

TOMO 15

CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA

CEDULA JURIDICA 3-002-051042



Acta de la sesión ordinaria número 1431-2025 de la Junta Directiva de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada el 14 de octubre 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
- Fabiola Conejo Bogantes – Vocal 1
- Leonard Cambrónero Jiménez – Vocal 2
- Marco Aurelio Zúñiga Vargas -Vocal 3
- Víctor Loria – Fiscal Suplente

Miembros ausentes con justificación:

- Peggy Sosa González - secretaria
- Mariana Sibaja Murillo – Fiscal General

También está presente la Sra. Amelia Solera Guillén, Directora Ejecutiva. Funge como Secretaria a.i. la Sra. Fabiola Conejo.

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 1430.
4. Lectura de correspondencia.
5. Informe Directora Ejecutiva.
6. Informe del Presidente.
7. Informe de Vicepresidente.
8. Informe del Tesorería.
9. Informe del Vocal 1.
10. Informe del Vocal 3.
11. Otros informes.

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

ACUERDO 232-2025: Por unanimidad se aprueba el orden del día de la sesión ordinaria 1431 del 14 de octubre del 2025.

ARTÍCULO TERCERO. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA 1430.

El Sr. Ramón Coll Esquivel consulta si hay observaciones de los señores directores con respecto al acta 1430.

-Sra. Katty Esquivel: Sí, igual yo revisé el acta y hay cosas incorrectas en el acta, hay comentarios que se hicieron que no están establecidos en el acta y algunos incluso fueron modificados. Entonces volvemos a lo mismo, o sea, no sé qué es lo que está pasando, pero el acta no se está respetando conforme a lo que se escucha. No sé si es un error de Marisol o no sé, pero sí hay comentarios que se han hecho que incluso fueron cambiados. El procedimiento es hacer las correcciones, yo incluso las marqué con amarillo, pero digamos, el nombre es Santizo, está incorrecto. Hay un acuerdo, vamos a ver dame un segundo, sí 1430 ¿ahí la ven? Bien, sí, los marcados como amarillo. Digamos aquí dice que yo pedí una emoción y es moción. Sí aquí, bueno, esto que está en amarillo más bien, es una consulta que le voy a hacer a esta chiquita.

Aquí está lo de Santizo que hay que corregirlo, en todo lado dice Antiso. Con respecto a este acuerdo, yo me recuerdo que donde dice por mayoría se aprueba para cubrir los costos administrativos y contables acumulados para la disolución del proyecto de FIABCI, yo me acuerdo que sí que se había acordado eso, pero aquí no dice que monto; entonces, eso es importante que el acuerdo lo diga y no lo dice. Exactamente, aquí dice el monto, pero el acuerdo no lo dice. Sí debería ponerse en el acuerdo.

Luego, deme un segundito, aquí, luego, en este otro dice: si no tuviera la documentación, no pasaría. Eso es, al contrario, un no es mucha diferencia a un yo.

Entonces este y aquí, si usted escucha el audio, dice, "El señor Ramón Coll indica que él le entrega la información a quien lo considere oportuno" y eso no fue lo que usted dijo, usted dijo "a quien me dé la gana". y lo dijo dos veces. Entonces ahí tiene que decir, como usted lo dijo.

El señor Ramón Coll señala que las observaciones planteadas son de forma y no de fondo, pues en su mayoría corresponden a errores ortográficos menores. En ese sentido, manifiesta no tener objeción en que se realicen las correcciones pertinentes. En cuanto a su propia intervención, considera que no es necesario efectuar cambios, dado que el texto refleja el mismo sentido de lo expresado. Además, recuerda que únicamente, a solicitud de la señora Vicepresidenta, sus intervenciones se consignan de manera literal.

-Sra. Katty Esquivel: Ahí está el audio, lo puede escuchar el audio, o sea es mi intención, voy a decir cualquier cosa y después la corrijo, ¡qué fácil! no está de acuerdo porque es usted el que lo dijo y como usted se quita lo que dice, yo no me quito lo que digo, ¡demostrémoslo para que usted vea!

El señor Darío Jiménez manifiesta que, de continuar con este tipo de discusiones, prefiere retirarse de la sesión. Señala, además, que la única integrante de la Junta Directiva que solicitó que las actas se consignaran de manera literal fue la señora Vicepresidenta. Agrega que, al revisar el contenido del acta, el sentido de lo expresado se mantiene, recordando que las actas no se redactan de forma literal.

-Sra. Katty Esquivel: No, no discúlpeme, Darío. Discúlpeme, Darío, pero si yo fuera la que hubiese dicho eso, igualmente ustedes me corrigen, pero como es él. Yo no estoy diciendo que sea literal, o sea, que no se altere lo que se dijo. Si él dijo una cosa, ¿por qué se quita? No es lo mismo Darío, pero está bien, déjelo, así como quiera, no importa, déjelo así. No es lo mismo decir cuando me da la gana, que lo que se considere oportuno, pero bueno.

Habiendo discutido el tema, se somete a aprobación el acta con las modificaciones de forma indicadas.

CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

REGISTRO
NACIONAL
COSTA RICADirección de
Personas Jurídicas
Depto. Registral
Asociaciones

Legalización de Libros

El señor Darío Jiménez indica que se abstendrá de votar el acta de la sesión anterior, por no haber estado presente en dicha reunión. No obstante, consulta sobre el monto correspondiente al pago de FIABCI, señalando que, según entiende, existe una deuda que se dividirá entre los países participantes, por lo que considera que debería quedar registrada una cuenta por cobrar al país correspondiente, ya sea Guatemala o El Salvador.

-Sra. Katty Esquivel: No yo quiero votar a favor, siempre y cuando se hagan las correcciones correctas, pero como no se van a hacer, entonces me abstengo.

La Sra. Fabiola Conejo solicita a la Sra. Amelia Solera conversar con la secretaria de actas para hacerle la observación de que se han observado errores de forma en las tres últimas actas y que ponga especial cuidado en las intervenciones de la señora vicepresidenta.

Sra. Katty Esquivel: Fabiola, perdón es que, si usted se pone a ver, o sea, nosotros tenemos hoy, vemos esta acta, imagínese que tenemos 15 días, que ella dure una semana redactándola, o sea, nos queda una semana para revisar, o sea, si nosotros logramos revisarla en esa semana con tiempo entonces se le mandan a ella las correcciones y ya viene el acta correcta aquí, pero no venir aquí a hacer correcciones para mandárselas a ella.

Votos a favor: 4

Abstenciones: 1 Sra. Katty Esquivel

ACUERDO 233-2025: Por mayoría, con las correcciones de forma, se aprueba el acta de la sesión ordinaria n°1430. ACUERDO FIRME.

-Sra. Katty Esquivel: ¿Hoy hay fiscales o no hay fiscales?

El Sr. Ramón Coll responde que no están.

ARTÍCULO CUARTO. INFORME DE LA DIRECTORA EJECUTIVA

4.1 La señora Amelia Solera Guillén informa que todo se encuentra preparado para la participación de la Cámara en la feria Expocasa, a realizarse del 16 al 19 de octubre, en el stand N.°128, el cual cuenta con una ubicación estratégica y ha generado una respuesta positiva por parte de los asociados.

Agradece el apoyo brindado por la Comisión de Mercadeo, especialmente a don Marco Aurelio Zúñiga, quien ha liderado el proyecto, así como a don Ludwin Díaz, Leonard Cambronero, Marcial Vargas, Juan Pablo Zúñiga, Óscar Wong, Llancel Sibaja, Ramón Coll y Darío Jiménez, entre otros colaboradores. Informa además que el staff de la Cámara, conformado por personal administrativo y asociados voluntarios, ha recibido capacitación para representar a la institución durante el evento, destacando el rol del corredor inmobiliario profesional y promoviendo la afiliación a la Cámara, así como sus programas de formación y educación continua.

Finalmente, invita a los miembros de la Junta Directiva a acompañar y apoyar la participación de la Cámara durante la feria.

El señor Ramón Coll se une a las felicitaciones y agradecimientos a la Comisión de Mercadeo por el trabajo realizado. Destaca el impacto positivo de las acciones emprendidas, señalando que han permitido una mayor visibilidad de la Cámara ante los

corredores y el público en general. Subraya la importancia de posicionar a los asesores afiliados a la Cámara como profesionales diferenciados y de alto nivel, de modo que los clientes reconozcan el valor de contar con un asesor miembro de la asociación. Concluye indicando que se está avanzando en la dirección correcta y agradece nuevamente el esfuerzo de la comisión.

La señora Fabiola Conejo agradece al señor Darío Jiménez por haber propuesto inicialmente la idea y resalta la importancia de posicionar la marca de la Cámara ante el público. Señala que esta participación permite dar a conocer la labor de la institución y motivar a nuevas personas a profesionalizarse en el sector inmobiliario. Extiende su agradecimiento a los miembros que participarán en la actividad, así como a la señora Amelia Solera por su apoyo en la coordinación con el personal y en la Comisión de Mercadeo.

El señor Darío Jiménez propone que, conforme a la práctica habitual en otras comisiones, en jornadas extensas de trabajo, se reconozca a las personas que participen durante toda la jornada en el stand de Expocasa, la cobertura de los gastos de almuerzo y parqueo. Señala que esta medida sería un reconocimiento al tiempo que los asociados donan a la Cámara y sugiere que, de considerarse conveniente, se presente una moción al respecto.

-Sra. Katty Esquivel: Yo tengo una consulta, nada más. Pero necesito saber si Lindsey es asociada, porque creo que no es asociada a la Cámara.

La señora Amelia Solera aclara que todas las personas que participarán en el stand de Expocasa son asociadas a la Cámara y que el requisito establecido fue asistir a la capacitación previa y comprometerse a colaborar en el stand durante el mayor tiempo posible.

ACUERDO 234-2025: Se aprueba la moción presentada por el señor Darío Jiménez para que la Cámara cubra los gastos de almuerzo y parqueo de las personas que colaboren de manera continua durante toda la jornada en el stand de Expocasa. Esta medida se adopta en reconocimiento al tiempo y apoyo voluntario brindado por los asociados y miembros del staff institucional en representación de la Cámara.

El señor Marco Aurelio Zúñiga expresa su reconocimiento a la labor de la señora Amelia Solera, Directora Ejecutiva, destacando su eficiente coordinación con la Comisión de Mercadeo, el Comité Organizador de Expocasa y el personal de apoyo. Solicita que dicho reconocimiento quede consignado en actas, en atención a su destacada gestión en la organización y ejecución de esta participación institucional.

4.2 La señora Amelia Solera Guillén informa sobre el acercamiento con FEDECAMARAS. Explica que, al inicio de su gestión, estableció contacto con el señor Eugenio, representante de dicha federación, a quien solicitó retroalimentación sobre los procesos conjuntos. Señala que posteriormente, gracias a gestiones del señor Ramón Coll, se sostuvo una reunión con el Presidente y el Director Ejecutivo de FEDECÁMARAS, en la cual se conversó sobre los proyectos en curso, en particular el proyecto de ley impulsado por la federación.

Destaca que la reunión fue cordial y productiva, y que FEDECAMARAS manifestó su interés en continuar trabajando de manera conjunta con la Cámara en la promoción y desarrollo de iniciativas relacionadas con dicho proyecto. Indica que se acordó revisar la información histórica de colaboración entre ambas entidades y gestionar reuniones con distintas instituciones y ministerios para dar seguimiento a los temas tratados.

El señor Ramón Coll comenta que previamente había tenido contacto con el Presidente de FEDECAMARAS, quien ha mostrado disposición para colaborar con la Cámara en el desarrollo del proyecto de ley. Señala que, aunque se les invitó a participar en Expocasa, no contaban con presupuesto para hacerlo, por lo que sugiere valorar que en futuras

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



ediciones se incorpore el logo o presencia institucional de FEDECÁMARAS en el stand, con el fin de fortalecer la relación entre ambas organizaciones y visibilizar la alianza estratégica.

4.3 La señora Amelia Solera Guillén comenta que, conforme a lo acordado en sesiones anteriores, ha estado revisando los procedimientos internos aplicables en caso de recibir denuncias ante la Cámara. Durante este proceso ha analizado los Estatutos y los antecedentes de gestiones previas, con el fin de fortalecer el procedimiento de conciliación.

Menciona que algunos artículos de los Estatutos requieren revisión y apoyo de la Junta Directiva, para estar preparados en la correcta atención de eventuales procesos de denuncia. Conforme al artículo 23, corresponde a la Junta Directiva realizar el trámite inicial de la denuncia, y una vez aprobado el proceso, se continúa con lo establecido en el artículo 24, relativo a la conciliación. En este punto, plantea una consulta sobre la aplicación práctica de los Estatutos, los cuales disponen que, si ambas partes involucradas desean conciliar, deberán realizar un depósito para cubrir los gastos del proceso. Posteriormente, la Junta Directiva debe nombrar un conciliador, quien llevará a cabo la conciliación con el apoyo administrativo correspondiente. Comenta además que los Estatutos contemplan la necesidad de contar con al menos diez personas capacitadas en resolución de conflictos, que puedan ser designadas como conciliadores en representación de la Cámara. Propone que la Junta Directiva inicie la identificación de posibles candidatos para integrar dicho grupo de conciliadores y así asegurar la disponibilidad de personal idóneo para estos procedimientos.

Al ser las 7:38 p.m. se incorpora el Sr. Víctor Loria.

El señor Ramón Coll informa que la Comisión de Estatutos continúa revisando diversos artículos, sin haber abordado aún el procedimiento de denuncias por su complejidad. Señala la conveniencia de analizar el modelo aplicado en el Colegio de Contadores, donde los procesos son más ágiles y accesibles. Destaca que, en la Cámara, la tramitación resulta más complicada, lo que puede desincentivar las denuncias, y sugiere simplificar el procedimiento para hacerlo más claro y eficiente.

La señora Fabiola Conejo recuerda que la Junta Directiva ya había recibido una denuncia y desea conocer el estatus actual del proceso, ya que no se ha informado sobre el avance de la conciliación. Asimismo, plantea una duda sobre los montos que deben aportarse para realizar dicho trámite, según el artículo 23 de los Estatutos, el cual establece que, en el caso de los asociados, la Cámara cubrirá la totalidad del costo de la conciliación correspondiente a la parte asociada. Consulta si esto se ha aplicado en procesos anteriores y si la señora Katty Esquivel podría confirmar dicha práctica.

-Sra. Katty Esquivel: El asociado es el que pone el dinero, precisamente por lo mismo, porque la Cámara gasta en abogados y todo y a la hora llegada no se quedó en nada. Entonces precisamente para proteger los intereses de la Cámara es que se hace de esa manera.

El señor Ramón Coll señala que el proceso de conciliación es opcional, ya que depende de la voluntad de las partes involucradas. Explica que, con base en su experiencia, que, si una de las partes manifiesta no tener interés en conciliar, el caso pasa directamente al Comité de Ética sin intervención de los conciliadores. Actualmente la Cámara no cuenta con una lista definida de conciliadores, por lo que propone que la Junta Directiva inicie el proceso de identificar y designar al menos diez personas capacitadas para asumir esa

función, conforme lo establecen los Estatutos, con el fin de contar con dicha lista en el corto plazo.

-Sra. Katty Esquivel: Gracias, Fabiola. Yo quisiera saber ¿quiénes integran el Comité de Estatutos y cómo se escogieron las personas? por favor.

El Sr. Ramón Coll responde que, en este momento lo integran: Ida Luz Holdridge, Yamileth Peña, Víctor Loria, Amelia Solera y él.

-Sra. Katty Esquivel: Y cómo se escogió ¿a dedo?

El Sr. Ramón Coll indica que las escogió él.

-Sra. Katty Esquivel: Gracias, que quede en actas. Gracias.

El señor Víctor Loria aclara que, según los Estatutos, la apertura del expediente de denuncia corresponde a la Junta Directiva y que el proceso de conciliación no puede omitirse, aun cuando alguna de las partes manifieste no tener interés en participar, debiendo garantizarse el espacio formal para ello. Agrega que las denuncias deben presentarse por escrito y debidamente fundamentadas, con el respaldo de pruebas documentales o testimoniales, a fin de evitar denuncias infundadas y resguardar la reputación de las personas involucradas.

La señora Fabiola Conejo manifiesta su acuerdo con la posición del señor Víctor Loria, indicando que el proceso de denuncia debe seguir estrictamente lo dispuesto en los Estatutos. Precisa que la Directora Ejecutiva únicamente recibe la denuncia y resguarda el expediente, mientras que la Junta Directiva es la encargada de dictar el auto inicial, conforme al artículo 23. Agrega que, en relación con la conciliación, el mismo artículo establece que la Junta Directiva debe contar con una lista de al menos diez personas capacitadas en métodos alternos de resolución de conflictos, por lo que coordinará con la Directora Ejecutiva la elaboración de dicha lista, procurando incluir asociados con experiencia y formación en mediación o resolución de conflictos.

ARTÍCULO QUINTO. INFORME DE PRESIDENCIA

5.1 El señor Ramón Coll expone que se han presentado dificultades con el Banco BAC San José, ya que la entidad no le permite figurar como firmante en las cuentas bancarias debido a una restricción establecida en la personería jurídica, la cual limita la firma del Presidente a montos de hasta \$15.000. Indica que el banco no puede aplicar dicho límite internamente y que esta situación ha impedido realizar ciertos pagos, como el correspondiente al profesor don Fernando, al no poder ser procesados ni por la Directora Ejecutiva ni por él mismo.

Por ello, solicita que la Junta Directiva apruebe un acuerdo que autorice al Presidente en ejercicio a firmar sin restricción de monto, a fin de facilitar la operatividad financiera de la Cámara y evitar contratiempos administrativos.

La señora Amelia Solera informa que no ha sido posible actualizar al señor Ramón Coll como afiliado en los datáfonos del Banco BAC San José, lo que ha impedido acceder a beneficios como tasa 0, tasa 3 y tasa 6 meses. Explica que el banco aplica una metodología distinta para los datáfonos, lo que ha generado limitaciones por la cláusula que restringe la firma del Presidente. Agrega que, gracias a las gestiones recientes, ya se cuenta con acceso a las transferencias internacionales mediante el máster del señor Darío Jiménez, y que la primera transferencia se encuentra en proceso de resolución por parte del banco.

Señala, además, que no ha sido posible sustituir al señor Juan Carlos Majano como afiliado en los datáfonos, situación que podría obedecer a una nueva disposición interna del BAC San José.

CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA

CEDULA JURIDICA 3-002-051042



-Sra. Katty Esquivel: Bueno, el acuerdo está en Estatutos, eso no podemos variarlo, o sea, no podemos variar el monto \$15 000 dólares, porque es algo de Estatutos, entonces no se puede hacer, así de sencillo.

El Sr. Ramón Coll aclara que no es variar, es lo que se necesita.

-Sra. Katty Esquivel: Sí hay un estatuto que establece que son solo 15 000. Qué raro los demás presidentes pudieron trabajar con \$15 000 dólares y usted no puede con 15 000. Solo la Asamblea puede hacer eso. Solo la Asamblea puede corregir eso.

El señor Ramón Coll informa que, hace aproximadamente un mes, la Junta Directiva autorizó la realización de trámites ante la Municipalidad, debido a que los gastos de la nueva sede superan los \$15.000, acuerdo que fue aprobado por unanimidad.

Agrega que se conversó con la gerente del Banco, quien indicó que, conforme a nuevas disposiciones internas, es necesario contar con un acta formal que respalde dicha autorización. Al parecer, esta exigencia sería parte de actualizaciones recientes en los procedimientos bancarios.

-Sra. Katty Esquivel: Perdón, si usted me deja terminar. Se está violentando el Estatuto, señor Presidente, usted está violentando el Estatuto. Se estaría violentando el Estatuto solo la asamblea puede aprobarlo. Usted quiere embarcar a la Junta Directiva, embárquelo usted, pero yo tengo la conciencia para decirle a la Junta Directiva y me extraña muchísimo que si usted lee el acta de asamblea de mayo usted mismo dijo que esa sede no requería remodelaciones ahí están en el acta, y ahora hay un montón de remodelaciones que ni siquiera sabemos los montos.

Claro que es el punto, claro que es el punto, porque es plata de los asociados. Bueno, nada más se estaría violentando y de una vez le digo, si la los fiscales no se manifiestan con esto yo voy a hacer un comunicado a todos los asociados. Se está violentando el Estatuto, usted no puede violentar el Estatuto.

El señor Darío Jiménez manifiesta que podría existir un malentendido respecto al trámite solicitado por el señor Ramón Coll, aclarando que no se trata de realizar un gasto superior a los \$15 000 dólares, sino de un asunto relacionado con las limitaciones establecidas en la personería jurídica. Explica que el Banco requiere una autorización formal de la Junta Directiva, ya que no puede determinar previamente si las gestiones que se realizarán implicarán montos superiores o inferiores a dicho límite.

Agrega que en el pasado se presentó una situación similar con el Banco Nacional, durante la implementación de los servicios de E-Commerce y conectividad bancaria, cuando la Junta Directiva aprobó el acuerdo No. 54-2024 y posteriormente se otorgó un poder especial al señor Juan Carlos Majano Medina, en su calidad de Presidente, para la firma del contrato correspondiente.

La señora Fabiola Conejo manifiesta que, conforme a los Estatutos de la Cámara, las sesiones de Junta Directiva son de carácter privado, por lo que no corresponde divulgar ni comunicar externamente los asuntos tratados en ellas. Señala que únicamente podrá compartirse información cuando exista un fundamento legal o autorización expresa que así lo permita.

Asimismo, y a petición del señor Víctor Loría, se procede a leer el artículo 35 de los Estatutos, el cual establece que la Junta Directiva deberá velar por el buen manejo de los fondos y la conservación de los bienes de la Cámara, contando con amplias facultades para determinar los sistemas de cobro, garantías y formas de pago de

las cuotas de los asociados o de cualquier otra obligación con la institución. Hace también referencia al artículo 36, relativo a los gastos de la Cámara, reiterando que su adecuada administración y control es responsabilidad directa de la Junta Directiva. Adicionalmente, señala que los Estatutos disponen que la Junta Directiva podrá autorizar gastos extraordinarios únicamente cuando sean necesarios para cubrir necesidades de carácter urgente de la Cámara, y que una vez aprobados, el acuerdo con su justificación deberá comunicarse a todos los asociados dentro de los ocho días naturales siguientes a la sesión respectiva. Dichos gastos deberán contar con el voto afirmativo de todos los miembros presentes y con el visto bueno de la Fiscalía, dejando constancia de ello en el acta correspondiente. Finalmente, recuerda que los miembros de la Junta Directiva, de la Fiscalía o de los órganos ejecutores, así como sus parientes en primer y segundo grado, no podrán vender bienes o servicios a la Cámara, salvo que la compra sea previamente autorizada por una Asamblea General Extraordinaria, mediante un acuerdo debidamente justificado por razones de conveniencia institucional. Esta restricción también aplica a personas jurídicas vinculadas con dichos directivos o sus familiares.

El señor Víctor Loria manifiesta que, efectivamente, los Estatutos contemplan un proceso de excepción mediante el cual la Junta Directiva tiene la facultad de autorizar gastos extraordinarios, conforme a lo establecido en el artículo 36. Explica que dicha disposición señala que estos gastos deben ser debidamente justificados y aprobados por unanimidad, cuando respondan a situaciones de carácter urgente o excepcional.

Aclara, sin embargo, que en el caso que se analiza no se trata de un gasto superior a los \$15.000 dólares, sino de un requisito o disposición bancaria, por lo que el acuerdo que adopte la Junta Directiva debe estar debidamente fundamentado en atención a las políticas internas de la entidad financiera. Concluye indicando que sí existe la posibilidad estatutaria de proceder de esta forma, siempre que se cumpla con la debida justificación y formalidad del acuerdo.

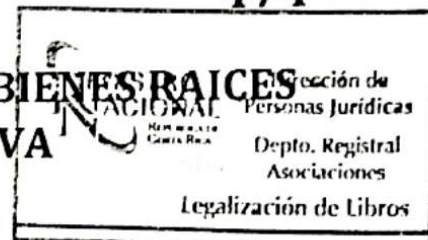
La señora Fabiola Conejo interviene para señalar que, conforme al texto estatutario relativo a los gastos extraordinarios, estos requieren del voto afirmativo de todos los miembros de la Junta Directiva que participen en la toma del acuerdo, así como del visto bueno de la Fiscalía. Indica que, de no existir una disposición específica, normalmente se entendería que los acuerdos se adoptan por mayoría simple; sin embargo, en este caso el Estatuto establece de manera taxativa el requisito de unanimidad, por lo que no podría interpretarse que dicho acuerdo pueda aprobarse por mayoría simple.

El señor Víctor Loria señala que este punto debería revisarse desde el ámbito legal, dado que, conforme a la Ley de Asociaciones y su reglamento, el principio general es que las decisiones de los órganos colegiados se adopten por mayoría simple, salvo disposición expresa en contrario. En consecuencia, considera pertinente verificar la redacción exacta del Estatuto para confirmar si efectivamente exige unanimidad o si podría aplicarse la regla general de mayoría simple.

-Sra. Katty Esquivel: Bueno es esto que están hablando Es para temas administrativos y de emergencia, no para gastos extraordinarios como el que se pretende el Presidente, la asamblea autorizó remodelaciones... Me dejas terminar. Presidente, me deja terminar, por favor. Es que usted no sabe qué estoy diciendo, o sea, déjeme, permítame terminar no me interrumpa. Es que no me deja terminar, Fabiola.

Como lo dije, es para temas administrativos de emergencia y no para gastos extraordinarios. La Asamblea autorizó remodelaciones hasta por 30 000. Nosotros no estamos, la Junta Directiva no está por encima de la Asamblea. Sí quiero responderle a Fabiola. Fabiola, con todo respeto, yo no tengo una mordaza en mi boca para callar, por supuesto que, si tengo que decirlo, lo voy a hacer como tiene que ser, con el debido proceso, una vez que se hayan aprobado las actas y se hayan reafirmado porque son públicas. Entonces, para que quede claro eso, si aprueban esto, así se hagan responsables de esta aprobación. Porque en verdad, coincido cien por ciento de por qué

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



no se trae una carta del banco, o sea, para verificar que sea realmente cierto que el banco lo está pidiendo, porque es extraño, el banco nunca lo pedía y ahora lo pide, entonces que traiga una carta del banco.

El señor Darío Jiménez reitera que considera que existe un malentendido respecto al trámite en discusión, ya que este corresponde a una gestión administrativa relacionada con los datáfonos, y no a un gasto extraordinario regulado por los Estatutos. Explica que el tema se origina en las limitaciones establecidas en la personería jurídica de la Cámara, la cual autoriza actos y contratos hasta por un monto máximo de \$15.000 dólares. Aclara que, conforme a lo indicado en dicha personería, todo acto o contrato que supere ese límite debe contar con el aval previo de un acuerdo firme de la Junta Directiva, firmado por el Presidente. Indica que este requisito ha sido solicitado de forma constante por las entidades bancarias, tanto por el Banco Nacional como por el BAC San José, desde años anteriores, incluso en ocasiones previas cuando fue necesaria la emisión de cheques o la realización de trámites de compra, los cuales requirieron acuerdos formales de la Asamblea o de la Junta Directiva. Señala que los bancos no analizan los Estatutos, sino que se basan en la personería jurídica vigente, la cual establece expresamente esta limitación de monto. Por ello, considera que la solicitud actual del banco responde a un procedimiento habitual y no a una disposición nueva.

-Sra. Katty Esquivel: Lo debe justificar, debe justificarlo. Así lo dice el Estatuto.

El señor Ramón Coll sugiere que, con el fin de evitar futuros inconvenientes, se solicite al Banco una comunicación oficial por escrito en la que se detalle el requerimiento relacionado con la personería y los trámites correspondientes. Solicita a la Sra. Amelia Solera gestionar dicha carta ante las entidades bancarias respectivas, de manera que la Junta Directiva pueda conocer y votar formalmente sobre el tema en la próxima sesión, una vez recibida la respuesta del Banco.

ARTÍCULO SEXTO. INFORME DE VICEPRESIDENCIA

6.1-Status nueva sede

-Sra. Katty Esquivel: Gracias, Fabiola. El mismo tema, quisiera saber cómo está la nueva sede, en qué estatus está y nuevamente pedir aquí, en Junta Directiva el permiso de bomberos que tampoco se me ha proporcionado.

El señor Ramón Coll informa que la nueva sede se encuentra en su fase final de remodelación, previendo que la primera planta estará lista la próxima semana para iniciar su utilización, y que la segunda planta se completará durante la semana siguiente. Señala que, aunque la obra sufrió un atraso de aproximadamente tres meses, actualmente se cuenta con todos los permisos requeridos, y las labores de remodelación avanzan conforme a lo planificado. Agrega que los trabajos se están ejecutando por un monto inferior a los \$30.000 dólares, dentro de lo autorizado, y que, pese a haberse generado gastos adicionales por alrededor de \$6.000 dólares, el costo total sigue siendo menor al presupuesto inicialmente aprobado. Explica que dichos gastos se originaron debido a gestiones adicionales necesarias ante la Municipalidad, el Cuerpo de Bomberos y otras instituciones, producto de dificultades y retrasos administrativos que afectaron el avance del proyecto. Finalmente, informa que las labores pendientes se estarán concluyendo por etapas, de manera que la tarea completa se desarrollará durante el

transcurso de esta semana y la siguiente, hasta lograr la finalización total de la nueva sede.

-Sra. Katty Esquivel: Ok una pregunta, usted dice que ya la otra semana estamos en la nueva sede ¿y el permiso de bomberos ya lo dieron, y la patente ya la gestionó? ¿Cómo se va a gestionar la patente si las reparaciones no están listas? O sea, sin terminar los trabajos, se lo permitió.

El señor Ramón Coll aclara que la apertura de la nueva sede no pudo realizarse antes debido a que la Municipalidad no lo permitió. No obstante, ya se gestionó la patente correspondiente, trámite que —según lo indicado por el alcalde, el vicealcalde y el ingeniero municipal, en presencia de la señora Amelia Solera— autoriza el inicio de operaciones una vez emitida. Señala que esta autorización consta también por escrito, lo que respalda formalmente el inicio de actividades en la nueva sede.

-Sra. Katty Esquivel: Empezar los trabajos, sí, pero la patente se da hasta que esté los bomberos, ese es el procedimiento.

Precisamente porque sé todo, como dice usted, soy una persona que la verdad, como asesora, sé todo el procedimiento en una municipalidad, cómo empieza y cómo termina. Y por qué sé todo es que se lo estoy preguntando, o sea, yo no entiendo cómo están gestionando una patente si ni siquiera ha llegado bomberos a verificar que se hayan hecho las reparaciones que se pidieron, si es que se pidieron, porque como no conozco el permiso de bombero, el estudio de bomberos, porque usted no me lo ha querido dar. Entonces usted ahora me está diciendo que está gestionando la patente cuando ni siquiera tenemos los trabajos terminados, o sea, y los trabajos se tienen que terminar precisamente para que lleguen bomberos y que bomberos dé el informe, porque es un requisito para la patente. Entonces, hay una contradicción ahí. No sé.

El señor Ramón Coll aclara que la Municipalidad aún no ha realizado la verificación correspondiente, y que no se tiene certeza sobre la fecha en que se efectuará dicha inspección, ya que Bomberos tampoco puede confirmar un día específico para su visita. Indica, sin embargo, que se están cumpliendo con todos los requisitos exigidos en la oficina correcta.

-Sra. Katty Esquivel: Yo no he dicho eso porque yo no me he manifestado ahí. Pero, bueno, no es ese el tema. Pero entonces, usted lo atendió en marzo y usted sabía entonces las deficiencias que había ahí desde marzo.

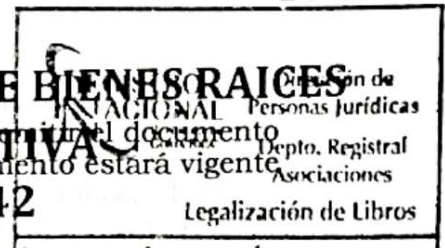
El Sr. Víctor Loria señala que la autonomía municipal otorga a cada gobierno local la potestad de actuar conforme a su propia reglamentación interna. Indica que, al solicitar una patente municipal, se debe acatar la normativa específica que rige en dicho cantón, pues no todas las municipalidades mantienen los mismos parámetros ni procedimientos. Agrega que cada actividad debe ser valorada conforme al plan regulador y las disposiciones urbanísticas locales, por lo que es importante que estas consideraciones queden debidamente registradas en actas. Concluye indicando que, si la patente ya se encuentra en trámite y se ha autorizado a la administración a avanzar con las obras, es positivo contar con ese progreso en el corto plazo.

-Sra. Katty Esquivel: Gracias, Fabiola, solo para aclarar a Víctor. Víctor yo conozco que tienen autonomía, todas las conozco perfectamente, todas las municipalidades con su autonomía. Sin embargo, si usted pide los requisitos en la municipalidad de Escazú, uno de los requisitos para pedir la patente es que los trabajos estén terminados y que tenga el uso de, perdón, el permiso de bomberos. Nada más termino con eso para que lo sepa.

El señor Víctor Loria manifiesta, por alusión, que no ha asistido personalmente a la municipalidad, por lo que no conoce de primera mano el proceso al que se ha hecho referencia. Aclara que, según la información disponible, la administración ya realizó los

CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

trámites correspondientes y que la municipalidad es la única que puede emitir el documento respectivo. Agrega que existen pruebas suficientes de que dicho documento estará vigente para permitir la operación.

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

-Sra. Katty Esquivel: Así será, por supuesto, ojalá así sea. Está bien, sigo con el segundo tema.

6.2-Contrato alquiler oficina actual de la CCCBR

-Sra. Katty Esquivel: Si quisiera preguntarle al Presidente este ¿Quién acordó ese contrato? ¿cuánto costó para la Cámara, a qué plazo se hizo? Desconozco el contrato, no sé si la Junta Directiva lo conoce o soy la única que lo desconoce o del todo lo desconocemos todos. ¿y quién aprobó ese contrato de alquiler?

La señora Amelia Solera manifiesta que actualmente la Cámara se encuentra operando en una oficina de coworking, un espacio pequeño con capacidad para tres personas, que permite mantener los documentos y equipos en un lugar seguro, no siendo un área abierta al público. Explica que se realizó una búsqueda exhaustiva de posibles ubicaciones y, tras valorar las opciones disponibles, se optó por las oficinas de Regus Sabana, principalmente por su cercanía con la nueva sede, lo que le permite atender proveedores y gestiones administrativas en un tiempo máximo de cinco minutos. Asimismo, señala que el espacio brinda condiciones adecuadas de seguridad y trabajo para el personal, considerando que solo ella dispone de laptop y que las demás colaboradoras utilizan equipos de escritorio. Agrega que, tras comparar los costos de agua, luz, teléfono, seguridad y limpieza de la antigua sede, se determinó que con ese mismo presupuesto era posible cubrir la mensualidad del espacio actual. Indica, finalmente, que la decisión fue consultada con la Presidencia y Tesorería, a fin de asegurar el cumplimiento de los criterios administrativos y presupuestarios correspondientes.

-Sra. Katty Esquivel: ¿cuánto está costando?

La señora Fabiola Conejo manifiesta que considera importante aclarar que la señora Vicepresidenta parece interpretar que se trata de un asunto conocido por toda la Junta Directiva, excepto por ella, lo cual no corresponde con la realidad. Explica que, conforme a los Estatutos de la Cámara, la facultad otorgada al Presidente para realizar gestiones administrativas hasta por un monto de \$15.000 tiene como propósito permitirle atender diversos trámites, contratos y asuntos administrativos ordinarios, sin necesidad de someter cada caso individual a conocimiento de la Junta Directiva. Indica que, por ejemplo, no resulta necesario que la Junta revise o apruebe contratos menores como el del espacio de coworking donde actualmente se ubica la administración, ya que estos son asuntos operativos bajo la responsabilidad del Presidente y la Directora Ejecutiva. Agrega que, conforme a los estatutos, la Directora Ejecutiva se encuentra bajo las órdenes directas del Presidente, por lo que ambos son los responsables de la gestión administrativa cotidiana. Concluye señalando que la función de la Junta Directiva es la dirección y supervisión general de la Cámara, no la gestión detallada de cada trámite, y solicita respetuosamente a la Vicepresidenta no realizar insinuaciones que den a entender que la información se maneja de manera excluyente o parcial.

-Sra. Katty Esquivel: Perdón, Fabiola para responderle. Primero que todo Fabiola, yo no estoy dejando, o sea, a interpretación de ustedes lo que estoy diciendo, simplemente hice un comentario y lo sostengo que yo sí sostengo las cosas y nosotros como Junta Directiva, somos los que debemos tener el control y pedir cuentas, no sé usted, pero yo sí. Yo he estado en juntas directivas y yo eso es lo que hago, pedir cuentas. Yo no pretendo estar controlando todo, pero sí al menos si hubiese un Presidente que nos esté dando a nosotros información, como lo hacían todos los demás presidentes de cómo se están dando las cosas, yo creo que no tendríamos que traerlo a colación a junta directiva,

¿verdad? Donde nos informa mire vamos a ir a esta sede o no vamos a ir al menos yo hablo por mí. Yo no sé absolutamente nada en ese chat, solamente se escribe para decir el acta y para decir la agenda absolutamente más nada. Y lo que ahora Amelia está mandando que está mandando este todos los cursos y cosas que se dan a Junta Directiva también eso es todo, pero de ahí en fuera yo no sé nada de lo que está pasando, por eso lo tengo que venir a preguntar, porque no sé nada.

El Sr. Ramón Coll pregunta a la Sra. Esquivel si ella siempre ha pedido cuentas.

-Sra. Katty Esquivel: Por supuesto, por supuesto que lo he hecho y está en actas señor, si gusta, puede revisar por si se refiere a lo que siempre se ha referido a su amigo o su ex amigo. También está en actas todo lo que yo he pedido cuentas y me he manifestado no solamente con usted, lo he hecho claro que sí, claro. Bueno, ahí está en actas, si se lo pedí señor y no tengo que tocar este tema con usted.

El Sr. Víctor Loria manifiesta que, conforme a los Estatutos de la Cámara, los miembros de la Junta Directiva ejercen funciones diferenciadas, pero en igualdad de jerarquía y valor decisorio. Señala, que ningún directivo tiene potestad sobre otro, ni puede limitar sus atribuciones, ya que todos los votos tienen el mismo peso y efecto dentro del órgano colegiado.

Aclara que, según lo establecido en los Estatutos, el Presidente representa judicial y extrajudicialmente a la Cámara y rinde cuentas únicamente ante la Asamblea General de Asociados, que es el órgano superior. En consecuencia, ningún directivo está obligado a rendir cuentas ante otro miembro de la Junta Directiva.

Solicita que este criterio conste expresamente en actas, a fin de reafirmar el principio de igualdad funcional y autonomía de cada integrante del órgano directivo conforme a la normativa vigente.

-Sra. Katty Esquivel: Nada más por alusión. Quiero que quede en actas esto que voy a decir. Dejo consignado en el acta que sigue habiendo ocultamiento de información sensible para la Junta Directiva por parte del Presidente, nada más que quede.

El Sr. Ramón Coll consulta cuál es el ocultamiento si se le ha brindado todo lo que ha solicitado. Aclara que, \$800,00 es lo que se está pagando por el alquiler de la oficina de coworking.

-Sra. Katty Esquivel: Claro, ¿dónde está lo de bomberos?

6.3-Gastos realizados nueva sede

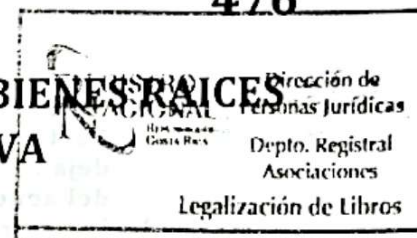
-Sra. Katty Esquivel: Lo mismo. Le mandé una carta al tesorero y espero que me la responda.

El Sr. Ramón Coll indica que el señor Tesorero no está en la obligación de responder todos los correos que envía la señora Vicepresidenta, del mismo modo en que él tampoco tiene la obligación de responderle todos los mensajes que ella remite.

-Sra. Katty Esquivel: Marisol por favor que quede en actas que el Presidente dice que él no está en la obligación de responderme ningún correo, tampoco el tesorero.

ARTÍCULO SEPTIMO. INFORME DE TESORERÍA

7.1 El señor Tesorero, Darío Jiménez, informa que en el caso del asociado Erick Abarca se presentó una inconsistencia en el registro de pagos. Explica que el asociado canceló las

TOMO 15**CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES****LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA****CEDULA JURIDICA 3-002-051042**

mensualidades de octubre y noviembre el 3 de diciembre, y posteriormente, en marzo, pagó diciembre y enero. Sin embargo, al realizar el pago correspondiente a febrero el 1.º de julio de 2025, se generó un error contable, ya que se mantenían pendientes las facturas de marzo, abril, mayo, junio y julio, es decir, cinco meses.

Indica que el acuerdo de expulsión por morosidad fue aprobado el 12 de agosto de 2025, cuando el asociado aún no acumulaba los seis meses requeridos, puesto que el mes de agosto no había vencido. Por lo tanto, la expulsión se dio con solo cinco meses de morosidad, razón por la cual propone revocar dicho acuerdo de junta directiva.

Agrega que, una vez revocado, se debe actualizar el estado de cuenta del asociado, verificar si se encuentra al día —considerando que doña Ida Luz Holdridge habría colaborado con algunos pagos—, y posteriormente analizar la solicitud de permiso presentada por el asociado, conforme al estatus actualizado.

La señora Fabiola Conejo manifiesta que las sesiones de Junta Directiva son de carácter privado, conforme lo establecen los Estatutos. En ese sentido, solicita respetuosamente a la señora Vicepresidenta que se abstenga de utilizar el teléfono durante la sesión, salvo que sea estrictamente necesario para consultar la agenda o documentación relacionada con los temas tratados. Reitera que, por disposición estatutaria, las deliberaciones deben mantenerse en el ámbito privado.

-Sra. Katty Esquivel: Disculpe Fabiola, yo estoy con la agenda en mi teléfono. Entonces, tengo que enseñarle mi teléfono para que lo vea.

El señor Ramón Coll consulta si existe algún comentario adicional sobre el tema en discusión. Al no presentarse observaciones, procede con la votación de la moción para restablecer el estatus del Sr. Erick Abarca.

Considerando:

1. Que el señor Tesorero, Darío Jiménez, informó a la Junta Directiva sobre una inconsistencia detectada en el registro de pagos del asociado Erick Abarca, en relación con los meses comprendidos entre octubre de 2024 y julio de 2025.
2. Que, según el detalle presentado, el asociado efectuó pagos correspondientes a los meses de octubre y noviembre el 3 de diciembre, y posteriormente canceló los meses de diciembre y enero en marzo. Asimismo, el 1.º de julio de 2025 realizó el pago de febrero, quedando pendientes las facturas de marzo, abril, mayo, junio y julio.
3. Que el acuerdo de expulsión por morosidad fue adoptado el 12 de agosto de 2025, fecha en la cual el asociado no había acumulado los seis meses de morosidad requeridos, toda vez que el mes de agosto aún no había vencido.
4. Que, por lo anterior, se concluye que la expulsión se produjo con base en un conteo incorrecto de los meses de atraso, configurándose un error contable y administrativo.

Por tanto,

Después de analizar la información expuesta y no habiéndose presentado observaciones adicionales por parte de los señores directores, la Junta Directiva, en uso de sus atribuciones, acuerda:

ACUERDO 235-2025:

1. **Revocar el acuerdo de suspensión por morosidad adoptado en fecha 12 de agosto de 2025 respecto del asociado Erick Abarca, por haberse determinado que no se cumplía con el plazo de seis meses de morosidad requerido para aplicar dicha medida.**

2. Restablecer el estatus del asociado Erick Abarca en el registro institucional, dejando sin efecto cualquier anotación de expulsión o suspensión derivada del acuerdo anterior.
3. Instruir a Tesorería para que actualice el estado de cuenta del asociado, tomando en consideración los pagos efectuados y las posibles colaboraciones realizadas por terceros, en especial por la señora Ida Luz Holdridge.
4. Una vez actualizado el estado de cuenta, remitir el expediente a la Junta Directiva para el análisis y resolución de la solicitud de permiso presentada por el asociado, conforme a su situación regularizada.

ACUERDO FIRME POR UNANIMIDAD.

7.2 El Sr. Darío Jiménez informa que revisó el tema relacionado con el auditor externo contratado para la auditoría del año 2024, señor Mauricio Rivera, quien presentó su renuncia antes de concluir su labor. Indica que el auditor había solicitado un pago por ₡2. 055.200, monto que no consideró procedente, por lo que se realizó una consulta al Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica antes de efectuar cualquier desembolso. Señala que, tras la gestión realizada, el Colegio recomendó llegar a un finiquito por el tiempo efectivamente trabajado. En consecuencia, se acordó cancelar la suma de ₡256.461,52, con lo cual se da por cerrado el proceso y concluida la relación contractual con el auditor.

7.3 El señor Tesorero, Darío Jiménez, plantea la conveniencia de establecer un mecanismo preventivo de información para evitar situaciones similares a la ocurrida con el asociado Erick Abarca. Propone que, al inicio de cada mes, se emita un comunicado interno dirigido a la Junta Directiva con el listado de asociados en condición de morosidad o próximos a cumplir el plazo que podría dar lugar a la suspensión. Señala que esta medida permitiría detectar oportunamente los casos y atenderlos antes de que se acumulen los meses de atraso, contribuyendo a recuperar cuentas a tiempo. Consulta si los Estatutos permiten la emisión de este tipo de comunicaciones, e invita a la señora Fabiola Conejo y al señor Víctor Loría a valorar la viabilidad del procedimiento, considerando su conocimiento en la materia.

El Sr. Víctor Loría manifiesta que no existe restricción estatutaria que impida la implementación del procedimiento propuesto por el señor Tesorero.

Señala que la iniciativa resulta prudente y recomendable, en tanto contribuiría a una mejor gestión de los casos de morosidad y a la prevención de situaciones administrativas posteriores. Sugiere, por tanto, que la propuesta sea sometida a votación para su aprobación formal por parte de la Junta Directiva.

La señora Fabiola Conejo expresa que, siendo la Junta Directiva garante del manejo adecuado de los fondos de la Cámara, toda acción que contribuya a una mejor administración de las cuotas debe ser valorada positivamente. Manifiesta su apoyo a la propuesta del señor Tesorero, considerando que su implementación favorecería la transparencia y el control financiero. Sugiere que se someta a votación una moción para formalizar el procedimiento de comunicación mensual sobre morosidad.

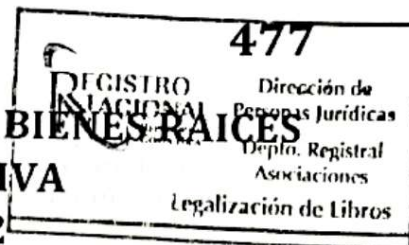
Asimismo, informa que, según su experiencia reciente, la contadora está realizando el cobro de las cuotas el primer día de cada mes, hecho que considera oportuno mencionar en el marco del análisis del tema.

Indica, además, que conversó con doña Amelia Solera, y que en algunos casos los depósitos por concepto de salarios, rentas o pensiones se acreditan justamente el día primero, por lo que es posible que algunas personas aún no dispongan de los fondos en ese momento.

Por tal motivo, sugiere valorar la posibilidad de que la contadora realice el cobro automático el día dos de cada mes, de modo que ya se hayan efectuado los depósitos correspondientes y se evite tener que repetir el intento de cobro en días posteriores.

El Sr. Darío Jiménez señala que no considera necesario modificar la fecha actual de cobro al día dos de cada mes, por estimar que el procedimiento vigente resulta adecuado y

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



prudente. Explica que la metodología de facturación contempla la emisión de los cobros durante la primera semana de cada mes, realizando una segunda gestión en la semana siguiente en caso de que se presenten errores o rechazos en los pagos automáticos. Indica que, si persiste el atraso, se procede a contactar directamente a los asociados morosos, y que para el día quince de cada mes se envía un estado de cuenta general a quienes no han cancelado la mensualidad, mediante la plataforma Quickbooks. Concluye manifestando que el sistema actual ofrece dos oportunidades de cobro y permite un seguimiento eficiente de los pagos, por lo que no observa inconveniente en mantener el esquema existente.

-Sra. Katty Esquivel: Porque eso no está en acta. No se puede este Darío porque no está, en agenda no está.

El Sr. Victor Loria indica que sí se puede hacer como un asunto vario.

El Sr. Ramón Coll somete a votación la moción.

-Sra. Katty Esquivel: Yo me abstengo.

Considerando:

1. Que el señor Tesorero, Darío Jiménez, planteó la conveniencia de establecer un mecanismo preventivo de información que permita evitar situaciones como la ocurrida con el asociado Erick Abarca, derivadas de la falta de actualización oportuna del estado de cuenta.
2. Que la propuesta consiste en emitir, al inicio de cada mes, un comunicado interno dirigido a la Junta Directiva con el listado de asociados en condición de morosidad o próximos a cumplir el plazo que podría dar lugar a la suspensión o expulsión.
3. Que la medida busca detectar oportunamente los casos y atenderlos antes de que se acumulen los meses de atraso, favoreciendo la recuperación temprana de cuotas y el manejo responsable de los fondos institucionales.

Por tanto,

La Junta Directiva, en uso de sus atribuciones, acuerda:

ACUERDO 236-2025:

1. Aprobar la implementación de un mecanismo de comunicación mensual interna mediante el cual la Tesorería remitirá a la Junta Directiva un reporte actualizado de asociados morosos o próximos a alcanzar el límite estatutario de morosidad.
2. Instruir a Tesorería para que elabore dicho reporte dentro de los primeros cinco días de cada mes y lo distribuya de forma confidencial entre los miembros de la Junta Directiva.
3. Establecer que este procedimiento tendrá carácter preventivo, con el fin de promover la gestión temprana de cobros y la recuperación oportuna de cuentas, evitando así medidas sancionatorias innecesarias.

ACUERDO FIRME POR MAYORÍA.

ARTÍCULO OCTAVO. OTROS INFORMES.

-Sra. Katty Esquivel: Fabiola, antes de eso, nada más una pregunta, ¿no hay seguimiento de acuerdos? ¿No se va a haber seguimiento de acuerdos?

La Sra. Conejo indica que no hay seguimiento de acuerdos.

a. SOLICITUD DE PERMISO-ASOCIADOS:

Nombre y Apellido	Cédula	Condición	Descripción
Manuel Roberto Sánchez	1-1230-0852	al día	1 año por motivo de temas personales e indica que no va a fungir como corredor en este tiempo

ACUERDO 237-2025: Por unanimidad se aprueba otorgar un permiso temporal al Sr. Manuel Roberto Sánchez, por el periodo de un año. Proceda la Administración según corresponda. ACUERDO FIRME.

b. SOLICITUD RE-INCORPORACION-CCCBR

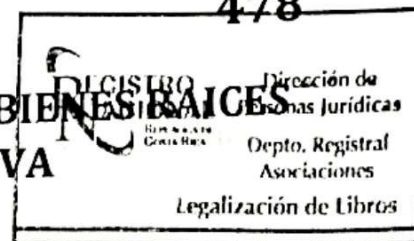
Nombre y Apellido	Cédula	Condición	Descripción
Evelyn Bulakar Moya	2-0624-0167	al día	Pagó \$430
Cristian Succar Yalico	1-1055-0038	al día	Pago \$160
Lumberth Chacón Palacios	1-0775-0227	al día	Pago \$160 y \$270 deuda

ACUERDO 238-2025: Por unanimidad se aprueba la reincorporación de las personas indicadas en la lista anterior a la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces. Proceda la Administración según corresponda. ACUERDO FIRME.

c. INCORPORACIÓN-ASOCIADOS:

1. GABRIELA BEJARANO ARONNE	1-1330-0254
2. RIGOBERTO QUIRÓS SILES	1-1136-0589
3. SEBASTIAN CERDAS GÓMEZ	1-1953-0058
4. JASON ANTONIO RODRÍGUEZ QUIRÓS	1-1613-0194
5. JOHAN GARCÍA MENDOZA	1-1561-0261
6. CÉSAR ERNESTO AMAYA CARPIO	3-0376-0149
7. STEPHANNIE WING LUNA	7-0163-0913

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



7. STEPHANNIE WING LUNA	7-0163-0913
8. ANA SOFIA MONGE FUENTES	3-0509-0982
9. VALERIA SOLANO PADILLA	1-1703-0191

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

ACUERDO 239-2025: Por unanimidad se aprueba la incorporación de las personas indicadas en la lista anterior a la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces. Proceda la Administración según corresponda. ACUERDO FIRME.

a. DESAFILIACIÓN-ASOCIADOS:

Socio	Nombre y Apellido	Cédula	Condición	Descripción
3817	Alejandro Álvarez García	117810635	al día	encuentra involucrado en otros proyectos profesionales.
3405	Juana Castro Díaz	601350900	al día	motivo personal que no va a ejercer
3758	Angia Gonzales Segura	110100404	al día	se va del país y no va a continuar como corredor
2863	Mónica Picado Schmidt	108960659	al día	motivo personal que no va a ejercer

ACUERDO 240-2025: Por unanimidad se aprueba la desafiliación de las personas indicadas en la lista anterior, como miembros de la Cámara de Corredores de Bienes Raíces. Proceda la administración conforme a derecho corresponda. ACUERDO FIRME.

SUSPENSIONES

Socio	Nombre y Apellido	Cédula	Condición	Descripción
3780	3101791624 S.A - Francisco Guzmán Chacón	3101791624	€ 121 702,87	Se notificó por 3 medios (llamada, email y WA) 3 veces
3793	ADRIANA PERAZA MORALES	502880068	€ 106 458,37	Solicita suspensión, indica que no va a pagar
3233	OSMAN DAVID SALAS ULATE	206360703	€ 106 458,37	Se notificó por 3 medios (llamada, email y WA) 3 veces
3498	3101841154 S.A - 3498-Paulo Fernández Castillo	3101841154	€ 106 458,37	Se notificó por 3 medios (llamada, email y WA) 3 veces
3610	Silvia Teresa Roche Sánchez	1724001596	€ 106 458,37	Se notificó por 3 medios (llamada, email y WA) 3 veces
3621	Mi property S.R.L - Melissa Palacios Fallas	3498-3101841154 S.A.	€ 106 458,37	Se notificó por 3 medios (llamada, email y WA) 3 veces
3784	ALIPAO S.A - José Amilcar Angulo	3101705795	€ 106 458,37	Se notificó por 3 medios (llamada, email y WA) 3 veces

El señor Víctor Loría interviene en relación con el tema expuesto, indicando que sería conveniente que en los cuadros o reportes de asociados se incluya la fecha de afiliación de cada miembro, a fin de contar con información más completa para el análisis.

Señala que algunos carnés parecen de emisión reciente, por lo que considera pertinente que la Junta Directiva valore la conformación de un grupo de trabajo que estudie las causas por las cuales asociados de reciente ingreso presentan solicitudes de suspensión o desafiliación. Agrega que esta información resultará valiosa para que la Fiscalía pueda presentar ante la Asamblea General un informe consolidado que refleje el número de personas que se han incorporado o retirado de la organización durante el último año.

El Sr. Ramón Coll indica que se trabajará en el tema.

ACUERDO 241-2025: Por unanimidad se aprueba la suspensión de las personas indicadas en la lista anterior, como miembros de la CCCBR por tener más de seis meses de atraso en el pago de las cuotas de afiliación. Al haberse realizado los avisos correspondientes de cobro y al no tener una respuesta positiva de parte del asociado para poner al día la deuda, se procede con la suspensión respectiva. Se solicita a la Directora Ejecutiva proceder de conformidad con el procedimiento establecido. ACUERDO FIRME.

Sra. Katty Esquivel: Es que, en seguimiento de acuerdos no entiendo por qué pusieron

CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

REGISTRO
NACIONAL
COSTARRICA

Dirección de
Personas Jurídicas
Depto. Registral
Asociaciones
Legalización de Libros

que no había, porque si hay seguimiento de acuerdos. Por ejemplo, hoy ~~era la audiencia~~ de Johana Hidalgo y yo quisiera saber a qué se llegó, si es que hubo audiencia o no hubo.

El Sr. Ramón Coll responde que no hubo audiencia, se suspendió y se reprogramó para otro día.

Se concluye la sesión al ser las 21:02 horas.

Sr. Ramón Coll Escudé, Presidente / Sra. Fabiola Conejo Bogantes, Secretaria a.i.
Última línea.