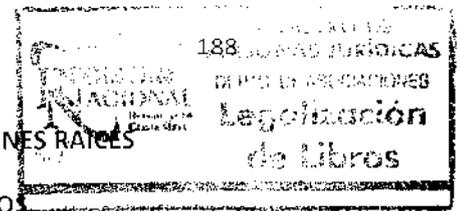


ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA

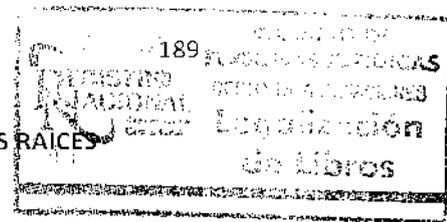
Acta de la Asamblea General Extraordinaria número **130-2019** de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada en sus oficinas centrales, ubicadas en el Barrio Esquivel Bonilla, Calle Blancos, en la Ciudad de San José - Costa Rica, a las 18:00 horas del **21 de febrero del 2019**. Preside la asamblea el señor Presidente, Luis Manuel Castro Miranda y ejerce como Secretaria la Sra. Mary Anne Weston Murillo. Al ser las 18:00 horas el señor Presidente, Luis Manuel Castro Miranda, procede a realizar la tercera convocatoria. Al día de hoy hay 431 asociados activos, se requiere el 10% de la totalidad, es decir, 43 asociados activos, se propone realizar un receso de 15 minutos. La Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez se refiere al Artículo 14 de los Estatutos con respecto a la "Separación" que consiste en: "la pérdida temporal o definitiva de todos los derechos en forma automática y administrativa en cumplimiento de lo estipulado en los siguientes incisos..." Lo que se está aplicando es que para que se contabilice un asociado activo no podría serlo con la cuarta cuota de morosidad, perdiendo todos sus derechos, entre ellos el derecho a voto en la asamblea, es por ello que a la fecha se cuenta con 431 asociados activos y se requieren 43 asociados para efectos de llevar a cabo esta asamblea general.

ACUERDO: Se aprueba efectuar un receso de quince minutos para iniciar la asamblea con el quórum de ley requerido. Transcurrido el tiempo de quince minutos, se reanuda la asamblea al ser las 18:15 horas en tercera convocatoria, con la asistencia de 49 asociados activos. Con la verificación del quórum de ley se inicia la asamblea con la asistencia de los siguientes asociados: Ana Talía Arteaga de Sanz, carnet N° 177, cédula N° 8-0051-0835 Giovanna Molinari Vilchez, carnet N° 515, cédula N° 2-0458-0506 José Francisco Barquero Jiménez, carnet N° 1099, cédula N° 1-0261-0779 Roma Vargas Gutiérrez, carnet n° 1153, cédula N° 1-0387-0140 Ida Luz Holdridge Meléndez, Carnet N° 1158, cédula N° 3-0221-0164 Luis Álvaro Meza Solano, carnet 1218, cédula N° 3-0285-0750 Sergio González Hernández, carnet N° 1258, cédula N° 8-0080-0092 Mary Anne Weston Murillo, carnet N° 1348, cédula N° 1-0570-0972 Oscar Segnini Villalobos, carnet 1386, cédula N° Luis Manuel Castro Miranda, carnet N° 1309, cédula N° 1-0351-0190 José Miguel Porras Mejías, carnet N° 1350, cédula N° Hazel Vega Chinchilla, carnet N° 1433, cédula N° 1-1140-0791 Ana Seydi López León, carnet N° 1462, cédula N° Ofelia María Ulloa Alvarado, carnet N° 1465, cédula N° 1-0399-0799 Victor Hugo Loria Corrales, carnet N° 1522, cédula N° 2-0486-0770 Domingo Coppola, carnet N° 1527, cédula N° 13800085514 Ramón Coll Esquivel, carnet N° 1772, cédula N° 1-0726-0401 Jorge Luis Solórzano Rojas, carnet N° 1851, cédula N° 2-0256-0187 Vicente Hidalgo Alvarado, carnet N° 1892, cédula N° 2-0291-0982 Mario Enrique Marun Nader, carnet N° 1900, cédula N° 117001193800 Tonny Adrián Madrigal Hernández, carnet N° 1904, cédula N° 2-0547-0561 Luis Alberto Leñero Testart, carnet N° 2004, cédula N° 8-0048-0952 Omar Antonio Fallas Abarca, carnet N° 2054, cédula N° 1-0554-0078 Ana Patricia Salas Morera, carnet N° 2097, cédula N° 2-0419-0073 Alejandra Protti Ramírez, carnet N° 2204, cédula N° 1-0515-0151 José Alberto Solís Sáenz, carnet N° 2211, cédula N° 2-0284-1371 Juan Pablo Salas Solano, carnet N° 2245, cédula N° 1-0961-0959 Ana Lorena Rojas Arce, carnet N° 2260, cédula N° 1-0435-0107 Glennroy Xavier Williams West, carnet N° 2269, cédula N° 7-0093-0231 Álvaro Ventura Robles, carnet N° 2382, cédula N° 1-0471-0689 Nancy Salazar Hernández, carnet N° 2389, cédula N° 1-0740-0176 María Gabriela Mora Fernández, carnet N° 2420, cédula N° 1-0648-0828 Ileana Valdeperas Bolaños, carnet N° 2464, cédula N° 1-0433-0686 Nelson Jiménez Trejos, carnet N° 2488, cédula N° 1-0837-0345 Erick Abarca Brenes, carnet N° 2546, cédula N° 1-

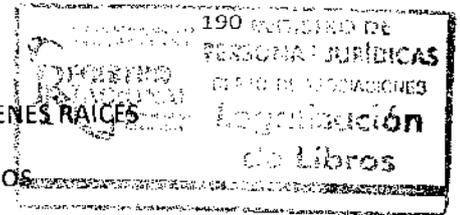


0878-0270 Marcela Fonseca Chavarría, carnet N° 2697, cédula N° 4-0171-0116 Gerardo Gómez Arriola, carnet N° 2596, cédula N° 3-0181-0171 Rodney Zúñiga Barrantes, carnet N° 2613, cédula N° 1-0874-0341 Gonzalo Campos Jiménez, carnet N° 2630, cédula N° 1-0806-0739 Nora María Serrano Gutiérrez, carnet N° 2643, cédula N° 8-0078-0347 Andrés Alejandro Madriz Miranda, carnet N° 2653, cédula N° 1-0924-0472 Adrián Blanco Varela, carnet N° 2664, cédula N° 1-0704-0312 Sigifredo Castro Calderón, carnet N° 2688, cédula N° 1-0673-0588 Juan José Lambert Ugalde, carnet N° 2699, cédula N° 1-0626-0920 Luis Andrés Ramírez Umaña, carnet N° 2709, cédula N° 1-0980-0454 Alexander Rojas Vargas, carnet N° 2719, cédula N° 6-0301-0138 Tatiana Ureña Córdoba, carnet N° 2722, cédula N° 1-0853-0783 Mauro Petraccone, carnet N° 2739, cédula N° 138000109324 María Gabriela Soto Alfaro, carnet N° 2817, cédula N° 2-0570-0026 También está presente el Lic. Adrián Fernández, como asesor legal. El señor Presidente da lectura a la agenda de la asamblea.

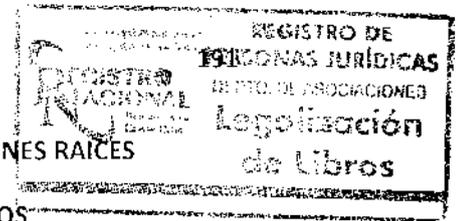
ARTÍCULO PRIMERO. REFORMA TOTAL A: ESTATUTOS Y CÓDIGO DE ÉTICA El señor Presidente recuerda que la propuesta de estatutos ya fue remitida a los asociados y revisada en tres ocasiones, por lo que se solicita que las participaciones sean puntuales y solo referente a los Estatutos. Se somete a votación la no lectura de la reforma de los Estatutos y del Código de Ética. **ACUERDO: Por mayoría, se aprueba no realizar la lectura de la propuesta de Estatutos de la Cámara y del Código de Ética.** Se aclara que se autorizará el uso de la palabra según el orden de participación. Se le concede la palabra al Lic. Adrián Fernández, quien se referirá a la metodología en que se conocerán y se someterán a votación los estatutos. El Lic. Adrián Fernández explica que no es miembro de la asamblea. Indica que el proyecto de Estatutos está compuesto por varios capítulos, por lo que sugiere que se abra el espacio para ver quién tiene alguna sugerencia u objeción a alguno de los artículos que componen ese artículo, si no los hay, se puede seguir avanzando aprobando los capítulos, con esta metodología se realizaría un procedimiento ordenado. Se somete a votación implementar la metodología propuesta por el Lic. Adrián Fernández para la revisión y aprobación de los Estatutos y del Código de Ética. **ACUERDO: Por unanimidad se aprueba la implementación de la metodología sugerida por el Lic. Adrián Fernández para la revisión y aprobación de los Estatutos y del Código de Ética.** El señor Presidente delega en el Sr. Nelson Jiménez Trejos la moderación de la asamblea, concediendo la palabra a los asambleístas que así lo soliciten. Se consulta a los asociados si tienen alguna observación al Capítulo 1 de los Estatutos. No habiendo observaciones, se somete a aprobación el Capítulo 1 de los Estatutos. **ACUERDO: Por unanimidad se aprueba el Capítulo 1 de la propuesta de Estatutos de la CCCBR.** Se consulta a los asociados si tienen alguna observación al Capítulo 2 de los Estatutos. No habiendo observaciones, se somete a aprobación el Capítulo 2 de los Estatutos. **ACUERDO: Por unanimidad se aprueba el Capítulo 2 de la propuesta de Estatutos de la CCCBR.** Se consulta a los asociados si tienen alguna observación al Capítulo 3 de los Estatutos. La Sra. Ana Seydi López León sugiere sustituir el inciso 3 del Artículo 7 por: Presentar la certificación de no tener antecedentes penales u hoja de delincuencia. Se somete a votación propuesta presentada por la Sra. López León. **ACUERDO: Por unanimidad se aprueba sustituir lo indicado en el inciso 3 del Artículo 7 por: Presentar la certificación de no tener antecedentes penales u hoja de delincuencia.** La Sra. Patricia Salas Morera indica que, con relación al Artículo 15, inciso e, el objetivo es lograr que los corredores que se hayan desafiliado regresen, pero le preocupa que al cabo de transcurridos tres años deseen regresar y tengan que pagar toda la deuda pendiente. El Sr. Rodney Zúñiga Barrantes sugiere que después de un año la deuda prescriba o que prescriba y se penalice su reafiliación con el pago máximo de tres cuotas mensuales. La



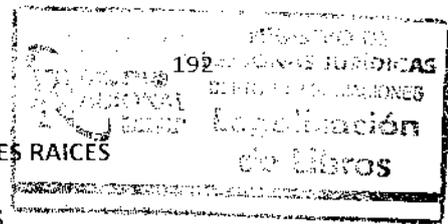
Sra. Ofelia Ulloa manifiesta que, la Cámara lo que desea es tener un miembro de calidad, que sea responsable y que asista a las reuniones que se convoquen. La prescripción será inaceptable, es una excusa para que las personas no paguen. La Sra. Marcela Carmona concuerda con la Sra. Ofelia Ulloa, en el sentido de que debe haber soluciones claras para los miembros que deseen retirarse temporalmente o por un periodo más largo, pero que lo hagan de una forma honorable y limpia. La Cámara está para formar corredores de calidad, si la persona salió dejando deudas de forma irresponsable, cómo van a premiar esa irresponsabilidad. Se deben cumplir con los procesos y con los estatutos, nadie está obligado a quedarse, pero si se retira, se debe salir de una forma honorable. La Sra. Ana Seydi López León indica que, pertenecer a la asociación es algo voluntario, y es responsabilidad de cada asociado estar al día con las cuotas. Aclara que los Estatutos contemplan el otorgamiento de permisos para personas que, por una situación especial, dejarán de ejercer la correduría. En algunos momentos se plantearon algunos procesos de mercadeo para atraer a las personas que se habían desafiliado y que temporalmente no pagarán la cuota de reincorporación por algún motivo en específico, pero considera que el asociado que se desafilia debe cumplir responsablemente con el pago estipulado para tal fin. El Sr. Vicente Hidalgo Alvarado expresa que, los Estatutos establecen que un corredor deja de ser miembro de la Cámara después de adeudar seis cuotas mensuales. Propone que, si una persona desea volver a ingresar a la Cámara, se le soliciten los siguientes requisitos: 1. Que se reincorpore después de tres años de haberse desafiliado. 2. Que pague al menos seis cuotas mensuales. 3. Que no sea automático su reingreso, sino que la solicitud sea sometida a análisis de la Junta Directiva. El Sr. Federico Jankilevich propone que se efectúe una metodología contable, financiera o legal que determine el pago o no de las cuotas, una vez que el asociado es suspendido y desea reafiliarse. Se somete a votación las propuestas presentadas por: Sr. Vicente Hidalgo Federico Jankilevich Que el texto se mantenga sin variación alguna **ACUERDO Por mayoría de votos, se aprueba mantener el Artículo 15 de la propuesta de Estatutos tal cual está, sin variación alguna.** El Sr. Tonny Madrigal presenta moción para que se incluya en el Artículo 7 como parte de los requisitos, que el asociado esté inscrito ante el Ministerio de Hacienda. Considera importante incluir este requisito porque sería un filtro para tener certeza de que la persona se dedica a la actividad de correduría como tal. La Sra. Ana Seydi López León indica que, el Artículo 1, inciso 1 de los Estatutos, establece que el corredor debe cumplir con las leyes del país y la Cámara es un órgano de asociación, por lo que va a dictar los lineamientos de las mejores prácticas para todos. Su recomendación es que ya los Estatutos contemplan la obligatoriedad del corredor de cumplir con las leyes del país. El Sr. Francisco Valverde indica que el Artículo 9 de los Estatutos establece que se deben cumplir con las leyes del país, por lo que no ve necesario variar ese artículo. Se somete a votación las siguientes propuestas: Incluir entre el Artículo 7 como parte de los requisitos, que el asociado esté inscrito ante el Ministerio de Hacienda. Mantener el texto del Artículo 7 tal cual está, en lo que respecta a requisitos, sin variación alguna. **ACUERDO: Por mayoría se aprueba mantener el texto del Artículo 7 tal cual está, sin variación alguna en lo que respecta a requisitos.** El Sr. Víctor Loría propone que la administración de la Cámara tenga como requisito verificar el requisito de que el asociado mediante certificación esté inscrito en el Ministerio de Hacienda, por lo que recomienda incluir este adendum al Artículo 7 Se somete a votación lo siguiente: Propuesta emitida por el Sr. Víctor Loría. Que el artículo 7 quede tal cual está en la propuesta de Estatutos **ACUERDO: Por mayoría se aprueba mantener el texto del Artículo 7 tal cual consta en la propuesta de Estatutos, sin variación alguna.** La Sra. Ofelia Ulloa propone que no se hagan más comentarios, solo



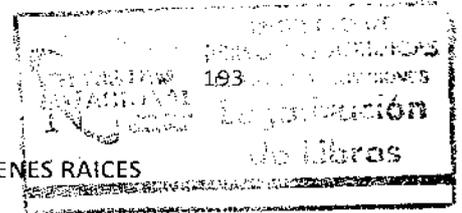
propuestas y que estas se sometan de inmediato a votación. **ACUERDO: Por mayoría se aprueba la participación de los asociados mediante propuestas sin comentarios, con el fin de hacer más ejecutiva la asamblea.** El señor Luis Manuel Castro Miranda propone que en el Artículo 10, inciso a se cambie el plazo de vigencia de la personería jurídica a 15 días hábiles y uniformarlo. El Sr. Víctor Loria Corrales propone que la personería jurídica tenga una validez de 30 días naturales y uniformarlo a cualquier otra norma del Estatuto que se refiera a este tema. Se somete a votación lo siguiente: Propuesta emitida por el Sr. Luis Manuel Castro Miranda Propuesta emitida por el Sr. Víctor Loria Corrales **ACUERDO: Por mayoría se aprueba variar en el Artículo 10, inciso a, el plazo de validez de la personería jurídica a 30 días naturales y uniformar esta disposición a cualquier otra norma del Estatuto que se refiera a este tema.** El Sr. Víctor Loria Corrales propone que se indique en el Artículo 10, inciso b, que las personas que trabajarán como corredores de la empresa indicada sea ilimitado, eliminando que pueden registrar un máximo de 10 personas. Se somete a votación propuesta presentada por el Sr. Víctor Loria Corrales. **ACUERDO: Por mayoría, se aprueba eliminar del Artículo 10, inciso b, eliminar que se podrá registrar un máximo de 10 personas, quedando el inciso b de la siguiente forma: b) Junto con la solicitud indicará las personas que trabajarán como corredores de la empresa indicada.** El Sr. Víctor Loria Corrales propone eliminar el Artículo 10, inciso d, ya que no es procedente porque se está limitando el derecho de asociación. La Sra. Ana Seydi López León expresa que lo que debería estar inscrito en las empresas o en los asociados jurídicos es la figura de un bróker. Se debe poner que deberá existir un corredor responsable que se inscriba en la Cámara. Se somete a votación lo siguiente: Propuesta emitida por el Sr. Víctor Loria Corrales. Propuesta emitida por la Sra. Ana Seydi López León. Que el inciso d, del Artículo 10, se mantenga tal cual está en la propuesta de Estatutos sin variación alguna. **ACUERDO: Por mayoría se aprueba mantener el texto del inciso d, del Artículo 10 tal cual está en la propuesta de Estatutos.** El Sr. Sergio González propone incluir en el Artículo 8, inciso a, que los Corredores de Bienes Raíces Honorarios sean nombrados por la Asamblea General. Se somete a votación la propuesta. **ACUERDO: Por mayoría se aprueba incluir en el Artículo 8, inciso a, que los Corredores de Bienes Raíces Honorarios sean nombrados por la Asamblea General.** Se somete a votación los cambios propuestos al Capítulo 3 de los Estatutos. **ACUERDO: Por unanimidad se aprueba el Capítulo 3 con los cambios indicados.** Se consulta a los asociados si tienen alguna observación al Capítulo 4 de los Estatutos. La Sra. Patricia Salas Morera solicita que en el Artículo 22 se incluya que la persona que reciba la denuncia en la Cámara, realice la foliatura del documento delante del denunciante y entregar al denunciante un recibido que especifique la presentación de la información. Se somete a votación la propuesta. **ACUERDO: Por mayoría, se aprueba incluir en el Artículo 22 que al momento en que se reciben los documentos la persona que los recibe debe foliar los originales y sellar el recibido de la persona que entrega.** Se somete a aprobación el Capítulo 4 de los Estatuto **ACUERDO: Por unanimidad se aprueba el Capítulo 4 con el cambio indicado.** Se consulta a los asociados si tienen alguna observación al Capítulo 5 de los Estatutos. La Sra. Patricia Salas Morera propone que en el Artículo 36 se ponga un tope de los gastos extraordinarios y si es un monto elevado debe ser aprobado por Asamblea General. La Sra. Mary Anne Weston indica que se tipifican los gastos extraordinarios y el presupuesto es aprobado por la Asamblea General. La Sra. Ana Seydi López León propone establecer un monto a los gastos extraordinarios. El Lic. Adrián Fernández indica que el Artículo 64, inciso a por primera vez, se limitan las potestades del Presidente. La Sra. Patricia Salas Morera propone que se limite el monto para la



administración con un tope y que si se excede requiera la aprobación de la Asamblea. Se somete a votación lo siguiente: Propuesta presentada por la Sra. Patricia Salas Morera Propuesta presentada por la Sra. Ana Seydi López León Que se mantenga el Artículo 36 sin modificación **ACUERDO: Por mayoría se aprueba mantener el texto del Artículo 36 sin modificación alguna.** Se somete a votación la aprobación del Capítulo 5 de los Estatutos. **ACUERDO: Se aprueba por mayoría el Capítulo 5 de los Estatutos.** Se consulta a los asociados si tienen alguna observación al Capítulo 6 de los Estatutos. La Sra. Patricia Salas Morera propone en el Artículo 39 que las asambleas se efectúen con una distancia de seis meses en noviembre y mayo. El Sr. Víctor Loría Corrales propone que las elecciones de miembros de Junta Directiva sean en noviembre y no en enero. Se somete a votación lo siguiente: Propuesta emitida por la Sra. Patricia Salas Morera. Propuesta emitida por el Sr. Víctor Loría Corrales **ACUERDO: Se aprueba por mayoría realizar las asambleas ordinarias en noviembre y mayo, esta disposición se deberá unificar la parte de los Estatutos donde se aborde este tema.** La Sra. Ana Seydi López León propone que el Artículo 62 se mantenga la palabra comités y no de comisión y que el órgano Internacional se mantenga como un comité más de la Cámara y no como un órgano independiente. La Sra. Ofelia Ulloa propone que se quede como comisión, la diferencia entre comisión y comité es la responsabilidad. El Comité Internacional tendrá un Director Internacional y no un coordinador, por lo que sugiere el texto tal cual está. El Sr. Luis Manuel Castro Miranda propone que el Comité Internacional no sea un órgano ejecutor, sino un comité como todos los demás. El Lic. Adrián Fernández indica que en cuanto a nombramiento a los órganos los nombra la Asamblea General y en cuanto a responsabilidades los órganos traen regulaciones específicas de qué hacen, cuáles son sus responsabilidades y funciones, los órganos están más regulados que los comités o que las comisiones. Se somete a votación lo siguiente: Propuesta emitida por la Sra. Ana Seydi López León Propuesta emitida por la Sra. Ofelia Ulloa Propuesta emitida por el Sr. Luis Manuel Castro Miranda **ACUERDO: Por mayoría se aprueba mantener el Artículo 62 sin modificación alguna.** Una persona que no se identificó, propone que en el Artículo 53, inciso e, se lea que el mismo cargo se podrá desempeñar en forma consecutiva por un máximo de dos periodos. Se somete a votación lo siguiente: Propuesta de cambiar dos años por dos periodos. Mantener el texto sin modificación. **ACUERDO: Se aprueba por mayoría mantener el Artículo 53 sin modificación.** La Sra. Patricia Salas Morera recomienda incluir en el Artículo 41 que la información que se conocerá en la asamblea, deberá ser previamente suministrada por los órganos de la Cámara, a excepción del informe de la Fiscalía que será entregado en la misma asamblea. Se somete a votación la propuesta presentada: **ACUERDO: Por mayoría se aprueba modificar el Artículo 41 para que se incluya que la información que se conocerá en la asamblea, deberá ser previamente suministrada por los órganos de la Cámara, a excepción del informe de la Fiscalía que será entregado en la misma asamblea.** Se somete a votación el Capítulo 6 de los Estatutos. **ACUERDO: Por unanimidad se aprueba el Capítulo 6 de los Estatutos.** Se consulta a los asociados si tienen alguna observación al Capítulo 7 de los Estatutos. **ACUERDO: Por mayoría se aprueba el Capítulo 7 de los Estatutos.** Se consulta a los asociados si tienen alguna observación al Capítulo 8 de los Estatutos. **ACUERDO: Por mayoría se aprueba el Capítulo 8 de los Estatutos.** Un asociado que no se identificó propone incluir en el Artículo 91 un inciso f que diga: La administración deberá tener un manual descriptivo de puestos y de procedimientos, que será elaborado por una comisión integrada por cinco personas que serán nombradas por la Junta Directiva. Se somete a votación la propuesta presentada: **ACUERDO: Por mayoría, se aprueba incluir en el Artículo 91 un inciso f.**



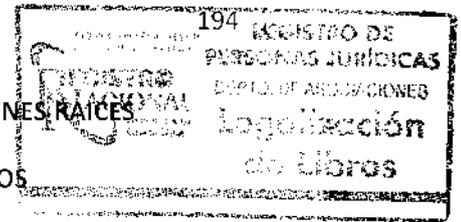
La administración deberá tener un manual descriptivo de puestos y de procedimientos, que será elaborado por una comisión integrada por cinco personas que serán nombradas por la Junta Directiva. Se somete a votación la aprobación del Capítulo 8 de los Estatutos **ACUERDO: Por unanimidad se aprueba el Capítulo 8 de los Estatutos.** Se consulta a los asociados si tienen alguna observación al Capítulo 9 de los Estatutos. **ACUERDO: Por unanimidad se aprueba el Capítulo 9 de los Estatutos.** Se consulta a los asociados si tienen alguna observación al Capítulo 10 de los Estatutos. **ACUERDO: Por unanimidad se aprueba el Capítulo 10 de los Estatutos.** Se consulta a los asociados si tienen alguna observación al Capítulo 11 de los Estatutos. Rodney Zúñiga Barrantes propone la propone incluir en el Artículo 101 una lista de corredores informales en la Cámara, para ejercer control sobre ellos. Es como hacer un datum que se tenga los datos de los corredores informales. El Sr. Francisco Barquero Jiménez indica que en la página web de la Cámara se indica el nombre de los corredores debidamente asociados por lo que los que no están allí, son corredores informales. El Lic. Adrián Fernández indica que la asociación solo puede establecer obligaciones y controles únicamente a los asociados. Una norma de ese tipo muy posiblemente el Registro Público la va a rechazar porque se estaría imponiendo disposiciones a personas no asociadas. Se somete a votación la propuesta. **ACUERDO: Por mayoría se rechaza la propuesta de incluir en el Artículo 101 la creación de una lista de corredores informales.** Se somete a aprobación el Capítulo 11 de los Estatutos. **ACUERDO: Por mayoría, se aprueba el Capítulo 11 de los Estatutos.** Se consulta a los asociados si tienen alguna observación al Capítulo 12 de los Estatutos. **ACUERDO: Por mayoría, se aprueba el Capítulo 12 de los Estatutos.** El Lic. Adrián Fernández indica que se debe incluir un Capítulo 13 correspondiente a Derogaciones, que incluye el Artículo 106 y un transitorio. Se somete a votación lo indicado por el Lic. Adrián Fernández. **ACUERDO: Por unanimidad se aprueba incluir un Capítulo 13 correspondiente a Derogaciones, que incluye el Artículo 106 y un transitorio.** El Sr. Francisco Barquero Jiménez propone que se formalice el acta de hoy para que se inscriba y se autorice a quien corresponda, hacer los cambios de forma que consideren necesario. También indica que como el Presidente tiene poder limitado en estos Estatutos y dado a que se debe negociar el préstamo de la hipoteca en marzo, propone que se autorice al Presidente por esta única vez para ampliar el plazo o negociar una nueva hipoteca para salvar la sede. Se somete a votación propuesta presentada por el Sr. Francisco Barquero Jiménez. **ACUERDO: Por unanimidad se autoriza al Presidente y a la Secretaria de la Junta Directiva, y de esta Asamblea, para que puedan firmar el acta de los acuerdos tomados el día de hoy para efectos de su inscripción ante el Registro Público. En este mismo sentido se les autoriza a que una vez que los documentos queden presentados, puedan hacer ajustes de forma, correcciones, y demás cambios menores que sean necesarios a los estatutos hoy aprobados con la finalidad de lograr su inscripción en el Registro Público, lo cual se hará también mediante nota firmada por ambos. Finalmente, la Asamblea nombra al notario público Adrián Fernández Rodríguez, cédula: uno - siete seis ocho - cero tres cuatro, para que se encargue de la tramitación de la inscripción del acta ante el Registro Público, quedando autorizado para realizar todos los trámites que sean necesarios a estos efectos.** El Sr. Francisco Barquero Jiménez propone incluir un transitorio para que en un periodo de 3 meses en relación con el crédito hipotecario pueda renegociar el crédito hacer una nueva hipoteca. La señora Secretaria informa sobre la situación al crédito que actualmente es por un monto de \$25.000 dólares al 15% de interés. La persona que brindó el crédito está dispuesta a renegociar aumentando los intereses al 18% mensuales,



LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

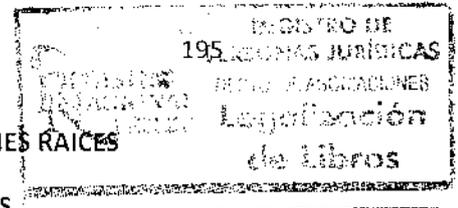
pagando también todos los gastos legales. No hay el dinero para pagar de un solo la deuda y el corredor que consiga el prestamista donará la comisión a la Cámara. El Sr. Nelson Jiménez aclara que la Cámara no puede quedarse sin presupuesto, por eso es que la deuda no puede cancelarse en un solo tracto. Analizando la situación, se está haciendo contacto con otro prestamista para negociar un nuevo préstamo a un interés del 12%. Se somete a votación la propuesta presentada. **ACUERDO: Por unanimidad se aprueba la inclusión del siguiente Transitorio con relación al Artículo 64, inciso a, de los Estatutos.**

TRANSITORIO II Se autoriza en cuanto al Artículo 64, inciso a, y en lo referente a la renegociación del crédito hipotecario que actualmente pesa sobre el inmueble en donde están las oficinas de la Cámara, no aplicará la limitación al poder del Presidente por un periodo de tres meses contados a partir de esta asamblea. El Sr. Víctor Loría propone que se habilite un espacio en la página web de la Cámara para que consten las actas de Junta Directiva. Se indica al Sr. Loría que este no es un tema que tenga que ver con los Estatutos y, además, las actas constan en el grupo cerrado de corredores. **CÓDIGO DE ÉTICA** El Lic. Adrián Fernández indica que el Código de Ética está acorde con lo aprobado en los Estatutos y que este no se debe inscribir en el Registro Público pues es una normativa interna de la Cámara. Se consulta a los asociados si tienen alguna observación al Capítulo 1 del Código de Ética. No habiendo observaciones, se somete a votación la aprobación del Capítulo 1 del Código de Ética. **ACUERDO: Por unanimidad se aprueba el Capítulo 1 del Código de Ética.** Se consulta a los asociados si tienen alguna observación al Capítulo 2 del Código de Ética. No habiendo observaciones, se somete a votación la aprobación del Capítulo 2 del Código de Ética. **ACUERDO: Por unanimidad se aprueba el Capítulo 2 del Código de Ética.** Se consulta a los asociados si tienen alguna observación al Capítulo 3 del Código de Ética. La Sra. Ana Seydi López León propone que entre los asociados se defina cuál es la forma del recargo de las comisiones, ya que parte de los problemas que se presentan entre los corredores es cómo se reparten las comisiones. La Propuesta concreta es que las comisiones se dividan en 50 y 50 propietario y corredor, y que los referidos sean de un 20% cuando un corredor pone en contacto a dos corredores. El Lic. Adrián Fernández aclara que esos dos temas están tipificados en el Artículo 19 y en el Artículo 21 del Código de Ética. La Sra. Patricia Salas Morera propone que en cuanto al tema de comisiones se ponga que sea conforme a la costumbre. La Sra. Ofelia Ulloa propone que en el Artículo 19 se incluya "De acuerdo a la costumbre". El Sr. Nelson Jiménez propone dejar ese artículo sin modificación alguna. El Lic. Adrián Fernández aclara que esta norma aplica cuando no hay un contrato. Hace la salvedad de que el término "de acuerdo a la costumbre" no resuelve problemas, sino que genera confusiones, porque hay que determinar quién define lo que es la costumbre. En un proceso judicial la parte interesada debe definir qué es la costumbre. DE aprobar la asamblea que quede esta redacción, procederá de conformidad; sin embargo, hace la aclaración de que se libera de toda responsabilidad de lo que la redacción pueda generar a futuro. Se somete a votación lo siguiente: Propuesta presentada por la Sra. Ana Seydi López León: que las comisiones se dividan en 50 y 50 propietario y corredor, y que los referidos sean de un 20% cuando un corredor pone en contacto a dos corredores. Propuesta presentada por la Sra. Ofelia Ulloa: incluir en el Artículo 19 "De acuerdo a la costumbre". Propuesta presentada por el Sr. Nelson Jiménez: dejar ese Artículo 19 tal cual se presentó sin modificación alguna **ACUERDO: Por mayoría se aprueba dejar el Artículo 19 tal cual se indica en la propuesta de Código de Ética, sin modificación alguna.** No habiendo observaciones, se somete a votación el Capítulo 4 del Código de Ética **ACUERDO: Por unanimidad se aprueba el Capítulo 4 del Código de Ética.** Se consulta a los

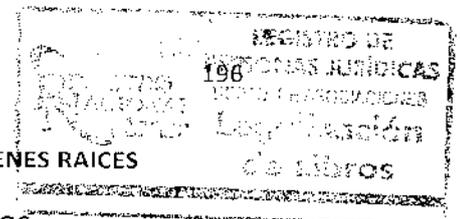


asociados si tienen alguna observación al Capítulo 5 del Código de Ética. No habiendo observaciones, se somete a votación el Capítulo 5 del Código de Ética **ACUERDO: Por unanimidad se aprueba el Capítulo 5 del Código de Ética.** Se consulta a los asociados si tienen alguna observación al Capítulo 6 del Código de Ética. No habiendo observaciones, se somete a votación el Capítulo 6 del Código de Ética **ACUERDO: Por unanimidad se aprueba el Capítulo 6 del Código de Ética.** Se consulta a los asociados si tienen alguna observación al Capítulo 7 del Código de Ética. No habiendo observaciones, se somete a votación el Capítulo 7 del Código de Ética **ACUERDO: Por unanimidad se aprueba el Capítulo 7 del Código de Ética.** Se consulta a los asociados si tienen alguna observación al Capítulo 8 del Código de Ética. No habiendo observaciones, se somete a votación el Capítulo 8 del Código de Ética **ACUERDO: Por unanimidad se aprueba el Capítulo 8 del Código de Ética.** Se consulta a los asociados si tienen alguna observación al Capítulo 9 del Código de Ética. No habiendo observaciones, se somete a votación el Capítulo 9 del Código de Ética **ACUERDO: Por unanimidad se aprueba el Capítulo 9 del Código de Ética.** Se consulta a los asociados si tienen alguna observación al Capítulo 10 del Código de Ética. No habiendo observaciones, se somete a votación el Capítulo 10 del Código de Ética **ACUERDO: Por unanimidad se aprueba el Capítulo 10 del Código de Ética.** Se consulta a los asociados si tienen alguna observación al Capítulo 11 del Código de Ética. No habiendo observaciones, se somete a votación el Capítulo 11 del Código de Ética **ACUERDO: Por unanimidad se aprueba el Capítulo 11 del Código de Ética.** Se aclara que la vigencia de este nuevo Código de Ética rige a partir del momento en que los Estatutos aprobados en esta asamblea quede debidamente inscrito en el Registro Público.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOMBRAMIENTO DE COMISIÓN DE ACTAS. La Asamblea General procede a nombrar a la Comisión de actas. **ACUERDO: Por unanimidad se nombra a la Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez, mayor, cédula de identidad número 3-0221-0164, casada, Corredora de Bienes Raíces y vecina de Curridabat; Hazel Vega Chinchilla, mayor, cédula de identidad número 1-1140-0791, casada, Corredora de Bienes Raíces y vecina de Heredia; Ana Seydi López León, mayor, cédula de identidad número 3-0221-0164, divorciada, Licenciada en Mercadeo y Finanzas - Corredora de Bienes Raíces y vecina de Pozos de Santa Ana; Omar Antonio Fallas Elizondo, mayor, cédula de identidad número 1-0554-0078, viudo, Corredor de Bienes Raíces y vecino de Aserri - San José y a Rodney Zúñiga Barrantes, cédula de identidad número 1-0874-0341, casado, Corredor de Bienes Raíces vecino de Zapote - San José, como miembros de la Comisión de Redacción de Actas.** El señor Presidente somete a votación la ratificación en firme de todo lo acordado en esta Asamblea General Extraordinaria. **ACUERDO: Se declara en firme los acuerdos tomados en esta Asamblea General Extraordinaria.** Se agregan los estatutos tal y como fueron aprobados. **CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES-ESTATUTOS CAPÍTULO I DEL NOMBRE Y DOMICILIO ARTÍCULO UNO. Del nombre.** La Asociación se denomina "CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES", será una asociación sin fines de lucro y se abreviará CCCBR. Cuando en estos estatutos se utilice la palabra Cámara, se hará referencia a la CCCBR. **ARTÍCULO DOS. Del domicilio.** Su domicilio es la ciudad de San José, República de Costa Rica; a la fecha: distrito Guadalupe del cantón de Goicoechea: Barrio Esquivel Bonilla, de la esquina sur oeste del Segundo circuito Judicial, cien metros al oeste y setenta y cinco al sur. **CAPÍTULO II DE LOS FINES ARTÍCULO TRES. Fines de la Cámara.** Sus fines serán los siguientes: a) Asociar y propiciar la asociación de quienes desarrollan actividades propias de la correduría de bienes raíces a nivel nacional e internacional: compra, venta, asesoría, promoción, alquileres, créditos

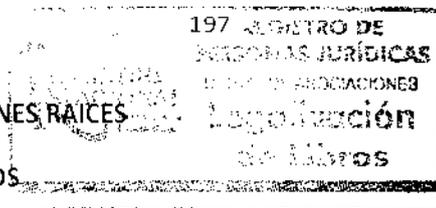


hipotecarios y administración de bienes inmuebles, con sujeción a las leyes del país y a estos Estatutos. b) Propiciar e influir en el incremento del comercio de bienes raíces en general, en cualquiera de sus manifestaciones, en armonía siempre con la ética, el honor y el bienestar del gremio y de la República. c) Promover la promulgación de leyes, reformas de ley y reglamentos que sean beneficiosas a los intereses de sus asociados, corredores de bienes raíces (CBR) para un mejor desempeño en las labores de correduría de bienes raíces. d) Actuar como contralor por medio de los órganos internos que corresponda, con el fin de resolver casos contrarios a la moral y ética profesional que les sean sometidos por sus asociados o por terceros.—e) Contribuir al progreso de sus asociados mediante el desarrollo de actividades en cooperación con personas e instituciones, nacionales y extranjeras, y mediante programas de capacitación y educación continua. f) Intervenir, a solicitud de sus asociados o por su propia iniciativa, denunciando toda situación que pueda constituir perjuicio para la Cámara, o sus asociados. **ARTÍCULO CUATRO. De cómo lograr sus fines.** Para lograr los fines indicados la Cámara no omitirá esfuerzo alguno por medio de sus órganos representativos y hará uso de los recursos que estén a su alcance, realizando las gestiones que sean necesarias ante entes públicos y privados. **ARTÍCULO CINCO. De las responsabilidades de la Cámara.** La Cámara responderá por todos los actos ejecutados por sus órganos en ejercicio de las funciones propias que les están encomendadas por estos Estatutos y sus reglamentos. Las responsabilidades de los asociados se limitarán, únicamente, al aporte que cada uno haya hecho a la Cámara, salvo las que resultaren por culpa o dolo en los actos consentidos, expresa y personalmente, por ellos, y las que asuman quienes desempeñen cargos en la misma. **CAPITULO III DE LOS ASOCIADOS ARTÍCULO SEIS. De las categorías de los asociados.** Habrá tres categorías de Corredores de Bienes Raíces (CBR) asociados: Físicos, Honorarios, y Jurídicos. a) Los asociados físicos son aquellas personas físicas que han ingresado por vía normal, sea según lo indicado en el artículo 7 de estos Estatutos. b) Los asociados honorarios son aquellas personas físicas a quienes la Asamblea General les concediere tal distinción, por razones de servicios eminentes o constantes a la Cámara, a solicitud de la Junta Directiva o del veinticinco por ciento de los Corredores asociados activos. Para que sea aceptada o revocada la afiliación de un asociado Honorario se requerirá los dos tercios de los votos presentes en Asamblea General y la votación será individual y secreta. c) Los asociados jurídicos son aquellas sociedades mercantiles que tienen dentro de sus funciones la correduría de bienes raíces, y que realicen el trámite respectivo de afiliación a la Cámara. **ARTÍCULO SIETE. De la afiliación de los Corredores de Bienes Raíces (CBR).** Para la afiliación de los asociados físicos se seguirá el siguiente procedimiento: a. La administración enviará a los asociados, por medio de correo electrónico, la nómina de las personas que soliciten su ingreso o reincorporación a la Cámara, con el fin de que todos sus miembros tengan la oportunidad de oponerse, con pruebas y razones justificadas, al ingreso de quienes consideren no cumplen con los requisitos establecidos en este Estatuto. b. Una vez transcurridos siete días naturales a partir de la fecha en que el correo electrónico fue enviado, si no hubiere ninguna oposición por parte de los asociados o hubieren sido investigadas y resueltas las que se hubieren presentado, la Junta Directiva evaluará las solicitudes con el fin de comprobar que llenan todos los requisitos estipulados en estos Estatutos y las someterá a votación. Para que sean aceptadas se requerirá, como mínimo, del voto secreto y afirmativo de las dos terceras partes de sus miembros presentes. c. Serán básicos para la afiliación los siguientes requisitos: 1. Ser mayor de edad; 2. Ser costarricense en pleno uso de sus derechos cívicos o extranjero con un estatus migratorio vigente que le permita trabajar en el país. 3. Presentar la certificación de no

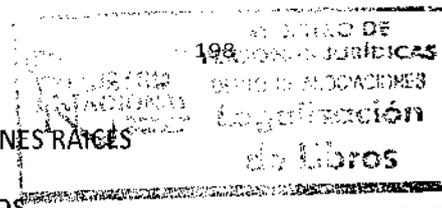


LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

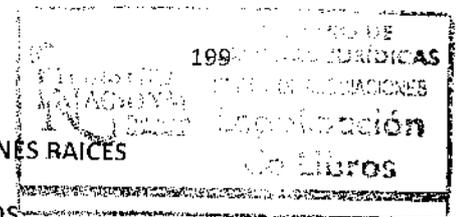
tener antecedentes penales u hoja de delincuencia. 4. No haber sido declarado culpable por los órganos correspondientes de la Cámara por denuncias presentadas en su contra sobre incumplimiento de sus Estatutos, Código de Ética y reglamentos, o por actos evidentemente deshonorables. 5. No tener juicios pendientes con la Cámara. 6. Tener el título de conclusión de estudios secundarios. 7. Llenar el formulario de solicitud de ingreso que proporciona la Cámara y presentarlo en sus oficinas con la documentación necesaria para acreditar los requisitos indicados en este artículo. 8. Cancelar la cuota de ingreso y la primera mensualidad, la cual cubrirá el mes inmediato posterior a la fecha en que fuere aceptado como asociado. También deberá cubrir la cuota asignada por la Junta Directiva para el curso de capacitación para nuevos asociados. Dentro de los siguientes treinta días naturales a la fecha del acuerdo, si su solicitud fuere rechazada le serán devueltas la cuota de ingreso y la primera mensualidad. Si aún no lo hubiere realizado, le será devuelto también el monto correspondiente al curso de capacitación. 9. Haber completado y aprobado el curso de capacitación de la Cámara, que se imparte de acuerdo con los lineamientos de la Junta Directiva, con las siguientes salvedades: Primero: Cuando se dé un acuerdo de Junta Directiva en contrario, por razones muy calificadas. Segundo: Cuando el corredor presente constancia de haber completado cursos o carreras equivalentes; en este caso, deberá cumplir también con las materias complementarias del curso de la Cámara que la Junta Directiva considere necesarias. Tercero. Cuando a juicio de la Junta Directiva exista justificación para aceptar a un asociado en forma provisional, permitiéndole que cumpla con este requisito en fecha posterior; en este caso el acuerdo deberá especificar con exactitud en qué plazo deberá haber completado el curso; si el asociado no lo hiciera quedará automáticamente desafiliado de la Cámara y no tendrá derecho a reclamo alguno. **ARTÍCULO OCHO. De los Corredores de Bienes Raíces (CBR) Honorarios.** a. Los Corredores de Bienes Raíces (CBR) Honorarios que no sean corredores miembros activos de la Cámara podrán ser costarricenses en pleno uso de sus derechos cívicos, o extranjeros y serán nombrados por la Asamblea General. b. No están obligados a las contribuciones económicas impuestas a los corredores asociados activos, pero gozarán de todos los derechos de éstos, con las siguientes excepciones: no tendrán voto en la Asamblea General, no podrán ser elegidos para puestos en ninguno de los órganos de la Cámara, ni tampoco tendrán ningún derecho en el caso de liquidación de la Institución. **ARTÍCULO NUEVE. Pérdida de la condición de Corredor de Bienes Raíces honorario.** La calidad de Corredor de Bienes Raíces honorario podrá revocarse por motivos bien comprobados que comprometan el honor o decoro del Corredor de Bienes Raíces (CBR) o de esta Cámara, por flagrante y comprobada violación a los Estatutos de la misma y/o a las leyes del país. Para ese efecto el Tribunal de Ética levantará una información con audiencia del Corredor de Bienes Raíces (CBR), audiencia que se le comunicará por medio de correo electrónico. Terminada la información, y si de la misma resultare mérito suficiente, la Junta Directiva convocará a una asamblea extraordinaria para conocer de ella. En esa asamblea tendrá intervención para su defensa, pero sin voto, el Corredor de Bienes Raíces (CBR) acusado o el defensor que él hubiere designado. **ARTÍCULO DIEZ. De la afiliación de los asociados Jurídicos.** Para la afiliación de los asociados Jurídicos se seguirá el siguiente procedimiento: a) Se presentará solicitud formal por parte del representante legal de la sociedad mercantil que desea inscribirse, a la cual deberá adjuntar: declaración jurada en donde conste que la empresa tiene dentro de sus actividades ordinarias la Correduría de Bienes Raíces, y certificación de personería jurídica. Esta certificación no tendrá más de 30 días naturales de haber sido emitida al momento de su presentación. b) Junto con la solicitud indicará las personas que



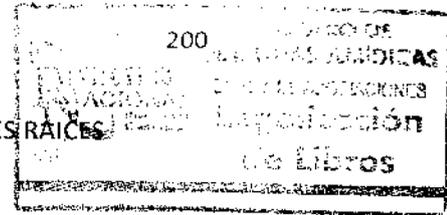
trabajarán como corredores de la empresa indicada. c) Para proceder al trámite de inscripción cada una de las personas físicas debe cumplir el procedimiento establecido en el artículo siete. d) El representante legal deberá estar debidamente inscrito previamente en la Cámara como asociado físico. **ARTÍCULO ONCE. Son deberes de los Corredores de Bienes Raíces.** a. Pagar puntualmente las cuotas mensuales que establezca la Asamblea General, aquellas obligaciones que ésta les impusiere y otras en que incurrieren con la Institución. b. Procurar el engrandecimiento de la Cámara y prestarle todo el apoyo que esté a su alcance. c. Honrarla en todas sus actuaciones y manifestaciones y defenderla de todo ataque o agresión injustificada. d. Poner todo empeño para que la Cámara cumpla los fines indicados en el artículo tres. e. Conocer, acatar, y respetar estos Estatutos y sus reglamentos y los acuerdos y resoluciones de la Asamblea General y de los demás órganos de la Cámara, dictados dentro de las reglamentaciones de éstos. f. Asistir a las reuniones a las cuales se les cite o presentar la excusa si les fuere imposible hacerlo. g. Asistir a todas las Asambleas, ordinarias y extraordinarias, que sean convocadas. h. Ejecutar con todo celo las comisiones que les fueren encomendadas por la Asamblea General o cualquiera de los órganos de la Cámara. i. Cumplir con fidelidad y lealtad los deberes y obligaciones en los puestos para los que fueren electos. j. Conocer, respetar y someterse a los principios estipulados en el Código de Ética de la Cámara. k. Inscribir en la Cámara a aquellas personas que laboren en correduría de bienes raíces bajo su mandato. l. Informar por escrito a la Cámara cuál será la dirección de correo electrónico a la cual se le harán todas las comunicaciones y notificaciones que en aplicación de estos Estatutos correspondan; incluidas las convocatorias a las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias. m. Cumplir a cabalidad con lo pactado en un acuerdo conciliatorio tomado dentro de un procedimiento disciplinario tramitado por la Cámara. **ARTÍCULO DOCE. Derechos de los Corredores de Bienes Raíces (CBR).** Son derechos de los Corredores de Bienes Raíces activos: a. Recibir el apoyo de la Cámara, dentro del límite de sus atribuciones. En cada caso el asociado deberá dirigirse a la Junta Directiva o al órgano que corresponda con una explicación escrita y detallada del problema, para que éste decida si está o no dentro de sus facultades y posibilidades el prestar el apoyo solicitado. b. Consultar a la Junta Directiva, siempre que se trate de materias comprendidas dentro de las atribuciones de la Cámara, y obtener la respuesta del caso. c. Solicitar la intervención de la Junta Directiva, del Tribunal de Ética o Electoral o del Consejo de Alzada de la Cámara, según el órgano que corresponda, para la solución de las dificultades que surjan entre los asociados o entre éstos y extraños. d. Obtener, por medio de la administración, copia de las actas y otros documentos públicos de la Cámara, siempre que los solicitantes cubran los gastos correspondientes. Asimismo, podrán solicitar los datos que les fueren útiles para sus actividades comerciales, datos que les serán suministrados con prontitud, dentro de las posibilidades de la Cámara. e. Proponer por escrito o de palabra en la Asamblea General todo lo que a su juicio procure el mayor engrandecimiento de la Cámara y la mejor marcha de sus actividades. f. Interponer reclamo ante quien corresponda, cuando se den procedimientos contrarios a las leyes, a los Estatutos o sus reglamentos, ya sea de parte de los órganos de la Cámara, de otros asociados o de los organismos o funcionarios públicos, para la denuncia o sanción que proceda. g. Hacer uso del logotipo de la Cámara, siempre que cumplan con el reglamento que para ello dicte la Asamblea General. h. Solicitar audiencia y ser recibidos con derecho a voz por la Junta Directiva. i. Elegir y ser electos para los cargos respectivos en la organización de la Cámara, siempre que no exista ningún impedimento de acuerdo con estos Estatutos y demás reglamentos aprobados por la Asamblea General. j. Solicitar a la Junta Directiva que se incluya en la convocatoria de la



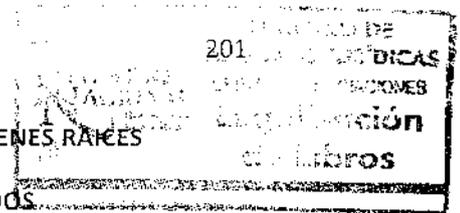
siguiente asamblea general extraordinaria cualquier asunto que a su juicio requiera de la resolución de ésta. La Junta Directiva será quien deberá resolver si lo incluye o no, salvo que se trate de una revocatoria o apelación que sea de competencia obligada de la Asamblea. k. Cualesquiera otros que surjan de este Estatuto, de los reglamentos, del Código de Ética, de las decisiones de Asamblea General o de acuerdos de los órganos de la Cámara. **ARTÍCULO TRECE. De la desafiliación o renuncia voluntaria.** Desafiliación es la solicitud presentada por un asociado que desea desinscribirse de la Asociación sin más razón que la de su propia voluntad. Cualquier asociado podrá presentar su solicitud de desafiliación o renuncia voluntaria por escrito, en el momento que considere oportuno, la cual se aceptará por la Junta Directiva. En este caso, el Asociado deberá cancelarle a la Cámara las cuotas y demás obligaciones financieras que tenga pendientes a la fecha, y en el caso de que para ese momento exista algún expediente disciplinario abierto el mismo continuará su curso hasta el dictado de la resolución final. El Corredor de Bienes Raíces (CBR) que hubiese renunciado podrá volver a incorporarse mediante una solicitud escrita a la Junta Directiva, el pago de la cuota de incorporación, y el cumplimiento de cualquier otro requisito que según estos Estatutos le sea aplicable; salvo que por haberse separado de la Cámara se haya archivado algún expediente disciplinario que para ese momento hubiese estado en trámite, supuesto en el cual solamente la Asamblea General podrá autorizar la reincorporación. **ARTÍCULO CATORCE. Del permiso temporal.** El permiso temporal es aquél que otorga la Junta Directiva a los Corredores de Bienes Raíces que, por motivos especiales, debidamente justificados, no pueden ejercer la correduría de bienes raíces. Una vez tomado el acuerdo será comunicado a todos los asociados por medio de correo electrónico. Si un Corredor de Bienes Raíces (CBR) solicita un permiso temporal sin pago de cuotas, la Junta Directiva podrá autorizarlo por motivo muy calificado, a juicio de ella. Pero si se demostrara posteriormente que para obtenerlo se valió de engaños o la situación que lo originó hubiere terminado y no lo hubiere notificado a la Junta Directiva y reanudado el pago de sus cuotas mensuales, se le exigirá la cancelación de todas las cuotas no pagadas durante el tiempo que se hubiere aprovechado de la buena fe de la Cámara. En todo caso, este permiso no podrá ser por un plazo mayor a un año, salvo que fuere debidamente justificado y que no ejerza la correduría, renovado a juicio de la Junta Directiva. No se otorgará este permiso temporal al asociado contra el cual exista un procedimiento disciplinario en trámite. Asimismo, para efectos de acceder a la reincorporación como Corredor de Bienes Raíces activo, deberá el asociado presentar documentación del Ministerio de Hacienda con la que demuestre que durante el periodo de tiempo en que estuvo sin pagar cuotas no ejerció actividades económicas como Corredor de bienes raíces. El corredor que se acoja a esta suspensión deberá entregar a la Cámara las credenciales que se le hayan dado para identificarse como asociado de la misma, y durante el tiempo de su suspensión no utilizará el logotipo ni ninguno de los signos externos de identificación de la Cámara y sus asociados. **ARTÍCULO QUINCE: De la separación.** La separación consiste en la pérdida temporal o definitiva de todos los derechos como asociado en forma automática y administrativa, por el incumplimiento de lo estipulado en los siguientes incisos: a. Separación temporal: por la falta de pago de tres cuotas ordinarias de asociado. b. Separación temporal por el incumplimiento del pago de cuotas extraordinarias o de cualquier otra obligación de pago contraída con la Cámara pasado un lapso de tres meses.—c. Separación definitiva cuando las cuotas ordinarias en mora sumen seis. d. Separación definitiva cuando el atraso en el pago de las cuotas extraordinarias u otras obligaciones de pago contraídas con la Cámara sumen seis meses. e. El Corredor de Bienes Raíces (CBR) separado temporalmente, según lo indicado en este artículo,



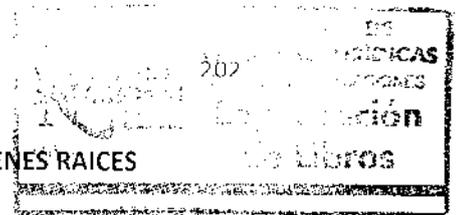
recuperará su condición de "asociado activo" en el momento que cancele en su totalidad las obligaciones atrasadas. También podrá proponer por escrito a la Junta Directiva un arreglo de pago con garantías suficientes. Mediante acuerdo de Junta Directiva que acepte el arreglo de pago propuesto, el asociado recuperará sus derechos, pero deberá cumplir estrictamente con lo acordado; de no ser así se derogará el acuerdo mediante el cual se le aceptaba el arreglo de pago y se le separará en forma temporal o definitiva según corresponda. f. El que fuere separado en forma temporal deberá cumplir con todos los deberes de los asociados, de acuerdo con el artículo once de estos Estatutos, aún durante el plazo que tuviere vigencia su sanción. g. Cuando un Corredor de Bienes Raíces sea sancionado con separación definitiva, la Junta Directiva realizará todas las gestiones posibles, persuasivas o judiciales, para cobrar las sumas adeudadas. h. Para incorporarse de nuevo a la Cámara, el asociado separado en forma definitiva deberá pagar todas las obligaciones que tuviere pendientes y cumplir con el trámite normal de incorporación; salvo que por haberse separado de la Cámara se haya archivado algún expediente disciplinario que para ese momento hubiese estado en trámite, supuesto en el cual solamente la Asamblea General podrá autorizar la reincorporación. ARTÍCULO DIECISÉIS. **De la expulsión temporal.** Consiste en la pérdida de la condición de asociado activo por un término de uno a tres meses, y opera, previo procedimiento disciplinario seguido al efecto, en los siguientes casos: a. Por desacato o rebeldía contra las disposiciones de estos Estatutos, o contra acuerdos de la Asamblea General. b. Por actitud irrespetuosa contra los órganos de la Cámara o sus miembros. c. Por difundir en redes sociales, chats o cualquier otro medio tecnológico, creado para asociados, información que pueda afectar el prestigio de la Cámara o de sus órganos, salvo que quien lo publique pueda acreditar que lo que refiere es cierto, acreditación que tendrá que hacer dentro del procedimiento disciplinario que se le siga al efecto. d. Por cualquier otra falta contemplada en este estatuto en la que expresamente se imponga esta sanción. e. Quien en los últimos dos años haya sido sancionado con amonestación escrita, y se enfrente a otra sanción igual. El Corredor de Bienes Raíces (CBR) que fuere sancionado conforme a este artículo no quedará exento del pago de las cuotas ordinarias, mientras dure su sanción, y en caso de que no las cubra su expulsión pasará a ser definitiva, en forma automática y administrativa, al acumular tres cuotas de atraso. ARTÍCULO DIECISIETE. **De la expulsión definitiva.** La expulsión definitiva consiste en la pérdida de todos los derechos de asociado y su separación definitiva de la asociación por un plazo de diez años. El Tribunal de Ética decretará la expulsión de un asociado cuando incurra en alguna de las siguientes faltas: a. Quien incumpla con el pago de una comisión pactada con otro corredor, o no le entregue a este la parte proporcional que le corresponde. b. Quien sea condenado en firme por los Tribunales Penales de Costa Rica por la comisión de cualquier delito. c. Por haber cometido algún acto fraudulento en el proceso de elección de miembros de la Junta Directiva o de los órganos ejecutores. d. Por haber incumplido lo pactado en un acuerdo conciliatorio suscrito dentro de un procedimiento seguido en la Cámara, siempre y cuando la contraparte presente la denuncia respectiva. e. Por haber generado algún daño al patrimonio de la Cámara que sea superior a cien dólares estadounidenses, siendo potestad de la Asamblea Ordinaria ajustar esta suma a los cambios económicos del país. f. Por negarse a presentar informes y cuentas del empleo de dinero de la Cámara que se le haya girado o entregado para determinada actividad, esta obligación de rendir cuentas se mantendrá por un año después de haber incurrido en el gasto respectivo, plazo que se interrumpirá con la solicitud de información que al efecto se le presente. g. Por cualquier otra falta contemplada en este estatuto en la que expresamente se imponga esta sanción.



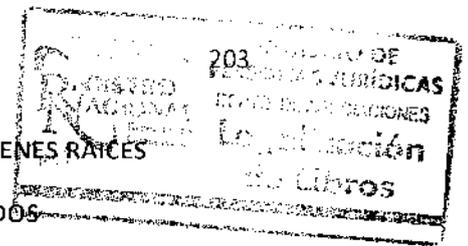
h. Quien en los últimos dos años haya sido sancionado con expulsión temporal, y se enfrente a otra sanción igual. **ARTÍCULO DIECIOCHO. De la amonestación escrita.** Será sancionado con amonestación escrita el asociado que incurra en cualquier otra falta a este Estatuto o al Código de Ética que no esté expresamente prevista en los dos artículos anteriores, ni en las regulaciones que al respecto tiene el Código de Ética. **ARTÍCULO DIENUEVE. Pérdida de la condición de Corredor de Bienes Raíces (CBR).** a. El asociado que dejare de serlo por renuncia, separación definitiva, suspensión o expulsión, pierde todos sus derechos ante la Cámara y deberá devolver las credenciales de inmediato; si no las devolviera en un plazo no mayor a treinta días naturales posteriores al recibo de la comunicación del acuerdo de su renuncia, separación, suspensión o expulsión, o continuare haciendo uso del logotipo de la Cámara en su publicidad, podrá la Junta Directiva iniciar las acciones legales pertinentes y hacer una publicación en la prensa y/o en medios electrónicos al respecto. b. En el caso de quienes hubieren renunciado voluntariamente o hubieren sido separados en forma permanente desearan ingresar nuevamente a la Cámara deberán cumplir con los requisitos que se exigen a los nuevos asociados, según estos Estatutos, siempre y cuando no les afecte ningún impedimento para poder ser asociados, estén al día con todas las obligaciones que anteriormente hayan tenido con la Cámara y cumplan con cualquier otro requisito que para su caso concreto se establezca en este Estatuto. **ARTÍCULO VEINTE. Del Registro de Corredores de Bienes Raíces (CBR).** La Cámara llevará un libro que se denominará "Registro de Asociados de la CCCBR", en el cual se incluirán, por orden alfabético y de admisión, los nombres de los que entran a formar parte de la Institución, con indicación, en cada caso, del acuerdo de admisión. Cuando el asociado dejare de serlo por desafiliación, permiso temporal, separación definitiva, suspensión o expulsión, se hará constar en el libro referido el acuerdo o resolución del caso y se consignará en el asiento de admisión una marginal, en que conste que el asociado ha perdido sus derechos. **CAPÍTULO IV. DEL RÉGIMEN DISCIPLINARIO DE LOS ASOCIADOS. ARTÍCULO VEINTIUNO. De los requisitos de la denuncia.** Todo proceso disciplinario inicia por una denuncia. Este documento debe cumplir los siguientes requisitos: a) Debe ser escrita. b) Debe estar firmada por el denunciante, y autenticada su firma por abogado, salvo que la presente personalmente. Este requisito aplicará para todo escrito que cualquiera de las partes presente en la tramitación del expediente. c) Si es una denuncia por persona jurídica deberá presentar la respectiva certificación de personería que tenga no más de 15 días naturales de haber sido emitida. d) La denuncia debe indicar con claridad los hechos que se denuncian, estableciendo las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que los mismos se dieron. e) Las calidades completas del denunciante y del denunciado quien necesariamente deberá ser asociado. f) La indicación expresa de un correo electrónico en donde se atenderán notificaciones. g) Los documentos en los que base su reclamo, prueba documental. Queda a criterio del denunciante aportar copias, copias certificadas, u originales, sin embargo, al momento de resolver se les dará a los documentos el valor probatorio que corresponda según su naturaleza. h) Un juego completo de copias de la denuncia y los documentos adjuntos a la misma. **ARTÍCULO VEINTIDOS. De la presentación de la denuncia.** La denuncia se presentará en las oficinas administrativas de la Cámara, y al momento de recibirla la persona a cargo de la recepción revisará que se cumpla con los puntos indicados en el aparte anterior. Si quien está presentando la denuncia acepta corregir lo que haga falta podrá hacerlo y presentar nuevamente la denuncia; sin embargo, si quien presenta el documento no puede o no quiere corregir lo que se le indique en ese momento, siempre se le deberá recibir su denuncia, dejando constancia la persona de recepción que



se le indicó a la persona que debía corregir los puntos faltantes pero que esto no se hizo así por decisión de quien presentó los documentos. Al momento en que se reciben los documentos la persona que los recibe folia los originales y sella el recibido de la persona que entrega. **ARTÍCULO VEINTITRES. Trámite inicial de la denuncia por parte de la Junta Directiva.** Recibida una denuncia en la forma indicada, procederá la administración a trasladar la misma a la Junta Directiva, para lo cual deberá conformar un expediente debidamente foliado y ordenado. La custodia de este expediente durante todo el proceso será responsabilidad de la persona que esté a cargo de la administración de la Cámara, bajo el entendido de que la información del mismo es privada y de acceso solo a: los órganos de la Cámara que en ese momento tengan que realizar alguna gestión con el expediente, las partes y sus abogados cuyo apersonamiento conste documentalmente en el expediente. La administración deberá trasladar el expediente en la forma indicada a la Junta Directiva para que esta lo conozca en la próxima sesión ordinaria, sea, en la sesión inmediata siguiente a la presentación de la denuncia. En la sesión siguiente a la recepción del expediente por parte de la Junta Directiva, procederá la Junta Directiva a dictar el auto inicial del procedimiento, el cual deberá tener la siguiente información: 1) Se le indicará al denunciante que se tiene por presentada la denuncia y que la misma cumple con los requisitos básicos de admisibilidad para su trámite. Si se presenta algún aspecto que deba ser subsanado, se procederá a prevenirle al denunciante que lo haga para lo cual se le dará un plazo de cinco días hábiles, bajo prevención de archivarla en el caso de no cumplir. Se le indicará además que todo escrito que presente debe venir firmado por la parte y presentado por ella, salvo que esté autenticado por abogado en cuyo caso cualquier persona lo podría presentar. 2) Cumplido lo prevenido, o en el caso de que no se haya hecho prevención alguna, se indicará en el mismo auto inicial que se ordena notificar al denunciado sobre la presentación de una denuncia en su contra, e indicándole que se está en una etapa previa de conciliación, por lo cual se le conferirá un plazo de 5 días hábiles para que se apersona, y formule cualquier alegato inicial que considere oportuno. Esta notificación se realizará mediante envío de correo electrónico a la dirección que el asociado tiene registrada en la Cámara, para lo cual es deber de todo asociado velar porque la dirección que tenga registrada esté actualizada y funcione correctamente. 3) En la misma resolución se les indicará a ambas partes que si lo desean pueden optar por el instituto de la conciliación (salvo en aquellos casos en que se lesionen intereses directos de la Cámara), para lo cual en el mismo plazo de 5 días hábiles deberán indicarlo. En esta misma resolución se les indicará a las partes cuál es el costo de la conciliación, indicándose el costo que cubra una sesión completa de conciliación con ambas partes de una duración máxima de dos horas. Asimismo, se les indicará a las partes que para acceder a este beneficio deben depositar en un plazo máximo de 10 días hábiles la parte que le corresponde a cada una. Se hace la aclaración de que en el caso de los Asociados la Cámara cubrirá la totalidad del costo de la conciliación en lo que tocaría a la parte que sea asociada. 4) Si solo una de las partes deposita el dinero correspondiente a los gastos de la conciliación, se le informará a la otra parte del conflicto quien podrá depositar por su cuenta este dinero (sin derecho a reembolso) o desistir de la conciliación, en cuyo caso se le devolverá lo que depositó. **ARTÍCULO VEINTICUATRO. La conciliación.** Si las partes indican que sí desean conciliar, y proceden a realizar el depósito de gastos respectivo, procederá la Junta Directiva a nombrar el respectivo conciliador quien seguirá con el procedimiento y se le trasladará el expediente. El conciliador tiene un plazo máximo de 30 días hábiles para finiquitar el proceso de conciliación, a estos efectos una vez que reciba el expediente deberá dejar una constancia escrita en el mismo de lo que contiene, y de la

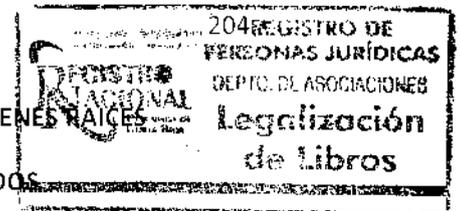


fecha en que lo está recibiendo, según machote que le suministrará la administración. Si el proceso termina con un acuerdo, el conciliador devolverá el expediente a la Junta Directiva con el acuerdo agregado al expediente, y el caso se dará por cerrado. Si el proceso no logra conciliarse, el conciliador trasladará el expediente directamente al Tribunal de Ética para que siga con el trámite ordinario de la denuncia. Este traslado se hará mediante un oficio que se agregará al mismo expediente en el cual el conciliador indicará resumidamente lo que sucedió con la conciliación, dejando claro que no se llegó a ningún acuerdo entre las partes, pero sin hacer referencia a lo discutido en la audiencia o a las propuestas dado que existe deber de confidencialidad de quien funge como conciliador en este tipo de procesos. Para el nombramiento de los conciliadores la Junta Directiva tendrá una lista de al menos diez personas debidamente capacitadas en métodos alternos de resolución de conflictos, y se les nombrará en forma rotativa. **ARTÍCULO VEINTICINCO. Trámite inicial ante el Tribunal de Ética.** Fracasada la conciliación, o bien, tratándose de un caso en el que la conciliación no era viable, se trasladará el expediente al Tribunal de Ética en la forma indicada en el artículo anterior, lo cual deberá constar en un oficio que debe estar agregado al expediente. Una vez que el Tribunal de Ética reciba el expediente, deberá consignar en el mismo una constancia en donde se indique el día y hora en que está recibiendo el expediente, y el número de folios que componen el mismo, según machote que suministrará la administración. Recibido el expediente por parte del Tribunal de Ética, este hará un traslado de cargos al denunciado, y le dará un plazo de cinco días hábiles para que haga sus alegatos de defensa y ofrezca la prueba de descargo. El traslado de cargos consiste en indicarle al denunciado cuáles son los hechos concretos que se le imputan, qué normas infringen esos hechos de probarse que son ciertos, y cuál podría ser la sanción a imponerle, según lo establecido en el artículo 31 de estos Estatutos. Si en este momento considera el Tribunal que no se configura ninguna falta disciplinaria por los hechos denunciados, procederá mediante resolución debidamente fundamentada a dictar el archivo de la denuncia; en cuyo caso no se haría traslado de cargos, pero contra la resolución en cuestión podrá el denunciante plantear los recursos que se indican en el segundo párrafo del artículo veintisiete de estos estatutos. Luego de que la parte denunciada conteste el traslado de cargos se le dará un plazo de tres días hábiles al denunciante para que ofrezca su contrapueba. Vencido el plazo anterior, o en el caso de que el denunciado no presente ningún alegato ni prueba, procederá el Tribunal a señalar día y hora para realizar la audiencia oral de recepción de pruebas, cuya fecha debe ser al menos 10 días hábiles posteriores a la fecha de la notificación de la resolución que señale para audiencia; o sea, entre la notificación de la fecha de audiencia y el día en que se realizará la audiencia deben mediar al menos 10 días hábiles. En esta resolución se les indicará a las partes que se va a recibir la prueba ofrecida, que la audiencia es oral y privada, y que además si así lo desean pueden hacerse acompañar por un abogado. Entre la fecha en que se recibe el expediente por parte del Tribunal (según la constancia) y la fecha señalada para la realización de la audiencia oral no deben pasar más de 60 días hábiles. En lo referente a todas las notificaciones que se tengan que hacer, la realización de estas gestiones será ordenada por el Tribunal de Ética o el órgano que en ese momento tenga el caso, y la realización de la notificación se hará por medio del personal administrativo de la Cámara o de las personas que a estos efectos contrate la administración. **ARTÍCULO VEINTISEIS. Audiencia oral de recepción de pruebas.** Para la realización de la audiencia oral serán citadas las partes y sus abogados, y en la misma se procederá a evacuar la prueba siguiendo el siguiente orden: declaración del denunciado (puede abstenerse), declaración del denunciante (si fue solicitado por el denunciado),



declaración de los testigos de cargo, declaración de los testigos de descargo. En aquellos casos en que medio interés directo de la Cámara en lo que se pueda llegar a resolver, podrá el Tribunal de Ética ordenar prueba para mejor resolver que se conocerá en la misma audiencia oral, o antes si se tratara de prueba documental. Luego de recibida la totalidad de la prueba oral, el Tribunal indicará a las partes cuál es la prueba documental que se va a tomar en cuenta para analizar el caso y dictar el fallo correspondiente, y finalmente se les dará un espacio a cada parte para que formulen sus alegatos de conclusiones por un tiempo no mayor a 20 minutos, iniciando con el denunciado; este tiempo es para la parte y su abogado, por lo cual si ambos deciden hablar no podrán pasarse en conjunto del tiempo indicado. El Tribunal de Ética podrá hacerse acompañar de un abogado quien dirigirá la audiencia, sin que esto le reste al Tribunal su participación, y únicamente para efectos de celeridad del proceso. **ARTÍCULO VEINTISIETE. Resolución final.** Concluidos los alegatos de conclusiones, el Tribunal dará por cerrada la audiencia, y tendrá un plazo de diez días hábiles para dictar la resolución final. Se aclara que estos diez días no están incluidos en los sesenta días explicados anteriormente para llegar a la realización de la audiencia. En casos justificados por el Tribunal, se puede ampliar este plazo por una única vez, y por otros 10 días hábiles más. La resolución final se notificará a las partes quienes podrán presentar contra el mismo recurso de revocatoria, de apelación o ambos en forma conjunta y subsidiaria, para lo cual contarán con un único plazo de tres días hábiles. El recurso se dirigirá al Tribunal de Ética quien le dará la tramitación que corresponda. El Tribunal de Ética tendrá 10 días hábiles para resolver la revocatoria, y el Consejo de Alzada tendrá 20 días hábiles para resolver la apelación. Cuando la resolución sancionatoria quede firme en sede administrativa, el Tribunal de Ética solicitará a la administración que la remita a todos los asociados por medio del correo electrónico que al efecto tengan registrado en la Cámara. **ARTÍCULO VEINTIOCHO. La caducidad.** La caducidad aplica cuando alguno de los órganos de la Cámara, que participan en el proceso, no cumple con los plazos establecidos para sus actuaciones. Opera siempre a gestión de parte, y siempre y cuando el órgano respectivo (o la contraparte) no haya gestionado antes de que la misma haya sido alegada. Operada la caducidad se ordenará el archivo del expediente, y podrá el interesado reabrirlo siempre y cuando no haya prescrito la falta. Asimismo, operará la caducidad cuando el denunciante incumpla con la corrección de los defectos de la denuncia según lo explicado en el artículo veintitrés anterior dentro del plazo respectivo. **ARTÍCULO VEINTINUEVE. La Prescripción.** Se establece como plazo de prescripción para las faltas a estos Estatutos y al Código de Ética que cometan los asociados de la Cámara el plazo de un año contado a partir del momento en que la persona afectada se dio cuenta de la misma. Este plazo se interrumpe con la presentación de la denuncia disciplinaria, y con la resolución que convoca a audiencia oral. Si el denunciado deja de pertenecer a la Cámara el plazo de prescripción se mantendrá suspendido en forma indefinida por si en determinado momento ese mismo asociado solicita su reingreso a la Cámara. En los casos en que se declare la caducidad, quedará sin efecto cualquier interrupción de la prescripción que se haya dado. **ARTÍCULO TREINTA. Casos con tramitación diferente.**

a) Denuncias tramitadas por el Consejo de Alzada. Las que se presenten contra la o las personas que integren la Fiscalía, en cuyo caso el Consejo realizará todo el trámite que según los artículos anteriores le correspondería realizar a la Junta Directiva. b) Denuncias tramitadas por la Fiscalía. Las que se presenten contra los integrantes de los órganos ejecutores de la Cámara o contra un miembro de la Junta Directiva, en cuyo caso la Fiscalía realizará todo el trámite que según los artículos anteriores le correspondería realizar a la Junta Directiva. En estos casos la persona que esté a cargo de la



administración de la Cámara trasladará el expediente directamente a alguno de los órganos indicados quienes se encargarán del trámite y harán un acuse de recibido de la denuncia recibida. Este acuse de recibido será puesto en conocimiento de la Junta Directiva por parte de la administración en la siguiente sesión de Junta Directiva.

ARTÍCULO TREINTA Y UNO. Sanciones aplicables. El Tribunal de Ética puede aplicar a la persona hallada culpable de una falta alguna de las siguientes sanciones: Para las faltas leves: amonestación escrita con apercibimiento de no reincidir en la conducta sancionada. Para las faltas graves: expulsión temporal, de uno a tres meses. Para las faltas gravísimas: expulsión definitiva, con una vigencia de diez años.

ARTÍCULO TREINTA Y DOS. Firma digital. Por estar previsto en la ley 8454, las partes podrán presentar sus escritos utilizando el sistema de Firma Digital establecido en la misma ley, en cuyo caso los documentos serán dirigidos al correo electrónico que formalmente comunique la Junta Directiva para estos trámites.

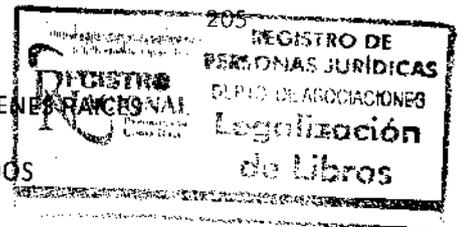
CAPÍTULO V DEL PATRIMONIO ARTÍCULO TREINTA Y TRES. Composición del patrimonio. El patrimonio de la Cámara estará formado por todos los bienes, muebles o inmuebles, títulos valores o dinero en efectivo que muestre su inventario y balances correspondientes. Los siguientes activos también forman parte del patrimonio de la Cámara: a. Cuotas ordinarias que paguen cada uno de los miembros asociados. b. Cuotas extraordinarias que paguen los miembros asociados activos, que podrán ser por voluntad de éstos o acordadas por la Asamblea. c. Contribuciones permanentes o esporádicas, en dinero o en especie, donadas por personas físicas o jurídicas o cualquier otro tipo de entidad, ya sea privada o estatal. d. Equipos y materiales adquiridos por compra o donación aceptados por la Asamblea General o por acuerdo de la Junta Directiva. e. Cualesquiera otros medios financieros o de producción que, dentro de las atribuciones que le permitan estos Estatutos y la legislación vigente, determine y establezca la Junta Directiva. f. Los ingresos provenientes de cualquier actividad que la Cámara promueva.

ARTÍCULO TREINTA Y CUATRO. De las cuotas que pagarán los asociados. a. La Asamblea General establecerá la cuota de ingreso para nuevos asociados, tanto la de incorporación como la de reincorporación, y la cuota ordinaria mensual que pagarán los asociados activos. En el caso de los asociados jurídicos la cuota ordinaria mensual será tres veces más que la cuota de un asociado físico, siempre y cuando se tenga inscritas hasta cinco personas físicas, en el caso de que se registren más de cinco personas físicas pagará un cincuenta por ciento de la cuota correspondiente a un asociado físico por cada persona adicional. b. Si la Asamblea General decretare un aumento en las cuotas mensuales, los asociados que hubieren cancelado éstas por adelantado no deberán pagar la diferencia entre la cuota anterior y la que se aprobó a partir de la vigencia de este aumento, hasta por un año como máximo. c. Después de seis meses de atraso se suspende la facturación y correrán los intereses hasta el momento en que se pague la deuda a una tasa del diez por ciento anual. Otras obligaciones con la Cámara devengarán intereses después de tres meses de atraso a la misma tasa indicada. d. La Junta Directiva podrá decretar descuentos hasta de un diez por ciento para aquellos asociados que paguen sus cuotas por adelantado por un año y de un cinco por ciento por seis meses. Asimismo, podrá decretar otros descuentos, siempre que se den como un incentivo para que el asociado mantenga al día sus obligaciones con la Cámara.

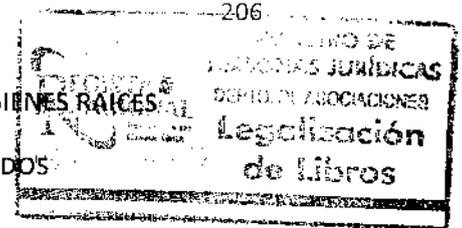
ARTÍCULO TREINTA Y CINCO. Del manejo de los fondos. La Junta Directiva deberá velar por el buen manejo de los fondos de la Cámara y por la conservación de los bienes de la misma y tendrá amplias facultades para determinar el sistema de cobro, garantías y forma de pago de las cuotas de sus asociados y de cualquier obligación que tuvieren con la Cámara.

ARTÍCULO TREINTA Y SEIS. De los gastos de la Cámara y de la prestación de servicios. La Junta Directiva

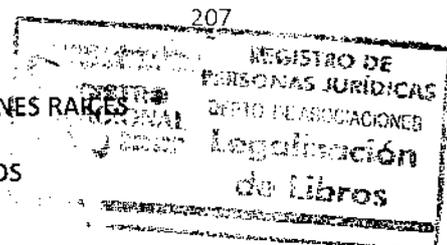
ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAJONAL
LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS



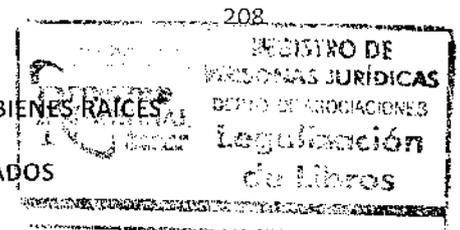
podrá autorizar los gastos extraordinarios que sean necesarios para cubrir necesidades de carácter urgente de la Cámara. En estos casos, luego de autorizados estos gastos se deberá comunicar el acuerdo respectivo con su justificación a todos los asociados en los siguientes ocho días naturales después de la sesión respectiva. Los gastos extraordinarios para ser aprobados requerirán del voto afirmativo de todos los miembros de Junta Directiva que participen en la toma del acuerdo y además el visto bueno de la Fiscalía. En el acta correspondiente se hará constar los nombres de los Directores que votaron. c. Los miembros de la Fiscalía y de los órganos ejecutores de la Cámara y sus parientes en primero y segundo grado no podrán vender bienes o servicios a ésta, salvo que la compra hubiere sido autorizada por Asamblea General Extraordinaria en la cual se tome un acuerdo justificando la decisión por razones de conveniencia para la misma Cámara. Esta misma restricción aplicará para las personas jurídicas en que alguno de sus Directivos, apoderados o socios tenga este vínculo. CAPÍTULO VI DE LOS ÓRGANOS DE LA CÁMARA ARTÍCULO TREINTA Y SIETE. **Órganos que conforman la Cámara.** La Cámara actuará por medio de los siguientes órganos: 1- Las Asambleas Generales de Asociados. 2- "Los Órganos Ejecutores", que son: la Junta Directiva, los Tribunales de Ética y Electoral, el Consejo de Alzada, y la CCCBR Internacional. 3- La Fiscalía. ARTÍCULO TREINTA Y OCHO. **Composición de la Asamblea.** La Asamblea General estará constituida por la reunión de los asociados y habrá quórum con la presencia de la mitad más uno de los asociados activos. Si no hubiese quórum a la hora fijada para la primera convocatoria, sesenta minutos después, en segunda convocatoria, la Asamblea se celebrará con el número de asociados presentes, salvo en cuanto a lo que indica el artículo noventa y ocho, inciso "d" de estos Estatutos. ARTÍCULO TREINTA Y NUEVE. **Tipos de Asambleas.** a. Los asociados se reunirán en Asambleas Generales Ordinarias: 1- Durante Noviembre, 2- Durante Mayo del año siguiente. b. Los asociados se reunirán en Asamblea General Extraordinaria siempre que sea necesario y que sea convocada por la Junta Directiva o por los órganos que corresponda, de conformidad con estos Estatutos. ARTÍCULO CUARENTA. **De las convocatorias.** a. La convocatoria para la Asamblea General Ordinaria se hará, cuando menos, con quince días naturales de anticipación a la fecha que se fije para celebrarla, por medio de envío de un correo electrónico a cada uno de los Asociados, este plazo de quince días naturales no incluye el día del envío del correo, ni el día de realización de la Asamblea. Además, en el mismo momento en que se envíen estos correos electrónicos se pondrá a disposición de los Asociados tanto en los sitios de Internet de la Cámara como en las oficinas de la misma el detalle de la convocatoria en cuestión. b. La convocatoria para Asamblea General Extraordinaria se hará con quince días naturales de anticipación, cuando menos, salvo que en caso de emergencia el plazo deba ser menor, no pudiendo ser éste, en todo caso, menor de tres días hábiles. La convocatoria se hará del mismo modo que para la Asamblea Ordinaria. ARTÍCULO CUARENTA Y UNO. **Quiénes pueden hacer la convocatoria.** La convocatoria a Asamblea General la hará la Junta Directiva por propia iniciativa, sin perjuicio de lo establecido por el artículo setenta y dos, inciso "g" y el artículo ochenta y uno, inciso "d", de estos Estatutos. También deberá la Junta Directiva hacer la convocatoria a Asamblea General Extraordinaria si un mínimo del diez por ciento de los asociados así lo solicita, o si lo solicita alguno de los órganos de la Cámara para cumplir con sus propias funciones, solicitud que en ambos casos se hará por medio de un memorial en que se indique el objeto de la reunión. Si la Junta rehusase hacer esta convocatoria dentro de los ocho días hábiles siguientes a la presentación del memorial en la administración o guardare silencio durante ese término, quienes lo solicitaron podrán proceder a hacer la convocatoria en la forma indicada para las



asambleas generales extraordinarias, con indicación precisa de la materia que se conocerá en la Asamblea. La administración deberá remitir a todos los asociados vía correo electrónico, con al menos ocho días naturales, los informes, actas anteriores, y demás documentos que se vayan a conocer en la Asamblea para la cual se hace la convocatoria información que previamente debe ser suministrada por los órganos de la Cámara, a excepción del informe de la Fiscalía que será entregado en la misma asamblea. **ARTÍCULO CUARENTA Y DOS. Mayoría necesaria para tomar acuerdos.** a. Las resoluciones de las asambleas generales se tomarán por mayoría simple de los votos presentes, salvo que estos Estatutos, en determinados casos, exijan una mayoría especial. b. Para plantear cualquier proposición a la Asamblea es indispensable que el asociado se encuentre presente en la misma, que esté al día en el pago de sus cuotas con la Cámara, y que sea además asociado activo. **ARTÍCULO CUARENTA Y TRES. Lugar y hora de celebración de las Asambleas.** a. Las Asambleas se celebrarán en la fecha, hora y lugar que señalen las respectivas convocatorias. b. Deberán convocarse en días hábiles de trabajo, en un lugar razonablemente accesible para los asociados y dar inicio en un horario comprendido entre las diecisiete horas, como mínimo y las veinte horas, como máximo. **ARTÍCULO CUARENTA Y CUATRO. Presidente y Secretario de la Asamblea.** a. Las Asambleas Generales serán presididas por el Presidente de la Junta Directiva o por quien deba sustituirlo, según estos Estatutos. b. El Secretario de la Junta Directiva lo será también de las Asambleas Generales. c. Si no asistieren los miembros de la Junta Directiva, la Asamblea designará Presidente y Secretario ad hoc. **ARTÍCULO CUARENTA Y CINCO. De las asambleas ordinarias.** A. En la Asamblea General Ordinaria que se realiza en noviembre se conocerá: a. De la entrega a los asistentes a la asamblea de un informe que estará en la administración, salvo que esta información ya haya sido enviada según lo que se indica en el párrafo final del artículo 41, a disposición de los demás asociados y que contendrá como mínimo: 1- Copia del acta de la Asamblea General anterior y de las firmas de los asociados que asistieron. 2- Copia de la convocatoria con el orden del día. 3- Informe del Fiscal, del Tribunal de Ética, de la CCCBR Internacional (director) y del Consejo de Alzada, acerca de su gestión. 4- Cualesquiera otros informes que la Junta Directiva o alguno(s) de los demás órganos o comisiones nombradas por la Asamblea, considere(n) necesario o conveniente. 5- Copia de una certificación extendida por Contador Público Autorizado en donde se consignará como mínimo la siguiente información financiera de la Cámara: detalle de ingresos y gastos de los últimos seis meses, saldos de todas las cuentas bancarias, detalle de activos y de pasivos, y en cuanto a estos últimos se deberá indicar el estado de cumplimiento en que se encuentran y el saldo exacto a la fecha. Será responsabilidad del Tesorero y del Presidente la presentación de esta certificación, siendo que si no se cumple con esto cometerán una falta grave a sus deberes sancionable con expulsión definitiva de la Cámara. b. Del informe del Fiscal, del Tribunal de Ética y del Consejo de Alzada. c. De la correspondencia que deba conocer la Asamblea. d. De la lectura del orden del día e incorporación de proposiciones varias de los asociados presentes. e. De la discusión, aprobación o desaprobación de las proposiciones varias de los asociados introducidas en la agenda. f. De la instalación del Tribunal Electoral. g. De la elección del Tribunal Electoral para el siguiente período. h. De la elección del Fiscal titular y del Fiscal adjunto. i. De la elección del Tribunal de Ética. j. De la elección del Director y colaboradores de la Cámara Internacional. k. De las elecciones que hubiere que realizar, a cargo del Tribunal Electoral, para conformar o completar el Consejo de Alzada. l. De las elecciones que fueran necesarias para nombrar comisiones especiales o por desintegración del Consejo de Alzada y de los Tribunales de Ética y Electoral, para completarlos o conformarlos o ratificar



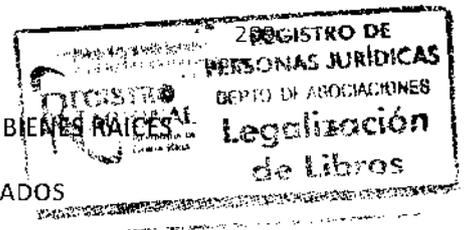
nombramientos de Junta Directiva para el resto del periodo, hechos por este mismo órgano de conformidad con el artículo cincuenta y siete de este Estatuto. m. De la aprobación del proyecto de Presupuesto presentado por la Junta Directiva. n. Del nombramiento de la comisión de revisión de actas y de la ratificación de los acuerdos tomados en esta Asamblea, los cuales se declararán en firme y tendrán efecto interno inmediato si las dos terceras partes de los asociados presentes no dispusieren lo contrario; si no se declarase en firme, deberá convocarse a una nueva asamblea, que se celebrará dentro de los treinta días hábiles inmediatos posteriores a ésta. B. En la segunda Asamblea General Ordinaria, que se realizará en Mayo del año siguiente a la anterior, se conocerá: a. De la entrega a los asistentes a la Asamblea de un informe que estará en la Administración, salvo que esta información ya haya sido enviada según lo que se indica en el párrafo final del artículo 41, a disposición de los demás asociados y que contendrá como mínimo: 1. Copia del Acta de la Asamblea General anterior y de las firmas de los asociados que asistieron. 2. Informe del Presidente y del Tesorero, acerca de su gestión durante el año que finaliza. 3. Informe de Fiscalía. 4. Copia de la convocatoria con el orden del día. 5- Cualesquiera otros informes que la Junta Directiva o alguno(s) de los demás órganos o comisiones nombradas por la Asamblea, considere(n) necesario o conveniente incluir. 6- Copia de una certificación extendida por Contador Público Autorizado en donde se consignará como mínimo la siguiente información financiera de la Cámara: detalle de ingresos y gastos de los últimos cuatro meses, saldos de todas las cuentas bancarias, detalle de activos y de pasivos, y en cuanto a estos últimos se deberá indicar el estado de cumplimiento en que se encuentran y el saldo exacto a la fecha; será responsabilidad del Tesorero y del Presidente la presentación de esta certificación, siendo que si no se cumple con esto cometerán una falta grave a sus deberes sancionable con expulsión definitiva de la Cámara. b. Del informe del Presidente acerca de su gestión durante el último año. c. Del informe del Tesorero durante el último año. d. Del informe de Fiscalía del periodo comprendido entre la anterior Asamblea y esta. e. De la correspondencia que deba conocer la Asamblea f. De la lectura del orden del día e incorporación de proposiciones varias de los asociados presentes. g. De la discusión, aprobación o desaprobación de las proposiciones varias de los asociados. h. De la entrega que la Junta Directiva saliente hace al Tribunal Electoral, para la dirección de la Asamblea. i. De la declaración del nombramiento de los miembros de Junta Directiva durante la tarde del mismo día de la Asamblea para el siguiente periodo o, si no correspondiere, de la elección de Junta Directiva como se indica en el artículo cincuenta y siete de estos Estatutos y en el Reglamento de Tribunal Electoral. j. De las elecciones que fueran necesarias para nombrar comisiones especiales o por desintegración del Consejo de Alzada y de los Tribunales de Ética y Electoral, para completarlos o conformarlos o ratificar nombramientos de Junta Directiva para el resto del periodo, hechos por este mismo órgano de conformidad con el artículo sesenta y dos de estos Estatutos. k. Del nombramiento de la comisión de revisión de actas y de la ratificación de los acuerdos tomados en esta Asamblea, los cuales se declararán en firme y tendrán efecto interno inmediato si las dos terceras partes de los asociados presentes no dispusieren lo contrario; si no se declarase en firme deberá convocarse a una nueva asamblea, que se celebrará dentro de los treinta días hábiles inmediatos posteriores a ésta. **ARTÍCULO CUARENTA Y SEIS. Información financiera y temas a conocer.** a. En las asambleas generales ordinarias deberá mantenerse a la vista y a disposición de los asociados que los soliciten los respaldos contables que permitieron emitir la certificación de contador público que les fue entregada según se indica en el artículo anterior. b. En Asamblea General Ordinaria, al conocerse de las proposiciones se podrá tratar de cualesquiera asuntos que a juicio de la Asamblea



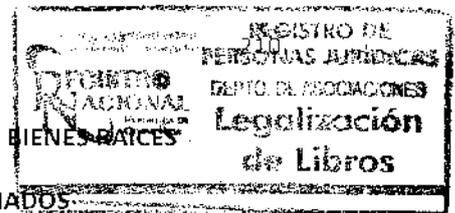
encajen dentro de los fines de la Cámara. Cualquier proposición que no esté en contra de lo que se indica en estos Estatutos o sus reglamentos será sometida de previo a conocimiento de quien presida. El Presidente, según la importancia y naturaleza de la proposición, decidirá si la somete o no a discusión y votación. Si la rechaza, el proponente podrá pedir que la Asamblea resuelva por mayoría simple de los votos presentes si mantiene o revoca la decisión del Presidente. Rechazada la proposición se tendrá por no hecha y, a menos que solicite lo contrario el proponente, no se hará constar en el acta nada respecto a la misma. Rechazada una proposición no se podrá conocer nuevamente de ella en la misma asamblea, pero podrá ser presentada en otra asamblea ordinaria o en una extraordinaria, si la comprendiere expresamente la convocatoria de esta última.

ARTÍCULO CUARENTA Y SIETE. Orden del día de las Asambleas Extraordinarias. En las asambleas generales extraordinarias se podrán conocer únicamente los puntos o cuestiones expresamente indicados en la convocatoria. En ellas se procederá en el siguiente orden: a. De la lectura del orden del día y exposición, por parte del Presidente, del objeto de la Asamblea. b. De la correspondencia que deberá conocer la Asamblea, siempre que se refiera a los temas que se tratarán en la misma. c. De la discusión, aprobación, modificación o desaprobación de los asuntos indicados en la convocatoria. d. Del nombramiento de la comisión de revisión de actas y de la ratificación de los acuerdos tomados en esta Asamblea, los cuales se declararán en firme y tendrán efecto interno inmediato, si las dos terceras partes de los asociados presentes no dispusieren lo contrario; si no se declarase en firme, deberá convocarse a una nueva asamblea, que se celebrará dentro de los sesenta días hábiles inmediatos posteriores a ésta. Será competencia exclusiva de la Asamblea Extraordinaria autorizar al Presidente de la Cámara a suscribir convenios de cooperación con entidades internacionales, y/o inscribir a la Cámara en cualquier tipo de asociación, federación, u organismos internacional; para estos efectos en la Asamblea respectiva se deberá presentar un informe por parte del Director de la CCCBR Internacional en donde explique las ventajas que esta suscripción o afiliación traería para los asociados, y además, los costos que la Cámara asumiría con dicho proceso.

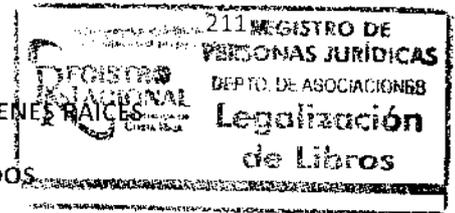
ARTÍCULO CUARENTA Y OCHO. De la transcripción e inscripción de las actas de Asamblea. Las actas de las asambleas deberán ser transcritas en el libro correspondiente y se inscribirán el Registro de Asociaciones del Registro Nacional únicamente las que impliquen modificaciones en los presentes estatutos o cambios en la integración de la Junta Directiva. A efectos de la transcripción e inscripción de actas se seguirán los siguientes lineamientos: a. La Asamblea nombrará una comisión entre los asociados activos presentes, compuesta por no menos del diez por ciento de éstos. b. El Secretario deberá redactarla y tener a disposición de dicha comisión un original firmado por él y el Presidente en la Administración, dentro de los quince días hábiles posteriores a la fecha de la asamblea, y poner a disposición de esta comisión y de los asociados que las solicitaren las copias correspondientes. c. A partir de este momento la Comisión contará con quince días calendario para revisar el acta e informar acerca del resultado al Secretario con el fin de que, si no hubiere objeción alguna, proceda a realizar la transcripción al libro correspondiente y la inscripción ante el Registro de Asociaciones, si corresponde. Si encontrare algo irregular, la Comisión lo informará por medio de carta dirigida al Secretario, con copia para la Asamblea General y el órgano que convocó. d. El original firmado por el Presidente y el Secretario deberá archiversse junto al libro correspondiente, con el visto bueno de la Comisión. e. Si hubiere alguna objeción que no pudiese ser subsanada entre el Secretario y la Comisión, se deberá convocar a una Asamblea Extraordinaria para solucionar las diferencias, sesenta días calendario después de la



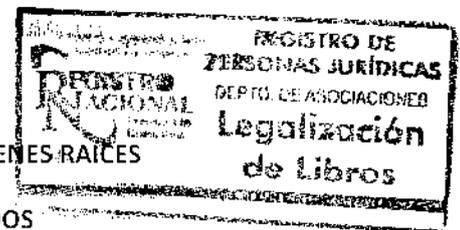
primera. En esta segunda Asamblea deberá estar presente un Notario Público que certifique la redacción final del acta a entera satisfacción de la Asamblea, por medio del voto secreto de las dos terceras partes de los miembros presentes. Esto, sin perjuicio de las sanciones que pudieren caber contra el Secretario por negligencia o dolo, en irregularidades con respecto a la redacción del acta objetada. f. Las Asambleas serán grabadas mediante sistema de audio o video, cuyo archivo se mantendrá hasta que el acta sea transcrita en el respectivo libro. **ARTÍCULO CUARENTA Y NUEVE. Derecho al voto.** Tendrán derecho a votar en las asambleas generales los asociados activos presentes, siempre que cumplan con todo lo que indica el artículo once de estos Estatutos, aun los que hubieren sido aceptados en la sesión inmediata anterior de la Junta Directiva. En el caso de los asociados personas jurídicas tendrán derecho a un voto, que lo ejercerá el representante legal de la persona, salvo que sus colaboradores sean también asociados como personas físicas, en cuyo caso también podrán votar, pero en este carácter. **ARTÍCULO CINCUENTA. Reglas de discusión y deliberación.** a. Ningún asociado podrá hacer uso de la palabra en las sesiones sin que el Presidente se la hubiere concedido. b. El Presidente pondrá a discusión cada punto o proposición por un tiempo prudencial y, agotada la discusión, pondrá la moción directamente a votación. La Asamblea podrá variar este procedimiento por moción debidamente aprobada. c. La votación será pública siempre que se realice en la Asamblea General y que los postulantes estén presentes, salvo en el caso de elección de miembros de la Junta Directiva que se hará en forma secreta mediante papeletas que se facilitarán a los votantes. d. En la votación pública de cualquier asunto, la Presidencia indicará la forma de emitir el voto. e. Si hubiere empate se repetirá la votación y si de nuevo hubiere empate, se tendrá por desechado el asunto, salvo que estos Estatutos o sus reglamentos indiquen lo contrario. f. Los asociados podrán pedir que se haga constar en el acta la forma en que emitieron su voto y su posición al respecto. g. El Presidente podrá suspender la Asamblea hasta por diez minutos tantas veces como lo considere necesario, con el fin de que los asociados intercambien impresiones y traten de ponerse de acuerdo sobre cualquier asunto en discusión. h. Agotado el orden del día, se levantará la Asamblea. **ARTÍCULO CINCUENTA Y UNO. Escrutinio de votos.** a. Los escrutinios se harán contando los votos de todos los asociados presentes o como se indica en el artículo cincuenta y siete, inciso "b" de estos Estatutos. b. En caso de las sociedades mercantiles de los asociados jurídicos votará el representante legal como ya se indicó, quien para la Asamblea deberá aportar certificación de personería con no más de cinco días de haber sido emitida. **ARTÍCULO CINCUENTA Y DOS. Discusión de asuntos de la Cámara.** Los asociados no podrán deliberar válidamente en asuntos de la Cámara, sino en Asamblea General debidamente constituida. **ARTÍCULO CINCUENTA Y TRES. Órganos ejecutores, requisitos de sus integrantes.** a. Quién hubiere sido elegido para desempeñar algún puesto en los órganos ejecutores de la Cámara o en la Fiscalía podrá renunciar al mismo sin perder la condición de asociado. Todos estos puestos son voluntarios y quienes los ejercen no tienen derecho a retribución económica alguna. b. Es prohibida la elección por aclamación. c. La elección se llevará a cabo por medio de votación secreta, por mayoría simple de los votos emitidos y puesto por puesto. d. Para ser miembro de cualquiera de los órganos ejecutores y de la Fiscalía, el asociado deberá cumplir con los siguientes requisitos: estar al día en el pago de sus cuotas, no haber sido sancionado por el Tribunal de Ética, no tener a la fecha ningún procedimiento disciplinario en el cual ya se haya realizado el traslado de cargos, y no tener antecedentes penales, lo cual deberá acreditar con la respectiva hoja de delincuencia emitida con no más de cinco días hábiles antes de la Asamblea en la cual se vaya a realizar la elección. En el caso de



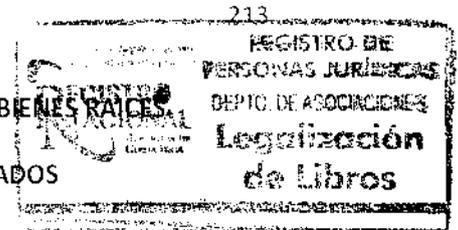
que el asociado que se postule no cuente en el acto de la Asamblea con su hoja de delincuencia al día, se le dará un plazo de tres días hábiles para que la presente, quedando sujeto lo que se resuelva sobre su postulación a la información de esta hoja. Se sancionará al asociado que haga acusaciones falsas contra alguno de los postulantes con el objeto de obstaculizar su elección, siendo esto una falta grave a sus obligaciones como asociado, sancionada con expulsión temporal o definitiva según la gravedad de las acusaciones, lo cual será valorado en su momento por el Tribunal de Ética siguiendo el procedimiento establecido en este mismo Estatuto. e. El mismo cargo se podrá desempeñar en forma consecutiva por un máximo de dos años, salvo que el período anterior de su ejercicio hubiere sido parcial o por decisión de las dos terceras partes de los votos de los asociados que ejercieron su derecho a elegir. f. Para poder desempeñar un puesto en cualquiera de los órganos ejecutores de la Cámara y Fiscalía, el asociado deberá contar con no menos de seis meses ininterrumpidos de pertenecer a la Cámara como "asociado activo", salvo en cuanto a los puestos de Presidente y Vicepresidente de Junta Directiva, en cuyo caso el plazo indicado no podrá ser menor a dos años ininterrumpidos; el Consejo de Alzada se regirá por lo que indica el artículo setenta y nueve de estos Estatutos. g. Los miembros nombrados en los diferentes órganos ejecutores y Fiscalía, deberán tomar posesión de su cargo al inicio del período de su mandato o, si el nombramiento fuere extemporáneo, inmediatamente después de su elección. Permanecerán en sus funciones hasta que fallecieren, renunciaren, finalizaren su mandato o fueren destituidos. h. En el caso de que un miembro de cualquiera de los órganos de la Cámara fuere acusado por un asunto de ética, y se dictará en su contra el respectivo traslado de cargos, éste podrá ser suspendido de su cargo por la Junta Directiva, previa solicitud del Tribunal de Ética. La Junta Directiva deberá resolver dentro de los ocho días naturales posteriores al recibo de la solicitud por la administración de la Cámara, mediante el voto secreto de al menos las dos terceras partes de sus miembros presentes. Si el acusado fuere un miembro de la misma Junta Directiva, éste no podrá estar presente en la sesión, cuando se conozca su caso. También serán suspendidos si se encontraran en el caso que indica el artículo quince, incisos "a" y "b" de estos Estatutos. i. Los miembros de los órganos ejecutores, mientras se desempeñen en sus puestos, no podrán ocupar ningún cargo remunerado o gratuito en ninguna Asociación que tenga similitud en cuanto a sus fines con la Cámara. **ARTÍCULO CINCUENTA Y CUATRO. De las sesiones ordinarias y extraordinarias de los órganos ejecutores.** a. En la primera sesión que celebren, los órganos ejecutores señalarán los días y las horas en que han de celebrarse sus sesiones ordinarias, que deberán ser tan frecuentes como lo exija el mejor cumplimiento de sus funciones. Una vez acordado su cronograma de trabajo, deberán estos órganos informárselo a la Junta Directiva para coordinar todo lo referente a los espacios a utilizar en la Cámara. Además, cada órgano deberá llevar un libro de actas en donde consignen los acuerdos que tomen en sus diferentes reuniones de trabajo; esta obligación no aplicará en el caso de la Fiscalía. b. Para que los órganos ejecutores puedan celebrar sesión será necesaria la concurrencia de la mitad más uno de sus miembros, cuando menos. Si transcurriese media hora después de la hora fijada para la sesión sin que hubiere quórum, ésta no se celebrará. c. Los acuerdos y resoluciones se dictarán por mayoría simple de los votos presentes, salvo en los casos que estos Estatutos indiquen otra cosa. Si el acuerdo se toma sin la presencia de uno de los miembros será absolutamente nulo, y quienes participen en el mismo asumirán la responsabilidad correspondiente. d. En caso de empate se repetirá la votación. Si de nuevo hubiere empate el presidente o el coordinador del órgano decidirá por doble voto, en una tercera votación. e. La votación será pública si estos Estatutos no dispusieran que



deba ser secreta. f. Cualquier miembro, si se tratare de votación pública, podrá pedir que se consigne en el acta la forma en que emitió su voto. Si la votación fuere secreta, el miembro que así lo solicite podrá razonar públicamente su voto y pedir que conste en actas. g. Queda a juicio de cada uno de los órganos ejecutores en función establecer el orden de trabajo, cambios del mismo y el sistema de mociones de orden de sus sesiones. h. El Presidente o coordinador de cada órgano convocará a sesión extraordinaria cada vez que lo considere necesario o a petición escrita de al menos la mitad más uno de sus miembros, de alguno de los otros órganos o de un mínimo del diez por ciento de los asociados activos, con un plazo no menor de dos días naturales de anticipación. i. En las sesiones extraordinarias sólo se podrá resolver acerca de aquellos asuntos que específicamente hubieren motivado la convocatoria. **ARTÍCULO CINCUENTA Y CINCO. Deberes de los órganos ejecutores.** Son deberes de los miembros de los órganos ejecutores de la Cámara: a. Conocer, respetar, cumplir y hacer que se respeten y cumplan estos Estatutos, así como las resoluciones y acuerdos de la Asamblea General y de ellos mismos, que no estén en pugna con aquellos ni con las leyes de la República. b. Asistir a las sesiones del órgano al que pertenecen, a las Asambleas y a cualquier acto promovido por la Cámara. Si se encontraren en imposibilidad de asistir deberán justificarse con anterioridad al acto de que se trate. Tres faltas consecutivas o seis faltas alternas inmotivadas a las sesiones ordinarias del órgano que conforman, darán lugar a que queden separados automáticamente y por vía administrativa del cargo. c. Apoyar a los asociados en sus peticiones justas, siempre que éstos demuestren que sus gestiones particulares no han sido atendidas. d. Evacuar las consultas que les formulen los asociados y cumplir todos los mandatos de la Asamblea General. e. Velar constantemente por todo aquello que afecte los intereses que representan, y hacer cualquier gestión tendiente al logro de los fines de la Cámara, en lo que les corresponda. f. Velar asimismo porque los miembros del órgano al que pertenecen cumplan estrictamente sus obligaciones de conformidad con lo estipulado en los Estatutos y en los acuerdos y resoluciones del mismo órgano, de la Asamblea General y de la ley respectiva. Si se presentaren situaciones no previstas en los Estatutos, tratarán de resolver del mejor modo dentro de los fines de la Cámara o pedirán a la Asamblea General que se pronuncie acerca de ellas. h. Bajo ninguna circunstancia podrán arrogarse facultades, atribuciones o poderes de ninguna especie, en nombre de la Cámara, que no les estén conferidos en estos Estatutos y sus reglamentos, o por disposición de la Asamblea. No podrán deliberar oficialmente ni tomar acuerdos o resoluciones sino en reunión debidamente convocada del órgano al que pertenecen. De acuerdo con el inciso "a" del artículo cincuenta y tres, siendo el cargo ad honorem, no podrán atribuirse en forma personal regalías, ventajas o privilegios que no les estén concedidos a todos los asociados, o que se deriven expresamente de lo contemplado en estos Estatutos o por acuerdo de la Asamblea General o Junta Directiva. i. Serán responsables ante la Cámara por el uso que hicieren de sus facultades. La Asamblea General podrá exigirles esa responsabilidad cuando lo creyere conveniente. **ARTÍCULO CINCUENTA Y SEIS. Integración de la Junta Directiva.** a. La Junta Directiva estará integrada por un Presidente, un Vicepresidente, un Secretario, un Tesorero y tres Vocales (1º, 2º y 3º). En la elección de estos miembros deberá respetarse la paridad de género en los términos que lo regula el artículo 10 de la Ley de Asociaciones. b. También se elegirán tres Vocales suplentes (1º, 2º y 3º) que sustituirán, en su orden, las últimas vocalías vacantes que quedaren por ausencia temporal o permanente de uno o más directivos, así como la redistribución de los cargos restantes, según lo indica el artículo cuarenta y cinco de estos Estatutos. Las sesiones de la Junta Directiva serán privadas, pero por acuerdo unánime de los miembros presentes,

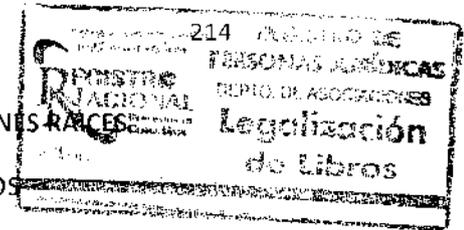


se podrá invitar a una o varias personas a que participen en una determinada sesión. Para que la Junta Directiva sesione válidamente debe estar presente el Presidente y/o el Vicepresidente, el Secretario y el Tesorero, o la mitad de todos sus miembros más uno. En el caso de que en una sesión de Junta Directiva participe un vocal suplente, que en ese momento no esté supliendo a ninguno de sus miembros, puede participar en la discusión de los temas que se planteen, pero no podrá emitir voto alguno. **ARTÍCULO CINCUENTA Y SIETE. De la elección de los integrantes de la Junta Directiva.** a. Se hará la elección de Junta Directiva el mismo día que se celebre la Asamblea General Ordinaria del mes de Mayo y será por el término de dos años, iniciando el primero de marzo y finalizando el último día del mes de febrero del segundo año. Los nombramientos se harán así: En los años con número impar se nombrarán: Presidente, Secretario, 1er Vocal, 3er Vocal y 2º Vocal Suplente. En los años con número par se nombrarán: Vicepresidente, Tesorero, 2º Vocal, Vocales Suplentes 1º y 3º. b. La elección se realizará durante la tarde del día que se celebre la Asamblea, si al menos con cinco días hábiles de anticipación se hubieren presentado una o más nóminas completas de aspirantes a los puestos a elegir; de no recibirse ninguna solicitud de aspirantes a esa fecha, la elección se hará durante la Asamblea entre los miembros activos presentes o aquellos que manifestaren por escrito su deseo de participar como candidatos y que cumplan con los requisitos que exigen estos estatutos. **ARTÍCULO CINCUENTA Y OCHO. Desintegración parcial o total de la Junta Directiva.** Si la Junta Directiva se desintegre por cualquier motivo contemplado en estos Estatutos, los directores restantes podrán completarla para lo que resta del período, según corresponda a cada puesto, a través de los vocales debidamente electos. En la siguiente asamblea general ordinaria o extraordinaria que se celebre se ratificarán estos nombramientos, con el fin de que se puedan inscribir ante el Registro de Asociaciones de ser necesario y útil según la fecha. **ARTÍCULO CINCUENTA Y NUEVE. Funciones de la Junta Directiva.** a. La Junta Directiva, por medio de su Presidente, es el medio de comunicación con los poderes públicos, otras asociaciones y las corporaciones o instituciones autónomas, semiautónomas o de carácter privado, en lo que atañe a los asuntos comprendidos dentro de los fines de la Cámara. b. La Junta Directiva resolverá en cuanto a los gastos de la Cámara según el presupuesto que apruebe la Asamblea, y nombrará y removerá libremente a los empleados, cuya remuneración fijará, según las posibilidades reales que indique el presupuesto. c. La Junta Directiva decidirá quienes serán las personas que impartirán los cursos que, de la Cámara, para lo cual hará un análisis de los atestados de cada persona cuyo nombre se postule, y valorará además la recomendación que sobre el tema le den otros órganos de la Cámara. d. Tendrá además la Junta Directiva todas las demás atribuciones que le confieren estos Estatutos y la Ley de Asociaciones. **ARTÍCULO SESENTA. Responsabilidad de los miembros de Junta Directiva.** Los miembros de la Junta Directiva están obligados a exigir el cumplimiento de sus deberes a los funcionarios administrativos de la entidad y serán considerados como coautores, si no consta en el libro de actas que han pedido, en sesión de este órgano, el cumplimiento de los requeridos deberes u obligaciones. **ARTÍCULO SESENTA Y UNO. Recurso contra resoluciones de la Junta Directiva.** Contra los acuerdos y resoluciones de la Junta Directiva cabrá recurso de revocatoria ante ésta y de apelación ante la Asamblea General, la que, en sesión extraordinaria debidamente convocada, podrá ratificar, dejar sin efecto o modificar cualquier acuerdo o resolución de la Junta Directiva. Este recurso se presentará siempre ante la misma Junta Directiva, en un plazo único de diez días hábiles después de la comunicación. **ARTÍCULO SESENTA Y DOS. Conformación de Comisiones Especiales.** a. Cuando lo considere conveniente la

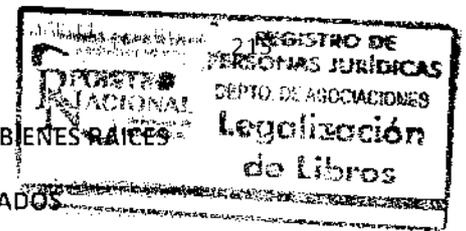


Asamblea General podrá nombrar "Comisiones Especiales", con el fin de colaborar con la Junta Directiva u otros órganos de la Cámara en la ejecución de acuerdos específicos o en el estudio e investigación de asuntos de difícil solución, a efecto de orientar mejor el pronunciamiento definitivo del órgano correspondiente. b. Estas Comisiones cumplirán con la función que se les designe específicamente en el momento de su nombramiento. c. Las "Comisiones Especiales" podrán integrarse con miembros de los diferentes órganos de la Cámara u otros asociados. El Presidente de la Junta Directiva tendrá derecho a formar parte de toda comisión de esa naturaleza cuando a bien lo tenga o a nombrar a algún miembro de la Junta Directiva que lo represente, salvo que se tratare de comisiones nombradas para resolver asuntos de ética o electorales, o por acuerdo expreso de la Asamblea General. d. Los asociados nombrados en "Comisiones Especiales" por la Asamblea General durarán en su cargo hasta que se cumpla el plazo para el que fueron nombrados, siempre que permanezcan como asociados activos o, en ausencia de plazo específico, hasta la fecha de la siguiente Asamblea Ordinaria que se celebre, o de una Asamblea Extraordinaria que los destituya. e. La Junta Directiva podrá también nombrar "Comisiones Especiales", con los mismos fines y funciones indicados en los incisos "a" y "b" de este artículo e integrará los "comités permanentes de trabajo" en la primera sesión de su ejercicio. Podrá elegir entre todos los asociados activos, debiendo nombrar al coordinador de cada comisión o comité y a quien será el enlace con la Junta Directiva. También tendrá derecho el Presidente de formar parte de toda comisión o comité de esa naturaleza cuando a bien lo tenga, o a nombrar a algún miembro de la Junta Directiva que lo represente. En estos casos, cuando se integre una comisión, independientemente de quienes sean sus miembros, deberá indicarse en el mismo acuerdo en que se les nombra cuáles serán sus funciones, responsabilidades y tiempo de nombramiento; de tal manera que para que la misma Junta Directiva pueda remover a quien nombró se deberá acreditar en el acuerdo respectivo la existencia probada de un incumplimiento a esas funciones y/o responsabilidades; o actuaciones en detrimento de la Cámara. f. La Junta Directiva nombrará, como mínimo, las siguientes Comisiones: Finanzas, Mercadeo, Legal, Capacitación y Educación, Afiliación, Tecnología, Joven y Responsabilidad social empresarial. En el acuerdo respectivo se indicarán los objetivos para los cuales son nombradas las Comisiones en cuestión, cuáles serán sus funciones, responsabilidades y tiempo de nombramiento de sus integrantes. **ARTÍCULO SESENTA Y TRES. Prohibiciones y obligaciones de los miembros de Junta Directiva.** a. Los miembros de la Junta Directiva que permitan que la Institución destine sus fondos o emplee sus actividades para fines distintos a los señalados en estos Estatutos, como propios de la entidad, o que permitan que en el local se lleven a cabo actos prohibidos por el artículo veintitrés de la Ley de Asociaciones, serán sancionados conforme lo dispone el artículo treinta y tres de la mencionada Ley; y de comprobarse su falta serán expulsados definitivamente como asociados siguiendo el procedimiento establecido en estos estatutos. b. Es obligación del Presidente de la Junta Directiva, al finalizar su mandato, el hacer entrega al Presidente entrante de los haberes de la Cámara mediante inventario exacto, en presencia del Fiscal. Este inventario será suscrito por el Presidente saliente, el entrante y el Fiscal. El incumplimiento de este deber será considerado falta grave, sancionada con expulsión definitiva de la Cámara siguiendo el procedimiento establecido en estos estatutos. Además del inventario, será deber del Presidente saliente entregar la siguiente información al Presidente entrante, también en presencia del Fiscal, y con la misma sanción indicada en caso de no hacerlo: b.1) Detalle de los dineros que quedan en las cuentas bancarias, y detalle de las deudas que a esa fecha tenga la Cámara con el saldo exacto y la fecha del

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



último pago de cada una. b.2) Entrega de todas las claves electrónicas que se requiera para el manejo de cuentas, páginas de Internet, sistema de seguridad, y otros que sean necesarios para el manejo de la Cámara. Cuando las claves sean personalísimas, deberá explicarle al nuevo Presidente el procedimiento para obtener nuevas claves para él. b.3) Informe del estado de las redes sociales y páginas que tenga la Cámara, indicando quien o quienes son los que dan servicio a las mismas y bajo que costos. b.4) Copia de todos los contratos que haya suscrito la Cámara durante su período, e información de quienes son los proveedores a la fecha de bienes y servicios suministrando los teléfonos y personas de contacto de cada proveedor para facilitar su localización en caso de ser necesario. b.5) Entrega de los expedientes laborales de todas las personas que hayan sido trabajadores de la Cámara en los últimos doce meses. b.6) Detalle de los pagos ordinarios que se hacen cada mes, e indicación de cuales de estos pagos se hacen vía electrónica y cuáles mediante cheque. b.7) Informe de cómo se han hecho las publicaciones de los cursos, seminarios, talleres, y Facebook, en los últimos doce meses. b.8) Entrega física de todas las tarjetas que sean de la Cámara, y de los pines asociados a las mismas, así como clave dinámica, token, u otros dispositivos similares. b.9) Entrega del juego de llaves de la Cámara. b.10) Entrega de los libros de actas al día. b.11) Estados financieros al día, y copia del último estado auditado. c. Es obligación del Presidente y Secretario de la Junta Directiva velar por que se presenten las actas de Asambleas que así lo requieran ante el Registro de Asociaciones del Registro Nacional, para lo cual deberá la Junta Directiva contratar un notario público que se haga cargo del trámite respectivo. Para ello contarán con un plazo máximo de quince días hábiles posteriores a la transcripción y firma del acta que se pretende inscribir para contratar al notario. d. La administración de la Cámara no dará al público información sobre valoración de bienes inmuebles. En caso de que reciba por escrito una solicitud al respecto, la hará del conocimiento de la Junta Directiva para que ésta decida en cada caso específico. e. Los miembros de la Junta Directiva no podrán lucrar en forma personal utilizando información enviada a la Cámara, salvo que esta información haya sido comunicada por escrito a todos los asociados o, si se tratare de materias en las que se requieran conocimientos específicos relacionados con la profesión de bienes raíces, a aquellos que se hubieren inscrito voluntariamente, demostrando, a juicio de la Junta Directiva, que califican para realizar ese trabajo en forma adecuada y en igualdad de derechos que otros asociados que también hubieren calificado. f. En el caso de quienes sean miembros de Junta Directiva no podrán percibir honorarios por los cursos que den en la Cámara. g. Los miembros de la Junta Directiva que se ausenten a tres sesiones continuas, o cinco alternas, en un mismo año, y que no hayan sido justificadas en debida forma (a criterio de la misma Junta Directiva) serán cesados automáticamente de su cargo, para lo cual la Junta Directiva tomará el acuerdo respectivo y lo comunicará a los asociados. **ARTÍCULO SESENTA Y CUATRO. Funciones del Presidente de la Junta Directiva.** Corresponde al Presidente: a. La representación judicial y extrajudicial de la Asociación con facultades de apoderado generalísimo limitado a quince mil dólares estadounidenses. Para todo acto o contrato que supere el límite aquí indicado, deberá contar el Presidente con el previo aval de un acuerdo firme de la Junta Directiva. Para vender, gravar, o en cualquier forma enajenar bienes inmuebles de la Cámara, cualquiera que sea el monto de este acto, deberá contar el Presidente con el previo aval de un acuerdo firme de la Asamblea de Asociados. b. Sustituir su poder en todo o en parte para atender asuntos generales o especiales de la Asociación, ello conforme a lo establecido en la Ley de Asociaciones y su Reglamento; en cuyo caso será personalmente responsable de las gestiones que realicen los apoderados que él nombre. c. Llevar la palabra en nombre de la



Institución cuando así lo exijan sus funciones o fuere necesaria o solicitada su presencia.

d. Aparte de las sesiones de Asamblea General y Junta Directiva, presidir cualesquiera reuniones de la Cámara, salvo aquellas que correspondan a otros órganos ejecutores de la Cámara. En cuanto a las Comisiones Especiales nombradas por la Asamblea, podrá presidirlas cuando a bien lo tenga, salvo que la propia Asamblea indique lo contrario en forma específica.

e. Poner todo empeño en cumplir y hacer que se cumplan estos Estatutos, sus reglamentos y los acuerdos y resoluciones de las Asambleas Generales y demás órganos de la Cámara.

f. Dirigir los debates en las sesiones, procurando conservar la ecuanimidad en las discusiones, dando las más amplias libertades a los presentes sin hacer presión alguna sobre ellos, a cuyo fin será el último en emitir su opinión sobre cualquier asunto en discusión.

g. Llamar al orden al asociado o director que se separe del punto en discusión, o que use términos inconvenientes u ofensivos en el debate, o prolongue su intervención de manera indebida. En caso de rebeldía, podrá suspenderle el uso de la palabra e inclusive solicitarle que abandone el recinto respectivo.

h. Firmar con el Secretario las actas de las Asambleas Generales y Junta Directiva.

i. Firmar las comunicaciones cuando su importancia lo amerite.

j. Convocar a sesión extraordinaria de Junta Directiva cada vez que lo considere necesario o a petición escrita de al menos cuatro miembros de la Junta Directiva o de alguno de los órganos de la Cámara, para lo cual deberá informarlo con un plazo no menor de dos días hábiles de anticipación.

k. En caso de imposibilidad de asistir a cualquier reunión o sesión, comunicarlo así al Vicepresidente quien lo sustituirá o, en su orden, a uno de los Vocales para que lo reemplacen.

l. Autorizar el uso de los salones de la Cámara para otras instituciones o sociedades, siempre y cuando esto haya sido autorizado en pleno por la Junta Directiva en sesión celebrada antes del uso solicitado.

m. Representar a la Cámara en todos los eventos a que sea invitada, salvo aquellos casos en que sean asuntos gestionados por la CCCBR internacional de conformidad con lo establecido en los artículos 82 y siguientes de estos Estatutos.

n. Ejecutar las funciones que le asigna este Estatuto, sus reglamentos, la Asamblea y las leyes.

ñ. Ser el superior jerárquico de todo el personal administrativo y dictar las órdenes que el mismo debe seguir para el buen cumplimiento de las funciones.

ARTÍCULO SESENTA Y CINCO. Funciones del Vicepresidente. El Vicepresidente, aparte de las obligaciones y derechos que como Director le corresponden, tendrá las mismas facultades que el Presidente en ausencia de éste o por delegación expresa de éste. El Vicepresidente o Vocal, en su orden, a quien le corresponda sustituir al Presidente, siempre que esta gestión se realice fuera de las oficinas de la Cámara deberán rendir un informe escrito de su gestión, en la sesión de Junta Directiva inmediata posterior a la fecha que lo representó.

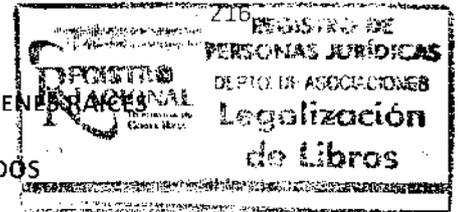
ARTÍCULO SESENTA Y SEIS. Funciones del Secretario de Junta Directiva. Al Secretario, además de sus obligaciones como Director, le corresponden las siguientes:

a. Firmar con el Presidente las actas de las Asambleas Generales y de La Junta Directiva, llevar los libros de actas de Junta Directiva, actas de Asamblea, y Registro de Asociados, y velar por su correcto contenido.

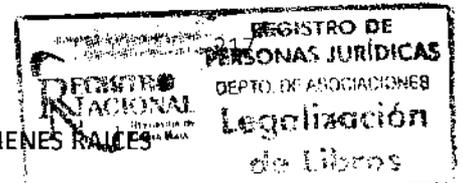
b. Tomar, revisar y transcribir las actas y hacer el cómputo de los votos en las sesiones de Junta Directiva y de las Asambleas Generales, salvo aquellas en que esta función corresponda al Tribunal Electoral. Deberá consignarse en el acta de cada sesión de Junta Directiva los acuerdos que se tomen, una breve explicación de por qué se tomaron, y además, en el caso de existir votos en contra consignar los nombres de las personas respectivas y sus razones; asimismo, si el Fiscal se manifiesta en contra de uno de esos acuerdos deberá consignarse esta oposición en la misma acta.

c. Ser el auxiliar inmediato del Presidente en las Asambleas.

d. Ser responsable de la correspondencia de la Junta Directiva de la Cámara. Clasificarla de



acuerdo a su importancia, para que sea sometida a dicha Junta Directiva la que deba ser de su conocimiento y contestada administrativamente la que no fuere de interés para ésta. De la correspondencia que sea conocida en Junta Directiva se deberá llevar un registro de la misma, y estas cartas serán escaneadas e incorporadas al acta misma por parte de la Administración y en coordinación con el Secretario. e. Tomar nota de la correspondencia dirigida a los miembros de la Junta Directiva en su calidad de tales y de la que se reciba a nombre de los comités, con el fin de que conste en actas el movimiento de dicha correspondencia hasta su destinatario. f. Asegurarse que la administración lleve un libro con el índice completo y consecutivo de toda la correspondencia de la Cámara, correspondencia que deberá ser anotada por la administración en el instante mismo en que se recibe. g. Velar porque no salga de la Cámara el original de ninguna carta o documento sin la autorización del Presidente o coordinador del órgano correspondiente. Será sancionado el Secretario que, de algún modo, viole la confidencialidad de esta correspondencia. h. El Secretario será sustituido en sus ausencias temporales o definitivas por el Vocal que le corresponda, en su orden. **ARTÍCULO SESENTA Y SIETE. Funciones del Tesorero.** El Tesorero, aparte de las obligaciones que tiene como Director, es guardián de los fondos de la Institución, de cuyos manejos será personalmente responsable, respaldando su responsabilidad por medio de una garantía cuyo monto lo fijará la Junta Directiva, pero que será no menor a los ingresos ordinarios de la CCCBR por los últimos doce meses. Si la garantía consistiere en una póliza de fidelidad, los gastos correspondientes a las primas serán por cuenta de la Institución. Otras funciones del Tesorero son: a. Presentará para su aprobación el anteproyecto de presupuesto ante la Junta Directiva, durante el mes de Septiembre de cada año, este anteproyecto cubrirá el periodo comprendido entre el primero de Diciembre y el treinta de Noviembre del año que comienza. Luego de que sea aprobado este anteproyecto por la Junta Directiva deberá ser comunicado a todos los Asociados durante el mes de Octubre, y sometido a la Asamblea Ordinaria del mes de Noviembre para su aprobación definitiva. b. Rendirá un informe anual a la Junta Directiva, para que sea presentado y leído en la Asamblea General Ordinaria del mes de Noviembre; el cual comprenderá todo el movimiento final anual de la Tesorería por totales del año, en cada clase de ingresos y egresos y un balance general. En este reporte dará todas las informaciones que estimare convenientes y un estimado de ingresos y egresos para el siguiente periodo. c. Presentar mensualmente a la Junta Directiva y a la Fiscalía un informe escrito comparativo del presupuesto, con los ingresos y egresos reales de cada mes, y con el saldo de cada cuenta bancaria. d. Rendirá a los asociados un informe escrito del proyecto de presupuesto anual, una vez aprobado éste por la Junta Directiva. e. Rendirá a los asociados, por escrito y semestralmente, un informe comparativo del presupuesto actual, con los ingresos y egresos reales de cada mes. f. No reconocerá ninguna factura que no esté a nombre de la Cámara, o que contenga la leyenda "varios" o que no esté debidamente desglosada. Si un miembro de la Junta Directiva o personal administrativo reconociera una factura en estas condiciones, deberá pagarla de su propio peculio. g. Los cheques que se giren contra la(s) cuenta(s) corriente(s) siempre deberán ser firmados por el Presidente y Tesorero o, en su defecto, por otros dos miembros de la Junta Directiva en el caso de que los aquí indicados no puedan hacerlo. Además, supervisará el Tesorero que la administración realice las previsiones para pago de aguinaldos, cesantía, cuotas patronales de la seguridad social, pasivos contingentes y otros rubros necesarios para el funcionamiento ordinario de la Cámara; estas previsiones serán manejadas en una cuenta aparte de la Cámara de la cual solo se podrán hacer giros correspondientes a las mismas previsiones. h. Supervisará el Tesorero que la



Administración lleve un registro detallado de los activos y pasivos de la Cámara, el cual se deberá actualizar mensualmente y tener esta información a disposición de los asociados que la quieran consultar. i. Supervisará: 1- Que se cobren puntualmente las cuotas mensuales a los asociados y cualquier otra obligación que éstos o personas ajenas a la Cámara tuvieran con ella, e informará mensualmente a la Junta Directiva de las que se encuentren en mora. 2- Que se paguen mensualmente los sueldos y gastos presupuestados y todo otro gasto que hubiere sido aprobado por la Junta Directiva, mediante comprobantes presentados por la administración con la indicación del acuerdo en que el gasto o pago fue ordenado. 3- Que se lleve al día la contabilidad interna en la CCCBR, y auditoría externa al cierre de cada periodo fiscal. La selección de la persona que hará esta Auditoría deberá ser hecha mediante acuerdo firme de Junta Directiva.

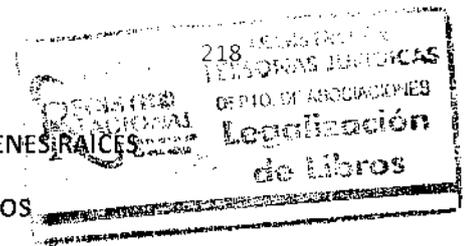
ARTÍCULO SESENTA Y OCHO. Reemplazo del tesorero. Si el Tesorero cesare en su cargo por renuncia o cualquier otro motivo, la Junta Directiva dictará un acuerdo especial ordenando entregar la Tesorería al Vocal que ella designe.

ARTÍCULO SESENTA Y NUEVE. Reemplazo forzoso del tesorero. Por dolo o negligencia en el manejo de la Tesorería, la Junta Directiva, previo informe del Fiscal titular, declarará cesante en sus funciones de hecho y de derecho al Tesorero, y se procederá a sustituirlo como se indica en el artículo que antecede y a exigir las responsabilidades consiguientes. En este caso se deberá darle audiencia al Tesorero previo a tomar el acuerdo respectivo por espacio de cinco días hábiles para que haga sus alegatos de defensa.

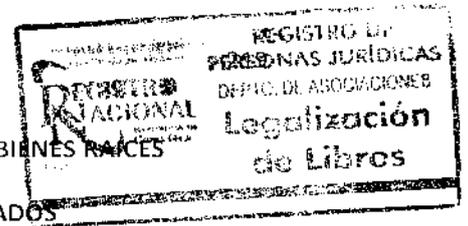
ARTÍCULO SETENTA. Funciones de los vocales. De los Vocales y de los Vocales Suplentes: a. Además de las obligaciones que como directores les corresponde, los vocales sustituirán a otros Directores en sus ausencias temporales o definitivas, siguiendo el turno respectivo de acuerdo con lo que se indica en el artículo cincuenta y siete, salvo lo contemplado en el artículo cincuenta y ocho de estos Estatutos. b. Los vocales suplentes suplirán a los vocales en sus ausencias temporales o definitivas, o cuando deban los titulares sustituir a otros directores.

ARTÍCULO SETENTA Y UNO. Nombramiento del fiscal. a. La Asamblea General Ordinaria del mes de Noviembre, elegirá un Fiscal titular y un Fiscal adjunto. b. El nombramiento será por un año y el periodo será desde el primero de Diciembre hasta el treinta de Noviembre del año siguiente. c. Para poder desempeñar un puesto en la Fiscalía el asociado deberá contar con no menos de seis meses ininterrumpidos de pertenecer a la Cámara como "asociado activo".

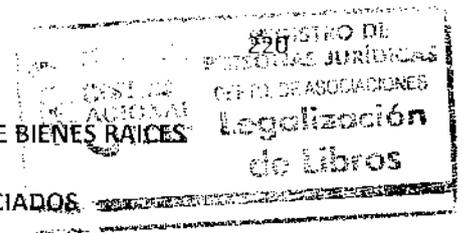
ARTÍCULO SETENTA Y DOS. De los deberes y atribuciones del Fiscal, a. El Fiscal titular, y el fiscal adjunto, cuando lo sustituya, tendrá los deberes y atribuciones fijados en la Ley de Asociaciones y lo que se indica en estos Estatutos en torno a los órganos ejecutores de la Cámara en lo que aplique a su cargo. b. El Fiscal titular ejerce la inspección y vigilancia general de todas las actividades de la Cámara. Deberá inspeccionar todos los estados, balances, y liquidaciones que presente el Tesorero y tendrá amplia libertad para hacer contrastes y comprobaciones de cuentas, arqueos de caja y cuantas revisiones estime convenientes o necesarias. c. El fiscal titular informará a la Junta Directiva, inmediatamente, sobre cualquier irregularidad de acuerdo con los Estatutos y las leyes. d. El cargo de Fiscal de la Cámara es incompatible con cualquier otro cargo en los demás órganos ejecutores y aún en comisiones de trabajo, si éstas fueran de tal naturaleza que le impidan o cohiban en el mejor desempeño de sus funciones. Por lo tanto, de ningún modo podrá firmar cheques contra las cuentas bancarias de la Cámara. e. El Fiscal titular deberá rendir dos informes anuales, uno en cada una de las Asambleas Generales Ordinarias de Noviembre y Mayo y deberá asistir a las sesiones ordinarias y extraordinarias de la Junta Directiva, con derecho sólo a voz. También deberá asistir a las Asambleas Extraordinarias, sobre todo si fuere requerida



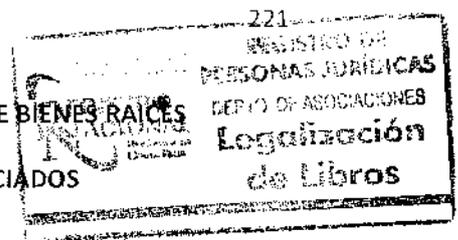
expresamente su presencia, con derecho a voz y a voto. f. Asistirá a las sesiones de los demás órganos ejecutores cuando así lo considere conveniente o si fuere requerida expresamente su presencia, o delegará en su adjunto para ello. g. Velará asimismo porque los órganos de la Cámara cumplan estrictamente sus obligaciones de conformidad con lo estipulado en los Estatutos y en los acuerdos y resoluciones del mismo órgano, de la Asamblea General y de la ley respectiva. Si se presentaren situaciones no previstas en los Estatutos tratará de resolver del mejor modo dentro de los fines de la Institución, o pedirá a la Asamblea General que se pronuncie acerca de ellas. Sobre todo lo aquí indicado, el Fiscal titular deberá elaborar una nota escrita y entregarla a quien corresponda, siendo que tratándose de la administración o de órganos de la Cámara los mismos tendrán el deber de contestar la nota en un plazo máximo de tres días hábiles luego de la entrega de la misma a quien compete dar respuesta, bajo el entendido de que si fuera un órgano colegiado este plazo correrá a partir del día siguiente de la primera sesión formal que tenga el órgano luego de que sea notificado. h. Velará por el fiel cumplimiento de estos Estatutos, los reglamentos, las resoluciones de asambleas generales y acuerdos de Junta Directiva y las Leyes reguladoras correspondientes. i. En todo caso informará por medio de circular a los asociados sobre la marcha de la Cámara, siempre que juzgue conveniente o por solicitud escrita de no menos del diez por ciento de ellos. Esta circular se hará llegar a los asociados vía correo electrónico, el cual previamente a su envío deberá ser informado a la Junta Directiva, y en caso de ser necesario consultado con la asesoría legal de la Cámara. j. Tanto el fiscal titular como el fiscal adjunto, podrán asistir ambos a las sesiones de Junta Directiva, y en estas ambos tendrán derecho de voz. k. En el caso de que, en dos sesiones continuas de Junta Directiva, o tres alternas en un mismo año, no se presente ni el Fiscal Titular ni el Fiscal Adjunto, se considerará motivo de remoción del cargo, y en este caso deberá la Junta Directiva convocar a una Asamblea Extraordinaria para que dichos funcionarios sean reemplazados. **ARTÍCULO SETENTA Y TRES. Fiscal adjunto.** El Fiscal adjunto tendrá las mismas obligaciones y derechos que el Fiscal titular cuando sustituya a éste y lo reemplazará en sus ausencias temporales o definitivas o por delegación expresa de él. **ARTÍCULO SETENTA Y CUATRO. Nombramiento del Tribunal Electoral.** a. La Asamblea General Ordinaria del mes de Noviembre nombrará el Tribunal Electoral integrándolo con un Presidente, un Secretario y un Vocal, quienes deberán ser asociados activos que no pertenezcan a la Junta Directiva, a la Fiscalía, al Tribunal de Ética ni al Consejo de Alzada. b. Los miembros del Tribunal Electoral se elegirán por un año, del primero de Diciembre al treinta de Noviembre del año siguiente. **ARTÍCULO SETENTA Y CINCO. Desintegración del Tribunal Electoral.** Si el Tribunal se desintegre total o parcialmente, el Consejo de Alzada podrá completarlo con alguno o algunos de sus miembros o nombrando a otros asociados, siempre que reúnan los requisitos requeridos y estos nombramientos deberán ser ratificados por la siguiente Asamblea que se constituya. **ARTÍCULO SETENTA Y SEIS. Funciones del Tribunal Electoral.** Son funciones del Tribunal Electoral, las indicadas en estos Estatutos, en su reglamento y las siguientes: a. Corroborar que la Junta Directiva envíe a tiempo y en forma correcta las publicaciones de la convocatoria para las Asambleas, en lo que le corresponde al Tribunal Electoral; si no lo hiciera le enviará una nota de inmediato instándola a que corrija la anomalía en un plazo máximo de ocho días naturales al recibo de la nota por la Administración; si no hiciera caso lo informará por escrito a la Fiscalía para que convoque, otorgándole a ésta un plazo igual de ocho días naturales, a partir del recibo de la queja por la Administración. b. Informar de inmediato a Junta Directiva acerca de cualquier anomalía administrativa que se presente en el proceso electoral. c. Contestar con prontitud las consultas que la Junta



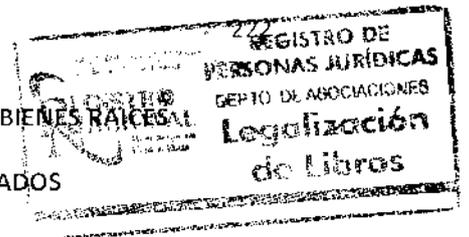
Directiva o los asociados le formulen, bajo el entendido de que en temas urgentes la respuesta no podrá tardar más de veinticuatro horas. d. Llevar a cabo lo relativo al proceso de todas las elecciones de la Cámara. e. Convocar a Asamblea General cuando hubiere que nombrar o completar alguno de los órganos ejecutores o la Fiscalía, si la Junta Directiva y/o la Fiscalía se hubieren desintegrado, se negaren a hacer la convocatoria o no la hicieren a tiempo o en forma correcta, de conformidad con el inciso "b" de este artículo. Esto sin perjuicio de las sanciones que se apliquen a la Junta Directiva y Fiscalía, si corresponden. f. Dirigir debates públicos entre candidatos a ocupar puestos en la Junta Directiva. g. Hacer informe escrito para la declaratoria, instalación y juramentación de la nueva Junta Directiva y la Fiscalía. **ARTÍCULO SETENTA Y SIETE. Nombramiento del Tribunal de Ética.** a. La Asamblea General Ordinaria del mes de Noviembre nombrará el Tribunal de Ética integrándolo por un Presidente, un Secretario y tres Vocales, quienes deberán ser asociados activos que no pertenezcan a la Junta Directiva, al Consejo de Alzada, a la Fiscalía ni al Tribunal Electoral, como indica el artículo cuarenta y cinco de estos Estatutos y el Reglamento del Tribunal Electoral. Además, se nombrará dos miembros auxiliares para suplir ausencias temporales, ausencias definitivas y suspensiones de los miembros del mismo Tribunal. b. El nombramiento será por un año que irá del primero de Diciembre al treinta de Noviembre el año siguiente. c. No podrá integrar el Tribunal de Ética ningún asociado contra quien se haya dictado un auto de traslado de cargos dentro de un procedimiento disciplinario en la forma establecida en el artículo 25 de estos Estatutos. En estos casos, si el asociado ya estaba nombrado en el Tribunal cuando se da este impedimento, quedará automáticamente suspendido en el ejercicio de su cargo hasta que el procedimiento disciplinario termine. **ARTÍCULO SETENTA Y OCHO. Funciones del Tribunal de Ética.** Son funciones del Tribunal de Ética las indicadas en estos Estatutos y en el Código de Ética. Conocerá y resolverá sobre las transgresiones a los Estatutos y sus reglamentos, y al Código de Ética de la Cámara cometidas por sus asociados, siguiendo el procedimiento establecido en este mismo Estatuto. **ARTÍCULO SETENTA Y NUEVE. Conformación del Consejo de Alzada.** a. El Consejo de Alzada lo conformarán los expresidentes que hubieren permanecido como asociados activos de la Cámara durante un período de tres años, a la fecha en que asuman el puesto, siempre que no hubieren sido nombrados para desempeñar un puesto en alguno de los órganos ejecutores o la Fiscalía, salvo en lo que se refiere al artículo setenta y cinco de estos Estatutos, y que no tengan ningún otro impedimento, de acuerdo con los mismos, siempre y cuando sean ratificados por la Asamblea General. b. El cargo, una vez aceptado ante el Tribunal Electoral y el mismo Consejo, se notificará de inmediato a los demás órganos de la Cámara. Podrá excusarse de continuar en su ejercicio aquél que alegare causa justa ante el Tribunal Electoral, quien lo comunicará a los demás órganos ejecutores y a la Asamblea. c. Si por algún motivo los expresidentes no pudieren conformar total o parcialmente el Consejo, este se completará o se conformará prioritariamente con otros asociados nombrados por una asamblea ordinaria o extraordinaria, que tengan en su haber una experiencia mínima de cinco años como corredores debidamente asociados a la Cámara. d. No podrá integrar el Consejo de Alzada ningún asociado contra quien se haya dictado un traslado de cargos en un procedimiento disciplinario. En estos casos, si el asociado ya estaba nombrado en el Consejo cuando se da este impedimento, quedará automáticamente suspendido en el ejercicio de su cargo hasta que el procedimiento termine con resolución firme en sede administrativa que lo libere de responsabilidad. **ARTÍCULO OCHENTA. Funcionamiento del Consejo de Alzada.** Para su funcionamiento se constituirá el Consejo de Alzada con tres personas, de las cuáles nombraran entre sí un



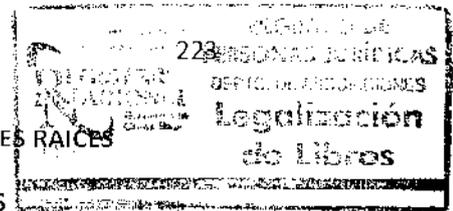
coordinador para atender cada caso. —ARTÍCULO OCHENTA Y UNO. **Funciones del Consejo de Alzada.** Son funciones del Consejo de Alzada las indicadas en estos Estatutos, en El Código de Ética y las siguientes: a. Resolver el recurso de apelación presentado de acuerdo a lo indicado en el artículo veintisiete, párrafo segundo de este Estatuto. b. Evacuar las consultas que se le hicieren sobre interpretación de los Estatutos y sus reglamentos.—c. El Consejo deberá llevar un Libro de Actas de las sesiones que celebre. d. Solicitar a la Junta Directiva que convoque a Asamblea General Extraordinaria o convocar él mismo, si ésta se negare a hacerlo, cuando se presenten asuntos de importancia para la Cámara que deban ser resueltos por acuerdo de Asamblea. Si el Consejo de Alzada no hubiere resuelto en el plazo estipulado en estos Estatutos o se declare incompetente para resolver, cualquiera de las partes podrá pedir a la Junta Directiva que convoque a una Asamblea General Extraordinaria, para que resuelva, en definitiva. La Junta Directiva convocará a esta Asamblea para que se celebre en un plazo no mayor a treinta días naturales, a partir del recibo de la solicitud. CAPÍTULO VII CAPITULO INTERNACIONAL DE LA CÁMARA. ARTÍCULO OCHENTA Y DOS. **Fines del Capítulo Internacional.** Se crea la CCCBR Internacional como uno de los órganos ejecutores de la Cámara, la cual tendrá los siguientes fines: 1- Informar y educar a todos los miembros de la Cámara, en cuanto a todas las herramientas disponibles en el mercado inmobiliario internacional. 2- Organizar y promover todo lo inherente con el Mercado de bienes raíces Internacional. 3- Mantener, promover y acrecentar las relaciones comerciales y culturales internacionales con las organizaciones con quienes la Cámara tenga acuerdos bilaterales y/ o pertenezca a ellas. 4- Lograr el fortalecimiento de la Cámara, a través de sus acuerdos con organizaciones internacionales de bienes raíces. 5- Velar por el cumplimiento de los principios éticos de la correduría internacional; entre estos los siguientes: Los agentes inmobiliarios deben presumir que los intereses de la nación y sus ciudadanos, requieren el mejor y más alto uso de la tierra e imponen una seria responsabilidad social y un deber patriótico que deben respetar, por lo cual se comprometen a esmerarse en mantener y mejorar las normas de la profesión y asumir junto con sus colegas la responsabilidad común por su integridad y respeto incluyendo todas las reglas del Código de Ética de la Cámara. ARTÍCULO OCHENTA Y TRES. **Funcionamiento de la CCCBR Internacional.** La CCCBR Internacional sesionará y trabajará de acuerdo con lo que se indique en este mismo capítulo y con los acuerdos bilaterales Internacionales que se tengan con las organizaciones internacionales cumpliendo con los Códigos de Ética Internacionales de las asociaciones respetando siempre las normas de la Cámara y los legítimos derechos e intereses de sus asociados. La Cámara no escatimará esfuerzo alguno a su alcance, con el fin de que la CCCBR Internacional cumpla los fines para los cuales fue creada; asimismo, la CCCBR Internacional le dará a la Cámara todo el apoyo que esté dentro de sus posibilidades. ARTÍCULO OCHENTA Y CUATRO. **Integración de la CCCBR Internacional.** La CCCBR Internacional estará conformada por un Director, quien será nombrado por la Asamblea General del mes de Noviembre. El período para el ejercicio de estos cargos será de un año, contado a partir del día primero de Diciembre del año en que realice su elección, salvo el caso de reelección, y finalizando el día treinta de Noviembre del año siguiente. La misma Asamblea nombrará de dos a cinco colaboradores del Director, quienes estarán en sus cargos por el mismo período del director en cuestión. Estos colaboradores le ayudaran al Director con el cumplimiento de los fines del Capítulo Internacional, y además contará con el apoyo de la parte administrativa de la Cámara. El Director saliente ocupará una posición de Asesor Consultivo para el periodo siguiente, sea durante un año, y así darle continuidad



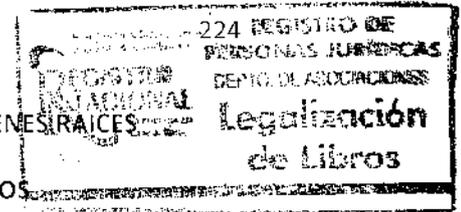
al trabajo de la CCCBR Internacional. **ARTÍCULO OCHENTA Y CINCO. Gastos de viajes.** Las funciones y/o cargos del Director y de sus colaboradores serán voluntarios y sin ninguna remuneración. Los gastos de los viajes internacionales de los miembros de la CCCBR Internacional, así como los gastos de los viajes del Presidente de la Cámara y cualquier otro miembro de la Cámara en representación de ésta, serán cubiertos en forma personal por cada una de estas personas; salvo el caso en que estos gastos sean cubiertos por las actividades extraordinarias establecidas en el artículo ochenta y siete, y cumpliendo con los siguientes requisitos: estos rubros no afectarán los ingresos y gastos ordinarios de la Cámara, deben ser actividades de las organizaciones internacionales a las que la Cámara esté adscrita, lo máximo que se puede cubrir bajo este rubro serán dos tiquetes aéreos en clase económica y el hospedaje correspondiente en habitaciones estándar y en Hoteles de precio medio, tanto para el Presidente de la Cámara como para el Director de la CCCBR Internacional. **ARTÍCULO OCHENTA Y SEIS. Funciones del Director de la CCCBR Internacional.** El Director de la CCCBR Internacional promoverá y ejecutará todo lo que a su juicio sea de beneficio para el fortalecimiento de la Cámara. Dará un informe anual ante la Asamblea General Ordinaria de la Cámara del mes de Noviembre y presentará informes mensuales por escrito a la Junta Directiva sobre sus actividades y proyectos, el cual además será enviado a la administración de la Cámara para que lo reenvíe a todos los asociados en un plazo máximo de ocho días. El Director de la CCCBR Internacional firmará personalmente toda comunicación que su importancia lo requiera, salvo convenios con organismos internacionales para lo cual se requerirá la firma del Presidente de la Cámara como único representante legal de la misma. Todas las comunicaciones que entable el Director de la CCCBR Internacional, vía correo electrónico, serán a través del correo oficial: internacional@camara.cr, mismo que tendrá reenviador automático a los correos electrónicos de los asociados nombrados como colaboradores de la Cámara Internacional. **ARTÍCULO OCHENTA Y SIETE. Recursos para el funcionamiento de la CCCBR Internacional.** Los recursos de la CCCBR Internacional provendrán del presupuesto ordinario de la Cámara que sea debidamente aprobado por la Asamblea ordinaria del mes de Noviembre, en donde se incluirá un apartado para cubrir los gastos de este órgano. También podrá la CCCBR Internacional en conjunto con la Cámara organizar congresos, charlas y otras actividades remuneradas para cubrir estos gastos, y gastos extraordinarios, para estos efectos deberá presentar un plan de captación y manejo de estos recursos el cual deberá ser aprobado por la Junta Directiva, y supervisado por el Tesorero de la misma. **ARTÍCULO OCHENTA Y OCHO. Requisitos para ser parte de la Cámara Internacional.** Se requiere para ser parte de la CCCBR Internacional los siguientes requisitos: Ser asociado activo de la Cámara que se encuentren al día en sus obligaciones con la misma. Las personas jurídicas también podrán ser miembros de la Cámara Internacional, siempre que se encuentre debidamente registradas como Asociadas Personas Jurídicas según lo dispuesto en el artículo 10 de estos Estatutos. Para cualquier actuación de la persona jurídica esta deberá ser llevada a cabo por su representante legal aportando certificación de personería que no tenga más de cinco días naturales de haber sido expedida. a) Llenar el formulario de solicitud de ingreso que proporcionará la Cámara Internacional y presentarlo en las oficinas de la Cámara. Los miembros de la CCCBR Internacional se registrarán por lo que indican estos Estatutos y deberán respetar y honrar lo indicado en los Códigos de Ética y reglamentos de las organizaciones internacionales con las cuales la Cámara tenga acuerdos firmados. **ARTÍCULO OCHENTA Y NUEVE. Sesiones de la CCCBR Internacional.** Los asociados miembros de la CCCBR Internacional sesionarán cada treinta días en forma ordinaria y en



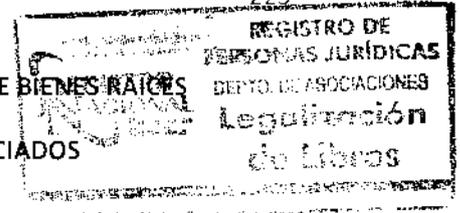
forma extraordinaria cuando sea convocada por el Director. Los acuerdos se tomarán por mayoría simple. El Director presidirá todas las sesiones del CCCBR Internacional y será el representante ante la Junta Directiva de la Cámara. Para estas sesiones el Director informará a los demás miembros, al menos con una semana de anticipación, el día y hora en que se realizará la próxima sesión. **ARTÍCULO NOVENTA. Funciones de los cargos.** El Director de la CCCBR Internacional tendrá la representación internacional de la Cámara ante los órganos internacionales con los cuales la Cámara tenga acuerdos bilaterales o pertenezca a ellos. Entre los colaboradores del Director se nombrará, por parte del mismo Director cuál de ellos ejercerá las funciones de secretario, quien será responsable de la correspondencia; y llevará un registro de la nómina de sus asociados miembros, el cual actualizará con quienes se registren o se excluyan a la misma; asimismo, llevará un libro de actas de las sesiones, las cuales firmará junto con el Director de la Cámara Internacional. La Cámara no escatimará esfuerzo alguno a su alcance con el fin de que la CCCBR Internacional cumpla con los fines para los cuales fue creada; asimismo, la CCCBR Internacional le dará a la Cámara todo el apoyo que este dentro de sus posibilidades para su fortalecimiento. **CAPÍTULO VIII DE LAS OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y SUS EMPLEADOS ARTÍCULO NOVENTA Y UNO. De las oficinas administrativas.** a. La Cámara tendrá las oficinas que fueren indispensables para el cumplimiento de sus fines. b. El edificio deberá estar situado en la Provincia de San José y deberá contar con independencia respecto a terceros, asociados o no. c. Las oficinas deberán estar abiertas durante horas usuales para oficinas de comercio. d. Procurará tener para las funciones propias de su cargo las oficinas que sean necesarias. e. También deberá tener la Junta Directiva, en lugar visible, la "Galería de los Expresidentes Destacados en sus funciones" que expresamente la Asamblea General haya aprobado. f. La administración deberá tener un manual descriptivo de puestos y de procedimientos, que será elaborado por una comisión integrada por cinco personas que serán nombradas por la Junta Directiva. La administración se regirá al Manual de Puestos y al Manual de Procedimientos. **ARTÍCULO NOVENTA Y DOS. Administración de la Cámara.** La administración de la Cámara, a juicio de la Junta Directiva, podrá estar a cargo de un administrador quien desarrollará sus funciones bajo las órdenes del Presidente de este órgano. El administrador no podrá contratar ningún bien o servicio que no esté cubierto por el presupuesto aprobado, y que no haya sido aprobado previamente por la Junta Directiva, esta restricción aplica además a los miembros de la Junta Directiva y Fiscalía, salvo el caso del Presidente con las limitaciones establecidas en este mismo estatuto. **ARTÍCULO NOVENTA Y TRES. Informes de la Administración.** a. La Administración de la Cámara suministrará todos los informes que soliciten los asociados y visitantes siempre que estén dentro del radio de su competencia.—b. Podrá, previo acuerdo de Junta Directiva, emitir informes relativos al crédito y responsabilidad económica de los asociados, ex asociados o terceros, relacionados con las obligaciones de pago pendientes con la Cámara. c. Emitir constancias a solicitud de los órganos ejecutores que así lo soliciten para el cumplimiento de sus funciones referentes a las obligaciones económicas de los asociados con la Cámara. **ARTÍCULO NOVENTA Y CUATRO. De los demás empleados administrativos.** a. Para un eficiente rendimiento técnico y administrativo de la Cámara, podrá contar con el personal ejecutivo y subalterno que las circunstancias ameriten, cuyos deberes, atribuciones y facultades serán fijados por la Junta Directiva en el acto mismo de su contratación. b. Los funcionarios administrativos permanentes de la Cámara no podrán ser asociados a la misma ni parientes en primero ni segundo grado por consanguinidad o afinidad de éstos, si el puesto fuere remunerado. c. Todo personal administrativo que maneje dinero o bienes



de la Institución deberá garantizar sus responsabilidades rindiendo una garantía, cuyo monto será en relación con el del dinero o bienes que tuviere bajo su responsabilidad. Si la garantía consistiere en una póliza de fidelidad, los gastos correspondientes a las primas serán por cuenta de la Institución. d. La administración nombrada por la Junta Directiva pagará puntualmente y prioritariamente los sueldos y lo que corresponde a la Caja Costarricense del Seguro Social y al Instituto Nacional de Seguros por concepto de pólizas y otros pagos obligatorios por ley de la República o los Estatutos de la Cámara. También reservará mensualmente el porcentaje necesario para cubrir las prestaciones legales anuales de éstos, como aguinaldos, cesantía, etc.; este dinero se depositará en una cuenta de ahorros o depósito a plazo de una entidad estatal y se empleará únicamente para cubrir estos rubros en el momento oportuno. **ARTÍCULO NOVENTA Y CINCO. Del Abogado Consultor y otros asesores.** a. La Junta Directiva podrá nombrar uno o más abogados consultores a quienes someterá todos aquellos asuntos cuya naturaleza lo justifique, para la mejor resolución de los mismos. Procurará que el nombrado sea abogado de prestigio, bien reconocido, y que tenga práctica especial en la materia legal que se requiera. Para estos efectos se deberá presentar una terna para hacer la elección respectiva, según la especialidad que se requiera. b. La Junta Directiva podrá también nombrar asesores en otras disciplinas cuando así lo considere necesario para la Cámara. Para estos efectos se deberá presentar una terna para hacer la elección respectiva, según la especialidad que se requiera. c. El cargo de abogado consultor y/o asesor podrá ser ad honorem; podrá ser también remunerado con salario mensual o mediante el pago de cada consulta específica que se le hiciere. La Junta Directiva resolverá lo que le pareciere más conveniente sobre la forma de contratación según lo que se haya aprobado en el Presupuesto anual. **ARTÍCULO NOVENTA Y SEIS. Denuncias por Acoso Sexual.** En el caso de que se presente una situación de Acoso Sexual dentro de la Cámara, relacionada con funcionarios de la Cámara, asociados, miembros de los órganos ejecutores, fiscalía, y cualquier persona que esté ligada a la Cámara por una relación de servicio a la misma se seguirá el procedimiento establecido en la Ley N° 7476, y a estos efectos la persona que se sienta afectada procederá a presentar una denuncia por escrito ante el Presidente de la Cámara con copia al Fiscal titular de la misma. Recibida la denuncia, y según así lo establece el artículo 20 de ley indicada, se nombrará una Comisión Investigadora que será la encargada de conocer el caso, investigarlo y resolver lo que correspondiera según la misma ley indicada y estos estatutos. Para el nombramiento de esta Comisión Investigadora se seguirán las siguientes reglas: Si es una denuncia presentada contra un miembro de la Junta Directiva, será la Fiscalía quien nombrará los integrantes de la Comisión. Si es una denuncia presentada contra la Fiscalía, o contra cualquier miembro de los órganos ejecutores de la Cámara, será la Junta Directiva quien nombrará los integrantes de la Comisión. En todos los demás casos será el Presidente de la Cámara quien nombrará a los integrantes de la Comisión. Según las circunstancias del caso, podrá la Comisión ordenar la aplicación de medidas cautelares orientadas a proteger a la persona denunciante, las cuales serán de ejecución inmediata por parte de quien competa hacerlo en la Cámara. **CAPÍTULO IX DE LA VIA CONCILIATORIA Y DE LOS JUICIOS ARBITRALES ARTÍCULO NOVENTA Y SIETE. Gestión conciliadora de la Cámara.** Además del procedimiento de conciliación establecido en el capítulo IV de estos estatutos, podrá la Cámara, a solicitud de cualquier asociado o tercero, intervenir para tratar de resolver por la vía conciliatoria cualquier dificultad de orden comercial o ética que surja entre el asociado y otro asociado, o entre el asociado y un tercero no asociado, aunque no se haya planteado formalmente una denuncia disciplinaria. A estos efectos la Junta Directiva establecerá los costos de este servicio para

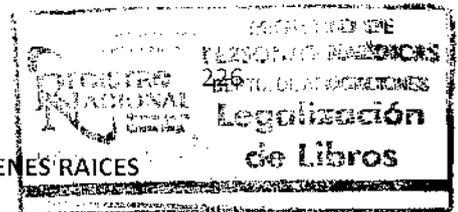


quienes lo soliciten, pero en cuanto a los asociados la Cámara asumirá este costo. Asimismo, podrá para estos mismos efectos, la Cámara constituir un Centro de Resolución de Conflictos previa autorización de funcionamiento extendida por las autoridades competentes, el cual deberá tener una estructura de funcionamiento que le permita cubrir todos sus gastos sin afectar el presupuesto de la Cámara. CAPÍTULO X DE LA REFORMA DE LOS ESTATUTOS ARTÍCULO NOVENTA Y OCHO. **Trámite para reformar estos Estatutos.** a. Para reformar estos Estatutos se convocará a Asamblea General Extraordinaria. También se podrá conocer una reforma a estatutos en una Asamblea General Ordinaria si la misma es incluida en la respectiva convocatoria. b. En el caso de una reforma de Estatutos se indicará en la convocatoria en qué consiste sustancialmente, con referencia a los artículos que se tratan de reformar. c. Por lo menos a partir del día en que se realice la Convocatoria, la Junta Directiva, a través de la administración, remitirá copia de la reforma propuesta vía correo electrónico a todos los asociados. d. Para que la reforma de Estatutos, sus reglamentos y Código de Ética se tenga por aprobada, la Asamblea deberá estar constituida por un número no menor del diez por ciento de los asociados activos inscritos en la Cámara en la primera convocatoria. Si no hubiere quórum en esta primera convocatoria, se hará una segunda convocatoria con un número no menor del cinco por ciento de los asociados inscritos en la Cámara, la que se realizará entre veinticinco y treinta días calendario después, y en el caso de que en esta segunda convocatoria tampoco se llegara al quorum aquí indicado se realizará una tercera convocatoria con los asociados que estén presentes, cualquiera que sea su número, entre quince y veinte días calendario después. En cualquiera de las tres convocatorias, todo acuerdo se tomará con el voto de al menos dos terceras partes de los presentes, y desde la primera convocatoria se deberán indicar las fechas de la segunda y la tercera según lo dispuestos en este artículo. ARTÍCULO NOVENTA Y NUEVE. **Inscripción de la reforma a los Estatutos.** En la reforma de los Estatutos se observarán los mismos trámites de aprobación e inscripción indicados en el artículo diecinueve de la Ley de Asociaciones y no surtirá efecto alguno para terceros mientras no esté inscrita en el Registro de Asociaciones. CAPÍTULO XI DE LAS NOMINAS DE LOS ASOCIADOS ARTÍCULO CIEN. **Creación de nóminas de corredores.** Con el fin de brindar un mejor servicio a los asociados y a los terceros que con ellos contratan, se crean las "Nóminas Especializadas de Corredores de Bienes Raíces". a. La Cámara podrá imprimir, distribuir y publicar "nóminas de asociados especializadas", de acuerdo con la función profesional que ejerza en forma habitual cada uno de ellos, como compra y venta de propiedades, alquileres, hipotecas, avalúos, etc., así como por zonas de trabajo y tipos de propiedad (casas, lotes, fincas, propiedades de vocación turística, etc.) de conformidad con el reglamento correspondiente. b. Todo asociado activo de la Cámara podrá aparecer en estas nóminas especializadas en tantas "funciones", "zonas" y "tipos de propiedad" como apruebe la Asamblea General y en las que trabaje en forma habitual; esto, salvo lo que se refiere al renglón de "avalúos", ya que éste se registrará como se indica en el artículo ciento uno de estos Estatutos y su reglamento. c. El hecho de que un asociado se inscriba en una o varias nóminas que determinen su actividad habitual como corredor de bienes raíces no le impedirán realizar su trabajo en otras funciones, zonas o con otros tipos de propiedad diferentes. d. Todo asociado activo a la Cámara tendrá derecho a aparecer en las nóminas "no especializadas" o "generales" que la Cámara distribuya o publique. e. 1. Los procedimientos relacionados con este Capítulo serán regulados y fiscalizados por la "Comisión de Nóminas Especializadas", que será nombrada por la Asamblea General Ordinaria de Asociados del mes de Mayo de cada año. 2. Dicha comisión deberá constituirse por cinco personas entre las que habrá,



preferiblemente, un miembro de la Junta Directiva, uno del Consejo de Alzada, otro del Tribunal de Ética y dos asociados más. Los nombramientos de esta Comisión serán por un período de un año, del primero de Marzo al último día del mes de Mayo del año siguiente.

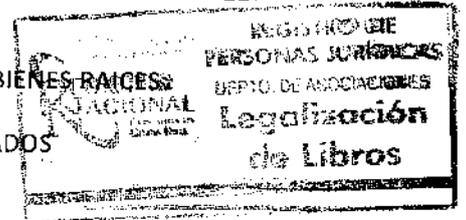
3. La administración colaborará con esta comisión dentro de las posibilidades de la Cámara, con el fin de que pueda realizar las funciones que le corresponden. **ARTÍCULO CIENTO UNO. Nómina de avalúos.** a. La nómina de avalúos se regirá por una regulación especial, con el fin de que sea constituida por corredores de bienes raíces que demuestren, por los medios que exija el reglamento correspondiente, que cuentan con la capacitación ética y técnica necesaria para las funciones que corresponden. Esta evaluación podría ser general, en todos los campos de la profesión inmobiliaria o por especialidades, de acuerdo con el tipo de propiedad, zona geográfica, etc. b. La regulación se dará por acuerdo de la "Comisión de Nóminas Especializadas", pero deberá ser avalada por la Junta Directiva y presentada posteriormente, para su conocimiento y ratificación ante la siguiente Asamblea General de asociados, ordinaria o extraordinaria, que se celebre. **CAPÍTULO XII DE LA EXTINCIÓN DE LA CÁMARA ARTÍCULO CIENTO DOS. Causales de extinción de la Cámara.** La Cámara se extinguirá cuando: a. El número de asociados elegibles sea inferior al necesario para integrar el Órgano Directivo. b. Cuando así lo solicitaren dos tercios de todos los asociados inscritos en la misma. c. Si se colocare en imposibilidad de cumplir los fines para los que fue creada. d. Por privación de su capacidad jurídica como consecuencia de la declaratoria de insolvencia o concurso. e. Por razón de variación en el objeto perseguido, de acuerdo con estos Estatutos. **ARTÍCULO CIENTO TRES. Trámite para aprobar la disolución.** La disolución de la Asociación en los casos previstos en el artículo que antecede, sólo podrá decretarla la Autoridad Judicial, de conformidad con el artículo veintisiete de la Ley de Asociaciones. Decretada la extinción, se procederá conforme al artículo siguiente. **ARTÍCULO CIENTO CUATRO. Liquidación de bienes.** En el caso de disolución de la Cámara, los bienes de ésta serán distribuidos entre quienes figuraban como asociados activos a la fecha en que se decrete la extinción, proporcionalmente al tiempo en que hayan figurado como asociados de modo continuo. Quedarán excluidos de esta distribución aquellos asociados que para ese momento estén adeudando más de dos cuotas ordinarias. Para esta distribución se pedirá a la autoridad judicial respectiva que nombre de uno a tres liquidadores, que devengarán en conjunto un honorario que no excederá del cinco por ciento del producto de los bienes liquidados. **ARTÍCULO CIENTO CINCO. Otras causales de disolución.** Al Poder Judicial corresponde decretar la disolución de la Cámara, si ésta se colocare en uno de los casos previstos en el artículo treinta y cuatro de la Ley de Asociaciones u otra situación de disolución prevista legalmente aparte de las ya indicadas en este Estatuto. Decretada la disolución se procederá como se indica en el artículo anterior. **CAPÍTULO XIII DEROGATORIAS ARTÍCULO CIENTO SEIS. Derogatoria.** Se deroga el Estatuto de la Cámara que está debidamente inscrito en el Registro de Asociaciones del Registro Nacional, y se solicita a dicha dependencia sea reemplazado totalmente por este nuevo Estatuto. **TRANSITORIO ÚNICO:** Todo lo referente a nombramientos de órganos ejecutores y Fiscalía regirá a partir del momento en que se celebre la primer Asamblea ordinaria del mes de Noviembre una vez que estos nuevos Estatutos sean debidamente inscritos ante el Registro de Asociaciones del Registro Nacional. De esta manera, y mientras esta Asamblea no se realice, las personas que estén nombradas seguirán en sus cargos hasta que se de esa Asamblea según lo que se dispone en el Estatuto que se está derogando, cuyas normas mantendrán su vigencia solo para estos efectos y durante el período de tiempo indicado. **TRANSITORIO II Se autoriza en cuanto al Artículo 64, inciso a, y en lo referente a la renegociación**



ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

del crédito hipotecario que actualmente pesa sobre el inmueble en donde están las oficinas de la Cámara, no aplicará la limitación al poder del Presidente por un periodo de tres meses contados a partir de esta asamblea. CÓDIGO DE ÉTICA DE LA CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES PRÓLOGO La Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces cuenta con un Código de Ética que ha regido las actividades de sus asociados durante años. Se ha iniciado un proceso de revisión, actualización y modificación de toda la normativa de la Cámara, el cual tuvo como un primer paso la preparación de unos nuevos Estatutos de la misma. Al existir un nuevo texto de Estatutos, se hace necesario ajustar el resto de normativa de la misma Cámara a este nuevo texto de forma tal que no existan contradicciones entre un cuerpo normativo y otro. Así las cosas, dado el gran valor que la Cámara deposita en la Ética en la correduría de bienes raíces, se plantea a continuación el articulado de este nuevo Código de Ética el cual adapta el anterior Código a los nuevos Estatutos y mejora su normativa en aquellos puntos que resultan pertinentes evitando duplicidad de normas. **CAPÍTULO I DE LOS ELEMENTOS BASICOS PARA SER UN CORREDOR DE BIENES RAÍCES ARTÍCULO UNO. Papel del corredor de bienes raíces en las negociaciones.** El corredor de bienes raíces desempeña un papel muy importante en las transacciones de compra y venta de propiedades. No es el simple intermediario que relaciona a una persona que desea comprar con otra que quiere vender. Su gestión va más allá, pues está obligado a conocer todas las características de una propiedad en venta: sus condiciones climatológicas, de suelo, topografía, etc. Debe asesorar profesionalmente a sus clientes, tanto al comprador como al vendedor, en cualquier materia o campo relacionado con la correduría de bienes raíces, con el fin de procurar que se realicen contrataciones justas, convenientes y satisfactorias para sus intereses. Sus actuaciones deben realizarse con decoro, honestidad, veracidad, lealtad y todas aquellas otras normas de conducta que lo hagan merecedor de la confianza y el respeto del público. En adelante cuando se haga referencia a la Cámara se entenderá la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, y cuando se utilice la palabra Corredor, se hará referencia a aquella persona que además de Corredor de Bienes Raíces sea asociada a la Cámara. **CAPÍTULO II DE LAS NORMAS GENERALES DE CONDUCTA ARTÍCULO DOS. Obligaciones del Corredor de Bienes Raíces afiliado a la Cámara.** a) El Corredor deberá cumplir con todas las leyes del país y los Estatutos de la Cámara, el presente Código de Ética y demás reglamentos que dicte la Cámara. b) Debe tener licencia o autorización de los organismos gubernamentales correspondientes para ejercer la correduría de bienes raíces, en el caso de que así sea exigido por la ley. c) El Corredor en sus actuaciones con las partes contratantes de una negociación será leal y veraz y deberá actuar de buena fe, guiándose siempre por las normas del honor y de la ética profesional. d) El Corredor de bienes raíces debe asegurarse de la identidad y capacidad legal de sus clientes, así como de la correcta identificación, estado, características, gravámenes y situación tributaria, registral y legal de los bienes o derechos objeto de su gestión, y es responsable de informar a sus clientes de cualquier vicio aparente de los mismos. e) El Corredor no debe asesorar mal a sus clientes, ya que es su obligación tener los conocimientos básicos de la profesión de correduría de bienes raíces, de las leyes que la afectan y de las condiciones legales y físicas de la propiedad que ofrece, la cual debe haber visitado antes de ofrecerla, por lo menos una vez. f) Será también obligación del Corredor informar al propietario de cualquier situación anormal que sea de su conocimiento y que pueda afectar a éste, con respecto al cliente comprador. g) El Corredor debe ser un buen profesional con el fin de que pueda asesorar responsablemente a sus clientes. Por lo tanto, el que maliciosamente, a sabiendas o por negligencia, imprudencia o impericia, cause un



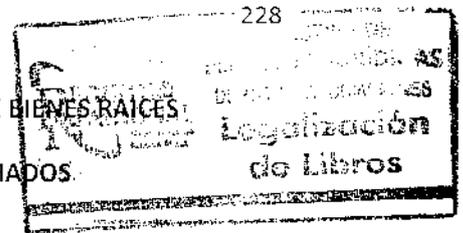
daño a su cliente o a los terceros que con él contraten, incurrirá en responsabilidad disciplinaria según lo dispuesto en este Código y en los Estatutos de la Cámara. h) Cuando el tema sobre el cuál deba el Corredor asesorar al cliente exceda de sus conocimientos debe este sugerirle al cliente que busque un profesional en el área específica para que le asesore, dejando constancia por escrito de haberle hecho esta advertencia al cliente.

ARTÍCULO TRES. Información confidencial. Se considerará como falta de ética dar publicidad acerca de informaciones recibidas de un cliente en calidad confidencial, salvo en los casos en que estas informaciones afecten a la otra parte contratante, pues el Corredor no deberá comprometer su honor profesional guardando secretos que puedan perjudicar a terceros. **ARTÍCULO CUATRO. Relación del Corredor con otros Corredores.**

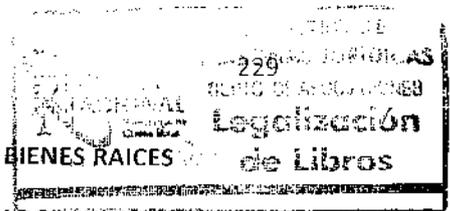
a) Las relaciones entre Corredores han de estar basadas en los principios de lealtad, mutuo respeto, consideración y justa solidaridad. b) El asociado debe contribuir a que prive la armonía y la mejor relación humana entre colegas. c) El asociado deberá respetar, en todo momento y circunstancia, el buen nombre, dignidad y honra del colega y abstenerse de toda expresión que pueda ir en contra de su reputación y prestigio. d) El asociado se abstendrá de solidarizarse con el colega cuya labor vaya en demérito de la profesión y/o de la Cámara. e) Será sancionado el Corredor que se valiere de los Estatutos de la Cámara, de sus reglamentos o de este Código para amedrentar o presionar con informaciones falsas o "verdades a medias" a otros Corredores o a sus clientes, para obtener comisiones que no le correspondieren o un porcentaje mayor al que le correspondiere. f) El Corredor no debe realizar prácticas de competencia desleal hacia sus colegas. Se entenderá por "competencia desleal" toda publicidad o acto que hagan uno o más asociados que tiendan a monopolizar el mercado de bienes raíces a su favor. g) El Corredor no debe criticar las prácticas profesionales de sus colegas ni comentar las transacciones realizadas por ellos. h) El Corredor no debe solicitar los servicios de un empleado o agente de otro colega, sin su consentimiento previo. i) Las sanciones serán mayores si fuere algún miembro de cualesquiera de los órganos de la Cámara, quien valiéndose del puesto tratase de amedrentar a otros o pretendiere comprometer a sus compañeros para que resuelvan cualquier asunto a su favor.

CAPÍTULO III DE LAS RELACIONES CONTRACTUALES CON LOS CLIENTES ARTÍCULO CINCO. Autorización escrita para correr propiedades.

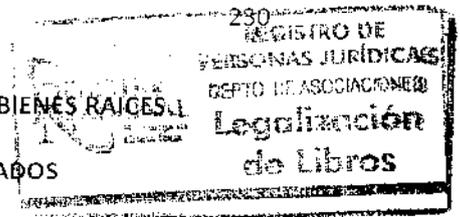
a) Para evitar equívocos o malentendidos, el Corredor deberá asegurarse por medio de una autorización escrita de parte del dueño o apoderado del dueño, que le da un bien para correrlo, pero dicha autorización debe tener una limitación en el tiempo de vigencia y definir claramente en qué forma podría prorrogarse, así como el porcentaje y forma de pago de la comisión que le corresponde al Corredor, y si es exclusiva o no. b) El Corredor que trabaje una propiedad sin contar con una autorización escrita lo hace por su cuenta y riesgo y será responsable de informar a otros Corredores que colaboren con él en la venta de que no cuenta con esa autorización, con el fin de que éstos decidan si asumen también el riesgo. c) El Corredor no debe adquirir, para sí o para interpósita persona con quien tenga parentesco hasta el segundo grado inclusive, por consanguinidad o afinidad, los bienes de cuya negociación estuviere encargado, salvo que exista consentimiento previo y expreso del propietario. d) El Corredor deberá identificarse mediante carné expedido por la Cámara, y al presentárselo al cliente se entenderá que es un corredor activo, y al día con sus obligaciones ante la misma Cámara. **ARTÍCULO SEIS. Traslado de encargo.** a) El traspaso a otro colega de una autorización o encargo exclusivos relacionados con la correduría de bienes raíces y afines, no debe ser perjudicial para el cliente, quien deberá autorizar dicho cambio por escrito y anticipadamente. b) Asimismo, el Corredor deberá informar a sus clientes (comprador y propietario) cuando en la negociación intervengan



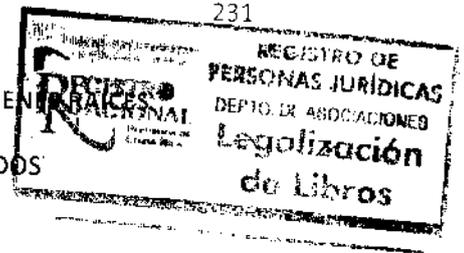
otros Corredores. **ARTÍCULO SIETE. Precio de venta del bien.** El Corredor no debe ofrecer un bien a un precio diferente al que le haya dado el propietario, a menos que haya un acuerdo por escrito con el propietario, en el que indique que autoriza expresamente el cambio. **ARTÍCULO OCHO. Restricción para recibir dineros.** a) Para que un Corredor pueda recibir dinero como señal de trato por una propiedad que tenga para la venta, debe haber sido autorizado por escrito por el propietario; pero, en todo caso, las condiciones de venta del contrato de compraventa que se firme deberán ser iguales a las de la autorización o la opción dada por el propietario, o más ventajosas para éste. b) El Corredor al recibir de un posible comprador un depósito previo como compromiso de compra deberá informarlo inmediatamente al propietario. **ARTÍCULO NUEVE. Corredor perito.** a) El Corredor no puede actuar como perito en un campo que sobrepasa el marco de su experiencia y conocimiento, pero sí puede asesorarse con un especialista en el ramo particular para dar una mejor pericia. La relación con el especialista deberá ser, preferiblemente, en calidad de subcontratación y los honorarios serán acordados por escrito y previamente. b) El Corredor no debe tomar parte en un peritaje en el que tiene o piensa adquirir intereses, relacionados con la propiedad o con el cliente en cuestión. **ARTÍCULO DIEZ. Cálculo de la comisión.** Las comisiones siempre se estimarán sobre el precio que se indique en el contrato de correduría o en sus modificaciones, expresamente convenidas; pero en definitiva sobre el precio real de la venta. **ARTÍCULO ONCE. Casos en que se permite cobrar comisión a ambas partes.** Queda totalmente prohibido a un Corredor cobrar comisión a ambas partes (comprador y vendedor) salvo que medie autorización escrita de ambas partes que indique lo contrario o que se produzca un trueque o permuta (total o parcial), en cuyo caso el corredor podrá cobrar la comisión a ambas partes en la proporción que corresponda. En el caso de un trueque, el Corredor no cobrará comisión al cliente comprador sobre el inmueble que se da como parte de pago si éste no estaba en el mercado para la venta, salvo pacto escrito en contrario. **ARTÍCULO DOCE. Comisión ante negocio cancelado.** Si un "cliente comprador" se retira de la negociación en la cual hubiere dado una "señal de trato" al propietario, el Corredor tendrá derecho al cincuenta por ciento de las arras depositadas o a la comisión acordada, la que resultare menor de las dos cantidades; siempre y cuando el propietario haya aceptado esta condición por escrito. Cuando una negociación formal no se concrete por causas imputables al propietario, el Corredor tendrá derecho a las comisiones acordadas, sobre el precio fijado en el documento de negociación para la venta. **ARTÍCULO TRECE. Gastos a cobrar al cliente.** Se autoriza al Corredor a cobrar un kilometraje del vehículo que utilice, previamente pactado con el cliente (propietario o comprador), preferiblemente por escrito. Si fuere necesario utilizar otros medios de transporte o efectuar otros gastos relacionados con la gestión de correduría, solicitada por el cliente, éstos se le cobrarán al mismo según facturas. **CAPÍTULO IV DE LAS COMISIONES ARTÍCULO CATORCE. Comisión por alquiler de propiedades.** a. El Corredor pactará previamente con su cliente la comisión por alquiler de propiedades. Si a la renovación del contrato el propietario solicitare nuevamente los servicios del Corredor, éste tendrá derecho a una remuneración que también será pactada de común acuerdo. b Si no se pudiese comprobar por medios fehacientes el acuerdo de honorarios y no se logrará negociar éstos entre las partes, se presume lo que indica "el uso y la costumbre". c. Si el alquiler se suspende antes del tiempo contratado por causas no imputables al Corredor, éste no devolverá la comisión ni total ni parcialmente, salvo pacto en contrario. **ARTÍCULO QUINCE. Comisión por administración de alquileres.** a. El Corredor pactará previamente con su cliente la comisión por administración de propiedades. b. Si no se pudiese comprobar por medios



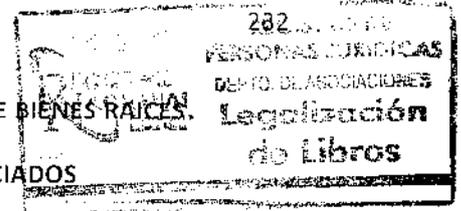
fehacientes el acuerdo de honorarios y no se logrará negociar éstos entre las partes, se presume lo que indica "el uso y la costumbre". c. El Corredor podrá cobrar, además, la comisión correspondiente cuando alquile el inmueble que administra a un nuevo inquilino y se firme este nuevo contrato, salvo pacto en contrario. **ARTÍCULO DIECISEIS. Comisión por venta de propiedades.** a. El Corredor pactará previamente con su cliente la comisión por venta de propiedades. b. Si no se pudiere comprobar por medios fehacientes el acuerdo de honorarios y no se logrará negociar éstos entre las partes, se presume lo que indica "el uso y la costumbre". c. Sobre el monto total de la comisión el Corredor deberá recaudar el porcentaje correspondiente al impuesto de ventas y abonarlo al Fisco dentro de los plazos indicados por la Ley. d. Se considera falta de ética cobrar sobrepagos a los clientes compradores. **CAPÍTULO V REPARTO DE COMISIONES Y RELACIONES COMERCIALES ENTRE LOS CORREDORES. ARTÍCULO DIECISIETE. Reparto de comisión entre varios corredores.** a) Se denominará "Corredor del vendedor" a quien tenga la autorización de venta, alquiler o permuta de un bien y "Corredor del comprador" a quien presente un cliente interesado en dicho bien. b) Si un Corredor es socio de otro u otros Corredores o tiene vendedores a su cargo, este grupo se considerará como un sólo Corredor u oficina de Corredores, en cuanto al reparto de comisiones se refiere. Igual regla aplicará cuando se trate de la figura de asociados jurídicos prevista en el artículo 6 inciso c) de los Estatutos de la Cámara. c) Cuando un Corredor colabora con otro u otros corredores en una negociación: 1. Al o a los Corredores que reciben de un cliente el pago de una comisión o remuneración que esté afectada por el impuesto de ventas, les corresponde cobrarle al cliente la totalidad de este tributo. En tal caso, estos Corredores entregarán al cliente factura por la comisión e impuesto de ventas recibido, y procederán a hacer el depósito ante el Ministerio de Hacienda del impuesto cobrado. 2. El o los Corredores que recibieron la totalidad de la comisión deberán dar, al cliente y a los otros colegas que participaron en la negociación, copia de la factura que entregaron, y del comprobante de pago del impuesto de ventas. Éstos a su vez darán factura al o a los primeros sobre el dinero que como porcentaje de comisión estén recibiendo. **ARTÍCULO DIECIOCHO. Efectos del contrato de exclusividad.** La autorización o encargo exclusivo de correduría de un bien inmueble, que por escrito tenga un Corredor, debe respetarse. Quien coopere con otro Corredor no debe suscitar la intervención de otro colega o terceros sin el consentimiento del primero, salvo lo previsto en el artículo veintidós de este Código. **ARTÍCULO DIECINUEVE. Forma de reparto de las comisiones.** El reparto de las comisiones o remuneraciones entre Corredores, debe hacerse siempre sobre bases fijadas previamente por escrito, con el objeto de evitar cualquier discusión entre ellos, cuando el negocio se realice. En ausencia de un convenio escrito, la comisión o remuneración total será dividida en dos partes iguales: entre el Corredor del vendedor y su grupo, cincuenta por ciento y entre el Corredor del comprador y su grupo, cincuenta por ciento. Cuando un Corredor, "X", tiene autorización exclusiva para vender una propiedad, a su vez esta misma propiedad fue mostrada por otro Corredor, "Z", a otro, "Y", durante el año inmediato anterior, antes de que "X" obtuviera la autorización exclusiva, o si "X" ofrece a "Y" la propiedad que tiene en exclusiva para la venta o "Y" se la solicita, deberá en estos casos "Y" compartir por partes iguales su cincuenta por ciento de comisión con "Z", si se llegara a realizar la venta a su cliente y "X" tendrá derecho al otro cincuenta por ciento del total de la comisión. **ARTÍCULO VEINTE. Información entre Corredores.** El Corredor que solicita u ofrece un bien a otro Corredor, debe especificar a éste de antemano, antes de iniciar cualquier negociación, si trabaja solo o con otros colegas. El Corredor no debe hacer creer a un cliente o a un colega que trabaja con otro corredor en el negocio planteado, si no



fuese cierto. **ARTÍCULO VEINTIUNO. Comisión por referencia de cliente.** Cuando la gestión de un Corredor un grupo de Corredores se limita a poner en contacto al Corredor del vendedor con el Corredor del comprador, y en ausencia de convenio escrito en contrario, se establece que dicha gestión de enlace (para él o los Corredores que hagan el contacto) será de un veinte por ciento de la comisión total del negocio. En caso de terceros no asociados que solicitaren una participación, se establece que la gestión por la referencia de un cliente no será mayor al diez por ciento de la comisión del Corredor que obtuvo el cliente - comprador o vendedor- por medio de ese contacto; todo esto, salvo pacto escrito en contrario. **ARTÍCULO VEINTIDOS. Cesión de cliente.** a) Cuando un Corredor "X" le pide a otro Corredor "Y" que se haga cargo completamente de un cliente comprador suyo, el Corredor "X" tendrá derecho al treinta y tres por ciento de la comisión que le corresponda a "Y", si llegare a realizar alguna negociación. b) Cuando un Corredor "X" le pide a otro corredor "Y" que se haga cargo completamente de un cliente vendedor suyo, el Corredor "X" tendrá derecho al veinte por ciento de la comisión que le corresponda a "Y", si llegare a realizar alguna negociación. **ARTÍCULO VEINTITRÉS. Reporte de cliente.** a) Cuando un Corredor enseña una propiedad o presenta un cliente comprador a otro Corredor, éste deberá respetar los derechos del primero (quién le enseñó o presentó) hasta por un año a partir de la fecha en que hicieron el último contacto, siempre que se trate del mismo negocio o de alguno derivado de éste, de acuerdo con el inciso siguiente, salvo pacto escrito en contrario. b) Todo Corredor que reciba una autorización exclusiva de venta, deberá pedir al propietario otorgante que consigne en ella, por escrito, los nombres de los clientes interesados en la propiedad que durante el año inmediato anterior le hubieren sido oportunamente reportados por otros Corredores legítimamente autorizados como tales. Asimismo, deberá consignarse, junto al nombre de cada cliente, el del Corredor que lo reportó y la fecha en que el cliente le fue presentado al propietario por ese Corredor. De venderse la propiedad a uno de estos clientes cuyos nombres fueron así consignados, durante los doce meses inmediatos posteriores a la fecha que se indica en este párrafo, el Corredor que tiene la autorización exclusiva no tendrá derecho a cobrar comisión alguna por la venta y ésta le corresponderá al Corredor que reportó al cliente en su momento oportuno. **ARTÍCULO VEINTICUATRO. Conflicto de dos corredores sobre el mismo negocio.** a) Si un Corredor "Y" interviene en una negociación en que previamente hubiere intervenido otro Corredor "X", no podrá cobrar comisión alguna salvo: 1) Que habiendo transcurrido más de tres meses, la negociación se hubiere estancado por causas imputables al Corredor "X". 2) Que el Corredor "Y" pueda probar que no sabía de la intervención y derechos del Corredor "X". En este caso, el Corredor "X" tendrá derecho a reclamar en un plazo máximo de treinta días naturales después de finiquitado el negocio y la comisión deberá repartirse por partes iguales, entre ambos Corredores. b) Si se probara que el Corredor "Y", enterado de los derechos del Corredor "X", hubiere continuado con la negociación sin informar a "X", con el fin de llegar a un acuerdo, "Y" será sancionado por la Cámara según se indica en el artículo treinta y cuatro de este Código, siguiendo el procedimiento establecido en el Estatuto. c) Sin embargo, los incisos anteriores no se aplicarán en ningún caso, si alguno de los dos Corredores tuviere una Autorización Exclusiva, por escrito, sobre la propiedad, a la fecha en que ésta fue mostrada al cliente por primera vez y estuviere vigente el período de obligación del cliente, con respecto al Corredor. **ARTÍCULO VEINTICINCO. Interferencia en los clientes de otro Corredor.** Será sancionado, de acuerdo con lo estipulado en este Código el Corredor: a) Que ofrezca sus servicios a un cliente que le haya sido presentado por otro colega. En el caso de que el cliente solicite los servicios del Corredor presentado, es deber de éste informarle al primero



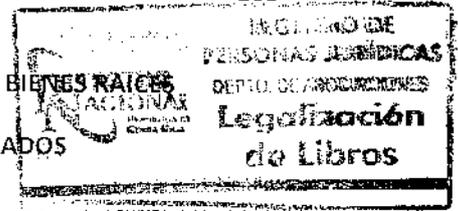
(quién lo presentó) con el fin de llegar a un arreglo de participación en la comisión. b) Que entregue tarjetas de presentación al cliente de otro Corredor o le dé o solicite su teléfono o dirección, sin la autorización de éste, salvo lo contemplado en el artículo veintidós, de este Código de Ética. c) Que con sus prácticas o comentarios entorpezca la labor de venta del otro corredor con el cliente que le presentó, tenga él o no parte en el negocio. **CAPÍTULO VI DE LAS OBLIGACIONES DE LOS CORREDORES, CON RESPECTO A SUS AGENTES EMPLEADOS Y SOCIOS. ARTÍCULO VEINTISÉIS. Responsabilidad por actos de empleados.** El Corredor es responsable solidario ante el cliente y ante los terceros que con él contraten, de la gestión de sus agentes o empleados, bajo el entendido de que sólo se podrán presentar como asociados quienes efectivamente lo sean como personas físicas, o quienes estén dentro de la figura del asociado jurídico regulado en el artículo 6 inciso c) de los Estatutos. **ARTÍCULO VEINTISIETE. Limitaciones del personal.** Será sancionado de acuerdo a lo indicado en este Código aquel Corredor que utilice su membresía a la Cámara para permitir que personas no asociadas a la misma, sean o no sus empleados, agentes o socios se presenten ante terceros como Corredores. **CAPÍTULO VII NORMAS SOBRE LA PUBLICIDAD: ARTÍCULO VEINTIOCHO. Uso correcto de los anuncios físicos.** a) Los anuncios "EN VENTA", "SE ALQUILA", "SE CAMBIA", "SE PERMUTA", fijados en un bien inmueble por un Corredor que tenga autorización exclusiva por escrito, deben respetarse y no poner otro(s) rótulos similares a la par. b) Bajo ninguna circunstancia debe el Corredor quitar el rótulo de otro Corredor. c) El Corredor deberá solicitar al propietario del inmueble que el corredor que tiene su rótulo en la propiedad lo retire o, en su defecto, que el mismo propietario lo retire por su cuenta; siempre y cuando no cuente con autorización exclusiva por escrito. d) Va contra la ética que un Corredor solicite al propietario correr una propiedad en la que otro Corredor, miembro de la Cámara, tenga un rótulo, si se ha enterado por ese mismo rótulo de la negociación de dicha propiedad. **ARTÍCULO VEINTINUEVE. Prohibición de publicidad desleal** El Corredor en sus gestiones publicitarias se limitará a demostrar la bondad de lo que vende, pero nunca deberá perjudicar, en forma alguna, a un compañero corredor o tercero. Deberá siempre mantener los más altos principios de competencia leal, y abstenerse de hacer aseveraciones sobre la propiedad que no sean reales o que no le consten. Asimismo, el Corredor no usará en su publicidad palabras o frases que degraden la dignidad del gremio, como por ejemplo "SIN INTERMEDIARIOS", "TRATO SOLO CON EL DUEÑO", "NO SE COBRA COMISION" u otras con igual sentido. **ARTÍCULO TREINTA. Uso del logotipo.** El Corredor podrá hacer uso del Logotipo de la Cámara en su publicidad, vehículo, oficina etc., siempre que cumpla con el reglamento que, para tal efecto, dicte la Cámara. **CAPÍTULO VIII SOBRE LAS DENUNCIAS Y LOS CONFLICTOS ENTRE CORREDORES Y ENTRE ESTOS Y TERCEROS ARTÍCULO TREINTA Y UNO. Solución alternativa de conflictos.** Los conflictos entre asociados de la Cámara o entre un asociado de la Cámara y un tercero, podrán ser sometidos a la instancia conciliadora establecida en el artículo 97 de los Estatutos de la Cámara. **ARTÍCULO TREINTA Y DOS. Denuncias por faltas a este Código.** Toda denuncia por faltas al presente Código, a los demás reglamentos de la Cámara, o a los Estatutos de la misma, será tramitada de acuerdo a las reglas establecidas en los artículos 21 y siguientes de los Estatutos de la Cámara. **CAPÍTULO IX DE LAS MEDIDAS DISCIPLINARIAS ARTÍCULO TREINTA Y TRES. Sanciones aplicables.** Por faltas contra lo que indican los Estatutos de la Cámara, sus reglamentos y por el incumplimiento de este Código, se aplicarán las siguientes sanciones, según fuere el caso: 1- Amonestación escrita. 2- Expulsión temporal. 3- Expulsión definitiva. **ARTÍCULO TREINTA Y CUATRO. Casos en que aplican las sanciones.** Los Corredores serán corregidos disciplinariamente, de



acuerdo con lo que indican los Estatutos de la Cámara y este Código de Ética, siguiendo los siguientes parámetros: a) Con amonestación escrita cuando en términos injuriosos, despectivos o irrespetuosos, se refieran a sus colegas en forma verbal privada. b) Con expulsión temporal, de uno a tres meses, cuando en términos injuriosos, despectivos o irrespetuosos, se refieran a sus colegas por correspondencia escrita privada, o cuando injurien a un colega públicamente. c) Con expulsión definitiva cuando se calumnie públicamente a un colega y, después de ventilarse el caso ante los Tribunales de Justicia, éstos lo hallen culpable. e) Con expulsión de uno a tres meses, cuando de hecho atacaren a un colega, sea o no con ocasión o como consecuencia de los hechos previstos en este Código, siempre y cuando este ataque no genere una incapacidad de cinco días o más, en cuyo caso será causal de expulsión definitiva. f) Para casos comprobados de deslealtad en el caso de pago de comisión a un colega, se le exigirá el pago de la suma correspondiente y se le sancionará con expulsión de uno a tres meses. De no pagar las sumas correspondientes al colega la sanción será la expulsión definitiva. g) En los casos de sentencia firme condenatoria de Tribunales de Justicia, por cualquier delito, se decretará la expulsión definitiva. h) En otros casos diferentes a los anteriormente mencionados, se aplicarán las medidas disciplinarias, según la gravedad de la falta, a juicio del Tribunal de Ética. **CAPÍTULO X DEL TRIBUNAL DE ÉTICA ARTÍCULO TREINTA Y CINCO.**

Nombramiento y funciones. El nombramiento del Tribunal de Ética se hará conforme a lo dispuesto en el artículo 77 de los Estatutos de la Cámara, siendo sus funciones las establecidas en el artículo 76 de los mismos Estatutos, siguiendo en cada caso las reglas de procedimiento definidas en los mismos Estatutos. **ARTÍCULO TREINTA Y SEIS. De sus deberes y atribuciones.** Además de las establecidas en los Estatutos de la Cámara, son funciones del Tribunal de Ética las siguientes: a) Supervisará y sancionará, a quienes incumplan con lo que indican los Estatutos, sus reglamentos o el presente Código, en lo que le corresponda. b) Informará de inmediato a la Junta Directiva, acerca de las sanciones que impusiere a los asociados, con el fin de que ésta tome las medidas administrativas pertinentes. c) Llevará un control de las personas físicas y jurídicas que, habiendo sido denunciadas ante la Cámara, hubieren resultado culpables de los cargos que se les imputaban, fuere cual fuere la sanción que se les hubiese aplicado. d) Basado en estos controles, evacuará las consultas que le haga la Junta Directiva u otro de los órganos, con el fin de resolver sobre solicitudes de ingreso o reincorporación de asociados, cuando se deba elegir a los miembros de los órganos de la Cámara o cuando lo requieran para el mejor cumplimiento de sus funciones. e) Llevará un libro de actas, proporcionado por la administración, numerado en forma continua y debidamente sellado por él mismo. **ARTÍCULO TREINTA Y SIETE. De su Ética.** Los miembros del Tribunal deberán actuar con absoluta honestidad, responsabilidad e imparcialidad. Si por negligencia o dolo se separasen del fiel cumplimiento de sus deberes, podrán ser sancionados por la Junta Directiva, con penas desde la expulsión de uno a tres meses hasta la expulsión definitiva de la Cámara, dependiendo de la gravedad de la falta, y siguiendo el procedimiento establecido en los Estatutos. En este caso especial, la Junta Directiva tendrá las mismas funciones que según los estatutos corresponden el Tribunal de Ética. Si al momento de tramitar el procedimiento el miembro cuestionado ya no integrare el Tribunal de Ética, se seguirá el procedimiento ordinario ya establecido en los Estatutos y el conocimiento por el fondo de la falta corresponderá al Tribunal de Ética con su nueva integración. **ARTÍCULO TREINTA Y OCHO. Gastos y funcionamiento administrativo del Tribunal de Ética.** a) La Junta Directiva deberá incluir dentro del presupuesto anual un monto suficiente, que permita dotar al Tribunal del material y las asesorías necesarias para el mejor

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



cumplimiento de sus funciones, de acuerdo al presupuesto presentado por el Tribunal en la segunda quincena de Julio. b) La Junta Directiva y la administración le brindarán también toda su colaboración para el buen desempeño de sus funciones. c) El Tribunal de Ética solicitará por escrito a la Junta Directiva cualquier gestión administrativa que necesite para su buen funcionamiento. Ésta tendrá un plazo de tres a ocho días para resolver sobre lo solicitado y, si no lo hiciere así por su falta de previsión o negligencia, será responsable de cualquier atraso que sufra el Tribunal en las funciones que le corresponden. d) El Tribunal podrá solicitar a la Junta Directiva la asesoría de un abogado consultor u otro asesor, cuando así lo considere necesario. CAPITULO XI EL CONSEJO DE ALZADA ARTÍCULO TREINTA Y NUEVE. **Nombramiento y funciones.** El Consejo de Alzada estará constituido y funcionará según lo establecido en los artículos 79 a 81 de los Estatutos de la Cámara, y las demás normas de procedimiento de los mismos. ARTÍCULO CUARENTA. **Gastos y funcionamiento administrativo del Consejo de Alzada.** a) La Junta Directiva deberá incluir dentro del presupuesto anual, un monto suficiente que permita dotar al Consejo del material y asesorías necesarios, para el mejor cumplimiento de sus funciones. b) La Junta Directiva y la administración le brindarán también toda su colaboración para el buen desempeño de sus funciones, de acuerdo al presupuesto presentado por el Consejo en la segunda quincena de Agosto. c) El Consejo de Alzada solicitará por escrito a la Junta Directiva cualquier gestión administrativa que necesite para su buen funcionamiento; ésta tendrá un plazo de tres a ocho días para resolver sobre lo solicitado; si no lo hiciere así, por falta de previsión o negligencia, será responsable de cualquier atraso que sufra el Consejo en las funciones que le corresponden. d) El Consejo podrá solicitar a la Junta Directiva la asesoría de un abogado consultor u otro asesor, cuando así lo considere necesario. Se concluye la Asamblea al ser las 21:27 horas del mismo día.

Sr. Luis Manuel Castro Miranda, Presidente / Sra. Mary Anne Weston, Secretaria. Última línea.