Sra. Amelia Solera consulta si la conciliación se efectúa con la presencia de un asesor legal de la Cámara.

-Sra. Katty Esquivel: No, bueno, nunca se hizo con ningún representante legal, solamente cuando ya está en ética, que lo hablan con el abogado de ética, pero ya cuando el expediente está en ética. Puede decirle a algún miembro que la acompañe, si usted deseará como para que ellos tengan un testigo, verdad. Igualmente, las dos partes pueden llevar sus abogados si quisieran, pero para conciliar, no, sería usted y ellos dos.

La Sra. Fabiola Conejo hace referencia al artículo 24 de los Estatutos, el cual establece que, si las partes en un conflicto manifiestan su voluntad de conciliar y realizan el depósito correspondiente a los gastos del proceso, la Junta Directiva deberá proceder con el nombramiento del conciliador respectivo, dando inicio formal al proceso de conciliación conforme a los procedimientos establecidos por la Cámara.

6.2 La Sra. Amelia Solera Se presenta ante la Junta Directiva una carta enviada por la señora Sandra Henchoz, en la cual solicita la valoración para la posibilidad de brindar un servicio técnico operativo remunerado, en el marco de las capacitaciones virtuales ofrecidas por la Cámara y la Academia, específicamente a través de las plataformas Zoom y Google Meet.

Entre los principales argumentos presentados se encuentran:

- Naturaleza del cargo actual: La dirección de la Comisión de Educación se ejerce ad honorem, mientras que el servicio técnico constituye una función independiente, con responsabilidades operativas distintas.
- Necesidad del servicio: La presencia de una persona de confianza para soporte técnico es indispensable en todos los cursos y charlas, implicando tareas como la creación de enlaces, asistencia en tiempo real, envío de materiales, generación de reportes y gestión de calificaciones.
- Alcance del servicio: Se cubren aproximadamente 12 días al mes, en horarios de 5:00 p.m. a 9:30 p.m., sumando cerca de 48 horas mensuales, más preparación y cierres posteriores a cada sesión.
- Disponibilidad y compromiso: Se ha demostrado dedicación exclusiva durante más de 4 meses, utilizando recursos propios (equipo, internet, electricidad, etc.) sin solicitar compensación hasta ahora.
- Sostenibilidad financiera: La propuesta no afecta el presupuesto ordinario de la Cámara, ya que la Comisión ha generado ingresos adicionales mediante recargos por reposiciones de módulos y aumentos en el costo del curso, aprobados previamente por la Junta Directiva.
- Consideración estatutaria: Se aclara que los Estatutos únicamente prohíben la remuneración a miembros de la Junta Directiva por impartir módulos. La solicitante no es miembro de Junta, por lo que la prohibición no aplica. Además, se menciona como antecedente el reconocimiento de honorarios por docencia.

Propuesta económica: La solicitud es un pago simbólico por el servicio técnico, correspondiente a €150,000 colones más IVA, para un total aproximado de €169,500 colones mensuales.

Se solicita a la Junta Directiva valorar si es viable permitir que la Sra. Sandra Henchoz pueda brindar este servicio técnico operativo remunerado, de forma independiente a su rol actual en la Comisión, en beneficio del buen desarrollo de los cursos virtuales de la Cámara y la Academia.

-Sra. Katty Esquivel: Sí, bueno. En verdad me sorprende muchísimo de veras que se pidan cosas que en verdad uno ha hecho con tanto amor a la Cámara por muchos años donde no ha cobrado ni un cinco y ha sacrificado su tiempo, igual que todos nosotros ahorita, estamos casi llevamos 2 horas en esta Junta Directiva sacrificando cenas, sacrificando

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



familia. Tengo una hija en Escazú ahorita que necesita que vaya por ella y no puedo, tengo que traerla por Uber; entonces, cosas así que son parte de nuestro sacrificio digámoslo así que juramos el día que nos juramentaron ante una Asamblea donde íbamos a trabajar en pro de la Cámara. No tenemos nosotros ninguna remuneración como tal, ningún director y menciono, voy a mencionar varios directores, por ejemplo, Marco nunca tuvo una ayuda, a pesar de ser una persona que requería ayuda por su condición de salud, por lo menos, hasta galletas se le negaron en su oportunidad a un Comité de Ética. Entonces son situaciones que uno en verdad le da mucha tristeza. Entonces, yo al menos estoy totalmente en contra y considero que esto sería para que nos pudieran despedazar en asamblea, digámoslo así, porque sí considero que no es justo. En verdad, si esto pa todos o es patadas como dicen, o sea, si no, nadie tiene un reconocimiento extra, por qué tiene que haber a alguien que sí lo tenga, número 1. Después, nosotros, como se trabajaba Antes estaba dentro del rango del Director Ejecutivo, en este caso del gerente que era Don Carlos, era el que asumía ese rango, dentro de su salario estaba contemplado que él viera eso, y sin embargo, después otra persona que se hizo cargo fue Marco que lo hizo ad honorem, el mismo Juan Carlos Majano lo hizo ad honorem, o sea, nunca nadie cobró absolutamente nada y cuántos años tenemos nosotros de estar en juntas directivas de la Cámara y ad honorem muchos de aquí, entonces insisto en que a mí no me parece correcto y menos una persona que viene entrando a una Junta Directiva, bueno, en este caso no Junta Directiva, sino a una administración nueva, que nunca ha aportado absolutamente nada para la Cámara y que ahora quiera y lo voy a decir con palabras mías y que quede en actas porque de por sí siempre me critican por cómo hablo, pero esa es mi manera de ser, aprovecharse de la situación de la Cámara. Siento que la Cámara está en este momento con una visión. Este no está para botar la plata, no está para Estamos todos para sacrificar a una cámara futura, entonces me parece que aprovecharse de la situación, ya sea porque la Cámara tenga plata o no tenga plata, no me parece correcto, estoy totalmente en contra.

-Sra. Katty Esquivel: Gracias, Peggy. Bueno, primero antes que nada Señor Presidente, yo pienso que debemos seguir retomando el tiempo para cada uno de los miembros de Junta Directiva, como se estaba controlando al inicio, porque si no, estas sesiones van a ser de 4 o 5 horas en verdad, o sea, debemos incluso para las audiencias que teníamos, se gastaron casi hora y media, o sea, en verdad es demasiado tiempo. Nosotros deberíamos controlar un poco más el tiempo, me parece a mí. Yo considero que, cuando uno asume una responsabilidad la asume y la tiene que apechugar, en verdad es algo que de ahí uno tomó esa decisión, y si uno no puede, lamentablemente yo no puedo decir, bueno, si no me pagan, me voy, puedo hacerlo. En verdad pienso que tal vez es una forma que se debería buscar la manera de rotar que sea una semana a ella otra semana otra, porque me imagino que hay personas de miembros de un comité de educación que la apoyan a ella. Por lo tanto, es rotar que esos días que no sea el sacrificio de ella todos los días, sino una persona, un día, otra persona a otra que la apoye precisamente en todos estos casos para eso hay un comité. Eso me parece que es en este momento lo más sano y lo más adecuado que pueda ser. Y aquí no se trata de que de que no se quiera, o sea, no es que no se quiera, es que no se debe, no se debe abrir ese portillo y contratar una empresa aparte. Me parece que sería un gasto más para la Cámara que en verdad nunca ha sido necesario pero bueno, eso ya es Junta Directiva.

La Sra. Peggy Sosa manifiesta estar de acuerdo en que no debe aprobarse el pago solicitado de manera directa. En su lugar, considera que se debe determinar si es una necesidad de la Cámara o una necesidad del director. Considera que los servicios de soporte técnico y audiovisual deben ser contratados formalmente mediante una persona, empresa o agencia externa.

Indica que, si la señora Sandra Henchoz desea brindar dicho servicio, deberá presentar su empresa como parte de una terna, y facturar como proveedor externo, siguiendo los procesos administrativos establecidos por la Cámara.

Asimismo, señala que esta posición es coherente con la línea de reforma educativa que actualmente se impulsa, la cual busca ordenar y profesionalizar el manejo de la educación y la información sensible, aspectos también mencionados por la solicitante.

El Sr. Víctor Loría indica que es un tema de análisis de costo-beneficio. Invita a la Junta Directiva a valorar con mayor profundidad lo que representa la educación, especialmente a la luz de las exposiciones y propuestas presentadas en la sesión. Señala que, si ya se están enfrentando desafíos organizativos actualmente, estos se incrementarán a medida que el programa educativo crezca y alcance nuevos niveles de alcance e impacto.

Manifiesta su preocupación sobre la dispersión de responsabilidades, indicando que "lo que está en manos de mucha gente, no está en manos de nadie", y que la gestión educativa debe tener una estructura clara y centralizada para garantizar eficiencia y orden. Finalmente, subraya que, si se está apostando por una educación de calidad como servicio real para la sociedad, esta debe contemplar necesariamente un costo funcional, ya que "nada es gratis en la vida", y brindar dicho servicio requiere recursos, compromiso y planificación profesional.

El Sr. Ramón Coll somete a votación la aprobación de la solicitud presentada por la Sra. Sandra Henchoz.

Votos a favor: 1 Sr. Darío Jiménez

Votos en contra: 1 Katty Esquivel

Abstenciones: Ramón Coll, Peggy Sosa, Leonard Cambronero, Marco Zúñiga y Fabiola Conejo.

Habiendo un empate el Sr. Ramón Coll decide ejercer su doble voto en contra de la solicitud.

**ACUERDO 217-2025: Por mayoría se rechaza solicitud presentada por la Sra. Sandra Henchoz para recibir una remuneración directa por concepto de soporte técnico en los cursos virtuales ofrecidos por la Cámara. Se agradece de manera sincera el compromiso, la dedicación y el valioso aporte que la Sra. Henchoz ha brindado dentro del Comité de Educación, reconociendo su esfuerzo y disposición para fortalecer los procesos formativos de la institución.**

**Se deja abierta la posibilidad de que, en caso de que la Sra. Henchoz desee continuar ofreciendo este servicio en el futuro, pueda participar como proveedora externa en procesos formales de contratación o presentación de ternas, cumpliendo con los requisitos administrativos correspondientes. Asimismo, se le insta a coordinar con el resto de los miembros del Comité de Educación, de manera que pueda delegar y compartir tareas técnicas y operativas, promoviendo así el trabajo compartido y sostenible dentro del comité.**

La Sra. Peggy Sosa manifiesta su abstención respecto a la solicitud presentada por la Sra. Sandra Henchoz, señalando que la propuesta presenta vacíos legales y económicos que no permiten una evaluación clara y fundamentada en beneficio de la Cámara.

Expresa inquietudes sobre la naturaleza de la relación contractual que se derivaría, cuestionando si se trataría de una contratación formal, qué tipo de vínculo legal existiría, cómo se controlaría el cumplimiento horario y si realmente representa un beneficio institucional o un beneficio individual para una directiva. Considera que, especialmente en el contexto de una reforma educativa ya aprobada, este tipo de solicitudes deben contar con mayor claridad, estructura legal y justificación financiera, antes de ser valoradas o aprobadas por la Junta Directiva.

El Sr. Ramón Coll expresa su voto en contra de la solicitud presentada por la Sra. Sandra Henchoz, señalando que no corresponde aprobarla, dadas las razones previamente discutidas por la Junta Directiva.

Expone que todos los miembros de la Cámara dedican tiempo, esfuerzo y recursos personales en beneficio de la institución, y que dicha contribución forma parte del compromiso asumido por quienes participan en espacios de representación, sin que ello implique compensación económica.

Manifiesta también su preocupación por el riesgo de establecer un precedente inapropiado, ya que abrir la posibilidad de pagos por participación o apoyo técnico podría generar expectativas similares en otros miembros o colaboradores, lo cual podría ser insostenible para la organización y generar conflictos en el futuro.

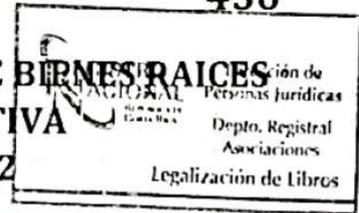
En cuanto al componente laboral, considera que la aprobación de esta solicitud podría derivar en complicaciones legales o administrativas, al no existir una estructura clara para su implementación. Finalmente, sugiere que, de no existir claridad en el resultado de la votación, se proceda a realizar una nueva votación para ratificar la decisión de la Junta Directiva.

La Sra. Fabiola Conejo justifica su abstención, considerando que es posible redistribuir las responsabilidades actuales dentro de la Comisión de Educación, sin necesidad de recurrir a pagos por servicios técnicos. Propone que se emitan nuevos comunicados para invitar a otros asociados a integrarse a la Comisión, lo cual permitiría que la Sra. Henchoz pueda delegar tareas en otras personas comprometidas y capacitadas.

El Sr. Darío Jiménez manifiesta que, si bien la solicitud de la Sra. Sandra Henchoz ya fue rechazada, considera importante dejar una reflexión de fondo para la Junta Directiva y la organización en general.

Indica que, si se desea que la Cámara crezca y se consolide como institución, no puede depender únicamente del trabajo voluntario o ad honorem, especialmente considerando que ya se aproxima a los mil asociados. Señala que las funciones operativas y técnicas

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



deben ser cubiertas por personal contratado, con responsabilidades claras y remuneración correspondiente, lo que garantiza continuidad, profesionalismo y compromiso.

En esa línea, propone que incluso se valore en el futuro el establecimiento de una dieta simbólica para miembros de Junta Directiva, como reconocimiento por el tiempo y dedicación que requiere su labor. Con respecto al caso particular de la Sra. Henchoz u otras personas que ofrezcan servicios técnicos, considera que no existiría riesgo de denuncia por relación laboral, siempre que se formalice un contrato de servicios y se cumplan con las condiciones legales de facturación como proveedor independiente, similar al esquema aplicado con los profesores de la Academia.

-Sra. Katty Esquivel: Es sobre lo mismo. Nada más Darío, tal vez como para aclararte. Yo siempre he creído en eso, por supuesto, yo siempre he creído en que la Junta Directiva debería tener unas dietas o no tal vez unas dietas, tal vez que ni siquiera se les cobrara la cuota de asociado, ya con eso está más que pagado el servicio ad honorem que uno da, pero lamentablemente, yo siempre he sido del criterio y siempre me he opuesto, incluso cuando la misma Daysi trajo el podcast que también quería que se le pagara y yo me negué y usted lo sabe porque usted está en Junta Directiva. Yo siempre he sido del criterio de que mientras la Cámara no tenga una solvencia económica que nos permita hacer eso, no podemos sangrar a la Cámara, y esa es una palabra muy fea, pero es la verdad, no podemos sangrarla, o sea, ni siquiera tenemos 500 asociados, creo que son 450 porque bajaron de 600 que estaban, corrija me si estoy en un error, pero si nosotros llegamos a 1.000 asociados a 1.500 de 13.000 que andan en la calle que no están asociados a la Cámara, si nosotros llegáramos a eso, tenga plena seguridad de que yo sería una que estuviera de acuerdo, pero ahorita la Cámara no está en condiciones para pagar nada.

-Sra. Katty Esquivel: Es rápido, Darío nada más, o sea, lo he pedido un montón de veces, pero no me lo han dado el contrato de Amelia, dentro del plus de doña Amelia, no está contemplado eso, como estuvo en el en el caso de...

El Sr. Ramón Coll responde que no está contemplado.

## **ARTÍCULO SÉPTIMO. INFORME DEL PRESIDENTE.**

7.1 El Sr. Ramón Coll propone la implementación de un examen por suficiencia como vía alternativa al curso formal de capacitación para profesionales con experiencia en el sector inmobiliario, que deseen afiliarse a la Cámara pero que, por razones de tiempo o agenda, no pueden cursar las sesiones completas.

Argumenta que existe un grupo considerable de agentes inmobiliarios experimentados (entre ellos profesionales de Century 21, Keller Williams, y corredores independientes), que han mostrado interés en formar parte de la Cámara, pero que consideran el curso actual demasiado extenso o complejo logísticamente.

Plantea que este examen podría elaborarse con énfasis en temas de ética, estatutos y normativa institucional, ya que considera que el conocimiento técnico o comercial puede adquirirse en la práctica, pero el cumplimiento de las reglas y principios éticos es fundamental para pertenecer a la organización.

Asimismo, sugiere que este examen tenga un costo razonable, incluso más alto que el curso actual (por ejemplo, \$400), y que represente un filtro real de calidad y compromiso, no solo una facilidad de ingreso. Además, plantea la posibilidad de una amnistía limitada para personas que en el pasado quedaron morosas o inactivas, pero que ahora desean retomar su relación con la Cámara bajo una nueva estructura.

Finalmente, solicita a la Junta Directiva que se apruebe la elaboración de este examen por suficiencia, con la posibilidad de presentarlo en las próximas semanas para valoración formal, como parte de una estrategia de crecimiento institucional que permita atraer miembros con alto potencial de aporte.

La Sra. Peggy Sosa plantea la necesidad de clarificar conceptos antes de tomar decisiones o someter mociones a votación. En particular, señala que, según los estatutos de la Cámara, no se permiten excepciones ni condonaciones, por lo que considera fundamental definir con precisión qué se entiende por "amnistía" en el contexto propuesto.

Respecto al examen por suficiencia, manifiesta estar abierta a la idea, pero considera que debe presentarse una propuesta formal y estructurada, antes de proceder a una votación. Sugiere que el planteamiento incluya criterios claros para comprobar la experiencia profesional o el ejercicio del oficio de los candidatos, ya que se trata de personas que no llevarían el curso regular.

El Sr. Ramón Coll propone estructurar formalmente el examen por suficiencia y presentarlo a la Junta en un plazo de 15 días para su valoración. La propuesta incluiría requisitos como mínimo 5 años de experiencia, condiciones específicas para acceder al beneficio y un costo equivalente al curso actual (mínimo \$350 USD), de forma que no se afecten los ingresos de la Cámara.

-Sra. Katty Esquivel: Bueno, la amnistía se sabe que implica perdonar deudas de Para aclarar nada más. Es una decisión realmente que afecta los ingresos de la Cámara. Para aclarar nada más, es una decisión realmente que afecta los ingresos de la Cámara y trasciende realmente las facultades de nosotros como miembros de Junta Directiva. Por tanto, únicamente puede adoptarse mediante acuerdo de Asamblea General, ya sea ordinaria o extraordinaria, para que lo tomen en cuenta.

7.2 El Sr. Ramón Coll destaca la urgencia de realizar un cambio estructural en los Estatutos y dar tiempo suficiente antes de introducir otros ajustes. Menciona la propuesta de trabajar con ASELECOM, un bufete especializado en asociaciones y asambleas, recomendada por la Comisión Legal (excepto por la Sra. Fabiola Conejo, quien no participó en la reunión sostenida con ellos).

Sugiere que la Junta Directiva apruebe avanzar con ASELECOM, para que la Comisión de Estatutos le dé forma definitiva al proceso de reforma de Estatutos lo antes posible. Además, propone incluir otro bufete (los hermanos Echeverría) para apoyar en el proyecto de ley, ya que ambos tienen competencias distintas y complementarias. La propuesta se presentará para votación en la próxima sesión de Junta Directiva.

-Sra. Katty Esquivel: Sí nada más con respecto a los abogados. Solamente, señor Presidente, quiero preguntarle digamos, con los otros abogados que se contrataron, por ejemplo, para llevar el caso de la denuncia de Don Carlos o las respuestas que se han dado o todo lo que ha hecho usted a título personal, esos abogados no fueron aprobados por Junta Directiva.

El Sr. Ramón Coll indica que él los escogió.

-Sra. Katty Esquivel: Ajá, pero por Estatutos no podía usted hacerlo. Sí, pero está incumpliendo el Estatuto. El Estatuto dice que debía traerlo Junta Directiva, o haber hecho una extraordinaria.

El Sr. Coll aclara que no se podía, no había tiempo, ya que había un plazo para responder una demanda laboral.

#### **ARTÍCULO OCTAVO. INFORME DE VICEPRESIDENCIA**

-Sra. Katty Esquivel: El punto Uno es el estado de la nueva sede. Este. Quisiera preguntarle al señor Presidente el estatus y que nos dieron informe actualizado de sobre los trámites y requisitos en proceso, o sea, los permisos de funcionamiento. ¿cómo vamos con los permisos con.

El Sr. Ramón Coll informa que ya se obtuvieron las autorizaciones de seguridad contra incendios y bomberos, y que la autorización de salud está en trámite en la municipalidad. Se espera contar con esta última aprobación esta semana para poder continuar con la remodelación.

-Sra. Katty Esquivel: Ok. Entonces, ¿cuánto tiempo cree usted que nos lleve eso?

El Sr. Ramón Coll responde que no más de 10 días.

-Sra. Katty Esquivel: Ajá. Por eso, y cuánto se lleva en reparaciones, o sea, la pregunta específica es, ¿cuándo estaríamos en la nueva sede?

El Sr. Ramón Coll responde que en una semana a semana y media de terminar la remodelación y ya se está gestionando la patente.

-Sra. Katty Esquivel: Yo le pedí en varias ocasiones el informe de bomberos y no me lo ha enviado. Quisiera preguntarle a la Junta Directiva y a la Fiscalía si son conocedores de este informe, si me pueden decir a mí, por favor. Si son cconocedores del informe de bomberos que usted no me ha pasado a mí.

El Sr. Ramón Coll responde que solo la Sra. Amelia Solera los conoce.

-Sra. Katty Esquivel: Solo Amelia, lo conoce, ah ok, listo. Eso era lo que quería saber si ellos conocían el informe a fondo.

El Sr. Coll agrega que también lo conoce la Comisión de nueva sede.

## CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

## LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA

CEDULA JURIDICA 3-002-051042



-Sra. Katty Esquivel: Este no he terminado. Si gusta Víctor, me espera que yo termine porfa. Y también quisiera saber la fecha del posible traslado. Bueno, me dijo usted que en dos semanas estaríamos en la nueva sede. Ok, listo también en el punto 2. Bueno, no sé Víctor si en el punto uno tenía una consulta.

El Sr. Víctor Loría indica que el tema es muy claro. Este es un tema administrativo no es un tema ni de aprobación ni de ni de requisito de ninguna Junta Directiva. Se darán a conocer en Asamblea como corresponde en el informe del Presidente.

-Sra. Katty Esquivel: Víctor Perdón, tiene que ser de conocimiento en la junta, perdón. No, porque yo no quiero no, después les digo, les voy a decir por qué, pero bueno, sigamos está bien. Usted dice que no es de conocimiento.

El Sr. Víctor Loría indica que estos son temas meramente administrativos que corresponde a quien tiene la representación judicial y extrajudicial, que es el Señor Presidente. La Junta Directiva podría conocer de forma facultativa, pero no es obligatorio que apruebe algo con respecto a este tema.

-Sra. Katty Esquivel: Nada más terminó con la frase del Presidente: El que nada debe nada teme, o sea, el informe de bomberos es importante y se van a dar cuenta por qué y es y debe ser conocido por la Junta, pero está bien.

La Sra. Fabiola Conejo solicita a la Sra. Esquivel informar de una vez a la Junta Directiva.

-Sra. Katty Esquivel: Claro Fabiola, por supuesto, lo voy a presentar en su momento. Por supuesto que sí. Tiene su momento y su lugar. Primero quería saber de boca del señor Presidente, si ustedes conocían o no conocían el informe. Ya él me dijo ya una vez eso en la próxima sesión lo voy a traer.

Le repito, mándemelo. A usted se lo he pedido un montón de veces y no me lo ha mandado.

El segundo punto es el resguardo de la documentación oficial. Quisiera que aclarara y me garantizara a todos los asociados, para a todos los asociados principalmente eso queda en actas. Las medidas.

La Sra. Peggy Sosa aclara que la Sra. Katty Esquivel solicitó únicamente los avances relacionados con la sede, y que estos ya han sido consignados en actas previas. Reitera que todos están trabajando por el bien común respecto a la nueva sede, independientemente del voto emitido. Hace un llamado al trabajo en equipo, señalando que, si la Sra. Esquivel posee información útil, debería compartirla constructivamente en lugar de hacer acusaciones.

-Sra. Katty Esquivel: Estás malinterpretando Peggy. No estoy lanzando acusaciones, estoy pidiendo cuentas como sociedad y como Vicepresidenta, simplemente acusaciones. No estoy acusando a nadie, o sea, volvemos a lo mismo. Si yo tengo la documentación, si yo tengo lo que yo pido, yo no estaría teniendo que ir a averiguarme la situación, así de sencillo. ¿Me explico? O sea, yo tengo, yo la pido, lo primero que hago es pedirla, pero si no me la suministran, entonces qué cree usted que deba hacer.

Cuando tengamos el informe, cuando yo tenga el informe en la mano, o sea, no entiendo Dario, no entiendo, cómo si usted tiene ese informe, si usted lo conoce porque no lo han traído a Junta Directiva, es que eso es lo que yo no entiendo, o sea, por qué, si el informe no dice nada que no sea malo, porque no lo conocemos la Junta directiva, o sea, es que es muy claro y sencillo.

Con respecto al tema del resguardo de la documentación institucional, el Sr. Ramón Coll menciona que la información más sensible aún se encuentra en la Cámara, mientras que otra parte está almacenada bajo llave en la nueva sede.

-Sra. Katty Esquivel: Ajá, pero la cede estaba clausurada. ¿Usted podía entrar a la cede estando clausurada?

El Ramón Coll responde que, actualmente solo pueden entrar y salir del lugar. Llegó la muchacha que, al enterarse por casualidad de la mudanza, les ofreció colocar el sello en la pared sin sellar la puerta para facilitar el acceso cuando lo necesiten, tomó fotos y se fue.

-Sra. Katty Esquivel: No he terminado mi segundo punto. Es fundamental conocer la ubicación exacta donde se va, se va a encontrar, se va a meter la información sensible, así como los mecanismos implementados para su protección, conservación, y, asimismo, yo quisiera que me indicará si usted, cuando trasladó todo lo que es el equipo y el mobiliario y equipo, hizo un acta notarial como corresponde. Quería simplemente que me diga si así se hizo o no se hizo así.

La Sra. Amelia Solera confirma que, durante el traslado de los muebles en desuso a la nueva sede, se realizó un inventario y se está gestionando un acta notarial a través de la abogada. Además, indica que la documentación administrativa y contable diaria que aún permanece en la oficina, también será registrada mediante un acta notarial.

-Sra. Katty Esquivel: En el segundo punto, este. perdón. El tercer punto respecto a la demanda interpuesta por la señora Joanna Hidalgo. Respecto a la demanda interpuesta por la señora Joanna Hidalgo, quisiera, señor Presidente, de acuerdo al mensaje de WhatsApp que usted nos envió y lo voy a leer textualmente, que puso: buenas noches, de acuerdo con esta resolución del Tribunal con respecto a la demanda que hace el licenciado Fernández, quien asegura que no lo podíamos sustituir en el caso contra Johanna Hidalgo, el Tribunal autoriza el cambio de abogados, para lo cual debemos nombrar un nuevo abogado o abogados para la continuación de este juicio, eso si deseamos continuar con esta demanda que no le deja (incluso en mayúscula puso) nada a la Cámara más que gastos. Hay audiencia, el 13 de octubre y necesitamos ir definiendo el camino. Incluso puso unos datos como un marcador de que la Cámara 1 y el licenciado Fernández O, que no entendí este con respecto a eso, le consulto lo siguiente: en relación con el mensaje que usted envió de acuerdo con esta resolución y con respecto a la demanda que hace el licenciado Fernández, quien asegura que no se podía sustituir de acuerdo a lo que usted menciona, quería respetuosamente formularle dos preguntas en relación con la renuncia del licenciado Fernández. ¿queda algún monto pendiente de honorarios para cancelar o bien el abogado renunció sin que exista obligación de pago alguno adicional por parte de la Cámara?

El Sr. Ramón Coll indica que no hay ningún pago adicional. Se le canceló hasta el mes de julio o agosto, conforme a la última factura que el Lic. Fernández remitió.

-Sra. Katty Esquivel: ¿En relación a estos honorarios? Quiera o no quiera responder, me estoy refiriendo específicamente a este caso de la señora Johana, ¿si había que pagarle algo o no hay que pagarle nada?

El Sr. Ramón Coll indica que no maneja el detalle de la información.

-Sra. Katty Esquivel: Podría usted, aquí en Junta Directiva, confirmarnos si de parte de la señora Johanna Hidalgo existe actualmente algún proceso judicial planteado en su contra de manera personal o bien contra alguna empresa o persona vinculada directamente con usted, y voy a explicar por qué le estoy haciendo esta pregunta.

El Sr. Ramón Coll responde que no hay ningún proceso.

-Sra. Katty Esquivel: No hay ningún proceso, ok, listo. Sí hago esta pregunta porque considero que esta información es fundamental para asegurarnos de que, en caso de que se valore la posibilidad de archivar el proceso, no exista ningún conflicto de intereses que pudiera afectar la transparencia y objetividad de la decisión que deba tomar esta Junta Directiva.

El Sr. Ramón Coll considera que era más algo de índole personal que de algún conflicto con la Cámara y que por eso se le demandó.

-Sra. Katty Esquivel: Sí, bueno, si lo menciona, precisamente si lo menciona algo personal, precisamente era de Mónica López tiene toda la razón. Bueno, este hasta ahí.

## **ARTÍCULO NOVENO. INFORME DE TESORERÍA**

9.1 El Sr. Darío Jiménez, tesorero de la Cámara, expone su posición en respuesta a una solicitud hecha por la Vicepresidenta, quien le recuerda sus funciones de rendición de cuentas conforme a los estatutos (artículos 33, 36 y 45). En particular, se le pide un informe detallado sobre:

- Gastos relacionados con la nueva sede (mudanza, bodegaje indicando lugar de almacenamiento, remodelación).
- Ingresos por venta de muebles de la Cámara.
- Inventario actualizado y copia de la entrega de haberes realizada.
- Montos pagados, si existen, de multas impuestas por la Municipalidad de Escazú por incumplimiento de permisos de remodelación.

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



Al respecto, el Sr. Darío Jiménez explica que actualmente la sede se encuentra con las obras suspendidas y algunos pagos parciales, lo cual impide avanzar. Señala que elaborar un informe completo en este momento requiere tiempo considerable y considera que se le está solicitando más trabajo del que corresponde, especialmente sin haber concluido la gestión de la sede.

Además, menciona que ya se encuentran en medio de una auditoría financiera y forense, y que debe presentar un presupuesto en noviembre. Por ello, propone que, si la mayoría de la Junta lo solicita, con gusto elaborará el informe una vez que el proceso de la sede esté finalizado, como lo hizo en el pasado de forma voluntaria y transparente. Finalmente, expresa que no le pareció apropiado el tono del recordatorio sobre sus funciones, ya que considera estar cumpliendo con sus responsabilidades.

La Sra. Peggy Sosa, como Secretaria de Junta Directiva, recuerda que existen tres actas aprobadas donde se ha insistido a la Vicepresidenta que el informe solicitado será entregado una vez finalice el proceso relacionado con la nueva sede. Señala que esta solicitud ha sido reiterativa en múltiples sesiones, y que el señor Tesorero ya ha mencionado que presentará el informe completo en la próxima Asamblea.

Reconoce que es importante cuidar los aspectos financieros, pero considera que insistir constantemente en esta solicitud puede convertirse en un exceso. También destaca que el Sr. Darío Jiménez no es el contador de la Cámara, sino un miembro de la Junta Directiva que colabora de forma ad honorem, y por tanto merece respeto por su tiempo y trabajo. Finalmente, apoya que se permita concluir el proceso antes de exigir el informe, reiterando que este será presentado públicamente a los asociados en el momento correspondiente.

El Sr. Víctor Loría aclara que ningún director de la Junta Directiva tiene mayor relevancia o autoridad sobre otro, ya que todos forman parte de un órgano ejecutor de la asociación, con funciones específicas establecidas por los Estatutos.

Critica la postura de la señora Vicepresidenta, señalando que se equivoca al asumir que sus solicitudes deben ser respondidas obligatoriamente por los demás miembros de la Junta Directiva.

Además, enfatiza que la única resolución que debe atenderse o tramitarse, es aquella que provenga de un acuerdo colegiado de la Junta Directiva, es decir, un acuerdo aprobado por mayoría simple (4 de 7 votos).

También aclara que, una solicitud individual equivale a una moción, y que, para tener validez, dicha moción debería presentarse de forma formal y no simplemente a través de un correo electrónico. Subraya que este procedimiento debe ser conocido y respetado por todos los integrantes de la Junta Directiva.

-Sra. Katty Esquivel: Sí. Tal vez Víctor, o sea, en verdad me sorprende muchísimo la posición suya, porque usted es fiscal. En lugar de apoyarme siento que más bien está en contra de lo que estoy pidiendo, sabiendo que es parte de la rendición de cuentas que tenemos que dar. Pero bueno, este Víctor, la verdad es que está bien.

Ya yo le dije Víctor, o sea muy sorprendida, pero bueno, como le digo, cada quien es cada quien, lo que sí y termino con esto y Darío en verdad si se sintió mal, porque lo le estoy pidiendo que me dé un desglose de los gastos y eso, se lo estoy pidiendo no solamente como Vicepresidenta, ni estoy imponiendo a nadie en mi posición como lo cree el señor fiscal suplente, más bien al contrario, es una solicitud no solamente como Vicepresidenta, sino como asociada y, más que todo voy a mencionar los ejes estratégicos de gestión que el mismo Presidente anotó en su plan de gobierno y dice: transparencia y rendición de cuentas, publicar informes recurrentes de gestión financiera y operativa. Al día de hoy no ha habido un solo informe de esos para los asociados y después habla de garantizar procesos de contratación, compras claras, documentadas y auditables, o sea, no solamente está en un papel, eso debería hacerse. Pero bueno, termino con eso.

El Sr. Ramón Coll indica que no se ha concluido ningún proceso, por eso no se ha presentado ningún informe.

El Sr. Víctor Loría indica que los informes que alega la Sra. Esquivel se dan en momentos procesales establecidos en los Estatutos y los informes se dirigen no a un director ni a un asociado. En particular, los informes se dirigen en las Asambleas específicamente y son de conocimiento, ni si quieres son de aprobación.

La Sra. Fabiola Conejo señala que la Vicepresidenta insiste en justificar sus solicitudes de información bajo el argumento de mantener comunicación con los asociados. Sin embargo, aclara que actualmente el tema se está tratando dentro de la Junta Directiva, y que toda la información pertinente se dará a conocer en su debido momento, específicamente en la Asamblea. Explica que, una vez aprobadas las actas, los asociados tendrán acceso a la información formal correspondiente; por lo tanto, considera innecesario seguir pidiendo constantemente más información, ya que esta se presentará en el canal y momento apropiado.

-Sra. Katty Esquivel: Voy a responder por alusión, tengo todo el derecho a responder lo que me está diciendo Fabiola. Fabiola nada más para contestarle, es un derecho no solamente como directora, sino también como asociada, pedir cualquier documento, porque es obligación mantener el control de la transparencia y es obligación de la Junta Directiva mantener el control político y administrativo. Por alusión es que pido que quede esto en actas, nada más.

La Sra. Peggy Sosa solicita que quede registrado en actas que, en sesiones anteriores (Actas 1426 y 1427), el Sr. Darío Jiménez brindó una rendición de cuentas respecto a los gastos efectuados hasta esa fecha. Aclara que, por lo tanto, no es cierto que no se haya entregado información, sino que posiblemente la información presentada no ha sido del agrado de la Vicepresidenta.

El Sr. Darío Jiménez reitera que ha venido presentando saldos de cuentas y reportando los gastos que la Vicepresidenta ha solicitado en sesiones anteriores, tal como también lo mencionó la Sra. Peggy Sosa.

Aclara que lo que se está solicitando ahora no es una simple información, sino un informe detallado y extenso que requiere tiempo y dedicación. Por esa razón, y en concordancia con lo expresado por el Sr. Víctor Loria, indica que trajo el tema a la Junta Directiva para que se someta a votación. Señala que, dado que ningún director tiene autoridad sobre otro, dicha solicitud debe provenir de un acuerdo mayoritario para que proceda.

El Sr. Ramón Coll propone formalizar la moción para votar si el Sr. Darío Jiménez debe o no, elaborar el informe solicitado por la Vicepresidenta.

Votos a favor: 1, Sra. Katty Esquivel

Votos en contra: 6, Ramón Coll, Peggy Sosa, Darío Jiménez, Leonard Cambroner, Fabiola Conejo, Marcos Zúñiga.

Abstenciones: 0

#### CONSIDERANDO:

1. Que la Junta Directiva es un órgano colegiado, cuyas decisiones deben tomarse conforme a lo establecido en los estatutos de la asociación, mediante acuerdo por mayoría simple (cuatro de siete votos), salvo disposición en contrario.
2. Que la solicitud presentada por la Vicepresidenta requería la elaboración de un informe financiero detallado por parte del Tesorero, el cual excede las obligaciones establecidas para los informes ordinarios y requiere una carga significativa de trabajo técnico y administrativo.
3. Que el Tesorero ha informado a la Junta que ha venido presentando saldos de cuentas y reportes de gastos en las sesiones correspondientes, y que ya existe información registrada en las actas aprobadas (Actas 14-26 y 14-27) en relación con los temas solicitados.
4. Que varios miembros de Junta han expresado que la solicitud, al no haberse aprobado como moción formal en sesión anterior ni contar con respaldo mayoritario, no constituye una obligación formal ni vinculante.
5. Que reiterar solicitudes individuales sin respaldo colegiado puede ir en contra del principio de funcionamiento democrático y conjunto de la Junta Directiva.

#### La Junta Directiva acuerda:

##### ACUERDO 218-2025:

1. Rechazar la solicitud presentada por la Vicepresidenta, relativa de un informe financiero adicional por parte del Tesorero, por no haber sido presentada como moción formal ni aprobada por mayoría de la Junta Directiva.
2. Recordar que toda solicitud que implique acciones extraordinarias por parte de un miembro de Junta o personal técnico debe ser aprobada mediante acuerdo colegiado, conforme a los estatutos vigentes.
3. Instar a todos los miembros de Junta Directiva a canalizar futuras solicitudes de este tipo mediante las vías formales establecidas (moción en sesión y votación por mayoría), con el fin de preservar el orden, la equidad y la funcionalidad del órgano. 1 voto a favor, 6 votos en contra. **ACUERDO FIRME**

#### ARTÍCULO DÉCIMO. INFORME DE VOCAL I

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



10.1 La Sra. Fabiola Conejo Fabiola Conejo informa que, a través de su empresa Capitalia Luxury Real Estate Costa Rica, recibió una invitación para asistir al Canada International Property Show, mediante un pase gratuito (Free Delegate Pass). Al contactar a los organizadores, le indicaron que los pases se agotaron en tan solo dos horas; sin embargo, expresó su interés como miembro de la Junta Directiva y se le sugirió considerar la participación para el próximo año.

Con base en los estatutos de la Cámara, recuerda que se permite financiar viajes del Presidente y del Director del Comité Internacional, incluyendo tiquetes y hospedaje en un hotel de valor moderado, para participar en eventos oficiales de representación.

Propone que la Junta Directiva comience a establecer una relación más directa con el Consejo Internacional, a fin de ampliar fronteras, captar inversión extranjera y posicionar a la Cámara en el ámbito internacional, mediante la participación en ferias globales.

Destaca que esta feria que se celebrará el 31 de octubre y 1.º de noviembre, tiene un fuerte enfoque en networking y desarrollo de negocios internacionales, especialmente con mercados como Canadá y Dubái, este último conocido por atraer inversionistas de alto perfil interesados en bienes raíces en países como Costa Rica.

Explica, además, que hay distintas formas de participar en la feria:

- Tener un stand de exhibición,
- Buscar un patrocinio,
- Ser parte de las conferencias
- Asistir como delegado observador.

Considera que este tipo de actividades están alineadas con las recomendaciones de instituciones educativas, como la universidad con la que recientemente se reunió la Cámara, en cuanto a incorporar herramientas modernas como inteligencia artificial y análisis de datos en el desarrollo académico y profesional del gremio inmobiliario.

También destaca que el pase incluye acceso a conferencias presenciales y material pregrabado, lo cual puede ser aprovechado por la Cámara para crear contenidos de valor para los asociados, ya sea de manera gratuita o mediante un sistema de acceso con costo moderado.

Sugiere que, si se planifican cursos y capacitaciones durante el año, y el Comité Internacional administra una partida presupuestaria adecuada, se podría garantizar la participación institucional en la próxima edición del evento, incluyendo la posibilidad de que asistan tres personas en representación de la Cámara.

Finalmente, menciona que la feria inmobiliaria EXPO PARK en Panamá, ya va por su tercera edición y está especializada en el sector comercial e industrial, lo cual representa otra oportunidad internacional relevante para la Cámara. Consulta a Ramón Coll sobre la posibilidad de retomar una feria local en Costa Rica, que aparentemente estaba siendo coordinada por Mónica López.

El Sr. Ramón Coll responde que, para este año, ya no es posible organizar una feria inmobiliaria local, debido a la falta de presupuesto y tiempo. Sin embargo, confirma que se está considerando programarla para el próximo año, posiblemente a mediados de año, dependiendo de la disponibilidad y planificación. Con respecto a la participación internacional, menciona que la propuesta de Canadá debería evaluarse más adelante, especialmente cuando se cuente con los aportes del señor Marco Zúñiga, quien ha estado trabajando en temas relacionados con Europa, Canadá y Estados Unidos, como parte de sus contribuciones a la Junta Directiva y a la Cámara.

Agrega que, ya se ha hablado anteriormente con embajadores, y destaca su relación con Germán Serrano, actual embajador en Canadá, con quien existe una buena comunicación. Considera que, a través de estos contactos diplomáticos, se podrían establecer alianzas y gestionar participación en ferias internacionales futuras, aprovechando los canales institucionales existentes.

La Sra. Fabiola Conejo concluye su intervención dejando a disposición de la Junta Directiva la información sobre la feria internacional y otras oportunidades, e insiste en la importancia de no temer al tema de los precios en la formación profesional, como ejemplo, menciona un curso de Derecho Inmobiliario de la Universidad Pontificia de Salamanca, España, con un costo de \$700 dólares, lo cual considera razonable en el contexto de la internacionalización académica del sector. También, hace un llamado a la Junta Directiva para que se valore

este tipo de propuestas formativas, especialmente en el marco de la reforma educativa que fue presentada recientemente, y a proyectarse con visión estratégica a nivel internacional.

10.2 La Sra. Fabiola Conejo plantea una preocupación sobre la falta de claridad en los canales de atención y soporte para los asociados. Relata que, durante la conferencia sobre condominios, una participante no sabía dónde encontrar la grabación de la charla al finalizar, lo cual refleja una falta de orientación post-evento.

También menciona experiencias en el sitio web de la Cámara, donde las respuestas eran vagas o dependientes de personas específicas (como "llame a Vivi"), lo cual no funciona si se trata de una persona nueva o si quien recibe la consulta no está disponible.

Ante esta situación, propone crear un centro de ayuda o "Help Center" digital, también llamado "buzón S.O.S.", donde los asociados puedan dejar sus dudas, solicitudes o problemas de forma centralizada. Sugiere que este sistema pueda ser atendido inicialmente por la nueva recepcionista, con apoyo y capacitación por parte de Amelia, con el objetivo de ir consolidando un canal de atención estructurado y eficiente.

Reconoce que al principio puede ser un proceso más exigente, pero que, con el tiempo, al repetirse las mismas preguntas, se podrá crear una base de respuestas estandarizadas que agilice la atención.

El Sr. Leonard Cambronero apoya la propuesta que presenta la Sra. Fabiola Conejo, en cuanto a mejorar la atención al asociado, y sugiere que la solución se automatice. Propone canalizar la iniciativa a través del Comité de Tecnología, del cual él forma parte, junto con el Sr. Darío Jiménez y el Sr. Víctor Loria. Menciona que, mediante el uso de inteligencia artificial, se podrían resolver automáticamente muchas de las preguntas frecuentes, optimizando así el tiempo de respuesta y mejorando la experiencia del asociado. Con esta intervención, se plantea una solución estructural a largo plazo, orientada a la transformación digital de los canales de atención de la Cámara.

10.3 La Sra. Fabiola Conejo expresa su preocupación respecto a algunos contenidos recientes que han aparecido en el boletín de la Cámara, como anuncios de empresas relacionadas con productos alimenticios sin pesticidas, o actividades como una charla de salud por el Día de la Madre.

Aunque reconoce que es positivo aprovechar los espacios de comunicación y realizar alianzas estratégicas, plantea que se debe tener cuidado de no desviar la línea institucional establecida por los estatutos de la Cámara.

Recuerda que el fin de la Cámara es promover todo aquello relacionado con la correduría de bienes raíces, por lo que actividades o contenidos que se alejen de este eje podrían confundir a los asociados o diluir la identidad institucional.

Sugiere, que antes de publicar este tipo de contenidos o establecer alianzas comerciales, se debe hacer un análisis de coherencia con la misión de la Cámara, y posiblemente revisar las alianzas previamente acordadas. Además, señala que ella, como directora, no tenía conocimiento de estos convenios o publicaciones, y que sería oportuno que estas decisiones sean consultadas o informadas con antelación.

Ramón Coll aclara que algunas de las actividades organizadas, como la charla por el Día de la Madre o la propuesta de partidos de pádel por el Día del Padre, no están directamente relacionadas con la correduría de bienes raíces, pero tampoco están pensadas con fines académicos ni comerciales, sino como espacios de esparcimiento y convivencia social entre asociados. Sostiene que este tipo de eventos, como también lo sería una eventual fiesta de navidad, tienen como objetivo fomentar el sentido de comunidad y pertenencia, no necesariamente la formación profesional. Por lo tanto, no considera que estos eventos deban ceñirse estrictamente al tema inmobiliario, siempre y cuando se mantengan dentro del contexto social de la Cámara. Sin embargo, coincide en que los espacios educativos formales, como los cursos programados de martes y jueves, sí deben mantenerse alineados con la actividad de la correduría y temas relevantes del sector.

#### **ARTÍCULO UNDÉCIMO. INFORME DEL VOCAL III**

11.1 El Sr. Marco Zúñiga hace referencia a nota enviada por la Sra. Daysi Briones, directora del podcast *Conexión Inmobiliaria*. En su comunicación, la Sra. Briones destaca los logros del programa, tanto en crecimiento de audiencia como en posicionamiento institucional, resaltando que ha sido catalogado como el mejor programa de comunicación inmobiliaria en LATAMP.

La remitente solicita que se le reconozca formalmente mediante un pago mensual por servicios profesionales por la producción, gestión y promoción del podcast, proponiendo un monto de \$400.000. Además, sugiere generar ingresos adicionales a través de la venta de espacios publicitarios en el podcast, con distribución de porcentajes entre la Cámara y su persona.

El Sr. Zúñiga aclara que la Comisión de Mercadeo actual no ha tenido participación ni vinculación directa con el desarrollo de dicho podcast, y que la nota fue trasladada por el Presidente Sr. Ramón Coll a la comisión, cumpliendo así con su presentación ante Junta Directiva. Añade que, tras una reunión altamente productiva en otros temas, considera que

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



la Junta tiene insumos suficientes para emitir una respuesta institucional muy cordial sobre el tema.

-Sra. Katty Esquivel: Sí. Es importante que la Junta Directiva sepa que, y también Amelia, que en la respuesta, es importante también que usted pueda darle a ella es que definitivamente, nosotros, como miembros de Junta Directiva, a pesar de que no tenemos una paga y en el caso de los que, en el caso de ella, que está a cargo de un podcast, el cual fue reconocido a nivel internacional, y ella es la directora de eso, o sea, a pesar de que no hay remuneración, nosotros tenemos prestigio, como miembros de Junta Directiva, tenemos un prestigio, somos reconocidos ante los ante clientes al solo decir: soy la Vicepresidenta, soy el Presidente, soy la Secretaria de una Junta Directiva como la Cámara, entonces siento que eso es una paga a nuestro trabajo, el reconocimiento ante mucha gente, no es lo mismo una persona que solo es asociado a que sea miembro de una Junta Directiva o, en este caso como directora. Ella había presentado precisamente esto mismo y Darío que es que estuvo ahí y Leonard también, que estuvo ahí, ella había presentado esta misma situación y habló precisamente de los desarrolladores que incluso Marco es importante también que usted tome en cuenta que esto de los desarrolladores, bueno, Leonard es conocedor y Leonard le puede explicar un poquito más. Yo incluso fui una que los que lo traje a colación en mercadeo de que se podía traer en una página de la cámara, desarrolladores y no solo desarrolladores, compañías empresas en donde con un fin se puedan estar en la en la en la página de la Cámara, pagando un fee mensual; entonces, o sea, pero para la Cámara, no para nosotros. Entonces, yo fui una de las que me opuse y no estoy de acuerdo, y se lo dije a ella personalmente no es nada personal, ni es porque sea ella, al contrario, yo valoro mucho el trabajo de ella, pero volvemos a lo mismo, o sea, yo no llego a una institución a servirme, yo llego a servir  
Entonces, voy a terminar, Ramón, es que siempre me cortas. Sí, pero me cortas de inmediato y a otras personas no. Entonces, sí al final. Entonces, considero que Amelia la carta debe ir en esa dirección. Gracias, Amelia.

El Sr. Víctor Loría hace un llamado a la Junta Directiva para diferenciar entre lo que representa un gasto y lo que puede representar una inversión con retorno. Señala que lo que propone la Sra. Briones no debe verse únicamente como un gasto, sino como una oportunidad para generar nuevos ingresos a la Cámara mediante patrocinio y posicionamiento institucional.

Advierte que, sin respaldo institucional o financiero, el proyecto no será sostenible en el tiempo. Manifiesta que, aunque que no tiene voto en Junta Directiva, insta a los directores a reflexionar sobre la visión estratégica que se quiere tener para la Cámara y si se desea seguir dependiendo exclusivamente de las cuotas de los asociados, o bien, abrirse a otras formas de ingresos.

La Sra. Peggy Sosa interviene para aclarar que la Junta Directiva no se opone a realizar pagos por servicios profesionales, sino que actualmente no se cuenta con un presupuesto previsto para cubrir el tipo de crecimiento institucional que se está planteando.

En relación con el podcast *Conexión Inmobiliaria*, señala que hasta la fecha no se ha consolidado como un proyecto institucional de la Cámara, sino que es percibido externamente como "el podcast de Daisy". Advierte que no existe protección de marca ni de propiedad intelectual sobre el contenido, ni se ha recibido rendición de cuentas formal, lo cual es especialmente delicado al tratarse de una asociación sin fines de lucro.

La directora cuestiona el hecho de que la propuesta de patrocinio y de acercamiento con desarrolladores no se haya planteado previamente, sino hasta ahora, condicionado a la aprobación de una remuneración, lo que podría interpretarse como un conflicto ético en el uso de recursos y oportunidades dentro de una organización gremial.

Finalmente, plantea que, si la Cámara desea profesionalizar este tipo de proyectos, debe hacerlo con los procesos correctos de contratación, presupuestación y supervisión, y no mediante arreglos informales o individuales que puedan dar una imagen incorrecta ante los asociados y afectar la transparencia institucional.

-Sra. Katty Esquivel: Sí este Peggy, yo coincido con usted en ese sentido, de que son como más bien impuestas, no solicitadas, como impuestas y que, si me dan esto, no me dan lo otro. Yo me preguntaría: por qué a Sandra no y a ella sí, o sea, o es para todos o es patadas, como digo yo, entonces también el posicionamiento de ella en el podcast ha sido importante

para su empresa y para ella como corredora porque se ha dado a conocer y eso ya es un plus para ella, no necesariamente haciendo un pago. Y en cuanto a atraer desarrolladores, volvemos a lo mismo, o sea, ¿por qué no se puede traer directamente la Cámara a los desarrolladores, a la página web y no necesariamente hacer un pago extra a nadie? y principalmente, que los Estatutos tampoco permiten, en el sentido de que sería crear una relación laboral y que me corrija Fabiola si estoy en un error.

El Sr. Ramón Coll somete a votación la aprobación de la solicitud presentada por la Sra. Daysi Briones que consiste en otorgar una remuneración mensual de ₡400,000 colones por los servicios profesionales de producción, gestión de contenido y promoción del podcast; así como establecer un modelo de participación porcentual en los ingresos generados por publicidad gestionada por la Sra. Briones, distribuyendo los ingresos entre ella y la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces en proporciones a definir.

**ACUERDO 219-2025: Con relación a solicitud presentada por la Sra. Daysi Briones, la Junta Directiva reconoce y agradece el valioso aporte realizado por ella a través de la iniciativa del podcast "Conexión Inmobiliaria", el cual ha logrado posicionarse como un canal de comunicación relevante para el sector inmobiliario, generando visibilidad para la Cámara y fomentando el acercamiento con públicos de interés. No obstante, en este momento la Cámara no cuenta con la estructura ni el presupuesto necesario para formalizar una relación contractual como la que se propone. Asimismo, se considera que toda iniciativa que implique una relación económica sostenida, debe enmarcarse en convenios institucionales, con criterios claros de contratación, rendición de cuentas, protección de marca y separación entre funciones personales y funciones directivas.**

**Por tanto, por unanimidad se rechaza la solicitud presentada en los términos propuestos. Sin embargo, se deja abierta la posibilidad de explorar en el futuro alternativas de colaboración, bajo esquemas institucionalmente viables, previamente presupuestados y aprobados conforme a los lineamientos de transparencia y responsabilidad. El podcast queda a cargo de la Comisión de Mercadeo. 7 votos. ACUERDO FIRME.**

El Sr. Darío Jiménez sugiere que se le reconozca un porcentaje conforme a la presentación de patrocinadores.

El Sr. Ramón Coll considera que no es conveniente porque sería abrir portillos.

**ARTÍCULO DUODÈCIMO. OTROS INFORMES.**

**a. SOLICITUD DE PERMISO-ASOCIADOS:**

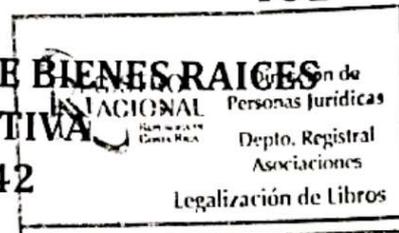
Socio	Nombre y Apellido	Cedula	Condición	Descripción
2398	Natasha Aviles Osipov	109450282	Al DIA	Solicita permiso de 1 año a partir del 1 de setiembre 2025 al 1 de setiembre 2026 por temas personales sin ejercer la correduría.

**ACUERDO 220-2025: Por unanimidad se aprueba otorgar un permiso temporal a la Sra. Natasha Avilés Osipov, código de asociada n°2398, por el periodo de un año. Proceda la Administración según corresponda. ACUERDO FIRME. 7 votos.**

**a. SOLICITUD RE-INCORPORACION-CCCB**

Socio	Nombre y Apellido	Cedula	Condición
2356	Valeria Chávez Pérez	1-1640-0674	Cancela \$160 para afiliarse
2832	OSA TROPICAL PROPERTIES LTDA/ KEVIN CHAMPAGNE	3-102-523656	Se pone al día y cancela los \$160 para afiliarse

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



**ACUERDO 221-2025:** Por unanimidad se aprueba la reincorporación de las personas indicadas en la lista anterior a la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raices. Proceda la Administración según corresponda. **ACUERDO FIRME. 7 votos.**

**c. INCORPORACIÓN-ASOCIADOS:**

Incorporados en Junta Directiva Sesión Ordinaria acta 1429, del martes 09 septiembre del 2025			
Nº	CARNE	NOMBRE	CEDULA
1	3902	ARENS VALERIA RAMÍREZ FERNÁNDEZ	1-1727-0352
2	3903	BRYAN RENE CHAVARRÍA CAMPOS	5-0403-0513
3	3904	FRANCINE SALAS CRUZ	1-1265-0821
4	3905	KARLA HERNÁNDEZ DÍAZ	155832397322
5	3906	LISBETH MARÍA CASTRO POVEDA	1-0926-0388
6	3907	MARCO VINICIO JIMÉNEZ COTO	1-0636-0809
7	3908	VALENTINA VARGAS TREJOS	80140437
8	3909	VICTOR FABIÁN BOLAÑOS ROJAS	1-1767-0141
9	3910	YESSIKA VARGAS TREJOS	8-0158-0964

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

**ACUERDO 222-2025:** Por unanimidad se aprueba la incorporación de las personas indicadas en la lista anterior a la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raices. Proceda la Administración según corresponda. **ACUERDO FIRME. 7 votos.**

**a. DESAFILIACIÓN-ASOCIADOS:**

Socio	Nombre y Apellido	Cedula	condición	Descripción
3809	Justin Obed Castillo Rojas	9-0112-0737	AL DIA	SOLICITA DESAFILIACIÓN - carta adjunta

**ACUERDO 223-2025:** Por unanimidad se aprueba la desafiliación de Justin Obed Castillo Rojas, con cédula de identidad número 9-0112-0737, como miembro de la Cámara de Corredores de Bienes Raices. Proceda la administración conforme a derecho corresponda. **ACUERDO FIRME. 7 votos.**

Se concluye la sesión al ser las 23:24 horas.

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