

Acta de la sesión extraordinaria número 1413-2025 de la Junta Directiva de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada el 07 de marzo del 2025 de forma mixta, virtual por medio de la plataforma Zoom y presencial en las oficinas de la Cámara, ubicadas en Calle Blancos - Goicoechea. Se inicia la sesión a las 11:00 horas contando con la participación de los siguientes miembros de la Junta Directiva:

Miembros Presentes:

- Juan Carlos Majano Medina- Presidente (presencial)
- Katty Esquivel Valerín – Vicepresidenta (presencial)
- Mónica López Lutz – Secretaria (presencial)
- Darío Jiménez Barrantes - Tesorero (presencial)
- Édgar Antonio Arias Mora – Vocal 1 (virtual)
- Leonard Joel Cambronero Jiménez – Vocal 2 (Virtual)
- Daysi Briones Huete – Vocal 3 (presencial)
- Marianela Sibaja Murillo – Fiscal General (presencial)
- Marco Andrade Villalobos – Fiscal Suplente (virtual)

Debido a que consideran importante que para que esta sesión se pueda llevar a cabo, es necesario contar con la presencia del asesor legal.

ARTÍCULO PRIMERO. CONFIRMACIÓN DEL QUÓRUM: El señor Juan Carlos Majano Medina inicia la sesión con la confirmación del quórum mínimo de ley.

ARTÍCULO SEGUNDO: APROBACIÓN DE LA AGENDA.

1. Confirmación del quórum.
2. Aprobación del orden del día.
3. Asuntos varios.
4. Informe del Presidente:
 - 4.1. Recomendación legal con respecto al Recurso de impugnación de los acuerdos de Asamblea Extraordinaria el pasado 27 de febrero, por parte de una asociada.
 - 4.2. Dependiendo del rumbo a tomar del recurso, definir lista de la documentación para validar el inmueble para garantizar la compra y traslado del inmueble ganador en la asamblea Extraordinaria el día jueves 27 de febrero
5. Informe de Tesorería:
 - 5.1 Sobre la implicación legal con el personal, por el traslado a Escazú.
 - 5.2 Contrato con el proveedor nuevo Gravity Marketing Suite que indica que no emite factura autorizada por Ministerio de Hacienda

El Sr. Juan Carlos Majano somete a votación la aprobación del orden del día.

ACUERDO 58-2025: Por mayoría, se aprueba el orden del día de la sesión extraordinaria 1413-2025 del 06 de marzo del 2025. Se abstuvo de votar la Sra. Mónica López Lutz.

ARTÍCULO TERCERO: ASUNTOS VARIOS

La Sra. Fiscal, Marianela Sibaja Murillo, presenta un adelanto de informe que está elaborando con respecto a reporte de la elección de la nueva sede e inconsistencias detectadas por la Fiscalía titular relacionado con la selección de la nueva sede de la CCCBR.

Considera que este proceso debería ser una fiesta para cada uno de los asociados, ya que el 4 de marzo del presente año, se firmó la venta del inmueble, que ha sido la casa de la asociación por los últimos 30 años, este proceso se llevó a cabo, previa autorización de la asamblea con el único fin de buscar un lugar más acorde para todos los asociados, buscando un avance en la estructura; sin embargo aunque fue tan sencillo el proceso de venta del inmueble, se ha convertido en un proceso muy difícil en la selección de una nueva sede y lleno de errores, que si no se detienen se podría incurrir en graves perjuicios a futuro, Aclara que no se está escogiendo a una persona, a un amigo, a un colega, se está escogiendo un inmueble para que sea la nueva sede de la Cámara, no está de más decir que esta selección debe ser completamente transparente y ética, con los fundamentos claros de la decisión que se está tomando, ya que está en juego el patrimonio más grande con lo que se cuenta actualmente como asociación que para efectos prácticos ya no es un inmueble, sino la suma de \$355.433.85 que fueron debidamente depositados por el señor Tesorero en las cuentas de la Cámara. Por esta razón se ve en la obligación de hacer del conocimiento de todos de la recopilación de información para que se pueda tomar decisiones informadas. Expresa que no está realizando aún acusaciones formales por el momento se trata de una serie de información que está recopilando en calidad de Fiscal Titular y que considera que, por ética, siendo lo moralmente correcto es importante hacerlo de conocimiento público.

Hace referencia a una serie de situaciones que se dieron a lo largo de este proceso y hace una serie de recomendaciones que la Fiscalía solicita que sean apoyadas en una asamblea extraordinaria que se debe convocar:

1. Desde el inicio se conformó una comisión, a su criterio, sin ningún tipo de fundamento, sin ningún tipo de conocimiento legal o técnico para la revisión de inmuebles, simplemente fueron miembros de la asociación los que conformaron dicha comisión y a la fecha no han presentado ningún tipo de informe, acta, ni cómo llevaron el proceso de selección, ni del por qué descartaron o aprobaron los inmuebles y del por qué esas tres propiedades fueron escogidas. Lo correcto era que la comisión presentara un informe previo antes de presentar los oferentes, es un tema de transparencia donde lo correcto era que todos los oferentes tuvieran la información de todo el proceso que se llevó a cabo; sin embargo, esto no se realizó ni se ha realizado un informe posterior a la asamblea hasta la fecha. Es importante destacar que la Fiscalía se enteró y próximamente aportará prueba, de que la vocera de la comisión a menos de 24 horas de la asamblea tomó la decisión de no continuar como vocera, cuando era la encargada de presentar toda la información a la Asamblea, situación que se considera de gravedad, por lo que solicita a la Junta Directiva que en un plazo no mayor a 3 días hábiles para que la extinta comisión que fue llevada por el señor Presidente, redacte un informe completo de todo el proceso que se realizó con firma de todos sus miembros y en caso de que alguno de los miembros no esté de acuerdo con el informe y decida abstenerse de firmarlo, deberá individualmente presentar un informe propio al menos 2 días posterior, del por qué no está de acuerdo con ese informe.
2. El día de la asamblea considera que se llevaron a cabo muchos errores, el que más le genera preocupación. El día de la asamblea se realizaron dos votaciones para la selección de la nueva sede. En la primera votación se votaron por tres inmuebles, por recomendación de la comisión, fueron 43 votos para la propiedad de Trejos Montealegre, 43 votos para el Oficentro del Este, 7 votos para Oficentro La Sabana y 1 abstención. De los 43 de Trejos Montealegre fueron 14 votos y 29 poderes, del Oficentro del Este 34 votos y 9 poderes, 7 del Oficentro La Sabana y 1 abstención, para un total de 94 votos. Primera votación para un total de 94 votos quedando en empate Trejos Montealegre y Oficentro La Sabana. En la segunda votación por orden de nuestro Presidente el Oficentro La Sabana se descarta y se procede a hacer un desempate entre la propiedad de Trejos Montealegre y la propiedad de

Oficentro del Este, dando como resultado 49 votos para la Oficina de Trejos Montealegre de los cuales 20 son de personas presentes y 29 votos por poderes. Para la Oficina del Este fueron 47 votos, 38 de personas presentes y 9 poderes, con dos votos de abstención que dio como resultado 98 votos. La Fiscalía hizo una revisión de los poderes y de la lista de ingreso, el cual debe ser firmado previo al ingreso de la sala en donde se realiza la asamblea, posterior a que el personal administrativo confirmara que se encontraban al día con el pago de sus cuotas mensuales. El único documento de respaldo oficial y que legalmente se puede utilizar para confirmar la cantidad de asociados que se encontraban presentes es el libro de actas, en esta se contaron un total de 57 firmas de asociados presentes, dentro de esa lista se está contemplando 4 miembros que no se encontraban en la lista oficial que fue impresa por el personal administrativo y que sí se encontraban al día, por lo que posteriormente fueron agregados al final de esa lista manualmente, ahí están contemplado dentro de los 54 asociados presentes. La revisión de los poderes arroja un total de 29 poderes para el Sr. Ramón Coll y 9 poderes para el Sr. Adrián Mora. En resumen. Se tuvieron 57 personas presentes, 29 poderes asignados a Trejos Montealegre y 9 poderes asignados a Oficentro del Este, para un total de 95 votos. Entonces la Fiscalía se pregunta si el día de la asamblea se contaba con un total de 95 votos comprobables, la primera votación nos arroja un total de 94 votos, entonces qué pasó con la última persona. En la segunda votación nos da un total de 98 votos, entonces es ahí la pregunta ¿cómo hay 3 personas más? Hay una diferencia de 4 votos. Otro ejemplo importante, bueno no se contempló un voto, hay personas que sí se confirmaron presentes y en la segunda votación se contabilizaron 3 votos que son inexistentes, ya que la documentación en la prueba física demuestra que no podía haber más votos por la cantidad de asociados y poderes con los que se contaban. Una situación bastante grave que sucedió en la segunda votación Por otro lado es importante. Donde se contaron los votos hacia la propiedad Trejos Montealegre y los votos que se abstenían, más nunca se contabilizaron los votos del Oficentro del Este, se sacó por deducción la diferencia, esto por orden del Presidente y de la Secretaria de Junta Directiva. Esta situación se considera sumamente grave, porque como pueden ver, los números no coinciden, entonces a ella qué le comprueba que había 47 votos.

Por alguna razón que la Fiscalía no comprende, se tomó un numero de 98 votos, se rebajaron 49 de la propiedad Trejos Monte Alegre, 2 abstenciones y se dedujo que 47 votos eran de Oficentro del Este, lo que generó que se tomara la decisión de la compra de la propiedad de Trejos Montealegre. Lo que respalda es el libro de actas y los poderes. Es importante aclarar que si bien es cierto la asamblea es soberana y la Fiscalía respeta las decisiones de la misma, considera que hay situaciones de fondo que no se consideraron, la más importante para sus efectos, es la moción presentada por la Secretaria en la Asamblea, donde se solicitó que se aceptara el pago de miembros para votar, pagos hechos inclusivamente a las 5:00 p.m. cuando la indicación había sido otra, muy bueno porque había más participación pero hay una afectación en la logística administrativa, esto es una afectación grave en el trabajo que se realiza a nivel del personal administrativo, Junta Directiva y Fiscalía, ya que por ejemplo, se debía iniciar a las 6:00 p.m. y a las 6:20 el abogado apenas estaba terminando de revisar los poderes y el personal no pudo terminar de revisar quiénes se encontraban al día, incluso ya iniciada la asamblea se tuvieron que sumar poderes que se habían rechazado por la aceptación de la moción en la asamblea y todos los números previos revisados, se tuvieron que modificar, por lo que considera que ambas votaciones y en general la pasada asamblea debe ser considerada con vicios y no válida, por lo que su recomendación sería hacer un nuevo llamado a una asamblea de emergencia, donde esta tenga la oportunidad de contar con un informe de la parte de la extinta comisión y se realiza una nueva votación apoyado en la tecnología para las votaciones para no incurrir en este tipo de errores. También recomienda no aceptar poderes en la próxima asamblea, ya que, si bien es cierto que el Estatuto avala el uso de los mismos, considera que no es moralmente correcto utilizarlo, ya que no es hasta que están ahí sentados escuchando a los oferentes dar todos los detalles de los inmuebles para tener un criterio claro. Resalta su preocupación con

respecto a los poderes porque es claro que esos votos son para una persona y no para un inmueble, que es como debería ser. Lamentablemente, no fue hasta el día de la asamblea que ella se reunió con dos miembros de la extinta comisión para poder realizar un cuadro comparativo de los inmuebles, un cuadro real, claro y aprobado por los tres oferentes, ya que la comisión ni en eso pudo ponerse de acuerdo, entonces se pregunta con base en qué criterio estas personas enviaron este criterio, ya que no contaban con ningún tipo de documentación que respaldara la misma e incluso alguna de las personas que firmaron poderes le indicaron que no sabían que habían más opciones fuera de las que mandaron, no contaban con ningún tipo de documentación que respaldara la misma e incluso algunas de las personas que firmaron poderes le alegaron que no sabían que habían más opciones fuera de las que mandaron. Entonces consideran que es moralmente correcto que se aprueben estos poderes para la próxima asamblea.

Además, como otro gran fallo de la extinta comisión, no le aclaró a los oferentes si podían o no utilizar poderes, por lo que uno de los oferentes inicio apenas 24 horas antes y el otro ni siquiera tuvo el espacio para hacerlo y por ello pregunta ¿es esto un proceso moralmente correcto buscando el bienestar de la Cámara o se convirtió en una campaña?

Hace un llamado a las personas para que en adelante cuando extiendan un poder lo hagan con respeto hacia la Cámara y con un amplio criterio no es por ser un amigo, sino que debe prevalecer el bienestar único de la Cámara. Esta decisión puede traer grandes beneficios o perjuicios a la Cámara y es una decisión que se tendrá que cargar no por unos meses sino por muchos años.

Es de preocupación para ella que en la asamblea se le haya negado la palabra a la Vicepresidenta que a su vez, era parte de la extinta comisión, ella le hizo llegar su informe con información relevante. Aclara que hay otros puntos que no tocara hasta no tener toda la información respectiva. Considera importante indicarle al oferente, que hasta que el proceso no se haya concluido todo el debido proceso, hasta que no se concluya y quede en firme, no considera que sea correcto que se divulgue en redes sociales que ya la decisión está en firme y hay publicaciones hechas por el Sr. Ramón Coll donde indica que la propiedad de Trejos Montealegre es la definitiva.

Con relación al tema de impugnación que recibió la asociación, le preocupa que no se aceptó por el tema de remodelaciones, es claro que en el plazo de 6 meses se tienen que trasladar, por lo que en ese plazo toda remodelación debe concluirse. Considera que no fue buena idea sin la cotización de una empresa que revise todo en llave en mano, porque la asociación no tiene la capacidad de cubrir gastos extras. Aclara que ninguna de las tres propiedades cumplió la lista de requerimiento inicial, por el momento el informe está en proceso por lo que una vez que se tenga la información remitirá el informe completo.

La Sra. Mónica López manifiesta que esto debió haber sido una fiesta, pero por el contrario se envió un comunicado con tono amenazante indicando que de no cumplir el oferente se iban a realizar otras acciones. Sobre el informe de la Comisión hasta ayer el Sr. Juan Carlos Majano lo solicitó, porque desintegró la comisión. Dice que la directora de la comisión renunció y que no presentó un informe, pero a ella se le nombró a dedo y que la comunicación quedaba a cargo de Presidencia y Secretaría. Sobre las votaciones, varias personas contaron en la asamblea, no solo ella. Aclara que la Comisión de revisión de actas es quien revisa el tema de asistencia, porque hubo personas que participaron de la asamblea que no firmaron la lista de asistencia. Se efectuaron una serie de hechos que atrasaron la asamblea, no fue porque ella presentara la moción para que se permitiera votar a los asociados que se pusieron al día antes de la asamblea. Con respecto a no traer poderes, pues eso es un derecho constitucional, por lo que no se puede impedir. Se dijo que se le negó la palabra a la Vicepresidenta, fue la asamblea quien no quiso escucharla. Agrega, además, que el cuadro que se envió a los asociados con información de las propiedades ni fue el que aprobó la comisión.

La Sra. Katty Esquivel aclara que la Sra. Henchoz era la directora de la comisión, no la vocera, la Sra. López era la vocera.

El Lic. Adrián Fernández manifiesta que el Código Civil establece el uso de poderes, pero es cierto que hay personas que otorgan poderes y ni siquiera saben para qué es. En el único caso donde no se pueden aceptar los poderes es en asambleas virtuales porque la persona puede participar desde cualquier lugar.

EL Sr. Darío Jiménez expresa que él envió un correo donde externa su inconformidad con acciones del Comité, con la campaña que efectuó el Sr. Adrián Mora en redes sociales y que emitió un comunicado cuando el comunicado oficial de parte de la Cámara se había enviado una hora después. Se solicitó que la nota fuera leída en asamblea y no fue así, le extraña que esto no conste en el informe de Fiscalía. Menciona que el Sr. Adrián Mora utilizó la base de datos de los asociados para enviar ese correo para hacer la campaña, aunque no lo puede demostrar considera que es sospechoso y solicita a la Fiscalía que se investigue ese hecho para verificar si la base de datos se le facilitó desde la Cámara. Hay un momento en que no se supo quién presidía la asamblea porque la Fiscal incluso le arrebató el micrófono. Por otra parte, si se habilita el pago después de la tarde que sean pagos en línea, no por datáfono. Asimismo, considera que la secretaria de actas puede colaborar con el conteo de los votos y solicitar el nombre de las personas que intervienen en la asamblea. Con respecto a los poderes, considera que el uso de poderes para la elección de la propiedad no es correcto; sin embargo, el uso de estos no fue aclarado con tiempo de parte del Comité.

El Lic. Adrián Fernández recomienda que se mantenga la hora hasta las 3:00 p.m., a fin de que no se presenten este tipo de situaciones.

La Sra. Kattya Esquivel indica que, si una persona se está refiriendo al informe de la señora Fiscal y tiene un conflicto de interés, ni siquiera se debería permitir la intervención. Agrega que no considera ético lo que hicieron los oferentes y que se dejó en indefensión al Sr. Darío Jiménez. Asimismo, menciona que es testigo que el Sr. Ramón Coll le golpeó la mesa en la asamblea al Sr. Juan Carlos Majano solicitando que por deducción se declarara el gane de la propiedad de Trejos Montealegre. El cuadro que se hizo era el que se iba a explicar en la asamblea y no se entendía, se modifica lo presenta al Comité para que lo revisaran, pero se le afirmó que ella había ordenado al Presidente a que enviara un cuadro erróneo lo cual no es correcto, pues nunca le indicó a él que lo remitiera, incluso reiteró en varias ocasiones que se debían de tener los respaldos correspondientes de las propiedades que no se pidieron. Aclara que en todo momento en el Comité inhibió su responsabilidad.

El Sr. Juan Carlos Majano indica que toma nota de lo manifestado por la señora Fiscal y está atento al informe final que emita.

ARTÍCULO CUARTO. INFORME DEL PRESIDENTE:

4.1. Recomendación legal con respecto al Recurso de impugnación de los acuerdos de Asamblea Extraordinaria el pasado 27 de febrero, por parte de una asociada.

El Sr. Adrián Fernández indica que está presente en esta sesión en atención a un recurso que se presentó contra el acuerdo de asamblea donde se adjudica la oferta presentada por el Sr. Ramón Coll de una propiedad para la nueva sede de la Cámara. Al revisar el documento se revisa el tema de la legitimación de la persona que lo presenta que fue oferente y que según expresa que su propiedad fue excluida por la Comisión y aduce una afectación, debido a que su oferta no fue presentada ante la asamblea general, por lo que se evidencia la legitimidad. Aunque la redacción del documento no es la mejor, de éste se extrae que lo que plantea es una revocatoria del acuerdo de la asamblea y solicita una nueva apertura de licitación donde en asamblea se presenten todas las propiedades. Revisando toda la información considera que sí existen vicios de procedimiento porque la

Comisión no revisó que todas las ofertas cumplieran con los requisitos que se establecieron mediante comunicado emitido por el Sr. Juan Carlos Majano. Dado a que lo que está presentando es un recurso de revocatoria éste debe ser conocido por la Asamblea General. Necesariamente se debe convocar a una Asamblea General Extraordinaria cuyo objeto será conocer el recurso, para lo cual la asamblea tiene dos opciones de votación; a) aceptando el recurso iniciando de nuevo el proceso o b) rechazar el recurso. Aclara que a él la comisión no le solicitó la revisión del procedimiento ni revisión de requisitos.

La Sra. Mònica López externa que le extraña que la inconformidad no la presentara en el momento en el que se le envía el correo indicando que su propiedad no fue seleccionada y si estaba inconforme por qué no se hizo presente en la asamblea para externar su inconformidad, sino que, por el contrario, le firmó un poder al Sr. Adrián Mora.

La Sra. Katty Esquivel indica que ella con relación al cartel, emitió mensaje por WhatsApp donde externó su posición por incumplimiento de los requisitos por lo que salvó su voto de cualquier responsabilidad legal derivada a la decisión tomada y de cualquier omisión de información a la asamblea.

La Sra. Mònica López manifiesta que eso lo puso la Sra. Esquivel dos días antes de la asamblea y que también no se invitó al resto de los miembros de la comisión para saber su parecer.

El Sr. Juan Carlos Majano aclara que no se les invitó, debido a que es una sesión extraordinaria donde los puntos de agenda ya estaban definidos.

4.2. El Sr. Juan Carlos Majano indica que, dependiendo del rumbo a tomar del recurso, se definirá la lista de la documentación para validar el inmueble, a fin de garantizar la compra y traslado del inmueble ganador en la asamblea Extraordinaria el día jueves 27 de febrero. Menciona que convocará a Asamblea General Extraordinaria de emergencia el 26 de marzo del 2025.

Recuerda que, todos los directores han firmado acuerdos de confidencialidad, por lo que, si la información que se aborde en las sesiones se comunica a terceros, solicitará a la Fiscalía la investigación respectiva.

La Sra. Marianela Sibaja indica que el Sr. Juan Carlos Majano le mencionó que ha recibido mensajes amenazantes de parte de asociados, y es importante que esto no vuelva a ocurrir de parte de ningún oferente, de miembros de Junta Directiva o de algún asociado.

ARTÍCULO QUINTO. INFORME DE TESORERÍA:

5.1 El Sr. Darío Jiménez consulta sobre la implicación legal con el personal, por el traslado a Escazú.

El Lic. Adrián Fernández indica que el patrono tiene la potestad de cambiar de sede sin que esto implique una renuncia con responsabilidad patronal de parte del trabajador, lo que se puede hacer es otorgar algún tipo de reconocimiento para compensar los gastos del transporte, pero si no lo desea hacer no está en la obligación de otorgar este reconocimiento.

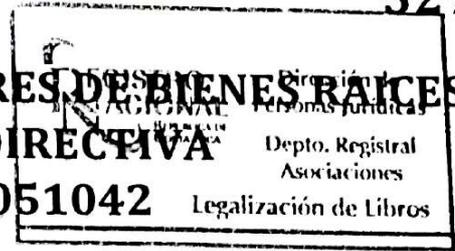
5.2 El Sr. Darío Jiménez indica que el Sr. Juan Carlos Majano solicitó al proveedor nuevo Gravity Marketing Suite la factura electrónica autorizada por Ministerio de Hacienda y que quedó en remitirla a la Cámara. Se le otorgará un plazo de 15 días para que el proveedor se registre en Hacienda y remita la factura respectiva.

ACUERDO 59-2025: Por unanimidad se aprueba otorgar un plazo de 15 días hábiles para que el proveedor Gravity Marketing Suite se inscriba en el Ministerio de

TOMO 15

327

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



Hacienda y presente la factura electrónica timbrada a la CCCBR por los servicios que presta, a fin de poder realizarle el pago respectivo. De no cumplir con la prevención indicada, se prescindirá del contrato respectivo.

Al ser las 14:18 horas del mismo día, se concluye la sesión.

Sr. Juan Carlos Majano Medina, Presidente / Sra. Mónica López Lutz, Secretaria. Última línea.