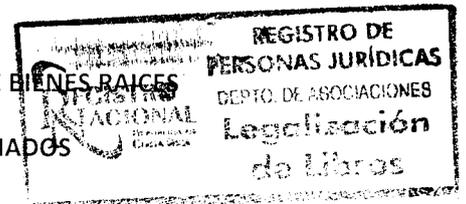
**ACTA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA**

Acta de la Asamblea General Extraordinaria número **133-2019** 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 30 de julio del 2019. Al ser las diecisiete horas el señor Presidente, Luis Manuel Castro Miranda, realiza la primera convocatoria, no alcanzando el quórum requerido por Estatutos, se deja transcurrir el tiempo de ley y con el quórum presente se inicia la asamblea al ser las dieciocho horas en segunda convocatoria. 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° 2-0392-0416 Miguel A. Chacón Bustamante, carnet N° 712, cédula N° 1-0477-2899 Ida Luz Holdridge Meléndez, Carnet N° 1158, cédula N° 3-0221-0164 María Mayela Murillo Rojas, carnet N° 1222, cédula N° 2-0360-0846 Sergio González Hernández, carnet N° 1258, cédula N° 8-0080-0092 Luis Manuel Castro Miranda, Carnet N° 1309, cédula N° 1-0351-0190 Mary Anne Weston Murillo, carnet N° 1348, cédula N° 1-0570-0962 José Miguel Porras Mejías, carnet N° 1350, cédula N° 5-0168-0270 Adrián Mora Solano, carnet N° 1375, cédula N° 1-0966-0450 Ana Seydi López León, carnet N° 1462, cédula N° 1-0788-0620 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 Karolina Salas Vega, carnet N° 1574, cédula N° 1-0467-0159 Juan Carlos Majano Medina, carnet N° 1818, cédula N° 6-0251-0663 Mario Enrique Marun Nader, carnet N° 1900, cédula N° 117001193800 Marco Vinicio Andrade Villalobos, carnet N° 1921, cédula N° 3-0314-0991 Omar Antonio Fallas Abarca, carnet N° 2054, cédula N° 1-0554-0078 Ana Patricia Salas Morera, carnet N° 2097, cédula N° 2-0419-0073 María Gabriela Lizano Lugo, carnet N° 2149, cédula N° 1-0498-0449 Jorge Luis Fonseca Díaz, carnet N° 2157, cédula N° 1-0826-0180 Sergio Barrantes Solano, carnet N° 2176, cédula N° 1-1395-0494 Eran Richter Bendersky, carnet N° 2193, cédula N° 8-0060-0189 Griselda Lara Solórzano, carnet N° 2194. Cédula N° 1-0488-0674 Juan Pablo Salas Solano, carnet N° 2245, cédula N° 1-0961-0959 Ricardo Largaespada Salas, carnet N° 2257, cédula N° 1-0856-0900 Ana Lorena Rojas Arce, carnet N° 2260, cédula N° 1-0435-0107 Katty Esquivel Valerín, carnet N° 2309, cédula N° 1-0866-0350 Didier Piedra Núñez, carnet N° 2341, cédula N° 1-0859-0833 Eugenio Díaz de León Hernández, carnet N° 2368, cédula N° 145400371629 Gary Quesada Martínez, carnet N° 2381, cédula N° 1-1024-0329 Álvaro Ventura Robles, carnet N° 2381, cédula N° 1-0471-0689 María Gabriela Mora Fernández, carnet N° 2420, cédula N° 1-0648-0828 Carlos Alberto Rodríguez Bonilla, carnet N° 2435, cédula N° 3-0409-0674 Luis Fernando Gómez Ulloa, carnet N° 2486, cédula N° 7-0760-0367 Nelson Jiménez Trejos, carnet N° 2488, cédula N° 1-0837-0345 Magdalena Moya Rivera, carnet N° 2526, cédula N° 3-0370-0254 Yamileth Peña Ulloa, carnet N° 2534, cédula N° 1-0728-0363 Luis Enrique Morera Soto, carnet N° 2541, cédula N° 2-0514-0050 Erick Abarca Brenes, carnet N° 2546, cédula N° 1-0878-0270 Ana Yancy Sánchez Barrantes, carnet N° 2566, cédula N° 5-0270-0754 Rodney Zúñiga Barrantes, carnet N° 2613, cédula N° 1-0874-0341 Jacqueline Monge Salazar, carnet N° 2623, cédula N° 1-0878-0708 Adrián Blanco Varela, carnet N° 2664, cédula N° 1-0704-0312 Marcela Fonseca Chavarría, carnet N° 2697, cédula N° 4-0171-0116 Mario Barrantes Alpizar, carnet N° 2725, cédula N° 1-0993-0363 Kattia Quirós León, carnet N° 2754, cédula N° 1-0756-0406 Horacio Cárdenas Miranda, carnet N° 2811, cédula N° 1-0553-0630 Maraveli Solano Ulate, carnet N° 2820, cédula N° 7-0085-0820 José Luis Ibarra Mora, carnet

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES

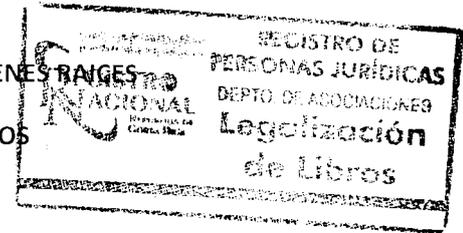
LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS



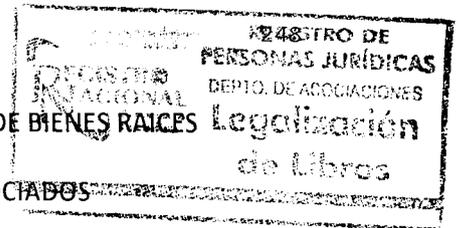
N° 2850, cédula N° 7-0122-0481 María Adriana Angarita Chavarría, carnet N° 512, cédula N° 8-0103-0691 También está presente la Licda. Viviana Jiménez, como asesora legal de la asamblea y el Lic. Carlos Zúñiga Barrantes, Gerente Administrativo. Preside la asamblea el Sr. Luis Manuel Castro Miranda, Presidente y ejerce como Secretaria la Sra. Mary Anne Weston Murillo. El Sr. Luis Manuel Castro Miranda da lectura a la agenda del día. La Sra. Marcela Fonseca presenta moción dado que la nulidad absoluta que está leyendo el señor Presidente no es parte de la agenda de esta Asamblea General. También presenta moción para que el Presidente se inhíba de presidir esta asamblea, ya que el traslado de cargos es contra el Presidente. Por haber un conflicto entre todos los miembros de la Junta Directiva, recomienda que esta se retire del panel principal y que la conducción de la asamblea sea asumida por otro asociado. El Sr. José Miguel Porras Mejías indica que los Estatutos establecen que es el Presidente quien dirige la Asamblea y este puede delegarlo en la Vicepresidenta. La Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez expresa que el señor Presidente solo hará la apertura de la asamblea y posteriormente delegará la conducción de la misma en la señora Vicepresidenta, por lo que pide respeto para que el Presidente pueda terminar de leer la agenda de la asamblea. El Sr. Jorge Luis Fonseca Díaz solicita que cualquier propuesta que se brinde esté amparada en los Estatutos de la Cámara, en aras de cumplir con el debido proceso y si es así, que se someta a votación. La Sra. Marcela Fonseca indica que los Estatutos no abarcan todas las situaciones que están sucediendo, porque las personas que hicieron los Estatutos actuales nunca imaginaron que se podría estar en este conflicto. La asamblea es un órgano soberano y lo que decida es válido. La Sra. Katty Esquivel expresa que el señor Presidente no puede ser arte y parte de un asunto porque habría un conflicto de interés. La Licda. Viviana Jiménez manifiesta que de acuerdo al Artículo 52 de los Estatutos, es al Presidente a quien le corresponde dirigir los debates en las sesiones, en caso de que él decida delegar la conducción de la asamblea en la Vicepresidenta, pues es decisión de él, no puede ir en contra de los Estatutos. La Sra. Marcela Fonseca manifiesta que si la Licda. Viviana Jiménez puede hablar en la asamblea, también lo pueden hacer los abogados de la Fiscalía. Aclara que la Fiscalía no está aquí por una situación personal, pues está representando a los asociados y los abogados de la Fiscalía son contratados por la Fiscalía, particularmente el día de hoy por no estar dentro del presupuesto de la Cámara, un grupo de asociados cubrirán los honorarios de ambos y no se quiere seguir haciendo daño a la Cámara drenándola con una cantidad de abogados que se han estado pagando. Aclara que el abogado de la Cámara es el Lic. Adrián Fernández Rodríguez. La Sra. Ida Luz Holdridge aclara que la Fiscal podrá hacerse asesorar de sus abogados; sin embargo, aclara que la Licda. Viviana Jiménez no es la abogada del Sr. Luis Manuel Castro Miranda, sino que está asesorando a la asamblea general, debido a que el Lic. Adrián Fernández se pronunció y adelantó criterio. Recuerda que en una asamblea donde se externó un caso por acoso sexual, la Fiscal trajo a otros abogados expertos en Derecho Laboral y no al Lic. Adrián Fernández. Resalta que la Licda. Viviana Jiménez ha asesorado a varios expresidentes y aún en esta administración fue la que se encargó de inscribir las actas pendientes en el Registro Nacional. La Sra. Marcela Fonseca presenta una moción de orden, ya que una vez más el Sr. Luis Manuel Castro es una persona que ni siquiera tiene la capacidad de presidir una asamblea. El Sr. Luis Manuel Castro indica que la señora Fiscal lo está agrediendo, por lo que solicita que quede en actas lo que ella indicó, a su vez le solicita dirigirse a él con el debido respeto. La Sra. Ofelia Ulloa aclara que está asistiendo como miembro de la Cámara a una convocatoria publicada en el periódico donde son dos puntos los que se van a tratar. Aclara que no viene a que se manipulen las maneras de pensar de un lado ni del otro. Agrega que viene feliz de los resultados obtenidos en un viaje de Uruguay y le da pena lo que se está

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES

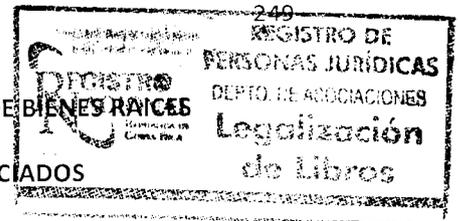
LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS



viendo. Solicita respeto y que cada parte presente lo que le corresponda pero que todo se haga de una forma expedita y que no se extienda la asamblea hasta la media noche. El Sr. Adrián Blanco indica que es importante que todas las decisiones que se tomen se hagan en orden y de acuerdo a la normativa. Se debe determinar quiénes tienen derecho de estar presente en esta asamblea, quiénes pueden asistir y quiénes pueden participar con voz, con voto o con ambos, puesto que hay asociados y asesores legales. El Sr. Rodney Zúñiga Barrantes secunda el criterio del Sr. Adrián Blanco. Ve con mucho desagrado que se interrumpa el orden de la apertura, independientemente que contenga errores, porque sobre la marcha se corregirán esos errores. No entiende cómo se puede presentar una moción de orden interrumpiendo la apertura de la asamblea. Consulta si el orden que se está llevando es o no correcto. La Licda. Viviana Jiménez indica que efectivamente quien debe abrir la asamblea y hacer lectura de los asuntos a tratar es el Presidente y es quien debe darle la palabra a las personas que deseen participar en la misma, que en este caso son únicamente los asociados los que deben participar y por los puntos a tratar la señora Fiscal es la encargada de dar a conocer el traslado de cargos que se está sometiendo a conocimiento de la asamblea. La Sra. Mary Anne Weston consulta qué dicen los Estatutos cuando la denuncia es contra el Presidente, ya que entonces sería juez y parte en el asunto o cuando hay una Junta Directiva que está dividida. Considera que en estos momentos todos los miembros de la Junta Directiva son juez y parte en el asunto y que sea otra persona quien presida. La Licda. Viviana Jiménez responde que los Estatutos no son claros ni específicos en el caso que nos ocupa; sin embargo, en una suspensión temporal que en este caso sería del Presidente para que la Vicepresidenta asuma la conducción y el hecho de que la Junta Directiva no esté de acuerdo y hayan criterios diferentes, no quiere decir que no puedan seguir operando como tal, pero en este caso la Vicepresidenta es quien debe asumir la dirección de la asamblea. El Sr. Víctor Loría expresa que los Estatutos son muy claros puesto que en el Artículo 38 inciso a, se indica que: “Ningún asociado podrá hacer uso de la palabra en las sesiones sin que el Presidente se la hubiese concedido” y el Artículo 38 inciso b indica “El Presidente pondrá a discusión cada punto y proposición por un tiempo prudencial y agotada la discusión pondrá la moción directamente a votación”. En el artículo 43 se indica que: “Son deberes de los miembros de los órganos ejecutores de la Cámara en cuenta la Fiscalía, conocer, respetar y hacer que se respeten y se cumplan los Estatutos. El Sr. Luis Manuel Castro concluye la lectura de la agenda e indica que, ha sido convocado el día de hoy martes 30 de julio del año 2019, a una Asamblea Extraordinaria según Traslado de Cargos por la fiscal, alegando cargos contra su persona como Presidente de esta organización. Debe informarles que pudo haber impugnado esta asamblea ante los medios correspondientes, sin embargo, le interesa como Presidente de esta CCCBR que se conozca las acusaciones ilógicas e infundadas que se le están haciendo a él como Presidente por parte de la Fiscal, Sra. Marcela Fonseca Ch., y el gran daño que le ha ocasionado a la CCCBR, a las finanzas de la institución y a él, así como el daño que ha ocasionado, con una serie de correos que ha estado enviando a los asociados sin el debido fundamento. De seguido, da la dirección de la Asamblea General Extraordinaria a la Sra. Giovanna Molinari Vilchez. La Sra. Giovanna Molinari Vilchez indica que se desea tener la dirección, la tranquilidad, transparencia y paz, para poder llevar a cabo esta Asamblea General Extraordinaria. **ARTÍCULO PRIMERO. CONOCIMIENTO DE DENUNCIA PLANTEADA POR LA SEÑORA FISCAL CONTRA EL SEÑOR PRESIDENTE DE LA CÁMARA, POR FALTA A SUS DEBERES EN EL EJERCICIO DE SU CARGO.** La Sra. Giovanna Molinari da lectura a los puntos de agenda y concede la palabra a la Sra. Marcela Fonseca para que exponga su punto de vista. La Sra. Marcela Fonseca aclara que lo que presentará es un traslado de cargos, no una denuncia, la

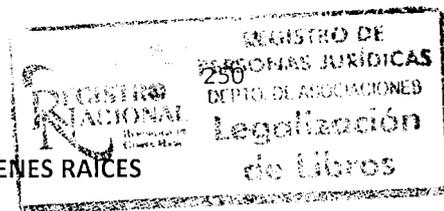


diferencia es por encontrarse ella inclusivamente dentro del tema, hace el traslado a la asamblea para que sea esta quien decida. Aclara que no está emitiendo criterio, lo que hace es copiar denuncias presentadas y de hecho existe un expediente electrónico que las personas designadas de la comisión tendrán acceso a él. Recalca que, lo que hizo fue recibir las denuncia se hace el traslado a la asamblea para que sea esta quien decida. La Sra. Yamileth Peña Ulloa consulta si es una denuncia o un traslado de cargos, ya que la señora Fiscal dice que es un traslado de cargos, pero en la convocatoria se indica que es una denuncia. La Sra. Marcela Fonseca responde que para sus efectos es lo mismo, pero aclara que ella no es quien está haciendo la acusación. La Sra. Giovanna Molinari aclara que lo publicado en la convocatoria es una denuncia por lo que eso es lo que se tiene que ver. La Sra. Marcela Fonseca presenta moción para someter a votación si se lee todo el traslado de cargos o si efectúa un resumen del mismo. Lo anterior, debido a que el traslado de cargos se hizo previamente del conocimiento de los asociados. Votos a favor: 23 Votos en contra: 14 Abstenciones: 0 **ACUERDO: Por mayoría, se aprueba que la Sra. Marcela Fonseca, Fiscal, brinde un resumen del traslado de cargos planteado por la Fiscalía contra el Sr. Luis Manuel Castro Miranda, como Presidente de la Cámara por falta a sus deberes en el ejercicio de su cargo.** La Sra. Griselda Lara Solórzano solicita que se proceda con eficacia y eficiencia y se aborden los asuntos para las cuales los han convocado. La Sra. Marcela Fonseca hace un resumen de la denuncia; sin embargo, esta queda constando de forma completa en la presente acta. *“Fiscalía General Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces Traslado de Cargos 001-2019 8 de julio del 2019 Señor Luis Castro Miranda Presidente La Fiscalía General es un órgano independiente dentro de la organización funcional de esta Cámara, encarga de la vigilancia y fiscalización de los administradores; así como regular la buena marcha de la organización. Esta función de fiscalización en términos generales, está dirigida a mantener un control eficaz sobre la actuación que lleva a cabo el Consejo de Administración, los entes que conforman la administración, y de cada uno de sus miembros, para así mantener una administración transparente y confiable, evitando cualquier desvío injustificado de recursos, y buscando una administración eficiente en aras de bienestar de la Cámara y de sus asociados. En cumplimiento de estas atribuciones, y de acuerdo con lo que establece el Artículo 43, inciso K de los Estatutos Vigentes de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, y ante las denuncias presentadas ante esta Fiscalía. Es que me dirijo a usted, en su carácter de Presidente de la Junta Directiva, para hacerle el presente traslado de cargos de los hechos que se le achacan y que afectan el correcto y eficiente funcionamiento de la Cámara, desde el punto de vista administrativo y liderazgo, de conformidad con lo que a continuación detallo: Primero: A pesar de haberle presentado un informe con anterioridad al respecto por parte de la Fiscalía General, en que se le dio la oportunidad, en su carácter de Presidente y líder de la Junta Directiva de la Cámara, de reconsiderar y revocar el acuerdo número 156-2019, en donde se realiza una llamada de atención formal por el cumplimiento de las funciones del Fiscal General, que es un órgano independiente de la Junta Directiva, y por ningún motivo está sujeto a lo que disponga esta. Que es lo que permite mantener vigente esa independencia de órganos, y como tal, tampoco puede recibir llamadas de atención por escrito, o verbales, o de cualquier otra forma o naturaleza por esta o cualquier Junta Directiva. Al ser usted el firmante de tal nota de amonestación, es responsable por su contenido. Segundo: A lo que lleva su gestión como Presidente, han habido otros actos que merecen su evaluación por haber sido denunciados, de falta de ética y liderazgo, así como acciones o falta de estas que revelan negligencia y un comportamiento incorrecto. En la sesión de Junta Directiva del 25 de junio del año en curso, se presenta un notificador con la intención de notificar a la Cámara de una resolución judicial,*

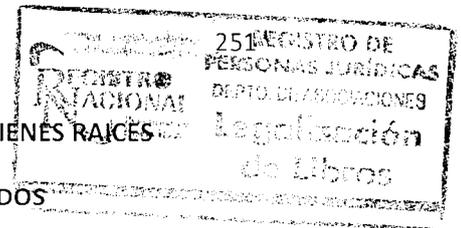


y usted no solo se negó a recibirla como es debido, sino que buscó la asesoría del señor José Miguel Porras, quien no forma parte de la Junta Directiva, ni es abogado; en todo caso, lo correcto hubiera sido recibir la notificación y pasársela al Abogado de la Cámara para lo que corresponde. En este mes de julio se celebrará IV Congreso de CILA en la República de Uruguay, y a usted se le ha escrito dos veces de parte del Presidente de la asociación uruguaya de corredores de bienes raíces, sin que se haya dignado a contestarle personal y directamente como debe de hacerlo un presidente ante la invitación de otro presidente que lidera una asociación como la nuestra. Todo evento relacionado con bienes raíces debe de ser avalado por la Cámara, como institución reguladora de los corredores que formamos parte de ella. Sin embargo, usted asistió y se presentó como Presidente de esta asociación en un evento internacional organizado por la señora Ana Seydi López, con pleno conocimiento de que dicho evento no se avaló por medio de los canales correspondiente, y en contra con las políticas de la Cámara, endosando con ello conductas contrarias al beneficio de la Cámara y los órganos que la conforman, como es el Capítulo Internacional. También ha denotado informalidad con la no participación en reuniones y eventos internacionales importantes de NAR y CILA, argumentando no conocer el protocolo y la ética internacional, máxime considerando los acuerdos y pactos que tenemos como asociación con estas dos instituciones, lo que nos hace socios. La función y liderazgo de un presidente debe de tener la capacidad de tomar decisiones en los momentos más determinantes y ser firme en ello. A lo largo de este periodo presidencial en un sin número de ocasiones usted le ha estado pasando información a la asociada Ida Luz Holdridge para que ella tome las decisiones por usted, así como querer manipular su labor con el "pobrecito", muy arraigado en la cultura costarricense, puesto que todo concejo, comentario, crítica o discrepancia resulta ser "bullyng" en su contra. También vuelve a traer a la mesa la discusión acuerdos que ya están firmes, lo que impide el avanzar correctamente. Sumado a lo anterior, se le achaca constantes llegadas tardías a reuniones y sesiones, argumentando que tenía asuntos personales o de negocios, o que a usted no le pagan por el puesto, lo que contraviene con el buen funcionamiento de la Cámara. Ante la solicitud expresa de la Sra. Ofelia Ulloa, coordinadora del Comité Internacional, la Fiscalía General convocó una audiencia para el día próximo pasado, jueves 6 de junio de los corrientes, con la intención de analizar aspectos de interés y preocupación de este comité, y el día de la sesión se alega que usted se escondió en la oficina de la Presidencia para no participar en tal reunión, siendo su presencia de vital importancia para la solicitante. También se le achaca el incumplimiento de acuerdos firmes de la Junta Directiva, particularmente el acuerdo número 153-2019, en donde la Junta Directiva acordó que todo curso a llevar a cabo por parte de la Cámara el día 8 de julio del año en curso, sin tener esa aprobación previa, incumpliendo con lo que la misma Junta Directiva determina. Otro aspecto que se le achaca, y de igual forma, que incumple con acuerdos firmes de la Junta Directiva, fue el hecho de que no quiso firmar el finiquito acordado con la empresa de seguridad que tenía a cargo el monitoreo de las instalaciones de la Cámara, como le correspondía en razón de su cargo. Tercero: El Presidente de la asociación es la cabeza jerárquica y es el representante judicial y extrajudicial ante propios y terceros. Desde el punto de vista administrativo, su proceder ha causado problemas a la Cámara, y paso a detallarle:

- 1. En la actualidad se desconoce por parte de la gerencia si en el Banco Nacional se encuentra debidamente actualizado los datos del nuevo apoderado de la asociación, como estuvo ocurriendo en el BAC San José, y que apenas recientemente se hizo el cambio respectivo.*
- 2. Usted como Presidente dispuso que no iba a firmar cheque alguno hasta tanto el señor Luis Fernando Gómez los firme en su condición de Tesorero, dudando de las gestión de todos los funcionarios administrativos, comenzando por nuestro Gerente, lo que produce una tardanza de hasta tres días y en ocasiones se ha dado el caso que aún con la firma del Tesorero se ha*

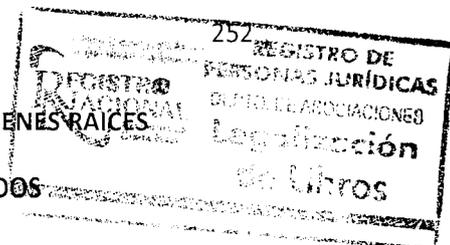


reusado firmar cheques, o inclusive se ha tenido que enviar a un mensajero a donde usted se encuentre para firmar un cheque, provocando un gasto injustificable para esta asociación. En los puestos de dirección se debe cumplir con lo que se encomienda, y si es una tarea tediosa, es parte de sus obligaciones por el cargo que funge. 3. Así como el Presidente de la asociación, el Gerente en función también tiene obligaciones que cumplir para la correcta dirección administrativa en beneficio de la Cámara y sus asociados; sin embargo, le encomiendan al Gerente labores como la identificación y seguimiento de fecha de interés, como podría ser feriados, Día de la Madre y otros, con la intención de hacer los artes para los comunicados oficiales de la Presidencia; podría resultar insignificante, pero ante un cúmulo importante de funciones que tiene el Gerente, estas situaciones son una pérdida de tiempo, teniendo temas en agenda más relevantes que deben ser necesariamente atendidas por la Gerencia General como lo son la programación de nuevos cursos de corredurías, convenios con entidades financieras, asesoramiento a los afiliados sobre el Impuesto al Valor Agregado. 4. En varias ocasiones usted le ha solicitado llevar a cabo convocatorias de invitados a sesiones de Junta Directiva, contraviniendo con un acuerdo tomado en su mandato, que toda invitación de este tipo debe ser previamente del conocimiento y aprobación de la Junta Directiva, conociendo de antemano el tema a tratar con el invitado. 5. Usted también ha usado tiempo efectivo laboral de la Gerencia y de recursos de la Cámara con la solicitud de asesoría legal para ser defendido del "bullying" al que se ha visto expuesto por su cargo de Presidente. Cuarto: Este traslado de cargos se fundamenta por las denuncias, y testimonios de los miembros de Junta Directiva, Mary Anne Weston Murillo, Nelson Jiménez Trejos, Luis Fernando Gómez Ulloa, Karolina Salas Vega, y los asociados, Juan Carlos Majano, Katty Esquivel, Ofelia Ulloa Alvarado, Walter Miranda, Luis Enrique Morera, así como las actas y agendas de Junta Directiva desde el mes de febrero a la fecha. **En consideración a todo lo manifestado, se le da el debido traslado de cargos para lo que bien tenga a manifestar por un PLAZO DE TRES DÍAS HÁBILES**, así como aportar toda la prueba documental o testimonial que considere pertinente para refutar lo aquí escrito y denunciado. Me permito informarle, que de conformidad con lo que establece el artículo 43 inciso K de nuestros estatutos, el presente proceso será del conocimiento de la Asamblea General Extraordinaria que se celebrará al efecto, para que esta se pronuncie al respecto. San José, 8 de julio del año 2019. María Marcela Fonseca Chavarría Fiscal General" Concluye la Sra. Marcela Fonseca, indicando que repartió unas hojas a los asociados que son cartas que el Sr. Luis Manuel Castro ha enviado, la última de ellas, a la Sra. Marisol Orozco, Secretaria de Actas, solicitando que ponga en un acta una situación que no se dio y una carta que él envió al abogado. La Sra. Ofelia Ulloa indica que Fiscalía le solicitó que hiciera una declaración internacional. A principios de año, el grupo Integración fue creado para traer con sus posibles candidatos a la nueva Junta Directiva de la Cámara la transparencia, ética, honestidad, conocimiento y el compromiso de ejecutar un plan de trabajo creado por el grupo que considera excelente. Se crearon comisiones y directores de sus comisiones para que ellos fueran responsables de sus tareas y obtener resultados a corto plazo. Para que una Cámara sea positiva, progresiva y proactiva, debe tener muy buen liderazgo de su presidencia con ética, conocimiento, honestidad, compromiso de la función y del tiempo requerido más el entendimiento del gremio nacional e internacional. Viene a defender el rol de Presidencia que la Cámara debe tener ya. Después del exitoso Congreso de CILA que se tuvo en Costa Rica en el 2018, no se puede retroceder; sin embargo, nuestra Cámara se encuentra en un caos donde no hay progreso por la inoperancia y falta de liderazgo de presidencia y faltas de asistencias de las Juntas Directivas de algunos de sus miembros, lo que indica la falta de responsabilidad y compromiso de los mismos. Agrega que se ha dirigido como Directora Internacional a la Junta Directiva de la Cámara y a su Fiscal,

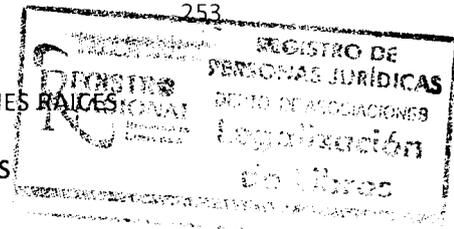


haciendo las observaciones necesarias para poder corregir los faltantes y falta de ética y compromiso de presidencia con la Comisión Internacional. El Presidente de la Cámara debe tener la personalidad, presencia, ser vocero con conocimiento y estar al día con las noticias del gremio nacional e internacional. Tener siempre ese “sombrero presidencial” presente en su actuar como una ética honorable para que sea un representante digno de la CCCBR, hacerse sentir como presidente y tener la comprensión y conocimientos necesarios de su función. A continuación, puntualiza varios puntos recientes que indican las carencias de presidencia. 1. Durante la Asamblea en que se eligió Presidente al Sr. Luis Castro, rechazó e irrespetó la “Comisión Internacional” a como se había acordado en el grupo de Integración y desde ahí confrontando las decisiones que el grupo había tomado al respecto. Ahí demostró que su campaña de acuerdo con nuestro plan ya no valía nada, como los políticos que prometen y cuando quedan elegidos cambian de parecer. 2. Lamentablemente por su falta de entendimiento y capacidad para con su rol de presidente, se aprovechan otros colegas, para manipularlo. 3. Hace énfasis en que su opinión es sobre el rol que debe tener el Presidente de la Cámara como representante legal y el irrespeto a la CCCBR y al Capítulo Internacional. 4. Informalidad del Presidente de la CCCBR a reuniones importantes que declina con excusas no válidas (reunión de asesores y con el Lic. Adrián Fernández⁹ y la no participación a eventos internacionales de NAR y CILA en donde su presencia como Presidente es necesaria. Dice no conocer el protocolo y la ética internacionales. Esas excusas de parte de un presidente no son válidas, no puede decir que desconoce el proceder y los acuerdos y pactos internacionales que se tienen con NAR y CILA. Toda la información al respecto se la envió al Gerente Sr. Carlos Zúñiga y a la Junta Directiva. El señor Presidente tiene falta de información y conocimiento sobre la ética internacional que como Presidente le corresponde saber, ya que la Cámara es socio bilateral de NAR y CILA. 5. El Capítulo Internacional considera necesario que la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, sea el ente de referencia de la industria inmobiliaria frente al gobierno y las otras cámaras registradas del país. Es una obligación ser interlocutores con el gobierno y llenar las necesidades de nuestro gremio y crear políticas que beneficien a los corredores; por tanto, estar al día con el acontecer político y obligaciones tributarias que le competen al gremio. Se deben crear sinergias entre las otras cámaras con la creación de las diferentes comisiones al respecto para obtener un trabajo en conjunto y caminar de la mano para obtener las prácticas y reconocimientos deseados; por lo tanto, se necesita un Presidente de la Cámara que tenga liderazgo y el conocimiento para lograr las metas a nivel nacional e internacional. El Sr. Adrián Mora Solano indica que, por un principio de equidad el señor Presidente al igual que lo hizo la señora Fiscal, debe presentar un resumen de la contestación del traslado de cargos. La Sra. Giovanna Molinari Vilchez somete a votación conceder un tiempo de 10 minutos para que el Sr. Luis Castro exponga la contestación al traslado de cargos.

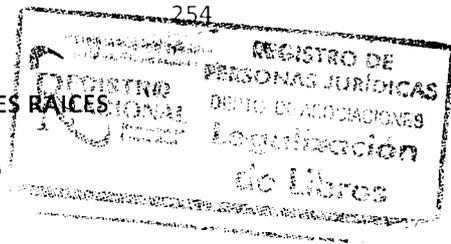
ACUERDO: Por mayoría, se aprueba que el Sr. Luis Castro brinde un resumen de la contestación del traslado de cargos planteado en su contra por la Fiscalía. El Sr. Luis Manuel Castro Miranda a solicitud de la Asamblea General, brinda un resumen de la contestación del traslado de cargos; sin embargo, la contestación completa se transcribirá en la presente acta. **“CJ GyB SA-067-2019, 11 de julio del 2019, Señora Licda. Marcela Fonseca Chavarría Fiscal General Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces CCCBR ASUNTO:** CONTESTACIÓN TRASLADO DE CARGOS A FISCALIA Y PRESENTACION DE NULIDAD ABSOLUTA DE DICHO TRASLADO POR VIOLACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN POLITICA Y NORMATIVA LEGAL APLICABLE ASÍ COMO DE LOS ESTATUTOS CCCBR.- Estimada señora Fiscal General: El suscrito **Luis Manuel Castro Miranda**, carné de asociado 1309, en mi condición de Presidente de la CCCBR y con ocasión



del traslado de cargos que de su parte como Fiscal General me envió comunicación por correo electrónico el día de lunes 08 de julio 2019 a las 18:49 horas, me permito indicar lo siguiente: **EL TRASLADO DE CARGOS DE LA FISCAL MARCELA FONSECA CHAVARRIA ES ABSOLUTAMENTE NULO POR VIOLAR LA CONSTITUCIÓN, NORMATIVA LEGAL APLICABLE, ESTATUTOS DE LA CCCBR SOBRE DERECHO DE DEFENSA AL TENER ERRORES Y DEFECTOS GRAVES QUE DEBEN SER SUBSANADOS DE PREVIO** El día martes 09 de julio 2019 me presenté a las oficinas de la CCCBR, especial y particularmente para solicitar como en derecho corresponde, COPIA DEL EXPEDIENTE N° 001-2019 que se relaciona con el Traslado de Cargos interpuesto en contra de mi persona en mi condición de Presidente de la CCCBR, para de esta forma ejercer mi derecho de defensa sobre los diferentes hechos que han sido enumerados en dicho Traslado de Cargos y tener a la vista las diferentes pruebas, documentos, información, etc. que han sido considerados para llevar a cabo dicha gestión, para que así pudiera ejercer de forma plena mi derecho constitucional y legal, de acuerdo incluso a los propios Estatutos de la CCCBR, de defensa y audiencia previa como corresponde en estos casos. Este mismo día martes 09 julio 2019 en la mañana a las 10:15 horas, se me informó por parte de Carlos Zúñiga Gerente Administrativo de la CCCBR, que no ha recibido ningún documento alguno en ese sentido, sea virtual o en físico, de lo que igualmente se manifestaron Esmeralda Solís Rodríguez, Vivian Lara y Michelle Álvarez que estaban ahí en la CCCBR. Mediante escrito CJ GyB SA 065-2019 y que fuera entregado a la CCCBR para la Fiscal General, le solicité a ella de forma escrita y a la brevedad posible como corresponde, que se me SUMINISTRARA ACCESO A DICHO EXPEDIENTE N° 001-2019 y así obtener toda la documentación, prueba e información relacionada, para de esta forma revisarla en detalle y determinar con precisión los alcances de los cargos que se me atribuyen. Advirtiéndole a la señora Fiscal que en caso de que **NO** se contara con dicho expediente N° 001-2019 en los términos y condiciones que se exigen en estos casos incluso por parte de la misma jurisprudencia de la Sala Constitucional y los Tribunales de Justicia, aplicable a los casos de las asociaciones constituidas y debidamente inscritas como la CCCBR, regidas por la Ley de Asociaciones, su Reglamento y Estatutos, **QUE ASI SE ME CONTESTARA** por parte de ella como Fiscal General, para proceder conforme derecho corresponde y ante las instancias internas de la CCCBR y externas de control y fiscalización aplicables a la CCCBR ante actuaciones de esta naturaleza de parte de la Fiscalía General. Que todo ello lo solicité entendiendo que han sido tales los errores de procedimiento en la tramitación de esta gestión de traslado de cargos en mi contra, que aún al día martes 09 de julio 2019, se mantenían los defectos apuntados de NO tener acceso efectivo al expediente ni a la documentación ni a la prueba que sustentara este traslado de cargos, los cuales resultaban violaciones a mis derechos de defensa, debido proceso, claridad y exactitud en la imputación de cargos, aporte completo y con la anticipación debida de toda la documentación que consta en el respectivo expediente levantado al efecto, el cual de paso para la seguridad jurídica que ello conlleva, es por todos conocido que dicho expediente, ya sea en físico o en digital o electrónico, debe necesariamente estar debidamente ordenado cronológicamente, foliadas cada una de sus hojas o páginas que lo conforman, indicándose y describiéndose en el mismo las pruebas aportadas que han sido utilizadas por la Fiscal, las pruebas ofrecidas que pudieran estar pendiente de evacuar, cada documento debidamente firmado o certificadas las copias de los mismos, o al menos siendo idóneos para ser utilizados como prueba, las declaraciones de las personas que se han manifestado sobre el particular en la denuncia, el documento inicio que da origen al estudio de la Fiscalía debidamente firmado por la encargada de la misma, etc. Y es que todo ello es absolutamente indispensable que sea cumplido como expediente donde constan los documentos e



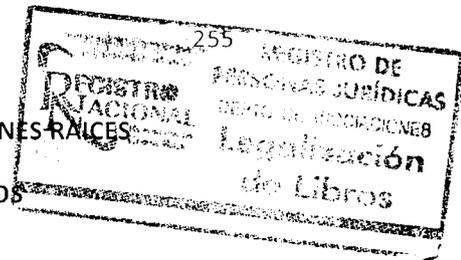
información anteriormente citada y en la forma antes descrita, para de esta forma referirme en debida forma a los diferentes cargos citados, proceder con la revisión de dicha documentación como corresponde, ver el resultado de la evacuación de las pruebas que fueran pertinentes, etc. No fue sino después durante el día 09 de julio 2019 y ante la insistencia mía de que no tenía acceso al expediente que contaba la Fiscal para haber realizado el traslado de cargos, que mediante correo electrónico se me informa ese mismo día 09 julio 2019, en horas de la noche según aparece de la copia adjunta (prueba 1), que se me indica que puedo acceder al supuesto expediente administrativo donde debería constar dichos documentos utilizados por la Fiscal General para realizar el traslado. Una vez que ingresé a la carpeta electrónica señalada por la Fiscal, muy lamentablemente me encuentro con que en la misma aparecen una serie de documentos, información, copia de archivos, correos, etc. que NO GUARDAN entre si ningún orden específico ni cronológico ni de ninguna otra naturaleza, ni mucho menos se encuentran debidamente foliados como debería ser para de esta forma resguardar la seguridad jurídica y la defensa efectiva de mi parte de que luego no se eliminarán documentos ahí existentes o más grave aún, no agregarán, a partir de la revisión y posteriormente, nuevos documentos adicionales de los que no pueda referirme en este plazo otorgado. Dado que ninguno de esos procedimientos, requisitos, formalidades se han cumplido en este caso de traslado en mí contra, solicito y planteo de una vez FORMAL RECURSO DE NULIDAD ABSOLUTA de dicho traslado de cargos en mi contra, y en su lugar la Fiscalía proceda, como en derecho así corresponde, a rectificar, subsanar y corregir debidamente lo acá señalado que adolece, no solo el traslado de cargos sino y sobre todo, la debida confección del expediente en el que deberán constar la información, documentos, pruebas, etc. y en la forma que he descrito líneas atrás, para que así tengan la validez, resguardo, seguridad jurídica mínima requerida. Es muy importante tener presente que el expediente no debe estar desordenado, ni tampoco incompleto entendiéndose que debe estar siempre debidamente ordenado, incluir todos los actos relacionados con la denuncia o estudio que, como este caso lleva a cabo la Fiscalía de la CCCBR, y muy especialmente estar accesible para la parte a la que se le está realizando el traslado como es mi caso. En consecuencia, el expediente debe encontrarse debidamente foliado, esto significa que sus hojas deben seguir un consecutivo numérico, para mayor orden lo más legibles posible recomendándose utilizar herramienta para foliar, ya que los números son más claros de esta forma, pero sin perjuicio de foliar el expediente "a mano", aunque debe escribirse de manera clara. Por lo tanto, no es de recibo que el expediente sea, como en este caso un expediente electrónico en una carpeta digital que contenga solamente un conjunto de archivos, hojas sueltas, oficios, todos guardados en una serie de archivos o folder electrónicos y sin orden de ningún tipo. Sino que, debe estar debidamente ordenado, foliado, completo y disponible para quien se le realiza el traslado. Así podré ejercer en debida forma mi derecho de defensa y explicar en detalle cada uno de los cargos que me han sido trasladados. En concreto: deberá la Fiscal General corregir y subsanar los yerros, errores y defectos graves que se han detectado en el traslado, ajustando su conducta a la normativa vigente, debiendo actuar en este caso de acuerdo con su investidura de Fiscal, a dichos procedimientos y requisitos, respetando la normativa constitucional aplicable que ha sido suficientemente desarrollada por la misma Sala Constitucional y que es plenamente aplicable para estos casos de traslados de cargos de una Fiscal dentro de una asociación como la CCCBR, así como a los principios más elementales del debido proceso y defensa efectiva que en casos como el presente la misma ley y reglamentos aplicables a la CCCBR, Registro de Asociaciones (actuando como ente fiscalizador de las asociaciones), y sus propios Estatutos prevé expresamente. De no cumplirse con lo anterior, de no admitir el presente RECURSO DE



NULIDAD ABSOLUTA DEL TRASLADO DE CARGOS y por la forma en que tiene archivado electrónicamente la Fiscalía el expediente de este caso 0001-2019, y por ende no permitírseme tener acceso a la información de manera completa del expediente, sea segura, íntegra, ordenada y foliada, omisiones que por su tal gravedad me obliga a informar y denunciar, formal y oficialmente, de tal situación a los demás órganos internos de la CCCBR (Junta Directiva, Asamblea de asociados, Tribunal de Ética) y externos como las instancias administrativas y judiciales competentes, para que sean dichas instancias las que conozcan y resuelvan este tema, con las responsabilidades del caso por el actuar de la Fiscal. Esta gestión inicial de **NULIDAD ABSOLUTA DEL TRASLADO DE CARGOS** y por la mala sino nula confección del expediente relacionado, es congruente, consecuente y está en plena armonía con la doctrina constitucional que nuestra Sala Constitucional ha dispuesto en casos reiterados de asociaciones, así como de la legislación nacional e internacional que desarrolla ese principio del debido proceso, acceso a la información del expediente y prueba, etc., para de esta forma poderme referir más en detalle a la misma, y ejercer como corresponde en derecho mi legítimo derecho de defensa dentro de un debido proceso adecuado (véanse en ese sentido, entre otros, los siguientes votos de la Sala Constitucional cuya jurisprudencia en estos casos son de acatamiento obligatorio erga omnes: **Voto N° 1739-92** de a las once horas cuarenta y cinco minutos del primero de julio de mil novecientos noventa y dos y en especial los siguientes a saber:

*"(...) el derecho de defensa garantizado por el artículo 39 de la Constitución Política y por consiguiente el principio del debido proceso, contenido en el artículo 41 de nuestra Carta Fundamental, o como suele llamársele en doctrina, principio de "bilateralidad de la audiencia" del "debido proceso legal" o "principio de contradicción" y que para una mayor comprensión se ha sintetizado así: a) Notificación al interesado del carácter y fines del procedimiento; b) derecho de ser oído, y oportunidad del interesado para presentar los argumentos y producir las pruebas que entienda pertinentes; c) **oportunidad para el administrado de preparar su alegación, lo que incluye necesariamente el acceso a la información y a los antecedentes administrativos, vinculados con la cuestión de que se trate;** ch) derecho del administrado de hacerse representar y asesorar por abogados, técnicos y otras personas calificadas; d) notificación adecuada de la decisión que dicta la administración y de los motivos en que ella se funde y e) derecho del interesado de recurrir la decisión dictada. Tomen en cuenta los recurridos que el derecho de defensa resguardado en el artículo 39 ibídem, no sólo rige para los procedimientos jurisdiccionales, sino también para cualquier procedimiento administrativo llevado a cabo por la administración pública; y que necesariamente debe dársele al accionante si a bien lo tiene, el derecho de ser asistido por un abogado, con el fin de que ejercite su defensa (...)." Sentencia 8594-15*

"al no tener el recurrente a su disposición y con suficiente antelación, la prueba que resultó determinante para sancionar a la empresa amparada, se vio impedido para formular los alegatos de descargo que estimara pertinentes y, por ende, ejercer una adecuada defensa no sólo de previo a que se dictara el respectivo acto final del procedimiento, sino con posterioridad a la emisión de este último. Bajo dicha inteligencia, este Tribunal Constitucional no tiene duda que, en la

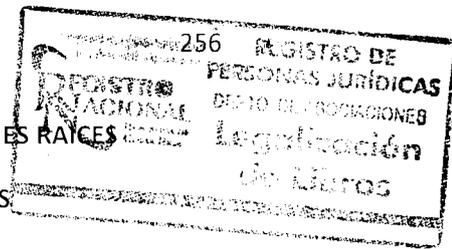


especie, se han vulnerado, flagrantemente, los derechos fundamentales a la defensa y al debido proceso". Sentencia 8594-15

Sala ha hecho hincapié en la obligación que tienen las asociaciones de tutelar el debido proceso, conforme lo dispuesto por los numerales 39 y 41 de la Constitución Política, para lo cual debe otorgarse a los asociados una audiencia en la que se les informe en forma clara sobre los hechos que se les imputan, de forma tal que estos puedan ejercer adecuadamente su derecho de defensa antes de ser sancionados (véase en ese sentido la sentencia número 2011-2821 de las 10:28 del 4 de marzo de 2011). Ver Sentencia No 018964-15 y en igual sentido las Sentencias N° 2015 - 005277; 2015 - 001254.-

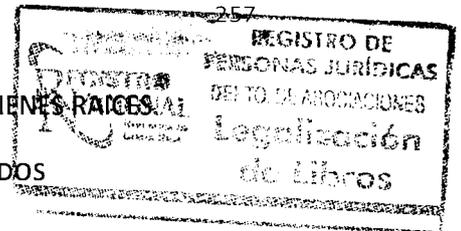
La misma Procuraduría General, desarrollando aún más esta jurisprudencia de la Sala Constitucional del debido proceso y forma en que debe tenerse el expediente base utilizado para los traslados de cargos como el que ahora hace la Fiscal General, ha reiteradamente dispuesto lo siguiente, en especial en su dictamen No. C-086-008:

a) Con excepción de algunos documentos, los legajos están conformados por fotocopias simples, muchas de ellas repetidas y sin orden cronológico. Al respecto hemos indicado: "Esta Procuraduría ha sostenido en otras ocasiones que el orden y la adecuada foliatura del expediente administrativo forman parte de las garantías del debido proceso." (C-233-2005 del 24 de junio). "La garantía del debido proceso permite que el procedimiento funcione como un medio idóneo para la producción de una voluntad administrativa que, efectivamente, sea justa, tanto para los fines que persigue la Administración en sí misma, como para la protección de los derechos constitucionales del administrado. Parte de esa garantía de debido proceso radica en el hecho de que el expediente cumpla con ciertos requisitos físicos, tales como estar compilado en fólder, ampo o carpeta; que en él consten, en orden cronológico, todos los documentos que se presentaron por parte del administrado o hayan sido agregados por la Administración; entre otros. El incumplimiento de esos requisitos, tal y como lo ha señalado en otras oportunidades esta Procuraduría, puede aparejar la violación a los principios del debido proceso. A manera de ejemplo, en nuestro dictamen C-158-2005 del 28 de abril de 2005, indicamos que el expediente administrativo debe contener toda la documentación relativa al caso que se investiga y que, además, debe responder a un estricto orden cronológico. Ello forma parte de la garantía constitucional a un debido proceso y derecho de defensa, pues si el expediente está incompleto o desordenado, su análisis se dificulta y puede provocar confusiones o equivocaciones en perjuicio del administrado. En otras palabras, esos requerimientos trascienden el aspecto del orden (...) Por otra parte, como complemento de la obligación de mantener un expediente completo, ordenado cronológicamente y debidamente foliado, existe también la obligación de dar certeza de su contenido (...) «Con el objeto de garantizar el derecho de defensa efectiva y del debido proceso, deben constar en el respectivo expediente los documentos que sirven de fundamento a la pretensión anulatoria de un derecho subjetivo, y además los documentos deben ser originales o copias debidamente certificadas por el órgano competente para ello, haciendo constar que es copia fiel y exacta de su original, que se encuentra en los archivos de la entidad gestionante.» (Dictamen C-296-2006 de 21 de julio de 2006. En el mismo sentido pueden consultarse el C-211-2004 del 29 de junio de 2004 y el C-161-2001 del 30 de mayo de 2001)." (C-103-2007 del 10 de abril). Teniendo conocimiento que la Fiscal ha solicitado la convocatoria a asamblea de asociados para la presentación de lo que sería su estudio en relación con este tema, utilizando para ello como base el numeral 43 inciso k) de los Estatutos, igualmente cobra especial relevancia e



importancia que dicho expediente y traslado de cargos sean debidamente corregidor y subsanados en la forma antes descrita, toda vez que de no accederse con lo solicitado en este Recurso de Nulidad Absoluta de traslados de cargos e inadecuada, incompleta, equivocada y mala confección y acceso al expediente que ella ha dispuesto para dicha gestión, igualmente me vería obligado como Presidente de la CCCBR y asociado de la misma, a denunciar y comunicar en debida forma de ello ante dicha Asamblea de Asociados, y sin perjuicio ante las demás instancias administrativas y judiciales competentes, todo con el fin de que se tenga información certera, precisa y completa del actuar al margen de la normativa aplicable de dicha Fiscal, con las responsabilidades legales aplicables en estos casos. Pese a lo anterior y con la finalidad de que conste mi posición sobre el modo totalmente equivocado de actuar de la Fiscal en este caso, procedo con solo lo indicado en el traslado de cargos y con la información nada ordenada, ni foliada, ni identificada puntualmente en cuanto a los hechos a los que se refiere dicho traslado, a tratar de contestar dichos hechos en la siguiente forma, con el objetivo reitero de que se acredite mi posición al respecto, y sin perjuicio de poderme referir a dichos hechos en debida forma, en el momento en que se corrijan los trámites que nos ocupan, se subsane el expediente al cual deberé tener acceso como corresponde y así poder ejercer de la manera adecuada y segura mi derecho de defensa.

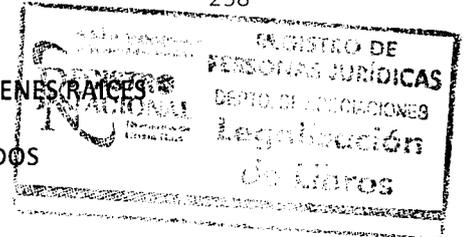
CONTESTACIÓN DE LOS HECHOS PRIMERO: De previo a referirme a los hechos que enumera la Fiscal en el traslado de cargos, igualmente he de manifestar que la Fiscalía de la CCCBR y en especial la Fiscal a su cargo, debe actuar en el ejercicio de su competencia legal dada por la Ley de Asociaciones y su Reglamento, cuyas atribuciones igualmente son expresamente señalada en nuestros Estatutos de la CCCBR. De ahí que ante una denuncia de algún asociados o incluso de oficio de la misma Fiscal, la misma podrá llevar a cabo todos aquellos estudios, investigaciones, requerimientos que son atinentes a su ámbito de competencia y de los que esta Presidencia de la CCCBR y en especial quien suscribe, somos absolutamente respetuosos y les debemos dar las respuestas e información que sean pertinentes. Ello sin embargo no significa que, como en este caso, que si la Fiscal lleva a cabo una serie de acusaciones (como incluso sería el traslado de cargos que ahora nos ocupa), y SIN EL DEBIDO CUMPLIMIENTO DEL DEBIDO PROCESO y derecho de defensa que corresponde, así como SIN LA CONFECCIÓN EN DEBIDA FORMA Y CONTENIDO de lo que sería el expediente en el que constan las pruebas e información que están siendo utilizadas para dicha gestión, estudio, trámite de denuncia o traslado de cargos, esta Presidencia y cualquier asociado afectado, ESTAMOS EN PLENO DERECHO DE SOLICITAR Y PRESENTAR LOS RECURSOS DEL CASO, para que dichos defectos, errores, yerros de trámites que, por sus alcances y efectos, producen NULIDAD ABSOLUTA, deben previamente ser enderezados a derecho; DEBIENDO INFORMAR ASÍ A LAS INSTANCIAS Y ORGANOS DE LA CCCBR competentes y sin perjuicio de hacer lo propio a las instancias administrativas y jurisdiccionales pertinentes para lo propio de cada una de ella y exigir en sus casos las responsabilidades aplicables en caso de persistir en la acción que es violatoria de las normas más elementales de la Constitución Política, normativa legal y reglamentaria y los mismos Estatutos. Dentro de esa misma tesitura, si ante el ejercicio de la Fiscalía se llevan a cabo una serie de acciones que incluso ha generado la emisión del acuerdo de Junta Directiva a que se refiere este punto Primero, a saber el **ACUERDO N° 156-19** en el que se le realizó una llamada de atención a la Fiscal por considerar el órgano colegiado que estaba extralimitándose en su accionar, igualmente ello deberá ser objetado por la Fiscal, si así lo tiene a bien la misma, mediante los procedimientos y recursos correspondientes a los que ella tiene pleno acceso y de los que se les deberá debida respuesta por parte de las instancias y órganos correspondientes. En todo caso hasta que se subsane, corrija y enderece el



presente traslado de cargos y sobre todo, se individualicen, concreten e identifiquen con la prueba y documentación concretas que deberán constar en el expediente de la Fiscalía que está sirviendo de base para este traslado, eso sí: debidamente ordenado, foliado, y con pleno acceso al mismo una vez que se corrija el mismo, es que podrá referirme a cada uno de esos aspectos y los demás que de una u otra forma he tratado de referirme, pese a la forma violatoria y falta de toda técnica legal que ha sido elaborado este traslado y la su expediente, sabiendo además sobre los hechos concretos que deberán referirse los testimonios de los asociados a los que se refieren dicho documento.- **SEGUNDO:** Inicia el enunciado de este hecho la Fiscal en que ha habido otros actos que merecen una evaluación por haber sido denunciados, de falta de ética y liderazgo, así como acciones o falta de éstas que revelan negligencia y un comportamiento incorrecto. Tal afirmación evidentemente debe ser rechazada de mi parte por falsa, por ser carente de elementos claros y objetivos, no ser certera ni precisa ni circunstanciada, y sobre todo, por no existir ninguna prueba de ningún tipo que sea calificada como idónea para que sirva de fundamento para la misma y que ni siquiera ha sido incorporada debidamente en un expediente que, reiteramos, es totalmente ayuno de los elementos más elementales para ser considerado como tal, conteniendo además los errores, yerros y violaciones de la Constitución, de la ley, reglamento y Estatutos que ya han sido descritas en el primer aspecto de este escrito, ampliamente desarrollos por la misma jurisprudencia de la Sala Constitucional aplicable a las asociaciones según los precedentes citados. En todo caso hasta que se subsane, corrija y enderece el presente traslado de cargos y sobre todo, se individualicen, concreten e identifiquen con la prueba y documentación concretas que deberán constar en el expediente de la Fiscalía que está sirviendo de base para este traslado, eso sí: debidamente ordenado, foliado, y con pleno acceso al mismo una vez que se corrija el mismo, es que podrá referirme a cada uno de esos aspectos y los demás que de una u otra forma he tratado de referirme, pese a la forma violatoria y falta de toda técnica legal que ha sido elaborado este traslado y la su expediente, sabiendo además sobre los hechos concretos que deberán referirse los testimonios de los asociados a los que se refieren dicho documento.- Particularmente sobre los siguientes sub-hechos del Segundo tenemos: **1.-** Es falso en la forma que lo expone la Fiscal por lo que se debe rechazar amén de que por las violaciones que han sido descritas en cuanto a la forma en que se ha confeccionado y brindado acceso al expediente donde pudiera constar algo sobre este punto, a todas luces resultaría absolutamente NULO y carente de validez por las razones que se han desarrollado sobradamente en líneas atrás. Aun así, es dable indicar que ese día, este servidor se encontraba presidiendo la respectiva sesión de Junta Directiva, por lo que de pronto fui solicitado salir por la señora Marcela Fonseca, Fiscal, debido a que en la recepción se me requería. Un señor sin identificarse ante mi como notificador, estaba dejando en la recepción un documento de Recurso de Amparo y la Fiscal me exigía que lo recibiera esta servidor y no la Recepcionista la señora Esmeralda Solis, por lo que esta actitud me pareció extraña de parte de la Fiscal, ya que este servidor no tenía conocimiento de lo que se trataba sobre el documento a recibir, entendiéndolo que lo usual y correcto es que fuera en la recepción la que recibiera todos los documentos por parte de la correspondencia dirigida a la CCCBR, estuviera o no presente en dichas instalaciones el Presidente de la CCCBR. Prueba de ello lo constituye la serie de notificaciones que se han dado en el pasado y que incluso se realizan en las demás entidades, públicas o privadas, tratándose de notificaciones judiciales o de otra naturaleza. Al revisar dicho documento y ver que se trataba de un Recurso de Amparo interpuesto contra la CCCBR por parte del asociado Juan Carlos Majano, este servidor aprovechó que en ese preciso momento salía de una reunión de la Comisión de Proyecto de Ley el señor José Miguel Porras, quien fuera Presidente de la

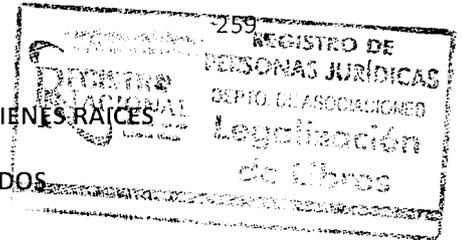
ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS



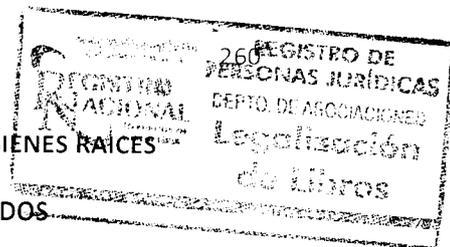
CCCBR años atrás, y le consulté sobre el particular, sabiendo que se trataba de un Recurso de Amparo No.19-010033-0007-CO PROCESO RECURSO DE AMPARO DEL SR. JUAN CARLOS MAJANO MEDINA CONTRA LA CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES Debo indicar que el señor Porras ha sido Expresidente de la CCCBR, con una excelente gestión, por lo que a él ni a este servidor se nos podría cuestionar haber realizado una consulta de este tipo, máxime ante la insistencia de la Fiscal de que tenía que ser este servidor quien recibiera este documento, cuando es lo cierto y lo normal incluso a nivel normativo, que puede ser la Recepción de la CCCBR, la que reciba toda la correspondencia y comunicaciones de este tipo. El señor Porras me sugirió e indicó que no había problema en recibir dicho documento, de inmediato procedí a pedirle al señor que era un Notificador del Poder Judicial que se identificara ante mí con su carné, esto, para una vez identificado recibirle el documento, ya que no lo había hecho antes con su carné y así procedí a recibir el mismo, de inmediato se lo entregué a la señora Esmeralda Solís, Recepcionista de la CCCBR para que le diera el trámite interno respectivo y me reincorporé nuevamente a la sesión de Junta Directiva a cumplir con el mandato de los asociados, cual es, velar por los intereses de la institución. Evidentemente por la naturaleza del Recurso de Amparo de un asociado dirigido a la CCCBR y estar pendiente de resolver por parte de la Sala Constitucional, dado el derecho a la intimidad que se debe respetar en estos casos, no se considera oportuno aún remitírselo a la Fiscalía hasta que dicho recurso sea finalmente resuelto mediante sentencia o voto firme. En todo caso hasta que se subsane, corrija y enderece el presente traslado de cargos y sobre todo, se individualicen, concreten e identifiquen con la prueba y documentación concretas que deberán constar en el expediente de la Fiscalía que está sirviendo de base para este traslado, eso sí: debidamente ordenado, foliado, y con pleno acceso al mismo una vez que se corrija el mismo, es que podrá referirme a cada uno de esos aspectos y los demás que de una u otra forma he tratado de referirme, pese a la forma violatoria y falta de toda técnica legal que ha sido elaborado este traslado y la su expediente, sabiendo además sobre los hechos concretos que deberán referirse los testimonios de los asociados a los que se refieren dicho documento.-

2.- Es falso en la forma que lo expone la Fiscal por lo que se debe rechazar amén de que por las violaciones que han sido descritas en cuanto a la forma en que se ha confeccionado y brindado acceso al expediente donde pudiera constar algo sobre este punto, a todas luces resultaría absolutamente NULO y carente de validez por las razones que se han desarrollado sobradamente en líneas atrás. Aun así, es dable indicar que con respecto a este punto debo decir, que el señor Carlos Zúñiga dicho día me llamó por la vía telefónica, cuando este servidor me encontraba manejando mi vehículo y me indicó que a la señora Ofelia Ulloa, Directora de la Comisión Internacional le urgía que le contestara directamente a ella, en el sentido de si este servidor podía o no a ir al IV Congreso Internacional en la República de Uruguay. Este servidor le pidió al señor Carlos Zúñiga, Director Administrativo de la CCCBR, dada la urgencia de la señora Ofelia Ulloa, que me hiciera el favor de contestarle de que este servidor no iba a poder asistir dicho congreso, ya que la CCCBR no tenía presupuesto para pagar el viaje del Presidente de la CCCBR, aunque este servidor consideraba importante poder representar a la CCCBR, pero por un asunto presupuestario y de estatutos no era procedente en estos momento asumir este tipo de erogaciones. En todo caso hasta que se subsane, corrija y enderece el presente traslado de cargos y sobre todo, se individualicen, concreten e identifiquen con la prueba y documentación concretas que deberán constar en el expediente de la Fiscalía que está sirviendo de base para este traslado, eso sí: debidamente ordenado, foliado, y con pleno acceso al mismo una vez que se corrija el mismo, es que podrá referirme a cada uno de esos aspectos y los demás que de una u otra

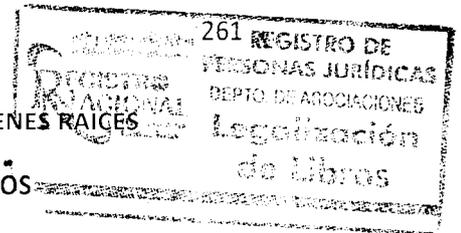


forma he tratado de referirme, pese a la forma violatoria y falta de toda técnica legal que ha sido elaborado este traslado y la su expediente, sabiendo además sobre los hechos concretos que deberán referirse los testimonios de los asociados a los que se refieren dicho documento.-

3.- Es falso en la forma que lo expone la Fiscal por lo que se debe rechazar amén de que por las violaciones que han sido descritas en cuanto a la forma en que se ha confeccionado y brindado acceso al expediente donde pudiera constar algo sobre este punto, a todas luces resultaría absolutamente NULO y carente de validez por las razones que se han desarrollado sobradamente en líneas atrás. Aun así, es dable indicar que sobre lo dicho por la señora Fiscal en el sentido de que “Todo evento relacionado con Bienes Raíces debe ser avalado por la cámara como institución reguladora de los corredores que formamos parte de ella..., reitero que sobre este punto la Fiscal se extralimita en su denuncia. La CCCBR no es un ente regulador de las actividades privadas ni puede limitar el acceso de capacitación a sus asociados a nivel privado, sean estos directores o no por recibir cursos, talleres o bien universidades dentro de este país o fuera de él. Igualmente tampoco puede limitar el desarrollo empresarial de los asociados si estos desean brindar cursos fuera de la CCCBR. En relación con este punto debo indicar que a la asociada la señora Ana Seidy López León, Expresidenta de la CCCBR, queriendo ofrecer capacitaciones gratuitas de carácter nacional como internacional ante la CCCBR, este servidor le envió un correo indicándole que si estas eran de tipo internacional, debía coordinarlas con la señora Ofelia Ulloa, Directora de la Comisión Internacional de la CCCBR y si eran de tipo nacional, debía coordinar con el señor Luis Fernando Gómez, Director de la Comisión Educación y Capacitación, en ambos casos debía indicar cuál era el Enunciado del taller o curso y cuales los temas a tratar para dar autorización a su solicitud. En ambos casos la asociada López León no indicó lo que se le pedía, ya que el enunciado y los temas a desarrollar son un requisito ineludible para ofrecer una capacitación en nuestra institución, por lo que no se le dieron las facilidades para brindar la capacitación solicitada en la CCCBR. El día martes 11 de Junio del 2019, este servidor después de haber presidido la respectiva sesión de Junta Directiva, al ser las 8 p.m., aproximadamente recibí una llamada telefónica de la asociada Ana Seidy López indicando que se iba a brindar un taller de capacitación denominado: “Mostrar Propiedades con Éxito”, en un condominio ubicado en el Alto de las Palomas y que me invitaba a título personal, en forma gratuita, a lo que respondí que como parte de un Programa de Capacitación personal de Tecnología y Bienes Raíces y que como cada día se aprende algo nuevo para dar valor a lo que uno realiza como profesión, le agradecí y le confirmé que con mucho gusto asistiría para el día Jueves 13 de Junio del 2019 a las 9:00 a.m. La capacitación fue de un alto valor formativo y la expositora la señora Ilonka Castillo, conferencista y capacitadora internacional en el campo de los Bienes Raíces, nos ofreció orientaciones altamente profesionales, aprovechando que su esposo estaba ofreciendo una consultoría en Costa Rica. A este Taller formativo asistió además la señora Giovanna Molinaris, Vicepresidenta de la CCCBR, el señor Domingo Coppola, Director de la CCCBR, quien además indicó en reunión de Junta directiva que a él se le había invitado y no pudo asistir por asuntos de trabajo, pero no veía nada malo en recibir dicha capacitación. Además asistieron otros corredores asociados y otros que no lo son, por lo que los invité a estos últimos a unirse a la familia de la CCCBR. Debo orientar además a la señora Fiscal en relación a lo que indica que el Capítulo Internacional es un órgano de la CCCBR., en el sentido de que en realidad lo que existe en la CCCBR es la “Comisión Internacional”, en este momento, de la cual, la señora Ofelia Ulloa es la Directora de la misma. Ya que los cambios en los nuevos estatutos no están inscritos en a nivel de registro y habría que hacer una asamblea para su nombramiento. Sobre ello es relevante que se aporten correos enviados por la Presidencia y la Gerencia a Ana Seidy



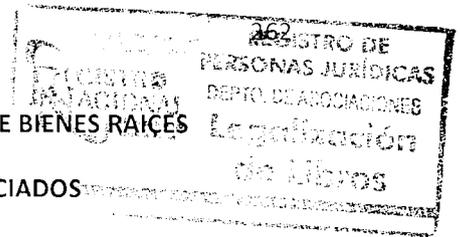
relacionados con los requisitos para ofrecer la capacitación. . Correo Presidencia . Correos Carlos Zúñiga, Director de la CCCBR . Correos respuesta Ana Seidy. . Adjuntar carta de Geovanna Molinaris dirigida a J.D. de la CCCBR, acerca del entrabamiento de la J.D. En todo caso hasta que se subsane, corrija y enderece el presente traslado de cargos y sobre todo, se individualicen, concreten e identifiquen con la prueba y documentación concretas que deberán constar en el expediente de la Fiscalía que está sirviendo de base para este traslado, eso sí: debidamente ordenado, foliado, y con pleno acceso al mismo una vez que se corrija el mismo, es que podrá referirme a cada uno de esos aspectos y los demás que de una u otra forma he tratado de referirme, pese a la forma violatoria y falta de toda técnica legal que ha sido elaborado este traslado y la su expediente, sabiendo además sobre los hechos concretos que deberán referirse los testimonios de los asociados a los que se refieren dicho documento.- **4.-** Es falso en la forma que lo expone la Fiscal por lo que se debe rechazar amén de que por las violaciones que han sido descritas en cuanto a la forma en que se ha confeccionado y brindado acceso al expediente donde pudiera constar algo sobre este punto, a todas luces resultaría absolutamente NULO y carente de validez por las razones que se han desarrollado sobradamente en líneas atrás. Aun así, es dable indicar que la señora Fiscal menciona que este servidor ha demostrado informalidad al no participar en reuniones y eventos internacionales de NAR Y CILA y que no conozco el protocolo y la ética internacional. He asistido invitado por la asociada Ana Seidy López, Expresidenta de la CCCBR, en el Hotel Real Internacional a eventos de esa naturaleza estando este servidor en los mismos y de lo que incluso es viable acreditar por la misma Ana Seidy López. A las dos reuniones convocadas en la casa de la comisión internacional (no es obligación del presidente asistir a todas las reuniones de las comisiones que se forman y menos si no se realizan en las instalaciones de la cámara), la señora Ofelia Ulloa, Directora de la Comisión Internacional, no asistí ya que la señora Ulloa en fecha 7 de Junio del 2019, convocó a una reunión del comisión internacional de 10:00 a.m. a 12 M.D. en la CCCBFR, a la cual, este servidor sí asistió, siendo que la señora Ulloa presentó el resultado de las dos reuniones que había realizado en su casa de habitación. Debo indicar, que a pesar de que la señora Ulloa ha estado al frente del Comité Internacional en el pasado y actualmente en la Comisión Internacional, y ha estado en eventos internacionales en representación de la CCCBR, que ella ha recibido con los miembros de la CCCBR, se le solicito que ofreciera esas capacitaciones de protocolo y ética y manifestó que si lo iba a realizar, por lo que quedamos a la espera de los mismos. En todo caso hasta que se subsane, corrija y enderece el presente traslado de cargos y sobre todo, se individualicen, concreten e identifiquen con la prueba y documentación concretas que deberán constar en el expediente de la Fiscalía que está sirviendo de base para este traslado, eso sí: debidamente ordenado, foliado, y con pleno acceso al mismo una vez que se corrija el mismo, es que podrá referirme a cada uno de esos aspectos y los demás que de una u otra forma he tratado de referirme, pese a la forma violatoria y falta de toda técnica legal que ha sido elaborado este traslado y la su expediente, sabiendo además sobre los hechos concretos que deberán referirse los testimonios de los asociados a los que se refieren dicho documento.- **5.-** Es falso en la forma que lo expone la Fiscal por lo que se debe rechazar amén de que por las violaciones que han sido descritas en cuanto a la forma en que se ha confeccionado y brindado acceso al expediente donde pudiera constar algo sobre este punto, a todas luces resultaría absolutamente NULO y carente de validez por las razones que se han desarrollado sobradamente en líneas atrás. Aun así, es dable indicar que con relación a que este servidor de que le pasa información a la asociada Ida Luz Holdridge, debo manifestarle que una vez más demuestra una opinión y afirmación que no es de recibo por parte de la Fiscal y hacia esta Presidencia. A través de



esta Junta Directiva se puede demostrar la forma en que quieren separar a la señora Holdridge de la CCCBR, lo que evidentemente no corresponde en los términos que lo ha descrito y accionado la Fiscal, tanto que se puede ver lo consignado en la Sesión Extraordinaria número 1264-2019, realizada el 30 de Abril del 2019, en el que se indicó **“ACUERDO 156-2019: Por unanimidad se aprueba realizar una llamada de atención por escrito a la señora Fiscal Marcela Fonseca, por extralimitarse en sus funciones.”**

Igualmente se debe llamar la atención que la referencia que realiza la Fiscal sobre las funciones de la Fiscalía, además de las que le da los Estatutos de la CCCBR a ella, se debe tener la prudencia y asesoramiento del caso a nivel legal en cuanto al uso que la misma hace de la Ley de Asociaciones Solidaristas y en particular de su Artículo 52 que refiere al código de comercio artículo 197, donde dice vigilar ilimitadamente y en cualquier tiempo las operaciones, utilizando el inciso i y j del artículo 197 del Código de Comercio, para de alguna forma justificar que ella puede hacer esa audiencia de la señora Ofelia, cuando en correo de invitación a esa audiencia, el suscrito le hizo ver que las atribuciones del Fiscal se referían al artículo de los estatutos de la cámara de acuerdo con los artículos aplicables entre ellos el 63. Sobre el tema a que hace referencia la Fiscal del bullying hacia mi persona es un tema que evidentemente deberé referirme una vez que se subsanen y corrijan los yerros, errores y faltas que acarrearán la nulidad de este traslado de cargo, para incluso bajo esa misma formalidad y seriedad, me reserve acudir a otras instancias administrativas y jurisdiccionales a solicitar las responsabilidades del caso a la señora Fiscal. En todo caso hasta que se subsane, corrija y enderece el presente traslado de cargos y sobre todo, se individualicen, concreten e identifiquen con la prueba y documentación concretas que deberán constar en el expediente de la Fiscalía que está sirviendo de base para este traslado, eso sí, debidamente ordenado, foliado, y con pleno acceso al mismo una vez que se corrija el mismo, es que podrá referirme a cada uno de esos aspectos y los demás que de una u otra forma he tratado de referirme, pese a la forma violatoria y falta de toda técnica legal que ha sido elaborado este traslado y la su expediente, sabiendo además sobre los hechos concretos que deberán referirse los testimonios de los asociados a los que se refieren dicho documento.-

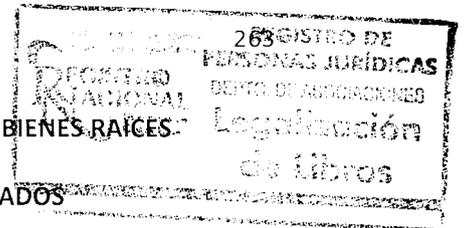
6 y 7.- Es falso en la forma que lo expone la Fiscal por lo que se deben rechazar amén de que por las violaciones que han sido descritas en cuanto a la forma en que se ha confeccionado y brindado acceso al expediente donde pudiera constar algo sobre este punto, a todas luces resultaría absolutamente NULO y carente de validez por las razones que se han desarrollado sobradamente en líneas atrás. Aun así, es dable indicar que en cuanto a las supuestas llegadas tardías a reuniones y sesiones de Junta Directiva así como las señaladas en el punto 7, consta en cada una de esas oportunidades las constancias y avisos correspondientes en los que comunico las razones que mediaron en cada una para que así fuera, por lo que en su momento se aportarán las constancias y pruebas relacionadas a este tema, una vez que la Fiscal CORRIJA Y SUBSANE POR SER NULO ABSOLUTAMENTE este traslado de cargos y sobre todo, revise en el expediente que deberá confeccionar en debida forma, las pruebas y documentos que sustentan este hecho. Cualquier referencia que quisiera realizar sobre este tipo, sin que antes se resuelva de previo lo anterior, evidentemente me ocasionaría una violación al debido proceso y derecho efecto de defensa que me causaría perjuicio en este caso. Este servidor ha enviado notas en las que justifico no poder asistir porque tenía compromisos ya adquiridos con anterioridad. Incluso estuve en sala de Presidencia media hora después de que iniciara la audiencia atendiendo consultas de la ex presidenta y de un miembro de junta directiva y también de una asociada que las atendió en esa oficina. A esa audiencia que se estaba dando ese mismo día fueron invitados vía correo electrónico 14 personas, la Fiscalía, además del abogado, la señora Ofelia que



LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

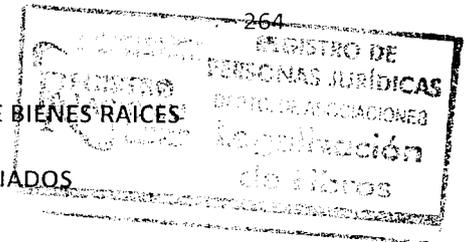
estaba convocando los invitados. En todo caso hasta que se subsane, corrija y enderece el presente traslado de cargos y sobre todo, se individualicen, concreten e identifiquen con la prueba y documentación concretas que deberán constar en el expediente de la Fiscalía que está sirviendo de base para este traslado, eso sí: debidamente ordenado, foliado, y con pleno acceso al mismo una vez que se corrija el mismo, es que podrá referirme a cada uno de esos aspectos y los demás que de una u otra forma he tratado de referirme, pese a la forma violatoria y falta de toda técnica legal que ha sido elaborado este traslado y la su expediente, sabiendo además sobre los hechos concretos que deberán referirse los testimonios de los asociados a los que se refieren dicho documento.- **8 y 9.**- Es falso en la forma que lo expone la Fiscal por lo que se deben rechazar amén de que por las violaciones que han sido descritas en cuanto a la forma en que se ha confeccionado y brindado acceso al expediente donde pudiera constar algo sobre este punto, a todas luces resultaría absolutamente NULO y carente de validez por las razones que se han desarrollado sobradamente en líneas atrás.

Aun así, es dable indicar que la asamblea general extraordinaria donde la fiscal dio un informe de la situación de la cámara y unos casos de acoso, por lo que la asamblea nombró una comisión para investigar e informar a la junta directiva, siendo que en esta comisión estaba la fiscalía, la secretaria y el tesorero. Sin embargo el día de la sesión extraordinaria de Junta Directiva del 29 de mayo 2019, esa investigación no había sido pasada a los miembros de Junta Directiva, por lo que el Presidente no tenía conocimiento de la investigación realizada. Más aun a esa reunión de esa sesión de junta directiva no se pudo presentar y puso la justificación que no podía asistir por cuestiones personales, siendo que la Secretaria firmó un finiquito del contrato con la empresa Cavas SA lo que realmente es irregular dado que el único que tiene y qué es apoderado generalísimo y representante de la cámara es el Presidente. Aún al día de hoy en el expediente Cava SA no aparece el informe que debió de haberse hecho y presentado a Junta directiva de la investigación esa comisión nombrada por la asamblea. Por su parte el señor Luis Fernando director de la comisión de Educación y capacitación incumplió el acuerdo 153 219 del acta extraordinaria número 264 2019 de fecha 30 de abril 2019, al no promover las capacitaciones se le estaba solicitando, toda vez era una necesidad que estaban solicitando los asociados. Al no haberse programado esta charla, es que el señor Presidente Luis Manuel Castro se toma la atribución de aceptar autorizar que la señora Ana Seydi López para que diera dicha charla el 8 de julio para beneficio de los asociados, charla a la que asistieron 30 asociados donde estaban presentes tres abogados que pertenecen a nuestra asociación también, siendo que charla fue sumamente enriquecedora y se evacuaron muchas consultas y dudas que tenían los asociados. En todo caso hasta que se subsane, corrija y enderece el presente traslado de cargos y sobre todo, se individualicen, concreten e identifiquen con la prueba y documentación concretas que deberán constar en el expediente de la Fiscalía que está sirviendo de base para este traslado, eso sí: debidamente ordenado, foliado, y con pleno acceso al mismo una vez que se corrija el mismo, es que podrá referirme a cada uno de esos aspectos y los demás que de una u otra forma he tratado de referirme, pese a la forma violatoria y falta de toda técnica legal que ha sido elaborado este traslado y la su expediente, sabiendo además sobre los hechos concretos que deberán referirse los testimonios de los asociados a los que se refieren dicho documento.- **9.**- Es falso en la forma que lo expone la Fiscal por lo que se debe rechazar amén de que por las violaciones que han sido descritas en cuanto a la forma en que se ha confeccionado y brindado acceso al expediente donde pudiera constar algo sobre este punto, a todas luces resultaría absolutamente NULO y carente de validez por las razones que se han desarrollado sobradamente en líneas atrás.

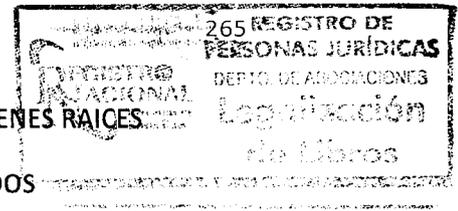


Aun así, es dable indicar que en Asamblea general ordinaria y extraordinaria 131-2019 del 4 de marzo 2019 es la señora Fiscal la que da un informe sobre resultados de la investigación realizada y hallazgos importantes referente a la junta directiva saliente y al estado en que se encuentra en la Cámara (folio 240 del libro de actas de asamblea 131-2019), acuerdo tomado por mayoría y que aprueba el nombramiento de una comisión integrada por Marcela Fonseca Chavarría, Mary Anne Weston y Luis Fernando Gómez, para que en el plazo de 30 días naturales analicen e investiguen todo lo referente al tema del contrato con la empresa KABAT informando de ella a la junta directiva. En todo caso hasta que se subsane, corrija y enderece el presente traslado de cargos y sobre todo, se individualicen, concreten e identifiquen con la prueba y documentación concretas que deberán constar en el expediente de la Fiscalía que está sirviendo de base para este traslado, eso sí: debidamente ordenado, foliado, y con pleno acceso al mismo una vez que se corrija el mismo, es que podrá referirme a cada uno de esos aspectos y los demás que de una u otra forma he tratado de referirme, pese a la forma violatoria y falta de toda técnica legal que ha sido elaborado este traslado y la su expediente, sabiendo además sobre los hechos concretos que deberán referirse los testimonios de los asociados a los que se refieren dicho documento.- **TERCERO Y CUARTO:** Igualmente son falsos los sub hechos que acá se detallan en los **TERCERO Y CUARTO**, precisamente por la forma que los expone la Fiscal, por lo que se deben rechazar, amén de que por las violaciones que han sido descritas en cuanto a la forma en que se ha confeccionado y brindado acceso al expediente donde pudiera constar algo sobre este punto, a todas luces resultaría absolutamente NULO y carente de validez por las razones que se han desarrollado sobradamente en líneas atrás. Hasta que se subsane, corrija y enderece el presente traslado de cargos y sobre todo, se individualicen, concreten e identifiquen con la prueba y documentación concretas que deberán constar en el expediente de la Fiscalía que está sirviendo de base para este traslado, eso sí: debidamente ordenado, foliado, y con pleno acceso al mismo una vez que se corrija el mismo, es que podrá referirme a cada uno de esos aspectos y los demás que de una u otra forma he tratado de referirme, pese a la forma violatoria y falta de toda técnica legal que ha sido elaborado este traslado y la su expediente, sabiendo además sobre los hechos concretos que deberán referirse los testimonios de los asociados a los que se refieren dicho documento.- **Luis Manuel Castro Miranda”**

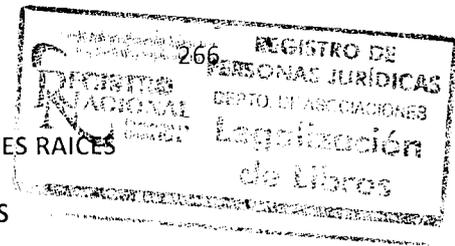
El Sr. Adrián Mora solicita que conste en actas que él también fue excusado de participar en la Comisión de Proyecto de Ley, al igual que la Sra. Katty Esquivel y que el Sr. Juan Carlos Majano. El Sr. Rodney Zúñiga Barrantes consulta que es lo que prosigue, una vez conocido la posición tanto de la Fiscalía como la del Presidente. La Licda. Viviana Jiménez indica que, de acuerdo al inciso K donde se habla de las denuncias que se interponen a cualquier miembro de la Junta Directiva u órgano, se dice que se someterá a conocimiento. Aclara que ella está en la asamblea para velar que todo se efectúe a derecho conforme lo establecen los estatutos. Aclara que ella no conoce el fondo del asunto y no se puede pronunciar sobre ello. La asamblea debe resolver sobre el fondo del asunto. El Sr. Adrián Mora Solano indica que de acuerdo a lo manifestado por el señor Presidente en su informe, donde dice que no se presentaron correctamente las pruebas, no se folio el expediente, entre otros, como asociados le quedan muchas dudas, por lo que presenta moción para que el Gerente Administrativo de un resumen desde el punto de vista de la administración de la Cámara sobre lo que está sucediendo. La Sra. Presidenta a.i. somete a votación moción presentada por el Sr. Adrián Fernández. **ACUERDO: Por mayoría se aprueba que el Sr. Carlos Zúñiga, Gerente Administrativo, brinde un resumen sobre lo que está sucediendo a nivel administrativo en la Cámara de Corredores de Bienes Raíces.** El Sr. José Miguel Porras Mejías considera que se está actuando mal, se están haciendo cosas que no están regidas por los Estatutos,



ya que es ilógico el planteamiento que está efectuando la señora Fiscal, pues el Presidente tiene derecho a consultarle a quien él quiera o cómo se va a decir que el Presidente no tiene derecho de decirle al Gerente que mande una nota. Se debe ser imparcial y razonables. La Sra. Griselda Lara lamenta la situación que se está presentando, pues mientras que se está viviendo la mayor reforma Fiscal del país, los asociados han caminado solos, porque la Junta Directiva y la parte administrativa no pudieron organizar algo que los orientara, por lo que es evidente que algo anda mal. Este año la CRGARD hizo una capacitación sobre el cambio de la reforma fiscal y la Cámara hizo una charla que no le ayudó en nada. Es frustrante no tener un acompañamiento de la Cámara. La Sra. Ana Patricia Salas Morera solicita el criterio de la Asesora Legal para saber qué es lo que procede realizar por parte de la asamblea. La Licda. Viviana Jiménez responde que de acuerdo con el Artículo 34, inciso K de los Estatutos se indica que la Asamblea conocerá del traslado de cargos. Sí deben revisar muy bien la legalidad de lo que están haciendo, desconoce en este traslado de cargos si hay pruebas, si se le otorgaron las audiencias que había que darle y demás; sin embargo, es importante mencionarlo. En este inciso dice y la Asamblea decidirá, pero no dice qué debe decidir. Por otra parte, no sabe qué tanto ha sido la investigación que ha hecho la Fiscal porque no le compete ella; sin embargo, consulta si el primer hecho de los cargos es la Fiscal en contra del Presidente por actuaciones de las que no estuvo conforme. ¿Consulta si hay algo de la Fiscal en contra del Presidente? De acuerdo al traslado de cargos expuesto. La Sra. Marcela Fonseca consulta quiénes son los dos señores con los que la abogada estaba hablando porque fue después que habló con ellos que la abogada está consultando esto. La Sra. Viviana Jiménez indica que los dos señores son los abogados del señor Presidente y la pusieron en autos con respecto a la asamblea, pero lo está diciendo conforme a lo que ve y como Fiscal si plantea algo que tiene que ver con ella, se tendría que inhibir en este procedimiento. La Sra. Marcela Fonseca indica que no hay nada personal, solo está exponiendo el caso a la asamblea general. La Sra. Ana Seydi López León expresa que como expresidenta y que ha estado en cuatro juntas directivas, le indicó al Sr. Luis Fernando Gómez que a partir del 1 de febrero vencía su periodo y si no se inscribía la personería de la nueva Junta Directiva, la Cámara se quedaría sin un representante legal. Al igual de como se hizo con el Sr. José Miguel Porras y ella, se registraron las firmas de la nueva Junta Directiva del Sr. Presidente y del Sr. Tesorero para que ellos pudieran seguir firmando. De igual manera su firma quedó registrada y al día de hoy su firma continúa registrada y puede ver las cuentas bancarias. Con relación a su actividad aclara que es corredora, capacitadora, empresaria y como profesional tiene todo el derecho de ejercer su negocio de la manera que considere. Siempre contribuirá, con la Cámara y con los asociados, razón por la cual propuso hacer un curso del cual le solicitaban enviar la información a varias personas y le parece que las cosas se deben canalizar en una sola instancia pues fue demasiada la burocracia. Envío la información al Gerente para que definiera; sin embargo, no se concretó por lo que tiene todo el derecho de realizar un curso aparte y de invitar a todas las personas que considere conveniente. Concluye indicando que, de parte de ella, siempre habrá una apertura hacia la Cámara. El Sr. Carlos Zúñiga indica que externará su criterio como profesional, de lo contrario podría interpretarse que está tomando partido. El Sr. José Miguel Porras indica que debe externar su criterio como Gerente. El Sr. Carlos Zúñiga externa que está bien, hablará como Gerente. Indica que cuando ingresó a la Cámara en marzo del presente año, le llamó la atención la primera sesión de que el señor Presidente no dirigía las sesiones de Junta Directiva; sin embargo, como le pareció fuera de contexto hizo la pregunta y lo que le dijeron fue de que el Sr. Luis Castro era así y estaba iniciando su gestión. Pasó el tiempo y se enteró realmente del problema que hay y es que el Sr. Luis Manuel Castro no



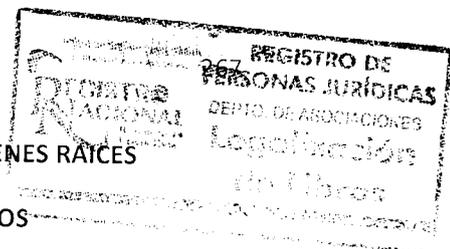
tiene experticia para dirigir una Junta Directiva. El comentario sobre la capacitación que iba a brindar doña Ana Seydi López, obedece a que hay un acuerdo que indica que todo curso debe ser aprobado por la Comisión de Capacitación, lo cual lo meten en un problema porque su capacidad resolutive se limita a que todo debe canalizarlo por la Junta Directiva. El problema está que cuando llegan los asuntos importantes a la Junta Directiva estos no se abordan a tiempo. Con respecto a los cursos, indica que hace como cinco semanas presentó a la Junta Directiva toda la maya curricular sobre dos proyectos: 1. Reactivar los cursos de correduría común y corriente cuatro días de ocho horas, lo que hizo fue que reacomodó los temas como lo es el análisis de los planes reguladores que implica la realización de una serie de trámites reguladores ante SETENA, SENARA y otros, para ver precisamente qué se puede hacer en un terreo en específico, por ejemplo: si se vende un terreno para una estación de servicios, entonces se trata sobre los conocimientos que debe tener un corredor para canalizar sin inducir a un comprador a un error. También hizo otra que implica una especialidad en correduría que consiste en un curso de cinco módulos, cuatro materias cada uno que se pueda brindar en un año, incluso se acercó al ICAP donde él mismo fue consultor, y conversó con el Director Académico quien lo vio bien y ellos serían los que otorgarían el certificado el cual es reconocido a nivel Centroamericano porque la Junta Directiva del ICAP la integran los ministros de economía de Centroamérica. Lo anterior pensando de corto a mediano plazo; sin embargo, no ha habido oportunidad de que lo vean porque se enfrascan en discusiones que no avanzan, como por ejemplo hace tres semanas solo en la aprobación del orden del día se tardó una hora veinte minutos, por lo que no hay tiempo para ver otros temas. Con respecto a la tecnología, el corredor necesita tener tecnología para vender. También está el proyecto de ley, pero no es suficiente si solo se hace el proyecto, se debe empoderar al corredor capacitándolo y actualizándolo. Hoy se tuvo una reunión de la Comisión del Centro de Negocios, una comisión muy buena y felicita a los miembros (Ana Patricia, Ricardo Largaespada y Domingo Coppola). Se recibió a representantes del BAC San José, donde ellos ponen la plataforma de capacitación a disposición de la Cámara, pero además, están dispuestos a firmar convenios de manera que el corredor pueda acceder a la información crediticia del cliente antes de hacer algún negocio, ya que muchas veces se efectúa una serie de trámites y la persona no es sujeto de crédito. Además, se están comprometiendo a realizar líneas de crédito hipotecario con capacidad resolutive de entre 15 a 22 días. Esos temas que se deben abordar todos los días, pero se siente frustrado cuando llega acá y la sesión de Junta Directiva no es productiva. Agrega que en una sesión que estaba presidiendo la Sra. Giovanna Molinari presentó el reporte de acuerdos, se agotó la agenda, discrepancias entre los miembros se pidieron disculpas, fue una sesión productiva, elegante y no estresante, quince días después el señor presidente llama la atención a una de las miembros de Junta Directiva y se vuelve a realizar el zafarrancho. En estos momentos podría presentar su renuncia, pero no lo hará debido a que la Cámara merece una oportunidad más, pero él con el Sr. Luis Manuel Castro no puede trabajar. Ahora el señor Presidente estaba diciendo que hay algunas cosas que no se han hecho porque el Gerente Administrativo no las canaliza junto con el señor Tesorero, y qué más tiene que hacer después de hacer cartas llamándole la atención a doña Mary Anne Weston y a doña Marcela Fonseca y quiere que le ponga con sangre "Presidente con Poder Generalísimo le llama la atención", perdón pero él no está aquí para eso, podría estar en otro lado o sencillamente hay personas que manipulan información y desean que él haga lo que quieren porque están aquí empoderados desde hace muchos años, tal como Doña Ida Luz Holdridge. Con relación al tema de los cheques, informa que la semana pasada desconectaron el internet por falta de pago, porque si bien es cierto el Sr. Luis Manuel Castro



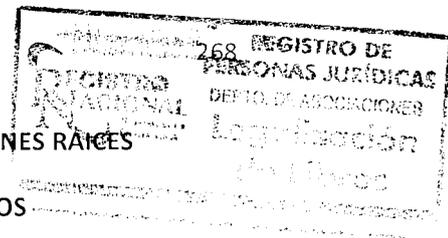
llega a las diez de la mañana él no firma los cheques sino llevan todas las firmas de protocolo la de él que revisa punto a punto lo que se paga y si no lleva la firma del Tesorero él no los firma. Dónde aquí y en cualquier parte del mundo se siguen usando cheques y luego cómo es posible que el Tesorero firme primero, si al final los dos son responsables. Se utilizan cheques porque para hacer transferencias debe ir el apoderado generalísimo de la Cámara sin límite de suma, pero no puede ir al Banco Nacional a cambiar la firma de la Sra. Ana Seydi López. También se quejó porque fue al BAC San José tres veces porque no sabía qué hacer, entonces cómo se le dirá que vaya a solicitar el trámite para que conecten internet banking y poder hacer transferencias, posiblemente también le de miedo realizar transferencias. Agrega que alguien secuestró los libros contables, desde el año 2016 están en blanco alguien secuestro eso aparte de otra información. Revisó los estados financieros pasados y no hay nada, lo que hay son comprobantes de pago sin balance de comprobación, ni balance de situación. El representante legal sin límite de suma debe ir al Ministerio de Hacienda y hacer el registro, primero a dar la explicación del caso del porqué no están e inscribir los nuevos. Aquí se está en un gran problema, el Sr. Luis Manuel Castro no tiene competencia para ser el Presidente de una organización que tiene mucho futuro. No se va porque cree que puede hacer muchas cosas acá, pero si le ayudan, sino no. La Sra. Katty Esquivel Valerín se refiere a la convocatoria que hicieron sobre quiénes querían integrar la Comisión de Proyecto de Ley, fueron tres personas las interesadas porque tienen experiencia en el tema; sin embargo, la misma Junta Directiva les negó ese derecho. Analizó todo el descargo que el Sr. Luis Manuel Castro presentó; así como la denuncia que hizo la Fiscal, antes de eso desea saber quién va a pagar los abogados que trajo el Sr. Luis Castro porque se tiene un abogado que no está presente porque aparentemente estaba parcializado y ahora la contraparte trae una abogada, entonces se incurre en lo mismo. Como asociada no está de acuerdo que de su plata se paguen abogados que no se necesitan, ya que se tiene a un abogado de planta. La moción que presentará la trae por escrito: "He sido asociada por más de 7 años y durante todos estos años hemos pasado por buenos y malos momentos, por momentos de incertidumbre y bonanza, pero nunca ha habido una situación tal convulsiva como la actual, lo que le causa una enorme preocupación y tristeza a la vez. Conste, pase lo que pase no voy a renunciar a ser asociada porque el símbolo de la Cámara es mi representación ante los clientes, pero es muy clara la función de la Fiscalía General como órgano independiente dentro de la Cámara, que se encarga de la vigilancia y fiscalización de los administradores; así como regular la buena marcha de la organización. También tengo claro que el Presidente de la Cámara es la cabeza, es la persona que lleva el liderazgo de la organización pero debe ser un liderazgo proactivo, positivo arriando la carreta de manera conjunta con todos los que formamos parte de esta organización; sin embargo, si estamos presentes el día de hoy es porque tal disuasión que crea solo conflictos, problemas, controversias y un estancamiento que no nos lleva a ese andar hacia adelante. No es posible, yo soy afiliada al Colegio de Ciencias Económicas y nunca he vivido esto, jamás, porque hay una Junta Directiva con gente profesional que pone sus intereses personales a un lado y pone por encima los intereses de todos nosotros, que en este caso no está pasando. Me consterna oír el traslado de cargos que ha presentado la Fiscalía en contra del Presidente y sin querer entrar en detalles de quién tiene o no la razón, sí creo que esa situación actual lo único que conlleva es a destruir nuestra organización, a carcomer lo poco o mucho que hacemos como asociación y creo desde lo más profundo de mi alma que lo más digno sería que el Presidente presente su renuncia en bienestar de todos nosotros. Me consterna de igual manera, que desde que está el actual Presidente desde que su mandato comenzó a principios de este año se han retirado 77 colegas, un número considerable y aterrador; sin

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES

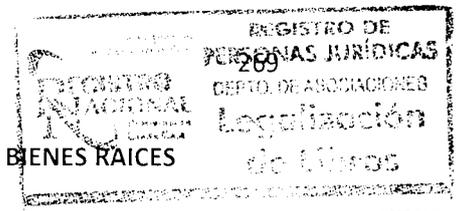
LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS



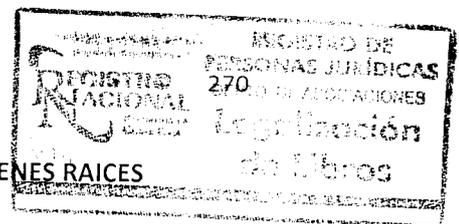
embargo, consciente que la renuncia del Presidente actual no se va a dar, hago del conocimiento de esta asamblea con todo respeto hacia todos ustedes, de presentar mi moción para solicitar de manera vehemente, se revoque el nombramiento del Sr. Luis Manuel Castro Miranda como Presidente de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, por el bien de todos nosotros. Les solicito hacer eco de mis palabras de buscar el bienestar de la Cámara, aquí yo no estoy ni a favor ni en contra de nadie, estoy a favor de la Cámara de todos nosotros, de buscar a una persona que venga a poner el orden que necesitamos, de una persona que venga a unirnos en un solo fin, de una persona que si bien cometa errores tenga la gallardía de tomar decisiones en bienestar de nosotros los asociados, la razón de existir de esta organización. No es posible que aquí venga una persona a leer un documento que no fue hecho ni por él mismo, perdón y con todo el respeto que me merece Don Luis y no es posible que haya personas aquí dentro de la Cámara que tengan que estar opinando, aquí hay una Junta Directiva y hay comités, aquí nadie me ha visto tener injerencia con algún compañero. Yo sinceramente me quedo asombrada que venga gente de afuera que yo más bien me pregunto, ¿Señor no sé cómo hacen para vivir? porque yo trabajo porque necesito, no lo hago por un jobi entonces no es posible que esto esté sucediendo en la Cámara. Entonces, por eso yo vengo a someter a votación esta moción". La Licda. Viviana Jiménez indica que una cosa es la renuncia, de la cual el Presidente deberá estar de acuerdo y otra cosa es solicitar la destitución, pues esta debe ser con fundamento y debe darse con lugar el traslado de cargos. La Sra. Yamileth Peña Ulloa indica que le inquieta lo sucedido, ella tiene muy poco tiempo de estar en la Cámara y le ha comentado a la recepcionista que aquí todo el mundo habla como cuando va a una subasta y no hay orden, pero hay un dicho que dice "el que no sabe obedecer no sabe mandar" y aquí es como que todo el mundo habla y no se ve el orden en nada. Sí, a todas luces se ve que el Presidente no sabe usar las herramientas, pero cuando lo fueron a poner de presidente también lo sabían, él se ve una persona sencilla y transparente, pero por qué en ese momento no se le dijo que ocupaban esto, pero se nombró y si se le dijo que le iban a colaborar a enseñar para hacer una firma electrónica la cual no es fácil, porque hasta a ella le ha costado mucho, todo tiene sus limitaciones. El peor error es que no quiera escuchar y no quiera ayuda, pero si con esas limitaciones que todos puedan tener, ellos tienen la voluntad y si los demás le ayudan no ve ningún problema. Pensó que era un desfalco, pero venir aquí es como que están ventilando los trapos sucios, como un chisme. El Sr. Eugenio Díaz coincide con algunos compañeros, que la asamblea del día de hoy es ventilar algunas situaciones que se viven en la actual Junta Directiva, jamás había visto esto en otras empresas u organismos. Considera que es algo que se pudo haber solucionado internamente; sin embargo, es algo que ya se ventiló y ahora se está en la asamblea para decidir. Aclara que él renunció, no denunció a la Comisión de Capacitación e hizo llegar un escrito a la Sra. Marcela Fonseca, Fiscal, con copia de la renuncia al Sr. Luis Castro. El Sr. José Miguel Porras indica que cuando eligen a una persona en una Junta Directiva es para trabajar y para servir, si no, no se acepta un puesto en una Junta Directiva. Menciona que estuvo de Presidente de la Cámara durante dos años y le parece que es la gestión más efectiva que ha tenido por los números, pero no fue porque él hiciera gran cosa sino, porque contaba con un equipo de Junta Directiva que lo apoyaba a trabajar. Esta Junta Directiva no está conformada solo por Don Luis Castro, son 10 personas la que la integran y si eligen a otro Presidente en tres meses volverá a ser igual. Es un trabajo en equipo. Comenta que en Junta Directiva durante su periodo él tenía un adversario, pero fue muy decente y se trabajó con él de la mano. El Sr. Adrián Mora indica que él siendo Vicepresidente de la Administración del Sr. Porras Mejías, le firmó los cheques sin cuestionarlo y también cuando se planteó el proyecto para salvar la Cámara lo votó y lo



apoyó, fue una oposición sana. La Sra. Ana Lorena Rojas Arce indica que en honor a la verdad contará lo que ha vivido en esta Junta Directiva, no va a mentir, prometió decir la verdad cuando juró y lo repite porque muchas veces lo ha dicho, no viene a ser amistades, no viene a ser yuntas con nadie, viene a trabajar de forma transparente hoy y para la Cámara y así ha tratado de hacerlo. Tiene razón el señor Gerente en algunas situaciones, no se ha podido trabajar y cree que lo mandó a decir en un chat que poco se mete porque la malacrianza, los insultos y grosería de esos chats es demasiado grande. Si esos chats se pueden pedir que se autorice para que se hagan públicos se los enviaría, para que conozcan las faltas de respeto, las palabras, las insolencias, las malacrianzas, los insultos de algunos de los miembros de la Junta Directiva hacia algunas personas. Es indignante escuchar y leer esos chats y hará lo posible para que legalmente todos lo conozcan. También indica que en una de las últimas sesiones ella pidió que los audios se hicieran del conocimiento de todos, porque las actas y los acuerdos no son ni la cuarta parte de las realidades que se viven en las reuniones y sesiones de Junta Directiva, solo agresiones y eso no puede ser, eso es lo que ha impedido que el trabajo que se había planteado en el plan de acción se pueda realizar y se haya ejecutado como corresponde para beneficio de todos y ahí se involucran dineros. Lo dice para que todos los que están siempre atentos para caerle a uno para denunciarlo, señalarlo y no dejarlo trabajar, que hasta miedo les da abrir la boca en una Junta Directiva porque les caen como buitres encima, porque no comparten algunas ideas que ellos tienen, porque se creen que están blindados y así han dicho “yo soy fulana de tal y a mí no me pueden hacer nada” “Yo soy fulana de tal y aquí mando yo” es una dictadura de algunas personas que se ha dado en la Junta Directiva, eso ha obstaculizado el trabajo que se propuso realizar. El Sr. Adrián Mora consulta si se pueden conocer los nombres de esas personas. La Sra. Ana Lorena Rojas indica que al final los va a decir. Continúa manifestando que hay personas que, no teniendo documentos válidos ni respaldo de ningún tipo, están acostumbradas a hacer y decir lo que se les ocurre y tratan de imponer sus ideas teniendo como la única forma de tratar de validarse los insultos, las acusaciones infundadas, las amenazas, la malacrianza y en muchos casos hasta la violación de las normas, leyes y reglamentos establecidos. Esto se ha podido observar claramente y es demostrable en las diferentes formas de comunicación dentro de esta Cámara y fuera de ella, es una vergüenza. Hay personas que no tienen límites para abrir la boca y señalar a los demás. Lamentablemente si tienen colita y está escrita. No son las actas, no son los acuerdos y ella pidió en una reunión que les pasaran a todos los asociados los audios para que realmente conozcan la realidad de lo que pasa, hay muchas personas que tienen dos caras, por un lado, vienen y ponen una cara acá y por otro hacen otras cosas y esas cosas no se pueden dar. Eso es lo que ha limitado y no es el Sr. Luis Manuel Castro pues puede tener sus debilidades como todos la tienen, pero también tiene sus fortalezas, pero jamás lo hemos visto faltarle el respeto a nadie, levantarle la voz y mucho menos insultar a una persona. Esto demuestra debilidad e ignorancia, no se vale dentro del marco de una organización como esta, en donde para avanzar de forma eficiente, lo único que se requiere y que ha venido pidiendo desde hace varios años es respeto, pues aquí no hay respeto, porque ni siquiera se respetan así mismo, ni siquiera respetan a los demás ni a su dignidad. Respeto a las ideas de los otros, pero que no se confunda, no es tolerar a los que utilizan la malacrianza, porque no es correcto; sin embargo, hasta para diferir existen medios respetuosos, no se le puede atacar a todos los que piensan diferente solo porque sí y mucho menos cuando no se tiene la razón y menos con acusaciones tan serias como las injurias, calumnias y difamación, que el mismo Gerente no la deja mentir se lo comentaba desde un inicio que él se queda asombrado de ver cómo las personas hablan, señalan y dicen sin tener



ninguna limitación en su lengua ni en su boca, arriesgándose a demandas y lo peor es que son personas que representan órganos de esta institución, que representan a la Cámara y no se están poniendo ellos como persona sino que están poniendo a la Cámara en riesgo de ser acusados con procesos legales de lo que dicen y lo que hacen, porque si se pone una demanda a un miembro de un órgano, no se la pongo a él como persona, se la pongo a él y se la pongo a la Cámara también y ahí se empezará un proceso en donde los gastos en que va a incurrir la Cámara van a ser muy altos; entonces en eso se debe tener un poquito de cuidado y de consideración y de respeto al cargo que se les asignó en órganos ejecutores. No se puede atacar al que difiere de uno, hay formas de hacerlo, es más esto como lo decían se pudo haber canalizado por otros medios y no venir a una asamblea como muchas donde ustedes mismos con sus palabras la han calificado como un circo infundado, sin ninguna base importante para hacerlos venir a gastar su tiempo acá, irrespetándoles ese tiempo. Eso es lo que se ha hecho en las últimas asambleas que se han convocado que dicho sea de paso se han convocado por personas sin tener la potestad para hacerlo. Aquí no se respeta tampoco la función de cada quien, aquí todo el mundo quiere pasarle por encima a los demás. Hay Estatutos, hay reglamentos y están muy claras las funciones establecidas de cómo y quién debe hacer las cosas, pero por la falta de respeto de eso pasa lo que está pasando en este momento. Dentro de nuestra asociación existen Estatutos, acuerdos, reglamentos y disposiciones, que muchos no se cumplen o no se ponen en práctica por las mismas razones y son por: carencia de respeto, intolerancia para aceptar las ideas y posiciones de los demás, irrespeto a lo establecido por ley y en especial violación a los debidos procesos. Muchas veces en forma adrede, por ignorancia o por falta de responsabilidad de aceptar un cargo y no instruirse a como corresponde para cumplir con las funciones encomendadas. El mal uso del poder de algunos de los órganos ejecutores, algunos creen que por el cargo que se les confirió en asamblea, están blindados y libres de acusaciones por faltas serias cometidas, pero no es así, entre otros hay personas que forman parte de los órganos que no aportan más que críticas y más bien son incitadores de hacer conflictos. También están los que pecan por omisión, quizás no desean arriesgarse a ser atacados, injuriados o calumniados como ha sucedido y prefieren callar; no obstante, a ellos también se les encomendaron funciones, responsabilidades y deberes y uno de ellos es el de investigar responsablemente y pronunciarse de forma vehementemente cuando las cosas no se dan en forma correcta. Finalmente, también insta a todos los asociados a acercarse más a la Cámara, porque también tienen derechos y deberes por velar por sus propios intereses. No se puede venir aquí a señalar, ya que tienen la responsabilidad de investigar qué se está haciendo y qué no se está haciendo, acercarse a la Cámara y no venir solo a una asamblea urgente y entre comillas cuando se les llame. No pueden seguir siendo víctimas de la manipulación, ya que hay mucha manipulación y no de la presidencia, ni de otras personas a las que han señalado, mal justificada, parcializada o falsa información que reciben muchas veces los asociados. De creer tener derechos y atribuciones que no les corresponden o que la Cámara debe obedecer solamente a sus ideas y a sus criterios, pasando por encima de los demás, esto es lo que realmente está llevando al caos a la Cámara y las principales víctimas son todos los asociados. Una persona que en uno de los chats dijo "tenemos pruebas" no sé sabe cuántas pruebas de las acusaciones están no por decir que, porque yo dije, me trajeron o me mandaron algunos asociados pruebas o denuncias, ¿a dónde están cada una de las pruebas de los documentos que se presentaron hoy, tanto de una parte como de la otra? Los asociados merecen esas pruebas, no pueden decidir ahora si quieren o no quitar al Presidente, primero se debe ahondar en la situación con los elementos necesarios para que tomen una decisión hoy, mañana o cuando se requiera. Hay cosas que no son ciertas y que



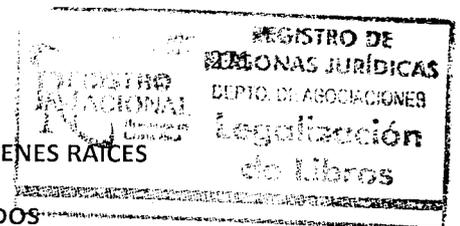
ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

son manipuladas, es más, aquí tiene algunas, el acuerdo 109 porque acaban de mencionarlo, tiene muchas y las remitirá en el momento oportuno. Aquí se dijo que el Presidente había pedido la destitución de los asesores, lo cual es falso, y lee el acuerdo el cual pasará, nadie la va a callar porque si puede poner su cargo a disposición de la asamblea lo haría, pero primero sabrán la verdad. También se ha dicho acusando al Presidente de una asesoría con pagos de quinientos cuarenta y siete mil colones, tiene un informe donde hay personas que han llegado a gastar más de un millón de colones en asesorías y no necesariamente sacando y excluyendo las asesorías del Tribunal de Ética que con todo derecho tienen para pedir las. Se debe analizar todo bien, le pidió al Gerente hace quince días y todavía está esperando la respuesta, le pidió un cuadro en donde diga quiénes piden la asesoría, por qué monto, para qué y todavía lo está esperando. Tiene la información hasta el 06 de junio, faltan un montón de gastos que hay que incluir en asesorías y muchas veces han sido irresponsables, porque una persona cuando acepta un cargo tiene que saber los Estatutos, tiene que saber cuáles son sus funciones y prioridades y por falta de hacer eso han incurrido en barbaridades. Falta mucho por decir y mucho que la asamblea debe investigar. Se les remitirá los audios como se aprobó. El Sr. Luis Manuel Castro indica que entregó al Sr. Carlos Zúñiga un manual de procedimientos contables para la firma de cheques, es responsabilidad del Gerente Administrativo y del Tesorero aquí no hay manuales y le están exigiendo que él firme los cheques de primero y el Tesorero de segundo lo cual es inconcebible, porque la responsabilidad del Tesorero es firmar los cheques de primero y después él, eso no es miedo es un debido proceso. Indica además, que el Gerente Administrativo cuando hizo mención de él, se le acercó a la mesa y le dijo "Cometió un error don Luis al nombrarme, se va a arrepentir" le hizo una amenaza y después habló en contra de él. El Gerente habla de que se les ponen a firmas llamadas de atención, hay amonestaciones una de ellas hechas a doña Mary Anne Weston y ella no perdona eso, al igual que a la Fiscal, pero son comportamientos que se han dado y que requieren este tipo de procedimientos y él como Gerente Administrativo está en la obligación de ejecutar esas amonestaciones. El tema de internet por no firma de cheques, según el procedimiento los cheques deben pasarse los martes, por qué no hacen una previsión de las fechas de pago de los servicios públicos con antelación y no que lleguen a decirle a uno tiene que firmar y aunque no tenga la firma del Tesorero. No llevan un control de pagos. El Tesorero es el Sr. Luis Fernando Gómez y es quien debe coordinar con él para hacer las gestiones sobre los libros contables. Esta división se da desde el inicio con la Sra. Mary Anne Weston quien se une con la Sra. Ofelia Ulloa y entre los dos desean echarles encima a los asesores, y posteriormente la Fiscal como una estrategia hace una moción para que desaparezca la Comisión de Asesores ¿y qué es lo que busca con eso? dejarlo solo sin asesores. Después, Mary Anne Weston se une con el Sr. Nelson Jiménez y con la Sra. Marcela Fonseca y entre todos ellos están boicoteando la Junta Directiva con malacrianza. La Junta Directiva no avanza porque las discusiones son en contra de ellos que no promueven nada y todo lo afectan. Por otra parte, indica que la Fiscal llega y manda una carta diciendo que la Sra. Ana Lorena Rojas la agredió psicológica y físicamente en una sesión de Junta Directiva, por ello remitió una carta a la Sra. Rojas donde se indica que eso es mentira. La Sra. Ofelia Ulloa aclara que el señor Presidente miente. Agrega que el Grupo Integración eligió al Presidente bajo un plan de trabajo específico del cual estaban orgullosos, pero él no lo ha ejecutado y ha estado en contra, en el caso de ella la Comisión Internacional. Se eligió al Presidente y son responsables de ello, pero estaban equivocados porque no cumplió con lo que se propuso en el plan de trabajo. Agrega que a ella le llegó un correo donde los eliminaron como asesores, pero todavía quedó con personas que aún lo asesoran que es la Sra. Ida Luz Holdridge y José Miguel Porras. Aclara que ella emite criterio cuando

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES

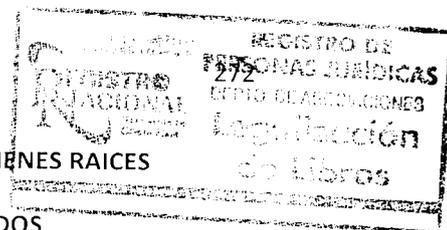
LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS



se lo solicitan y el porqué del caos es precisamente porque no hay liderazgo y eso debe parar ya, es por ello que está de acuerdo con la moción que presentó la Sra. Katty Esquivel y desea que se someta a votación. El Sr. Luis Fernando Gómez comenta que, de acuerdo con los Estatutos en cuanto a su función como Tesorero, desde un inicio al entrar a Junta Directiva y en la revisión de los estados financieros se encuentra con que la Cámara está siendo manejada por la Sra. Ida Luz Holdridge. Hablando con los colaboradores al correr de los días, indican que están "artos" de ella, pues incluso a él le quería imponer lo que debía hacer y no hacer en la Tesorería, por lo que cortó toda relación con ella, pues llegó al punto de que el señor Presidente la nombró como miembro de todas las comisiones de trabajo. Se inició con la búsqueda de los libros contables, incluso se revisó la computadora de la Gerencia para buscar la información, porque esa información le permitiría darse cuenta de periodos anteriores (utilidades acumuladas, pago de cheques sin respaldos). Por otra parte, indica que lo nombran como Director de la Comisión de Capacitación en la cual se reunió con los miembros que la integraba, nombrando a un secretario de actas, el Sr. Víctor Loria, y aún está esperando el envío de las actas. Agrega que la comisión tomó un acuerdo de reunirse en el sector este de la capital, pero dado a que se reunían en el restaurante Subway donde el espacio es reducido y con poca privacidad, se sugirió realizar las reuniones en la Cámara, decisión que no fue compartida por el Sr. Eugenio Díaz, razón por la cual, puso la renuncia como miembro de la comisión, posteriormente renunciaron otros miembros. Agrega que la comisión revisó el pago a profesores cuyo presupuesto del periodo está cerca de los veinte millones de colones lo cual es demasiado, pues en otras instituciones como el Colegio de Contadores y universidades, el pago que se efectúa a los profesores es de doce mil colones y aquí se les paga cerca de treinta mil colones a los profesores y asesores del Presidente. La Comisión sugirió el pago de \$20,00 a partir de mayo del presente año. El acuerdo respectivo fue acogido por unanimidad; sin embargo, en la siguiente sesión de Junta Directiva el señor Presidente solicitó revocatoria del acuerdo y que se les diera una oportunidad a los profesores, a lo que se indicó que el tema ya se había discutido, pero aun así, se sometió a votación y se rechazó la solicitud. Indica que el señor Presidente se brinca las decisiones tomadas por la Comisión de Capacitación por lo que se le indicó que para qué nombraba la comisión si se está brincando la decisión que toma la comisión. Con respecto a la Charla brindada por la Sra. Ana Seydi López León, esta claramente debía contar con el aval de la Comisión de Capacitación; sin embargo, el Sr. Luis Manuel Castro volvió a pasar por encima y no solo a la Comisión de Capacitación, sino también a la Tesorería, porque también solicitó que se le pagara abogados y este es uno de los rubros donde el presupuesto está bastante alto, tanto así que presentó en Junta Directiva solicitud para realizar un ajuste al presupuesto, pero el caso de asesoramiento del señor Presidente era un caso extraordinario y había que aprobarlo por el Tesorero y la Junta Directiva; sin embargo, nuevamente el señor Presidente se tomó la atribución por ser el representante legal sin límite de suma. Por tal motivo, tomó la decisión de renunciar a la Comisión de Capacitación. Aclara que es garante de la parte de Tesorería y en el informe que presentará en noviembre expondrá algunas cosas que generan dudas y de las que habrá que tomar decisiones para que los dineros de la Cámara sean respetados y pagados por las personas que en su momento quisieron aprovecharse de ello. El Sr. Víctor Loria expresa que lo que hay es una lucha de poder que afecta a todos los asociados. Aclara que el Fiscal Suplente, de acuerdo a los Estatutos, no debe asistir a Junta Directiva. En lugar de atacar personas, atacará ideas, porque lo que se está presenciando es un ataque entre miembros de Junta Directiva. No existen procedimientos en la Cámara avalados por los Estatutos para quitar a un miembro de Junta Directiva, si la asamblea es soberana se debe ser serios de elegir a las personas que los

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

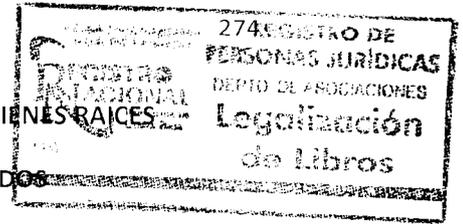
LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS



representarán en la próxima oportunidad, porque lo que ha ocurrido hoy es risible. Si se suma todo lo que pueden aportar las diferentes personas y se tiene un espíritu de construcción se saca todo adelante, pero la lucha de poder continúa, así como los ataques personales cuando en un grupo colegiado como este lo que debe imperar no es el ataque de personas sino de ideas. Agrega que él no puede estar de acuerdo con posiciones de la señora Fiscal, pero nunca la ha atacado, se atacan ideas. Agrega que según lo indicado por el Sr. Carlos Zúñiga no hay libros contables; sin embargo, al parecer desde el año 2012 los libros contables son digitales. Expresa que se le hizo entrega de una nota con fecha 22 de junio, firmada por el señor Presidente y entregada por el Sr. Carlos Zúñiga, donde se le solicita la inhibición de la señora Fiscal por denuncia que desea plantear en contra de un miembro de Junta Directiva por una comisión que se nombró donde la Fiscal es miembro. La asamblea decide si se le sigue dando espacio a esta lucha de poderes o si se cambia la realidad. La Sra. Ida Luz Holdridge indica que cuando había solamente dos miembros del personal administrativo y una recién ingresando, ella se hizo cargo de la Cámara, a solicitud del Presidente, posteriormente estaba lo de los Estatutos en la cual se colaboró y se efectuó un gran trabajo en equipo. Se contrató a la Licda. Viviana Jiménez para la inscripción de la personería jurídica con la cual se pudo realizar el préstamo para la cancelación de la hipoteca de la sede de la Cámara. Eso es trabajo en equipo, las cosas deben funcionar. El Sr. José Miguel Porras Mejías aclara que no ha sido el asesor del Sr. Luis Manuel Castro, si él le pide un consejo con mucho gusto se lo da, pero reitera que no es el asesor. Por otra parte, considera oportuno que la Junta Directiva les reduzca el pago a los profesores, pero que no los quite hasta que tenga sustitutos, ya que la Cámara necesita continuar generando ingresos. También aclara que la abogada ha dicho en reiteradas ocasiones que el Presidente no se puede quitar. El Sr. Luis Manuel Castro indica que la Cámara tuvo un ingreso a mayo de \$20.585.681,00 por los cursos y el señor Tesorero por una moción de la Sra. Mary Anne Weston quitaron los cursos. Fue un acuerdo de Junta Directiva, pero se tomó una decisión precipitada y solicitó en dos oportunidades un transitorio para que se habilitara cada mes, pero fue denegado. Con respecto a la abogada, siempre se debe contar con un asesor legal para que asesore a la asamblea. El Sr. Adrián Fernández mediante correo electrónico indicó que con relación al conflicto que existe en Junta Directiva, de su parte ha escuchado las dos versiones del mismo y no puede tomar partido por un grupo u otro, además no le competiría, por eso es la abogada Viviana Jiménez está aquí y hay que pagarle. De igual forma indica que el Lic. Adrián Fernández en conjunto con el Gerente Administrativo, emitieron una convocatoria diferente a la acordada en Junta Directiva. El Sr. Nelson Jiménez Trejos expresa que le da vergüenza lo que está sucediendo en la Cámara. Agrega que él no está aliado a nadie, está aliado a la Cámara. Aclara que con el Sr. Luis Manuel Castro no se puede estar en la Cámara. La Cámara debería de estar al lado de la Cámara de Comercio, de FEDECAMARAS, de la Cámara de la Construcción que son todo un ejemplo, pero el señor Luis Manuel Castro no tiene capacidad para ser Presidente de esta Junta Directiva. Solicita a la Sra. Ida Luz Holdridge que no se meta en nada de la Cámara. Por otra parte, indica que la moción presentada por la Sra. Katty Esquivel es fundamental para el futuro de la Cámara. Solicita que se someta a votación la moción de la sustitución del Sr. Luis Manuel Castro como Presidente de la Cámara. Por otra parte, insta al Sr. Víctor Loría a asistir a las reuniones de Junta Directiva, por un tema moral y de integración. La Sra. Katty Esquivel replantea la moción para que se nombre una comisión que investigue los hechos denunciados que durante este periodo brinden un informe al respecto y que se separe del cargo al señor Presidente por el periodo de 30 días. La Licda. Viviana Jiménez indica que si ya se tiene una resolución final donde se hayan demostrado cada uno de los hechos

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS



presenta moción para que no se cancelen los honorarios profesionales de los abogados que estuvieron presentes en esta asamblea general, ya que estos pagos no tienen presupuesto.

ACUERDO: Por mayoría se aprueba no pagar los honorarios profesionales de los abogados que estuvieron presentes en esta asamblea general, por falta de presupuesto, a excepción de la Sra. Viviana Jiménez, que asesoró a la Asamblea General Extraordinaria y a quien se le deberá pagar los honorarios respectivos. ARTÍCULO SEGUNDO. INFORME DEL ESTADO ACTUAL DEL PROYECTO DE LEY.

El Sr. Adrián Mora Solano presenta moción para que en la próxima Asamblea General Extraordinaria que se convoque, se aborde el tema del informe del proyecto de Ley. **ACUERDO: Por unanimidad se aprueba incluir en la convocatoria de la próxima Asamblea General Extraordinaria, la presentación del informe del proyecto de ley.** Se procede al nombramiento de la Comisión de actas, la cual queda integrada por los siguientes miembros: **ACUERDO: Por unanimidad se nombra al Sr. Juan Carlos Majano Medina, cédula de identidad número 6-0251-0663, casado, Corredor de Bienes Raíces y vecino de Calle Blancos; a la Sra. Katty Esquivel Valerín, cédula de identidad N° 1-0866-0350, Corredora de Bienes Raíces y Máster en Mercadeo, y vecina de Llorente de Tibás - San José y a la Sra. Ana Lorena Rojas Arce, cédula de identidad número 1-0435-0907, divorciada, Corredora de Bienes Raíces y vecina de Mata Redonda - San José, como miembros de la Comisión de Redacción de Actas.** Se concluye la Asamblea al ser las 22:30 horas del mismo día.

Sra. Giovanna Molinari Vilchez, Presidenta a.i. / Sra. Mary Anne Weston Murillo, Secretaria.
Última línea.