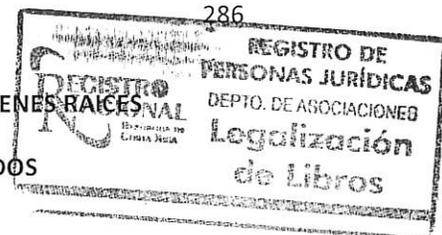


### ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

Acta de la Asamblea General Ordinaria número **135-2019** 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 **27 de noviembre del 2019**. Al ser las diecisiete horas el señor Presidente, Adrián Mora Solano, 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: Emilia Piza Escalante, carné N° 24, cédula N° 9-0008-0944 Isabel De la Goublaye, carné N° 639, cédula N° 1-0302-0593 Roma Vargas Gutiérrez, carné N| 1153, cédula N° 1-0387-0140 Bianca Mrazova, carné N° 1280, cédula N° 120300002534 José Miguel Porrás Mejías, carné N° 1350, cédula N° 5-0168-0270 Adrián Mora Solano, carné N° 1375, cédula N° 1-0966-0450 Hazel Vega Chinchilla, carné N° 1433, cédula N° 1-1140-0791 Ana Seydi López León, carné N° 1462, cédula N° 1-0788-0620 Ofelia María Ulloa Alvarado, carné N° 1465, cédula N° 1-0399-0799 Mauricio Muñoz Lobo, carné N° 1632, cédula N° 1.0678-0499 Víctor Hugo Loría Corrales, carné N° 1522, cédula N° 2-0486-0770 Domingo Coppola, carné N° 1527, cédula N° 13800085514 Ramón Coll Esquivel, carné N° 1772, cédula N° 1-0726-0401 Juan Carlos Majano Medina, carné N° 1818, cédula N° 6-0251-0663 Mario Enrique Marun Nader, carné N° 1900, cédula N° 117001193800 Marco Vinicio Andrade Villalobos, carné N° 1924, cédula N° 3-0314-0991 Ericka Patricia Durán Rivera, carné N° 2010, cédula N° 1-0968-0420 Omar Antonio Fallas Abarca, carné N° 2054, cédula N° 1-0554-0078 Ana Patricia Salas Morera, carné N° 2097, cédula N° 2-0419-0073 María Gabriela Lizano Lugo, carné N° 2149, cédula N° 1-0498-0449 Sergio Barrantes Solano, carné N° 2176, cédula N° 1-1395-0494 Ricardo Largaespada Salas, carné N° 2257, cédula N° 1-0856-0900 Ana Lorena Rojas Arce, carné N° 2260, cédula N° 1-0435-0107 Katty Esquivel Valerín, carné N° 2309, cédula N° 1-0866-0350 Carlos Andrés Chaves Juárez, carné N° 2315, cédula N° 3-0314-0991 Eugenio Díaz de León Hernández, carné N° 2368, cédula N° 145400371629 María Gabriela Mora Fernández, carné N° 2420, cédula N° 1-0648-0828 Luis Fernando Gómez Ulloa, carné N° 2486, cédula N° 7-0760-0367 Nelson Jiménez Trejos, carné N° 2488, cédula N° 1-0837-0345 Yamileth Peña Ulloa, carné N° 2534, cédula N° 1-0728-0363 Erick Abarca Brenes, carné N° 2546, cédula N° 1-0878-0270 Ana Yancy Sánchez Barrantes, carné N° 2566, cédula N° 5-0270-0754 Martha A. Montiel Galindo, carné N° 2609, cédula N° 148400293416 Marcela Fonseca Chavarría, carné N° 2697, cédula N° 4-0171-0116 Edgar Antonio Arias Mora, carné N° 2858, cédula N° 1-1689-0642 También está presente el Lic. Adrián Fernández Rodríguez, como asesor legal de la asamblea y el Lic. Carlos Zúñiga Naranjo, Gerente Administrativo. Preside la asamblea el Sr. Adrián Mora Solano, Presidente y ejerce como Secretario a.i. el Sr. Marco Andrade Villalobos. El Sr. Adrián Mora Solano da lectura a la agenda del día. **ARTÍCULO PRIMERO: COMPROBACIÓN DEL QUÓRUM** Se comprueba el quórum de ley. **ARTÍCULO SEGUNDO: DE LA LECTURA DEL ORDEN DEL DÍA.** El señor Presidente da lectura al orden del día. **ARTÍCULO TERCERO: DE LA APROBACIÓN, MODIFICACIÓN O DESAPROBACIÓN DEL ACTA.** El señor Presidente consulta si hay alguien que desea leer el acta anterior o si tienen alguna observación qué hacer al respecto. La Sra. Emilia Piza Escalante le parece que no es procedente que se hayan hecho modificaciones a los Estatutos sin que de previo se haya informado a los asociados que estaban a disposición de ellos para que los pudieran estudiar, por lo que esto puede dar paso a una anulación de esa asamblea. Se toma nota y se somete

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

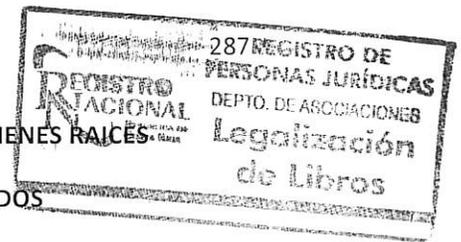


a votación la aprobación de la sesión ordinaria. Se aclara que por error no se envió el acta de la Asamblea General Extraordinaria N° 134-2019; sin embargo, la que se debe aprobar es la 129-2019, la cual sí se envió a los asociados. Las actas que están pendientes se aprobarán en la asamblea del 4 de diciembre. Se somete a votación el acta 129-2019

**ACUERDO: Por unanimidad se aprueba el acta de la Asamblea General N° 129-2019.**

**ARTÍCULO CUARTO: DE LA CORRESPONDENCIA QUE DEBA CONOCER LA ASAMBLEA**

El Sr. Marco Andrade Villalobos indica que hay dos notas: 4.1 Nota enviada por la Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez, la cual se leerá en el punto 16 de la presente asamblea, cuando se hable de oposiciones. El Sr. Carlos Majano se opone a la carta emitida por la Sra. Ida Luz Holdridge, pues considera que la nota no se presentó en tiempo. El señor Presidente indica que la nota se presentó hoy a las 5:00 p.m. por lo que sí fue presentada en tiempo. 4.2 Nota suscrita por el Sr. Marco Vinicio Andrade Villalobos de fecha 6 de agosto de 2019, dirigida al Tribunal de Ética, con copia a la Junta Directiva y a la Asamblea General. Para tales efectos se presenta moción para que la señora Vicepresidenta, Sra. Katty Esquivel, lea la nota. **ACUERDO: Se aprueba por unanimidad que la señora Vicepresidenta de lectura a nota emitida por el Sr. Marco Vinicio Andrade Villalobos.** La señora Vicepresidenta da lectura a la nota: “Por medio de la presente carta yo, Marco Vinicio Andrade Villalobos con cédula 3-0314-0991 vecino de Vásquez de Coronado, San Pedro, Residencial San Jorge, miembro de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, con el carnet número 1924, presento el día de hoy mi Renuncia Irrevocable a la secretaría en funciones del actual cuerpo colegiado al que pertenezco, que es el Tribunal de Ética del periodo 2018-2019. El principal motivo de la misma es por tener intensiones personales de participar en el próximo proceso electoral que se avecina en nuestra Asociación. Quisiera también agregar que la renuncia la justifico que en reiteradas oportunidades he sido obstaculizado para deliberar u opinar en reuniones del tribunal no siendo invitado o notificado, apporto también que mi persona fue considerado non grato por parte de los miembros de dicho Tribunal, por considerar ellos falta de confianza hacia mi persona para yo estar con ellos y que aportarían pruebas para demostrar dichas acusaciones, cosa que nunca se dio. Los miembros del Tribunal de Ética me apartaron sin ninguna notificación previa, para estar enterado y siendo yo el secretario del mismo, electo por la asamblea de asociados de la CCCBR y no por ellos. Por lo que ante dichos Actos los interpreto como Anómalos, saldando mi responsabilidad Legal al no estar presente en las sentencias o fallos emitidos por dicho Tribunal durante el periodo actual”. Sr. Adrián la nota es de mero trámite. Sr. Eugenio Díaz solicita que se vuelva a leer la nota porque hay algo importante que se debe poner atención. El Sr. Juan Carlos Majano solicita que el representante del Tribunal de Ética de su alegato. El Sr. Adrián Mora Solano somete a votación la moción presentada por el Sr. Eugenio Díaz. **ACUERDO: Por mayoría se aprueba leer nuevamente la nota.** La señora Vicepresidenta da lectura nuevamente a la nota. La Sra. Emilia Piza Escalante propone que la nota sea enviada al Tribunal de Ética para que este brinde a las partes su derecho de respuesta. El Sr. Adrián Mora Solano no ve inconveniente que se envíe la nota a las partes correspondientes. La Sra. Ana Patricia Salas le parece que, si el Tribunal de Ética sacó al Sr. Andrade por cuentas pendientes, si eso no queda claro no debe ser candidato para ningún puesto de Junta Directiva. La Sra. Katty Esquivel indica que esa nota fue presentada antes de las elecciones pasadas de Junta Directiva y el Sr. Marco Andrade no tenía ninguna causa pendiente. El Sr. Omar Antonio Fallas Abarca aclara que es una situación que discutieron dentro del grupo y lo que al final de cuenta se comentó fueron situaciones que se dieron, al Sr. Marco Andrea no se le pudo traer las pruebas que se estaban esperando. El Tribunal de Ética es muy respetuoso del Debido Proceso por lo que, en ningún momento se ha manifestado en la



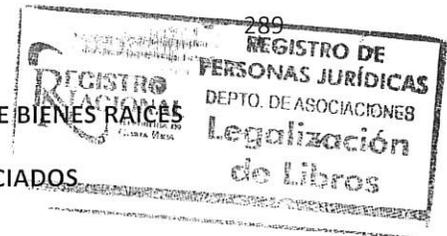
asamblea situaciones que se dan dentro de las sesiones del Tribunal de Ética, propiamente porque se ha tenido una buena relación con él y no se quería que se ventilara esta situación. Al Sr. Andrade se le hizo participe de las sesiones y se tomaron decisiones como un acto colegiado, donde manifestó amistad con algunos casos por verse por lo que se le separó de esas resoluciones. Reitera que no se esperaba que esto llegara a la asamblea, dado que el Sr. Andrade lo único que hizo fue renunciar. Manifiesta que el Tribunal de Ética en ningún momento ha iniciado ningún proceso en contra del Sr. Marco Andrade, debido a que son respetuosos del debido proceso y si no tienen a mano algo que respalde las sospechas, no efectúan el procedimiento. El Sr. Juan Carlos Majano solicita que se le conceda la palabra cuando se brinde el informe del Tribunal de Ética. **ARTÍCULO QUINTO: AVANCES DE LA JUNTA DIRECTIVA, EXPOSICIÓN DE LA PRESIDENCIA Y DEL TESORERO** El Sr. Adrián Mora Solano indica que su informe lo brindará en tres partes: de forma escrita, un video y la parte internacional será brindada por la Sra. Ofelia Ulloa. De seguido procede a brindar el informe escrito. “Estimados Asociados: Sean todos bienvenidos a su casa. Cuando inicié esta aventura positiva en la cámara desde el 2006 en que llevé su curso de capacitación básica siempre quise llegar a servir a mis colegas inmobiliarios para que juntos lográramos las condiciones idóneas de justicia y trato en un mercado cada vez más sofisticado, complejo y de constante evolución en nuestro gremio. Podríamos decir que el año 2019 no ha sido un año muy noble para nuestro sector, pero dicho presente año fue el que me dio junto con el voto de los asociados la presidencia de tan distinguida asociación. Mi lema “JUNTOS HAREMOS HISTORIA” no se quedó como un mero eslogan de campaña política pues en tan solo casi 4 meses de Presidencia y Junta Directiva ha realizado más logros en el mismo periodo de tiempo que en las últimas administraciones pasadas y todavía nos queda más de un año para para seguir trabajando por y para ustedes. La clave del éxito es el trabajo en equipo y no el individualismo que siempre unos pocos han querido figurar. Para empezar, quisiera dar un reconocimiento público a mi Junta Directiva pues desde que iniciamos funciones el pasado 01 de septiembre, hemos mantenido en un tiempo récord unida, apoyando la gran mayoría de iniciativas propuestas en este seno. Por otro lado, a las diferentes comisiones pues en un corto tiempo se han reactivado las mismas con un gran ímpetu y brío para poder realizar los objetivos que se plantearon durante el transcurso de la presente administración. En cuanto a los logros hechos en este corto tiempo quisiera destacar algunos de ellos en donde se ha avanzado mucho: Convenio con el BAC San José de negocios y capacitación a nivel ejecutivo, iniciativa propiciada por la Comisión Centro de Negocios. Se espera para el próximo año reactivo el convenio vencido desde el pasado mes de enero con el Banco Nacional tan importante para nuestros asociados y se están realizando exploraciones también para alcanzar un acuerdo con el Scotiabank para créditos hipotecarios y beneficiar con lo mismo a nuestros asociados y cuya cabeza de negociación es la Comisión de Convenios. Tendremos también desarrolladoras que nos traerán sus proyectos para que los corredores de la Cámara puedan venderlos mediante un acuerdo marco. Deseo hacerles un reconocimiento a los coordinadores de ambas comisiones, don Marco Andrade y Ana Patricia Salas. Por otro lado, la Comisión de Tecnología nos traerá en el 2020 una nueva página para nuestra querida asociación que se acomode a los nuevos tiempos de cambio y profesionalismo. Que sea más amigable con el usuario y que tenga mejor visualización y efectividad. Gracias a Don Luis Ramírez y su grupo por tan excelente iniciativa entre otras más que nos mejorarán tecnológicamente con excelentes herramientas.

- 1) A la Comisión de Sociales que nos preparó una exquisita actividad para las distintas comisiones mediante un convivio que dejó a todos con muchas ganas de trabajar por la Cámara y por la próxima fiesta de navidad en diciembre y que no dudo que será

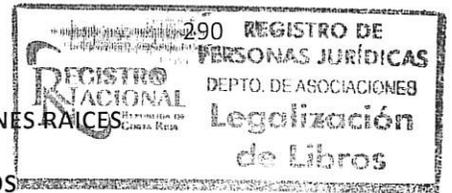


- un éxito y alegrará a nuestros asociados. Muchas gracias compañeros. Esperemos muchos eventos por parte de ustedes el próximo año.
- 2) A las Comisiones de Educación, Regionalización y demás que no he nombrado, quiero agradecerles de corazón y a nombre de la Junta Directiva todo el tiempo brindado para dedicarle un granito de arena a su casa, Eugenio Díaz, Sergio Barrantes, Juan Carlos Majano y tantos más y que me disculpo si no los nombro, pero gracias a todos por venir, por realizar entrevistas a nuevos asociados, proponer ideas para regionalizar la Asociación y aumentar las propuestas académicas para renovar en el 2020 un Curso Básico totalmente nuevo y mayor preparación académica para poder brindar una mejor y mayor excelencia inmobiliaria. A todos ellos les pido por favor junto a la Junta Directiva un aplauso.
  - 3) A inicios del presente mes se reactivó el Boletín Reactivación, a cargo del editor Nelson Jiménez.

En cuanto a esta Presidencia como tal, me es grato informarles algunos logros alcanzados a nivel nacional e internacional. En el plano nacional restablecimos exitosamente el primer curso básico con el método actual donde exitosamente llegaron 38 alumnos y logramos bajar en un 50% el salario de los académicos y quienes gustosamente aceptaron las ofertas laborales creando una atmósfera de voluntariado pocas veces visto en la Asociación. Asimismo, los miembros del profesorado que forman parte de la actual Junta Directiva no cobraron ni un solo colón por dar su academia, a los alumnos que se fueron muy satisfechos con el mismo y con un promedio mayor a 90% de aceptación en encuesta realizada al finalizar cada día de clases. Se reiniciaron los conversatorios tan importantes para que nuestros asociados estén al tanto de la realidad políticas y económicas del país el primero realizado el 4 de noviembre pasado de nombre "COSTA RICA: PERSPECTIVAS PARA EL AÑO 2020" y que contamos con la presencia de personajes de trascendencia nacional como lo son Don Eli Feinzeigh, don Claudio Alpízar y don Francisco Llobet. Aprovecho para invitarlos a nuestro último conversatorio del año 2020 a realizarse por el maestro Gonzalo Cabrera el próximo lunes 02 de diciembre en la CCCBR a las 6:00 p.m. de nombre "CONECTATE CON EL ÉXITO". Esperamos un 2020 con al menos un conversatorio al mes para el buen aprendizaje de nuestros agremiados, así como capacitaciones de alto nivel. Esperamos reactivas como ya lo he mencionado algunos convenios ya inactivos con aerolíneas y bancos y otro tipo de servicios para el 2020 que motivarán a más personas a incorporarse a la CCCBR y a antiguos miembros a reincorporarse pues al momento en que la actual administración tomó cargo, había una deserción de más de 70 asociados cosa que nos alarmó enormemente y nos hemos dado la tarea de hacer que este número bajara y más bien buscar una tendencia opuesta, labor que estamos empezando a obtener con los primeros frutos. En el campo financiero las finanzas están muy sanas y robustas, gracias a la excelente gestión que se ha estado realizando en esta Junta Directiva con la ayuda indiscutible de nuestro Tesorero y quien posteriormente brindará un informe de este tema, pero deseo reiterar que es prioridad de esta Presidencia el pagar y cancelar durante el primer semestre del 2020 la totalidad de la deuda de nuestra sede para que finalmente podamos recuperar para todos los asociados nuestra querida casa para que nunca más se vea involucrada en financiamientos o préstamos pues es nuestra sede y con eso no se juega. En el campo internacional este trimestre ha sido un éxito absoluto pues se lograron una serie de acuerdos de suma importancia e históricos que recalcaron a nivel país y en el exterior en nombre de Costa Rica, los cuales serían:



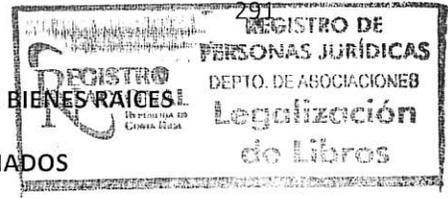
- 1) Acuerdo de Alianza inmobiliaria entre la CCCBR y CRGAR: Las Juntas Directivas de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces de Costa Rica (CCCBR) y la Asociación Global de Bienes Raíces de Costa Rica (CRGAR) se complacen en anunciar la formación de una alianza profesional entre ambas organizaciones. La Alianza de Bienes Raíces de Costa Rica (CRREA) alinearán ambas asociaciones hacia objetivos comunes relacionados con la evolución de la profesionalidad, educación y regulación de bienes raíces de Costa Rica. 2) Ética de negocios en bienes raíces. 3) protecciones al inversionista. 4) mercadeo de propiedad global y 5) relaciones gubernamentales. La creación de CRREA es un momento histórico en el mercado inmobiliario de Costa Rica, lo que subraya los nuevos propósitos compartidos de todos los profesionales inmobiliarios de Costa Rica, independientemente de su origen nacional. Los documentos adjuntos son copia de los memorandos de entendimiento (MOU) reales, firmados, ejecutados por ambos presidentes de cada asociación, en la Convención NAR en San Francisco, California, hace unas semanas. A continuación, se presenta un resumen de los objetivos compartidos de este esfuerzo: "Prioridades de la Alianza: 1. Elevar a todos los miembros de la CCCBR y de la CRGAR para que tengan el estatus de MIEMBRO REALTOR Internacional (IRM) de la Asociación Nacional de RREALTORS, NAR en los Estados Unidos. 2. Estar atentos al acuerdo ético y la conducta profesional de bienes raíces firmados como socios bilaterales de NAR y CILA. 3. El derecho a ser miembro de nuestras asociaciones sin los requisitos iniciales del curso de bienes raíces. 4. Evaluar la viabilidad de crear un verdadero Servicio de Listado Múltiple (MLS) en Costa Rica. 5. Crear un portal de propiedad único en línea para todos los listados de miembros que estén disponibles para la venta en Costa Rica. Esto ya está implementado en [www.CostaRicaRealEstateMLS.com](http://www.CostaRicaRealEstateMLS.com) que incluye todos los listados de todos los miembros de ambas asociaciones, que ya están utilizando la plataforma Proxio de alguna manera. Este sitio web ofrecerá más listados de propiedades en venta en Costa Rica, por los agentes inmobiliarios más profesionales de Costa Rica, que cualquier otro sitio web en línea. 6. Trabajar con el Ministerio de Comercio e Industria e Industria e Industria para definir el papel de "REALTOR". 7. Trabajar con el gobierno de Costa Rica para promulgar licencias legales de REALTORS como categoría profesional. 8. Identificar los riesgos que enfrentan los inversionistas en Costa Rica y trabajar para eliminarlos o mitigarlos. 9. Trabajar con organizaciones de pares globales para eliminar la intrusión de agentes inmobiliarios y empresas extranjeras que trabajan en el mercado inmobiliario de Costa Rica y que no han cumplido los requisitos legales para hacerlo en Costa Rica. 10. Combinar los programas y recursos de capacitación en un único plan de estudios bilingüe, en anticipación y para tener intercambios educativos entre las dos asociaciones. 11. Coordinar una conferencia anual sobre bienes raíces que se centre en las oportunidades y los desafíos y la familiarización con el mercado inmobiliario de Costa Rica. 12. Trabajar juntos en nuestra primera conferencia que se llamará "Primer Congreso de Realtors Costa Rica". 13. Creación de materiales promocionales y esfuerzos para promover Costa Rica como destino de inversión. 14. Participar como una entidad representativa única en organizaciones internacionales, según lo



determinado por la Alianza como valiosa para Costa Rica: NAR, CILA, ARREA, FIABCI, etc. 15. Estudiar la necesidad de un seguro de responsabilidad civil para agentes inmobiliarios en Costa Rica ahora o en un entorno futuro de licencia legal de la profesión. 16. Crear un programa de patrocinio comercial para obtener apoyo adicional para que la Alianza persiga estos objetivos. Las actividades anteriores de CRREA y el compromiso de perseguirlas, han sido afirmadas por ambas Juntas de Asociaciones, que ahora crearán los procedimientos y estructuras para implementarlas. Esta iniciativa se está presentando a todos los miembros de la CCCBR y CRGAR a tiempo para el año profesional 2020, durante el cual se implementarán los cambios requeridos en las políticas, prácticas y operaciones de la asociación. Además, se anticipa que los miembros de ambas asociaciones, que renueven su participación en 2020 y se comprometan a aceptar los estándares profesionales mejorados en las prioridades anteriores, serán los primeros en beneficiarse de los nuevos servicios profesionales y de clientes que se pueden introducir en Costa Rica”.

- 2) Como logro honorífico e histórico he de anunciar que el pasado martes 12 de noviembre, fui nombrado por parte de la NAR USA y su Presidente 2020, Sr. Vince Malta como parte de su “BOARD OF DIRECTORS” o Junta Directiva en la parte internacional, para el año 2020, siendo mi antecesor el actual Presidente de CILA 2020, Sr. Ernesto Figueredo. Es un privilegio y honor muy grande tanto para el país como para mí persona, pues me tocará participar en algunas de las sesiones de NAR para toma de decisiones importantes y porque es poco usual que este tipo de nombramientos lleguen a nuestros países de la región, siendo en esta ocasión la segunda vez que Costa Rica fue electa para ese cargo siendo doña Ofelia Ulloa la primera designada ante NAR en el año 2017. Un gran orgullo para el país donde representaré dignamente en USA por todo el año 2020.
- 3) También me es grato anunciar oficialmente y en esta ocasión verdaderamente hablando que por fin hemos llegado a un acuerdo con la Federación Internacional Inmobiliaria (FIABCI), para poder reincorporarse en esta tan prestigiosa y elevada organización de la cual no pertenecemos desde el año 2015. Esta Presidencia logró negociar por medio del Presidente del Capítulo FIABCI América, la total condonación de la deuda de la CCCBR con dicho órgano y dejar aceptar nuestra reincorporación como lo he mencionado para el año 2020. Próximamente se estará enviando un comunicado para aquellos asociados interesar en el Capítulo FIABCI Costa Rica pues deberá tener un mínimo de 10 miembros.
- 4) Me es muy grato mencionar que uno de los mayores logros obtenidos por la delegación que participó en la Convención de la NAR 2019 en San Francisco, California, confirmada por la Sra. V.P. Kattia Esquivel y mi persona en nombre de la Cámara, después de un lobby o cabildeo internacional con países amigos como México, El Salvador, Panamá, Uruguay y Argentina por citar algunos que su apoyo fue de suma importancia para la elección para el periodo 2021 de la Presidencia de la Confederación Internacional Latino América (CILA), de la Sra. Ofelia Ulloa, otro gran honor personal y del país obtenido. Pido un aplauso y que se ponga de pie nuestra Presidente electa de CILA 2021.

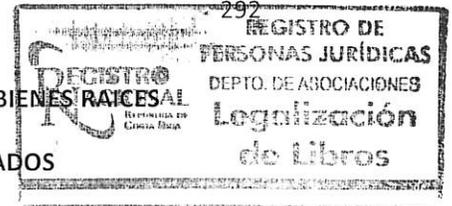
ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES  
LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS



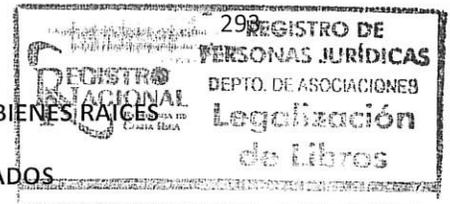
- 5) También me es grato indicar que se dio la primera designación VERDE INMOBILIARIO a uno de nuestros asociados, siendo su designación la primera en la región y me siento muy feliz que sea parte de nuestra asociación, el Sr. Luis Enrique Morera.
- 6) Se trajo por primera vez al país por medio del Capítulo Internacional uno de los mejores cursos académicos de altura para poder aplicar a la designación CRS (CERTIFIED RESIDENCIAL SPECIALIST) de muy alto prestigio a nivel internacional donde 33 alumnos y en una gran mayoría de la CCCBR realizaron una inversión en su futuro empresarial inmobiliario y educativo con las últimas tendencias de las prácticas internacionales de negocios creando un ámbito para ellos de un ANTES y un DESPUÉS el cual fue impartido por el maestro Arquitecto Español Fernando García Erviti con una amplia trayectoria y reputación prestigiosa los días 18, 19 y 20 de noviembre en la sede de la CCCBR y el cierre el día 21 en elegante y distinguido Club Unión y que fue del amplio agrado de nuestros estudiantes y colegas.

El año 2020 será de muchos retos y objetivos que deseamos realizar y que nos volverán a dar la credibilidad nacional y liderazgo que nunca debimos perder. Debemos ser un faro en el camino y un órgano consultivo y no un mero espectador de los hechos relevantes de la vida nacional y que por supuesto vayan a mejorar la calidad de vida y de negocios de corredores de bienes raíces. Es mi deseo que ustedes como asociados nunca más se vuelvan a sentir abandonados por parte de la asociación y la vean como su casa, lugar de trabajo de consultas, de aprendizaje y de convivencia. Mi política de puertas abiertas a todos es elemental pues debemos estar unidos ante los retos que nos depara el futuro. Concluyo diciendo que otros objetivos primordiales de esta Presidencia son darle seguimiento al tema Proyecto de Ley para que por fin tengamos un marco legal que nos ampare no solamente como un personaje de mero trámite tributario o fiscal, sino con plenos derechos y obligaciones como figura legal definida. Hacia eso vamos y dejaré que el coordinador del proyecto de ley se refiera al tema cuando exponga su punto más adelante en la asamblea. Finalmente deseo anunciar para el próximo mes de enero, la creación de una comisión especial para la realización de un Congreso Nacional Inmobiliario para el último trimestre del 2020 pues es importante que el mercado nacional se recertifique y nosotros como Cámara marquemos una huella con este tipo de eventos importantes. ¡Muchas gracias a todos por creer en nosotros y sigamos haciendo historia juntos!” El Sr. Adrián Mora Solano presenta el video, agradece el apoyo brindado por el personal administrativo de la Cámara y por el Sr. Carlos Zúñiga, Gerente, y de seguido otorga la palabra a la Sra. Ofelia Ulloa para que se refiera a la parte internacional. La Sra. Ofelia Ulloa informa que los colaboradores del Capítulo Internacional son: ella como coordinadora, el Sr. Adrián Mora Solano, Sergio E. González, Luis Enrique Morera, Bianca Mrazova, Martha Méndez y Mary Anne Weston.

1. “El Capítulo Internacional se inicia el 26 de marzo del 2019, contando con la presencia del Lic. Gonzalo Rojas, quien dio conferencia acerca de nuevas leyes y procedimientos nacionales e internacionales a los asociados. Se explicó a los asociados el propósito del Capítulo; así como las diferentes asociaciones a las cuales está afiliada la CCCBR como NAR y CILA. Se expuso el proyecto del capítulo, haciendo hincapié en la importancia de traer capacitación internacional.
2. Durante la segunda del Capítulo Internacional llevada a cabo el 25 de abril del 2019, se presentó el Plan de Trabajo del Capítulo Internacional, en Comités y los dirigentes



- de estos. Docente Internacional: Ofelia Ulloa y Martha Menéndez, Finanzas: Luis Enrique Morera. Paneles y conversatorios: Sergio González, Bianca Mrazova, Adrián Mora y Mary Anne Weston.
3. La tercera reunión se llevó a cabo en el auditorio de la CCCBR el jueves 6 de junio del 2019, donde se invitó a asociados a pertenecer al Capítulo Internacional y se dio a conocer el Plan de Trabajo del Capítulo y sus avances. Sergio E. González presentó el informe de la Convención NAR Legislative Meeting and Trade Expo en Washington en mayo 2019.
  4. Cuarta reunión, el viernes 12 de julio 2019. Se habló sobre el protocolo a seguir internacionalmente entre presidentes de las asociaciones. Se organizó la visita de la Asociación de Naples Area Board of Realtors, con Brett Brown, Marty Manion, Lauren Melo y Aldo Iemma. Ofelia Ulloa y Sergio González atendieron la visita a donde se firmó un MOU entre la asociación de Naples y la Cámara. Se hace propuesta para llevar a la Junta Directiva de cobrar un monto a definir para el próximo año por asociado, para así cubrir cuota de la CCCBR y afiliación a la NAR de todos los agremiados con el propósito de darle a la Cámara el nivel de profesionalismo, conocimiento y ética a todos los asociados.
  5. El 31 de agosto se le envía carta de felicitación al nuevo presidente de la CCCBR, Sr. Adrián Mora Solano, a quien se le informó el Plan de Trabajo del Capítulo y posteriormente se unió el Sr. Mora al Capítulo.
  6. Tuvimos tres webinars CRS coordinados entre todos los asistentes y uno adicional por Luis Enrique Morera proyectados en la Cámara durante el año, creando conversación, interés y discusión, entre todos los asistentes y uno adicional desde España en conjunto con Fernando García Erviti de forma digital.
  7. El martes 22 de octubre del 2019 se llevó a cabo la reunión para la organización del curso REAP/CRS y negociado por Luis Enrique Morera y próximo a traer a Costa Rica del 18 al 21 de noviembre. Asimismo, se presentaron presupuestos por parte de Luis Enrique Morera.
  8. Representé a la CCCBR como Directora Internacional junto con el Presidente, Sr. Adrián Mora a la Convención de NAR San Francisco; 1. SE firmó el MOU "Alianza Inmobiliaria de Costa Rica" entre las dos asociaciones acreditadas a NAR de Costa Rica; CCCBR y CRGAR teniendo a NAR como testigo de nuestro MOU. 2. Participé como Directora Internacional de la CCCBR en dos entrevistas en televisión la de español con Alejandro Escudero y la de inglés con una del mismo canal; sobre la importancia de ser miembro de IRM y sus beneficios y hablé sobre Costa Rica como lugar de destino para todos sus miembros. 3. Fui panelista en NAR en español sobre el mismo tema. 4. Nombramiento del Sr. Adrián Mora en la Junta Directiva Internacional de NAT. 5. En la Asamblea General de CILA tuve el honor de ser nombrada unánimemente como presidente electa de CILA 2021 y ser la primera mujer que obtiene ese honor que lo veo como un gran logro para Costa Rica, y para nuestras asociaciones en Costa Rica que pertenecen a CILA.
  9. Se llevó a cabo el curso REAP/CRS impartido por el Maestro Fernando García Erviti, coordinado por Luis Enrique Morera con un total de 33 participantes del 18 al 21 de noviembre de 2019. Éxito total y rotundo, con un entusiasmo impresionante por



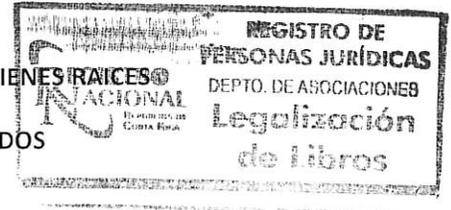
haber sido testigos de una enseñanza de primer mundo para lograr la excelencia inmobiliaria en nuestro país. Por asuntos de fuerza mayor, culminamos el curso con broche de oro en el Club Unión gracias a la ayuda de Adriana Mora y en donde todos disfrutamos de un final perfecto.

10. Sergio E. González y Bianca Mrazova, coordinarán Paneles con tema de interés general para asociados para principios del 2020.
11. Se propone traer la Designación GREEN a Costa Rica; así como la Designación del Representante del Comprador.

El Capítulo Internacional de nuestra Cámara está revolucionando nuestra Cámara con la manera de hacer negocios inmobiliarios en nuestro país, con excelente docencia inmobiliaria nacional e internacional proporcionando conocimiento, experiencia, profesionalismo y sobre todo ética que es lo que proporciona la confianza para hacer negocios nacionales e internacionales con excelencia inmobiliaria. Los insto a todos que sean parte de nuestras metas y podamos compartir nuestros conocimientos para que seamos referentes dentro y fuera de nuestra Cámara". La Sra. Ofelia Ulloa indica que el próximo Congreso de CILA será en Perú y se realizará en setiembre, por lo que insta a que todos puedan asistir.

**INFORME DEL TESORERO** El Sr. Adrián Mora Solano concede la palabra al señor Tesorero para que presente el informe de Tesorería. El Sr. Luis Fernando Gómez presenta el siguiente informe: "Buenas noches señores asambleístas, buenas noches, compañeros de Junta Directiva, don Carlos Zúñiga y su personal, don Adrián Fernández, Señores del Tribunal Electoral y Señores del Tribunal de Ética. Hoy en esta noche que me toca presentar mi informe de tesorería, primero agradecerle a dios por permitirme de hacerlo en esta noche. Primero que todo, me apoyo en uno de los párrafos de mis funciones como tesorero de junta directiva, que dice (Guardián de los fondos de la institución, de cuyos manejos será personalmente responsable. f. no reconocerá ninguna factura que no esté a nombre de la cámara, o que contenga la leyenda "varios" o que no esté debidamente desglosada. Si un miembro de la junta directiva o personal administrativo reconociera una factura en estas condiciones, deberá pagarla de su propio pecunio. Como tesorero cargo y puesto que fui elegido y encomendado por mayoría de ustedes señores asambleístas, que son la razón de conocer de este informe esta noche. Quiero dejar claro esta noche, que mi informe va relacionado con una serie de situaciones, abusos de autoridad, abusos de procedimientos, abusos de abusos que se presentaron en el pasado y vienen a repercutir hoy con las mismas utilidades de años anteriores; utilidades que son para su capacitación, conocimientos, enseñanzas y preparación para ser los corredores que enfrenten el día a día en las calles del país. Menciono esto, porque no quiero que el día de mañana alguien diga, es un tesorero más que paso y que hablo con la verdad, digo las cosas como son y está en ustedes señores asambleísta tomar las decisiones, que crean convenientes. En el entendido de que saben qué ha sucedido en la CCCBR hace de años para acá y salvo mi responsabilidad de qué medidas se tomen. Esto que van a conocer o más bien más de uno lo conocen, pero si es bueno que sea del conocimiento para que se tomen las medidas el día de hoy. Me apoye en actas, la propia experiencia le dice a uno que se están dando situaciones que se dieron y que las tengo como pruebas de todo lo que sucedió. De personas, información financiera, documentos y otros. Por ejemplo. El extravío de los libros contables y legales, le emisión de salidas de dinero a título personal del tesorero en su momento, la falsificación de firmas para emisión de cheques, el pago de cheques a nombre del presidente en el ejercicio, los pagos excesivos a proveedores y otra serie de situaciones que en su momento la conocerán con la

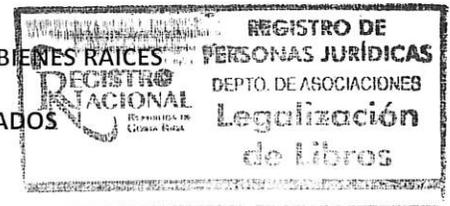
ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES  
LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS



auditoria forense que estamos realizando. Situaciones que hasta estuvieron Fiscales y nunca denunciaron tales anomalías, decisiones que se tomaban en Junta Directiva y se las brincaban, se tomaban acuerdos y se utilizaban para realizar acciones disque con el permiso de Junta Directiva. Bueno como parte de mi llegada a junta directiva me encuentro de diversas situaciones que trajeron al traste la despedida de la Señora Gerente General, la renuncia del señor tesorero y su situación administrativa, esa y muchas situaciones más que son bien conocidas por ustedes, como el único pago excesivo, según presupuesto del pago de asesoría legal. Aunado a esto no recibí informe de Tesorería donde se me hiciera llegar una entrega formal de la misma. Situación que me acojo a lo recibido por la auxiliar contable. llámese esto el ultimo y primer recibido de las diferentes cuentas en dólares y colones, inventario de activos fijos, arqueo de caja chica y estados financieros al 30 de setiembre del 2018 con una auditoria donde nunca reflejó las debilidades de control interno que se dieron. Qué logramos en la tesorería y como parte de la transparencia que promulgamos con el partido político que ustedes me eligieron, estados financieros en limpio, donde se logró enviar a todos ustedes para su análisis y preguntas e inquietudes de forma trimestral y ahora logramos en lo más sano posible mes a mes. Por qué sanos, porque para todos es bien sabido cuando así lo amerite se pregunta y se le tiene respuesta del movimiento financieros y contables se realizan en esta su cámara. Una razón de solvencia positiva, salvo la situación que tenemos con el préstamo donde se deben actualmente \$25.000.00 y que con el tiempo y arreglo con la acreedora se pueda ir amortizando con el tiempo. Durante este tiempo no se compraron activos fijos que se manejaran a largo plazo según su valor, como para depréciale su valor de adquisición; salvo otros que si se compraron y se pasaron por gasto operacional de la CCCBR. Al cierre del 30 de setiembre del 2019, cerramos con un aproximado de 21 millones de colones, conciliaciones de caja al día, cuentas por cobrar con su respectivo auxiliar conciliado, cuentas por pagar al día con los proveedores, que a pesar del tiempo también se fue mejorando, ya que se tenía la costumbre de pagar a todos los proveedores al día. Hay una cuenta por pagar que heredamos por casi \$3.000.00 a fiase, pero con el aporte del sr. presidente y su relación con ellos se logró condonar dicha deuda. Creo esto sería mi aporte informe preliminar al 30 de setiembre 2019, como Tesorero esperando dejar claro y en adelante según lo dicen los estatutos, señores assembleísta. Buenas noches". Agrega el señor Tesorero que los estados financieros se remite a los asociados mes a mes, por lo que si tienen dudas o preguntas, pueden remitirlas al correo de la Tesorería. El Sr. José Miguel Porrás Mejías consulta si hicieron auditoría externa este año. El Señor Tesorero responde que no se hizo por razones de presupuesto; sin embargo, se aprobó realizar una auditoría forense y en enero se presupuestará la auditoría externa. El Sr. Porrás Mejías indica que en el informe que se les remitió, el Estado de Resultados está muy resumido, por lo que consulta si puede tener acceso a la información completa. Por otra parte, indica que al cierre del año pasado se tenía ₡31.000.000 de efectivo y al cierre de este año se tiene ₡11.000.000 y se tiene ₡20.000.000 de utilidades, entonces no entiende qué pasó, porque se debía tener un efectivo de ₡50.000.000. El señor Tesorero responde que con mucho gusto hará llegar al Sr. Porrás Mejías el detalle del informe de ingresos. Con respecto a las utilidades el año pasado se cerró con una utilidad de ₡6.000.000, al 30 de setiembre se cerró con una utilidad de ₡21.000.000 en efectivo se cerró al 30 de noviembre con \$24.000,00 y hoy en día se tiene cerca de \$28.000,00. El Sr. José Miguel Porrás manifiesta que el efectivo debió haber crecido y no disminuido, pero no tiene detalles para hacer un análisis. El Señor Tesorero aclara que parte de esas utilidades del año pasado fue del Congreso CILA que vino a reforzar las finanzas de la Cámara, con pérdidas de casi \$20.000,00. El Sr. Eugenio Díaz manifiesta que confía en la gestión del señor Tesorero; sin

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES

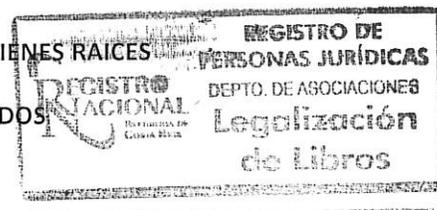
LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS



embargo, las preguntas realizadas por el Sr. José Miguel Porras son válidas, pero para efectos de avanzar con la asamblea solicita que se presenten los números. Aclara que no confía en lo indicado por el señor Tesorero ni por el Sr. Porras Mejías, pero sí confía en la gestión que está realizando la actual Junta Directiva. El señor Tesorero aclara que los números se presentan mes a mes a los asociados, pero si requieren solicitar aclaraciones o realizar consultas, pueden hacerlas llegar al correo habilitado para tal fin. La Sra. Ofelia Ulloa consulta cuándo estará listo el informe de la auditoría forense. El señor Tesorero indica que en un par de semanas. La Sra. Marcela Fonseca consulta cuál era el ingreso mensual que devengaban la Sra. Ana Seydi López León y el Sr. José Miguel Porras Mejías como profesores de esta asociación; además de dónde consta el ingreso de \$5.000,00 de Allan Bedoya a la Cámara y dónde consta el reintegro del BAC del dinero que le sustrajeron a la Sra. López León de una tarjeta de la Cámara. El señor Tesorero indica que cuando se presente el informe de auditoría forense se expondrá lo del dinero del Sr. Allan Bedoya. Sobre los salarios pagados a los profesores eran de \$1.000,00 a \$1.500,00 al mes a cada profesor. Con respecto a lo sustraído a la Sra. López León ya el dinero fue devuelto por ella, el BAC no reintegró nada. La Sra. Ana Seydi López León aclara que no tuvo un salario por haber dado clases, eran honorarios los que percibía. Con respecto a la tarjeta fue un caso fortuito de un robo que quedó denunciado, el banco no reintegró el dinero porque se sustrajo de la tarjeta de débito y ella asumió la pérdida. El Sr. Juan Carlos Majano indica que el informe de Tesorería es preliminar, pero como asociado todo lo que tenga que ver con dinero es sensible y sobre todo porque cuando hay datos o números muy sensibles en cuanto al tema propiamente de gastos, sí sería bueno que, si hay dineros o egresos cuestionados de administraciones pasadas, se brinde la información con nombres y apellidos. Por otra parte, comenta que dentro del informe de Presidencia se indicó sobre los ingresos de profesores y que incluso algunos brindan su tiempo de forma ad honorem, por lo que solicita a la asamblea que eso se mantenga a través de un voto, para que el tipo de honorarios brindados en administraciones anteriores no se repita. La Sra. Patricia Salas le parece que la moción que está presentando el Sr. Juan Carlos Majano, es que las personas que tienen poder de decisión no sean juez y parte, por lo que le parece que las personas que tienen la posibilidad de dar clases no sean los que pueden aprobar, y que estos no cobren. El Sr. Adrián Mora Solano indica que eso se está manteniendo actualmente, pero este tema ya se votó en una asamblea anterior y, además, eso está contemplado en el nuevo Estatuto de la Cámara. La Sra. Emilia Piza Escalante supone que esos 21 millones los recibió don Luis Castro no Don Adrián Mora. Agrega que la Cámara es una asociación sin fines de lucro, lo que quiere decir que la Cámara no está para guardar plata, está para brindarle un servicio a sus asociados, en invertir el dinero que recibe en beneficio de sus asociados. El señor Tesorero aclara que en su informe indicó que la idea es invertir las utilidades en brindar capacitación para los asociados y principalmente para pagar la deuda de las instalaciones de la Cámara. El Sr. Adrián Blanco indica que sabe la calidad de profesional que es el Sr. Luis Fernando Gómez, pero es escasa la información que se presenta, es más la información de tipo acusatoria que aclaratoria y hasta ahora está escuchando que hay una auditoría forense. Insta que un informe de Tesorería presente una cuantificación de partidas y de números que les permita detectar qué es lo que ha sucedido desde la visión de una empresa. Lo que quiere es que cuando se presente una auditoría forense se les permita tomar decisiones como ente superior. Recomienda que el informe de Tesorería sea más con sustento técnico en cuanto a números, que pueda ver cifras de hechos relevantes que vea notas de los estados o que al menos puedan ver cuáles son los sustentos que tienen esa numeración. El Señor Tesorero indica que trae a colación el tema de utilidades acumuladas de años anteriores, debido a

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

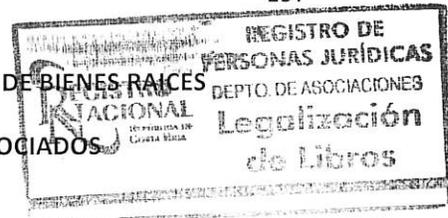
LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS



que está involucrando las actividades acumuladas de la cámara, no es ninguna acusación sino para que conozcan lo que pasó, por eso lo está presentando para que conozcan y se tomen decisiones con las personas correspondientes. Por otra parte, reitera que todos los meses están los estados financieros en el portal de la cámara, por lo que si tienen dudas o consultas al respecto solicita que se las remitan al correo de la Tesorería, a fin de responderles. **ARTÍCULO SEXTO: DEL INFORME DEL FISCAL GENERAL.** El Sr. Mauricio Muñoz presenta informe de la Fiscalía del 01 de setiembre del 2019 al 27 de noviembre del 2019. Es un estudio riguroso e inicia con una reseña histórica. "Reseña Histórica de la Cámara Costarricense de Corredores de Costa Rica. En el año 1974 se funda la Cámara, ubicados en una oficina del Sr. Oscar Andreoli, sobre la zapatería La Renaciente en Avenida Central. En 1979 se trasladan a una oficina en Av 10, frente a la estatua San Martín, igual, en una segunda planta de un hermano de un asociado llamado Oscar Araya, donde era más cómodo, ya que tenía una sala para reuniones, en 1980 inician labores con directora ejecutiva. En ese mismo año se crea la Bolsa Nacional de Propiedades, empresa de asociados, en un local en Avenida Central perteneciente al Sr. Ricardo Rojas Díaz, sin embargo; la bolsa estaba ligada a la Cámara, ya que recibía una comisión del 1% de las ventas, y por diferentes razones, fue perdiendo fuerza gradualmente, hasta quedar inactiva, ya recientemente se dejó perder dicho nombre, debido a que nunca se pagaron los impuestos a las sociedades, lo cual es un descuido de las diferentes Juntas Directivas que dejaron perder ese activo con un nombre de gran valor, que al día de hoy no se podría registrar, ya que solo las entidades del Estado se pueden inscribir con la palabra "Nacional". La Cámara siguió trabajando, pero los socios eran muy enfocados en su propio trabajo, se trabajaba con mucho respeto, con la dirección de don Ricardo Rojas Díaz, en el año 1984 y 1985 con una Junta Directiva muy unida y respetuosa, en el año 85-86 la señora Emilia Piza es presidente y en el año 86 se pasan a una oficina detrás del Cine Magaly. Sale doña Emilia Piza y queda de presidente el Sr Oscar Andreoli, se incrementa la cuota mensual a ₡500 colones. Se siguió trabajando, se subarrendó una parte de la oficina a una señora llamada Shirley Méndez, que comenzó a actuar negativamente en cosas de la Cámara, ya que era parte de la misma, al punto de hacer renunciar a toda la Junta Directiva, posteriormente los propietarios pidieron el local arrendado, pero la señora subarrendataria no quiso salir y la señora Méndez denunció a la Cámara por incumplimiento contractual. La Junta Directiva renunció y fue nombrada otra Junta Directiva en forma inusual e improvisada, e incluso irresponsable, la cual permaneció durante 7 años, al punto que no realizaron cambios de personería, ni actualización de datos bancarios, etc., tanto es así, que la persona que seguía firmando los cheques era doña Emilia Piza, ya que era la persona que seguía inscrita en los registros del banco. En el año 1993, se crea el Concejo de Alzada encabezado por el Sr. Herberth León y doña Emilia Piza y se destituye la Junta Directiva de ese momento por inoperancia y falta de responsabilidad. En el año 1993 y 1994, ingresa de presidente electo el Sr. Mauricio Castro, se incrementa la mensualidad a ₡1000 colones, además se contrata a la señora Marta Prado, como secretaria y quien anteriormente había fungido en años anteriores en el mismo cargo y levantan actas de 7 años improvisadas y renuevan personería en el 93. En 1994 se cambia la directiva quedando los señores Herbert León, Arnaldo Ortiz, Isabel de Menorval, un señor de apellido Balma y en la presidencia doña Emilia Piza. A partir del año 94, con pocos fondos, pocos activos, y casi sin afiliados, se decide trabajar sin gerente

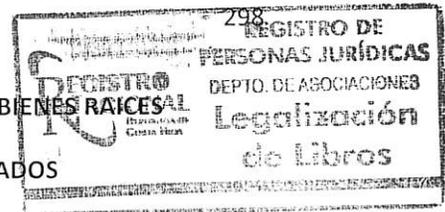
ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

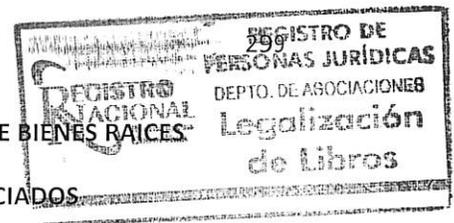


para reforzar las áreas de la asociación, y tiene su operación personal en las instalaciones; doña Emilia era autoritaria, inteligente y decidida, y coma era de esperarse inicia con muchos enemigos, en 1997 se trasladaron a la casa actual alquilando con opción de compra la parte norte de la casa y dejando a la propietaria de ese momento (La señora Ruth Ortiz) en la parte sur de la propiedad. Posteriormente se compra la casa solicitando un crédito bancario hipotecario a largo plazo, basada en datos contables al día, y tomando toda la casa completa. Además, se realizó el primer premio René Frank, quien fuera un corredor americano de gran prestigio, con más de 50 corredores en su inmobiliaria, en New York, quien a su vez apartó mucho a la asociación a nivel de capacitaciones, activos y conexión internacional. En el año 1999 Hernando Paris propuso el Centro de Resolución de Conflictos en materia de la propiedad, se aprobó en asamblea en el año 2000 y comenzó a funcionar el año 2000, fundada y llevando la presidencia el licenciado Fernando Mara, catedrático en derecho, se contrató de secretaria ejecutiva a la Sra. Karla Naranjo. Aquí se comisionaba el 30% de las ganancias a la Cámara y habían problemas muy grandes en temas de propiedad que dejaban mucha ganancia a la Cámara, luego hubo un problema, ya que la separación de información daba autonomía que prácticamente lo solicitaba de hecho, y que por otro lado la misma Cámara (CCCBR) iba creando una estructura independiente donde no quería asumir responsabilidades. Tal y como le hizo el Centro de Resolución de Conflictos de la Cámara de Comercio, El Centro Sika, y el Colegio de Ingenieros, y así el centro se vio obligado a formar el Centro de la Asociación Independiente, ya que la reforma de estatutos de la Cámara no fue aceptada por el registro, por lo que se procedió a constituirlo como Asociación Independiente y aun así se siguió con el convenio de comisión entre asociaciones, se entendía que los arbitrajes eran confidenciales y los expedientes secretos. En el año 2000, teniendo la participación de la señora Mónica Nagel, se tenía una estructura que correspondía un funcionario y una secretaria, el Centro de Resolución usaba un 40% de la casa, ya la antigua dueña había vendido a la Cámara el inmueble y se estaba pagando la hipoteca de compra del bien. Posteriormente se retiró la Sra. Karla Naranjo para trabajar en un puesto que le habían ofrecido e ingresa en el año 2006 el Lic. Ramon Iglesias (sobrino de Emilia Piza) Ad honorem.. ingresa don Mauricio Castro como presidente de la CCCBR y el señor Lic. Fernando Mora, no se pudieron poner de acuerdo entre la Junta Directiva y se limitó el acceso al centro y decide despedir al CRCMP de las instalaciones, cambiando los llavines y combinaciones de alarma, obligando al centro retirarse de la Cámara, por la privacidad y naturaleza de los casos que se llevaban como resolución privada de conflictos. Adujo que los que ganaban eran los jueces y abogados, además se daban cursos de arbitraje a los asociados de la CCCBR. Menciono la Sra. Piza y el Sr. Mora en reunión el día 6 de noviembre de 2019 con la presencia del señor Iglesias en su oficina. La otra versión al respecto, tiene diferente criterio y dice que no es un órgano independiente y comenzaron los problemas. Dice la señora Holdridge que no se pasaban reportes de casos, sin embargo, la Cámara siempre quiso tener información del mismo y no fue posible, ya que era una asociación ajena a la misma. Esto se puede cotejar con las actas, sin embargo, las actas más antiguas que se encontraron fueron de la 180 a 190, se extraviaron algunas actas en ciertos lapsos que no aparecen, de acuerdo a lo que dice don Carlos Zúñiga, las cuales no pudo ubicar. En este caso del RAC o CRCMP, había sido

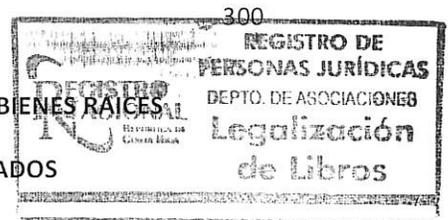
ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICESA  
LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS



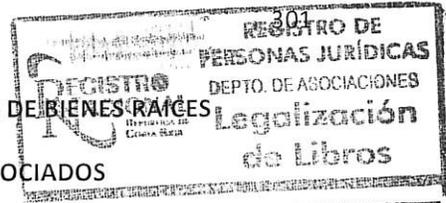
avalado por el Ministerio de Justicia, sin embargo, quedó pendiente la consulta con el Sr. Hernaldo Paris —el cual fue corrector y llegó a ser Ministro de Justicia—, y no pudo llegar a la reunión convocada en este noviembre en casa de doña Emilia. Coma anécdota del centro o nueva asociación (CRCMP), hubo un momento donde se efectuó una asamblea y llegó la señora Ida Luz Holdridge y la señora Aleyda Bonilla, asociadas a la CCCBR, (pero no al Centro) y no se le dejó ingresar, posteriormente llegó con una carta membretada firmada de la CCCBR, firmada por ella donde ellas que no era siquiera parte de la Junta Directiva de la CCCBR, con el objetivo de ingresar a la asamblea del CRCMP, por lo que fue rechazado su ingreso, armando una situación engorrosa en dicha asamblea. Esto fue en tiempos de la presidencia de don Francisco Barquero, sin embargo, este último no participó de este evento. Hay que hacer hincapié que mientras estuvo el Centro, pocas veces se pagaron consultas y notarios en la CCCBR, ya que los abogados del Centro siempre las realizaron. Todo lo anterior lo expresan y mantienen el Sr. Fernando Mora (quien realizó el acta constitutiva de CCCBR), el Sr. Ramón Iglesias y la señora Emilia Piza, en reunión del 6 de noviembre. **Presidencia de Mauricio Castro.** Luego vino un periodo encabezado por don Mauricio C., 2007-2009 donde se dice que no hubo mayor conflicto, o controversia, excepto la situación de la expulsión y salida del Centro de Conciliación de Conflictos en Materia de la Propiedad, donde la mitad de dicho periodo fue vocal el Sr. Víctor Loria. En realidad, existen pocas pruebas y documentación **Presidencia de Francisco Barquero.** Luego vino el periodo del 2009 al 2011 donde fue dirigido por el Sr. Francisco Barquero. En el cual salió porque se cumplía su tiempo y también gracias a la presión ejercida por su estricto equipo de trabajo. En tiempos del Sr Barquero, la Sra. Ida Luz fue fiscal en todo el plazo. En JD se habló de reactivar el CRCP, sin embargo, el Sr Barquero. Dijo, que -eso era un hueso lleno de hormigas, que era mejor no tocar". Y de ahí en adelante no se tocó más el tema. Si bien es cierto el Sr. Barquero como presidente fue muy bueno en su trabajo y sobre todo honorable, creció la cantidad de afiliados, no se quiso comprometer más de lo que su labor abarcaba. En la salida de ese gobierno, siendo tesorera la señora Bianka Mrazova, se realizó la entrega de haberes, entregando al gobierno entrante la suma de \$40.000 más inventarios, y el préstamo hipotecario se mantenía al día, todo registrado y guardados todos los archivos e información en un back up de seguridad. Expresó la señora Mrazova. **Presidencia de Aleyda Bonilla.** En el gobierno entrante la presidenta era la Sra. Aleyda, el secretario era don Víctor Loria del 2011 al 2013, Es en este punto donde se realizaron cosas muy buenas de imagen para la Cámara, coma la feria realizada en el Parque Nacional de Diversiones, con patrocinios a nivel bancario de alto embalaje, se realizó nuevamente el premio Rene Frank a cargo de la señora Ofelia Ulloa junto con otras personas, se activó la imagen de la Cámara a nivel internacional, se constituyó el Logo de la Cámara como marca registrada, y muchas cosas buenas más. Sin embargo, aquí de nuevo se activó la desconfianza por la falta de información. Se realizaron cursos, pero a su vez la utilidad de dichos eventos, cursos y actividades, no tienen informe ni reportes, no hay control ni comprobantes de los gastos, ni balance de resultados, ni informes. Asumiendo que estuvo desordenada, hubo ganancias que no se pudieron cuantificar, y al final, la misma reflejó perdida con respecto al saldo recibido en haberes. Se perdió mucha información. Se contrato la gerencia y contadores externos con poca experiencia, los cuales



fueron despedidos en muy corto plazo, renovando personal en forma continua. Se desapareció el Back Up, y a pesar de las actividades se entrega la presidencia con muy poca utilidad y sin el mismo fondo que el recibido a principios de presidencia. (Datos exactas desaparecidos). Supuestamente consecuencia de los gastos realizados sin medida por la presidencia y algunos invitados a viajes, congresos y otros que CCCBR pagaba, pero que al momento de revisar datos no existen pruebas contundentes para revisar, solo lo que se sabe y se comenta en su momento para todos. Se dice que la Sra. Aleyda trata de que siempre la dirección ejecutiva fuera su aliada y de alguna manera trabajar al beneficio desconocido. Las actas y libros legales de acuerdo a versiones de algunos miembros de Junta Directiva fueron extraviados en algunos casos y alterados en otros. Había omisión de información —no había informes—. Aquí firmaban el Presidente y el tesorero, el secretario fue el Sr. Víctor Loria. Se habían extraviado los estados de cuentas de la tarjeta de la Cámara. Por lo que cotejar cuentas, observar un balance real y descubrir gastos o utilidades reales fue imposible e improbable. Pero por lo expresado por el Sr Adrián Mora, los números estaban en rojo, demostrando que la utilidad acumulada se había perdido. No se pudo encontrar la entrega de haberes en el cambio de gobierno de la Señora Aleyda y el siguiente presidente el señor Andrés Zamora. **Presidencia del Sr. Andrés Zamora** Es en esa administración - de acuerdo a la señora Ida Luz la fiscal de esa junta-, comienzan a aparecer situaciones inusuales, coma salidas de la Junta Directiva con las muchachas de gerencia a proyectos de playa, confianza personal en exceso, a su vez se habla de muchos cursos y actividades que supuestamente ingresaba mucho dinero pero que no había control financiero, los cheques se perdieron en varias ocasiones, y la fiscal tomó la decisión de llevárselos a su casa para que no se perdieran, hasta que en un momento fue interceptada por motociclistas camino a la casa. Para ella, cualquier observación que podría expresar, tenía la directiva en contra y dice haber sido amenazada, ya que no solo había mala administración de fondos, sino también que la fiscal comentó que sabía que hubo situaciones comprometedoras del comportamiento del dinero sin poder comprobarlo. Par lo que tuvo depresiones y condiciones emocionales muy fuertes por estar en medio de esta situación, sin saber qué hacer y sin poder manifestarse libremente. Aquí se aporta como prueba el informe generado en el año 2016 donde se refleja perdida de casi 4400 recibos, y la mención en el reporte de la pésima administración de la Junta Directiva y la pésima fiscalización como órgano regulador. De acuerdo a lo conversado con la señora Ida Luz, la gerente del momento era sumamente eficiente, pero trabajaba para su beneficio en alianza con la presidencia. Aparecen algunas denuncias comprometiendo la Cámara, se contrata un nuevo sistema que entró a funcionar sin respaldo, comenzando información de nuevo, y casi borrando la información del sistema viejo. Se veían muchas situaciones anormales tales como lo que generaba la revista sin llegar el ingreso a la asociación, y muchos cursos y capacitaciones que se realizaban cobrando estrictamente en efectivo (no con tarjetas), de igual manera, con recibos que posteriormente se perdieron y donde el contenido económico no existe prueba de que ingresara a la asociación, se perdieron libros, recibos, informes, donde conciliar y demostrar el ingreso, el cual no llegaba a las cuentas de la Cámara, sino a una caja chica en efectivo, dijo la señora Holdridge. Doña Ida Luz me expresó que en ciertas sesiones de Junta Directiva, cuando había que tomar alguna decisión importante, se



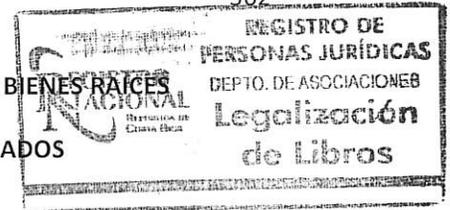
convocaba y si llegaban los que no eran aliados a la presidencia, entonces no aparecían las llaves, o no llegaba el presidente, y posteriormente aparecían los acuerdos tomados por Junta Directiva, donde participaban: el Sr. Zamora, con los aliados (no expresados cuáles) de algún tema a tratar en el momento tratando de alcanzar Quórum, y asegura la señora fiscal en ciertas ocasiones llamaban al Sr. Loria. El Sr. Andrés Zamora, estuvo en el Comité de Ética; sin embargo, a criterio de doña Ida Luz, dice que hay que declarar a Andrés Zamora como non grato al igual que su equipo de trabajo, y realizar una investigación por diferentes anomalías y gastos realizados. Se entabla una denuncia al Sr. Zamora, (aún activa) pero el Comité de Ética actual dice no poder localizar para notificar, sin embargo, se esperaba en las instalaciones de la Cámara en una citación que se le tenía programada en una audiencia el pasado 17 de octubre de los presentes, en la CCCBR, a la que no se hizo presente. Unos meses antes de terminar su presidencia, solicitó a la Junta Directiva realizar la producción de la revista, sin embargo, la Junta Directiva no aprobó la moción, por lo que el señor Zamora dijo que iba a hacer la revista por su parte, tomando la base de datos e incluso se tomó la estructura de trabajo y logística administrativa, y una vez que salió la revista no brindó cuentas ni informes de nada. Al terminar la presidencia simultáneamente las muchachas de administración renunciaron, quedando el Sr. Porras, sin personal administrativo. Aparece una historia y posible denuncia por acoso laboral en contra de doña Ida Luz, por una muchacha de la dirección ejecutiva llamada Marianella. En el momento de la salida del señor Andrés Zamora solo habían 80 afiliados, números en rojo, además de una deuda inmobiliaria atrasada a punto de ejecutarse y sin ser del conocimiento de la nueva Junta Directiva, deudas a proveedores, una imagen general nacional e internacional caída, compromisos de pagos inciertos, como el caso de Property Shelf, y muy pocos comprobantes para analizar. **Presidencias: Andrés Zamora 2013-2015, José Miguel Porras 2015-2017** Del 2015 para atrás no hay balance de comprobación y la que hay está sin procesar, diario en blanco, los libros se extraviaron en el 2016. Ya que estos libros fueron entregados en la entrega de haberes, aunque no se pudo comprobar su contenido. ARTÍCULO SESENTA: El Tesorero que lleve los libros con más de un mes de retraso, o que se niegue a presentarlos a requerimiento de la autoridad competente, será sancionado conforme al artículo treinta y tres de la Ley de Asociaciones. Por otra parte, se tiene copia del expediente en la dirección ejecutiva por demandas por ruptura de contrato laboral, sin asesoría legal en pleno desarrollo de embarazo, con una carta hecha de acuerdo a su actora de buena fe, redactada y escrita por la señora Isabel de Menorval, para que fuera copiada por la ofendida", sin errores ortográficos, y posteriormente dicha carta fuera tomada como prueba para interponer la denuncia 14-002459-1178-LA 7 a favor de Sra. Jenny Espino de origen nicaragüense por concepto de despido en dicho estado, y la CCCBR tuvo que pagar la suma aproximadamente tres millones de colones. Ninguna de las presidencias canceló el monto correspondiente a los impuestos de la sociedad Bolsa Nacional de Propiedades y dicho nombre y asociación se perdió. Los libros Mayor, Contable, Inventario, Balance y Asientos, existen en blanco del 2016 en adelante, repuestos en el cuarto trimestre del 2016. Los tesoreros fueron Sr. Bedoya 2015 y la Sra. Ana Seidy 2016, y doña Ida Luz de asesora en la nueva presidencia a partir del 2015 a cargo de Sr. José Miguel Porras. Si bien es cierto se realizaron informes digitales, quedan respaldos digitales,



algunos se han perdido y otros curiosamente desaparecieron por temporadas, y los respaldos escritos en libros no existen. Se dice que al Sr. Bedoya como tesorero, se le responsabiliza el cambio de un cheque con firma falsificada del señor José Miguel Porras, que posteriormente se le achaca y devuelve en efectivo el monto cambiado, quedando en nada. Ante este tema conversado con el Sr. José Miguel Porras, dice que el expediente judicial no le castiga puesto que el señor Bedoya devolvía el dinero y por ende el caso ya no es un robo. Sin embargo, adicional a esto, al Sr Porras se le da cierto grado de responsabilidad por no haber continuado dicho caso a nivel de cámara, sino todo lo contrario postularla para la siguiente asamblea, para que siguiera en el cargo de tesorero, quedando electo y renunciando en la primera sesión de junta. La falta de información y bajos ingresos comprometen el pago de la hipoteca del inmueble actual, llegar a cobro judicial y casi perder el inmueble por embargo. Hasta llegar a que la familia de una afiliada Marcela Carmona, prestó el dinero para salvar el inmueble de un remate y crear una hipoteca sustitutiva a la bancaria. A mi parecer, hubo mala intención en este proceder, ya que la Cámara sin local, es sensible y propensa a su extinción por la pérdida de sus oficinas, de imagen e identidad y beneficios que tiene el local con respecto a ubicación, oficinas, salas para cursos y la parte operativa de la Dirección Ejecutiva o gerencia, así como punto de reunión de la Junta Directiva. Doña Ida Luz dice haber puesto la denuncia en el O1J con el fin de reportar los libros extraviados, y se realiza una auditoría fiscal externa que se toma de prueba para demostrar la falta de ética en las administraciones pasadas, sin embargo hay un testimonio declaración que más adelante se expondrá en este documento, la razón muy sencilla de suponer, lo que estaba era algo que la comprometiera en los tiempos de las presidencias anteriores, donde gran parte de ese periodo la Sra. Holdridge estuvo enterada de todo por su posición en dicha junta. En las actas de entrega de haberes entre Sr. Andrés Zamora y José Miguel Porras se entregan libros legales y contables, casi en blanco. Y no se menciona nada de los meses de atrasos en la deuda bancaria que tiene el inmueble, lo que conlleva a casi perder el bien con City Bank y someter la propiedad a un crédito hipotecario con un tercero, además se menciona un monto adeudado Property Shelf mucho mayor que el mencionado en dichos haberes, y con un cargo por costos administrativos por atrasos que casi triplicaban el monto mencionado, y donde después de un proceso de cobro por parte de la empresa suplidora del servicio, el mismo Sr. Zamora, se pone del lado del proveedor a declarar en contra de la CCCBR. En tiempos de José Miguel Porras se realiza una nueva auditoría externa, Proactiva M.R.F Y asociados, donde -curiosamente- y contradiciendo la auditoria o estudio anterior, se puede armar la contabilidad de la presidencia pasada, sin embargo en la auditoria anterior no estaban los libros, ni informes y faltantes de casi 4400 recibos, comprobantes de cheques etc. La mayor interrogante es: ¿Cómo se pudo armar la contabilidad del periodo anterior si se supone que los libros en la auditoria anterior no estaban?, y luego vuelven a desaparecer, dando por conclusión de que alguien de confianza y manejo de libros los tuvo en su poder, y oculta la información y registros. Lo anterior se basa en pruebas recabadas por dos auditorías presentes en la gerencia de la Cámara, donde muestran los nombres específicos de los posibles actores, directores y fiscalía responsable. En una de las auditorías realizadas se explica que entre los años 2013 2015,

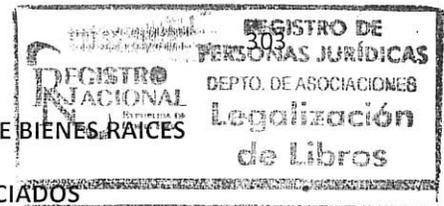
ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

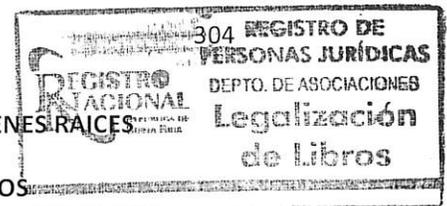


realizada por el Lic. Víctor Hugo Roig Loria, con dictamen en fecha 25 de enero de 2016.

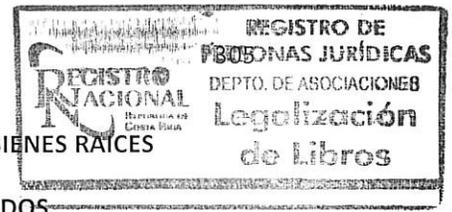
El miércoles 23 de octubre de los presentes se recibió a la señora Nancy Madrigal en las oficinas de la Cámara, durante la sesión de Junta Directiva y dice mantener su declaración de haber visto en varias ocasiones a la señora Ida Luz Holdridge, sacar de las instalaciones de la CCCBR, llevar y traer libros de actas, contables, y legales, así como chequeras. En ese tiempo se perdió la bitácora. Sin embargo, existen pruebas de correos de la Sra. Madrigal, donde se hace notar el hostigamiento y abusos administrativos, brincándose la gerencia por parte de la Sra. Ida Luz al personal administrativo. También haberle solicitado a su persona retirarse de la oficina donde se encontraba la computadora con base de datos, y llegar al día siguiente y encontrar en la computadora borrada dicha información. Esta muchacha Madrigal trabajó unos meses con la presidencia del Señor Porras del cual no tiene queja alguna y otros con la señora López, de la cual dice que fue muy diferente. La Sra. Madrigal dice que la Sra. Holdridge tenía mucha injerencia en el Comité de Ética, y asegura que conversaba libremente de los casos con los miembros de la comisión, de igual manera lo manifiesta el Sr Marco Andrade, que en reunión de comisión, la señora Holdridge entraba libremente al recinto destinado para dicho fin. La señora Maribel de Menorval, dice manteniendo sus palabras que ella vio a las señoras Ida Luz Holdridge, Ana Seidy y no está segura si la señora Ana Lorena Rojas u otra persona, de sacar a la secretaria de su oficina, y al día siguiente encontrar la información borrada. Ya para esa época se nombran los profesores Ana Seidy López, José Miguel Porras, y este último con el libro de Bienes Raíces introductorio del Sr. Porras. Por otro lado, el Sr. Porras propone a sus alumnos (entre ellos a Marcela Fonseca y Sigifredo Castro) cobrarles la suma de \$50.000 cincuenta mil colones como Coaching en las primeras ventas a sus alumnos o bien el 40% de la comisión de sus primeras 2 ventas, convirtiéndose esto en un negocio abierto para las partes, ratificado con el señor Porras, sin ser retribuida la Cámara en suma alguna. Por todo lo anterior se pierde en esta época la confianza entre funcionarios, Junta Directiva, asociados y con entidades de correduría extranjera, se pierden alianzas y convenios por falta de pago, y comienzan a haber problemas con los sistemas de búsquedas de propiedades. Don José Miguel Porras levanto la cantidad de miembros afiliados, y las finanzas, sin embargo, expresa que si hubiera sabido lo que le correspondía, no hubiera aceptado la presidencia. Sigue permaneciendo a la Cámara y dando respuestas a las consultas que se le haga, y perteneciente al Comité de Alzada a la fecha. El Sr. Porras, le hace entrega de haberes a la Sra. Ana Seidy López, 2017-2019, la cual muy efusivamente toma el puesto y comienza a realizar cursos y congresos. Esta fiscalía ha solicitado una auditoría externa profesional y seria, donde se reflejen las aparentes pérdidas de cheques (por certificar de acuerdo a auditoría solicitada), elaboración de cheques sin comprobantes, aparentemente dio cierta determinación personal al representarse en la Cámara del Cila, y de acuerdo al criterio de la encargada de internacionales Sra. Ofelia Ulloa-, la cual es sustituida por la presidente y luego se le devuelve esta responsabilidad a la señora Ulloa, donde a la fecha del 10 de noviembre de este año 2019, fue electa por unanimidad del Cila la señora Ulloa. **Presidencia de Ana Seidy López. 2017-2019** En la presidencia de la señora López, economista de profesión, a pesar de ser una persona con mucha energía, su equipo de trabajo y Junta Directiva, no



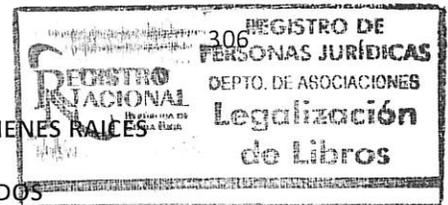
controla la parte contable de la organización, realiza viajes y gasta con comunicación limitada sin autorización previa, según lo acostumbrado del proceso, y en algunos casos con gastos elevados, algunos no autorizados por Junta Directiva. La anterior situación la informará en su momento la Sra. Mary Anne Weston y probablemente el reporte de auditoría por recibir. De este punto específico esperamos la debida confirmación. Se realizan viajes de la Sra. Ana Seidy con la encargada de gerencia, y recién ingresada fue llevada a México con gastos pagados por la Cámara sin autorización previa y formal de Junta Directiva. Hay cheques sin comprobantes. Se realizó un contrato con la empresa de los hijos del Sr. Eran, sin saberlo ni aprobarlo la Junta Directiva, que simbolizaba un gasto adicional y costo diluido en el tiempo, donde los cheques por los pagos de estos servicios, no se mostraban a la fiscalía para su revisión mensual. El contrato fue firmado el día 15 de febrero de 2018, (en expediente) por Ana Seidy, sin embargo, la señora expresidente dice no haber recordado firmar. Por otra parte, no hay respaldo contundente en las oficinas de la Cámara, de estudios, ni resultados o informes verdaderamente explicativos con objetivos alcanzados y metas de los viajes ni de los congresos realizados o visitados. Existe un caso delicado en el lapso de esta presidencia, con acuerdo de confidencialidad, que no profundizaremos. Se comprueba que existe al menos un afiliado número 2613, según consta en su expediente (reservamos el nombre por respeto) que no cumple con los requisitos para ser incluido en la Cámara, coma es: ser bachiller, sin embargo, la señora Ana Seidy aceptó esta condición de la persona en cuestión, sin ser expuesta en Junta Directiva. Sería bueno no solo reconsiderar la permanencia de dicho afiliado en la asociación, así como la sanción administrativa para la señora López o los directivos que aceptaron (si los hubiera) dicha situación por pasar por encima de los requisitos que esta asociación establece, si hubiese sido expuesto en sesión, a menos que se les haya inducido al error. En esta presidencia se contrata a Alicia Vio sin estudio como gerente administrativa, en noviembre 2017, por el monto de ₡1.200.000, sin embargo, la señora recibe una póliza de desempleo de su anterior trabajo, la cual al ser descubierta e informada la directiva de esta situación, ya que no generaba cuotas obrero patronales, en 3 meses después se le incorpora en planilla y se le sube el salario a ₡1.320.000,00, todo esto está en informe de fiscalía de la señora Ida Luz. La señora Ana Seidy dice que le robaron por el método de asalto, en la tercer semana de febrero del 2018 y esto genera un retiro con tarjeta (la cual se asume que no se debía sacar de las instalaciones de la Cámara) por el monto de \$995.02, "un día antes de su viaje al Congreso en México", la fiscalía reclamo y la señora Ana Seydi repuso responsablemente lo sustraído el 1 de marzo, sin pasar a más, a pesar de que el banco no reconocía la devolución del dinero por robo. Se dan gastos de servicios totalmente irracionales, tales como reparaciones del techo por montos altos en el 2018 y que a la fecha de hoy, el mismo se encuentra oxidado, y compras de decoraciones navideñas por sumas exorbitantes. El responsable de la tesorería en los tiempos de la Sra. Ana Seidy era el Sr. Eran y la fiscal fue la Sra. Ida Luz y suplente la Sra. Ana Lorena Rojas, sin embargo, los reportes fiscales al respecto no se hacen notar, a pesar de cheques extraviados y firmas con características de entredicho, que en su momento se dice que al menos uno, aparentemente devolvieron a la asociación. De acuerdo a auditoría realizada en el 2016-2017: Desde temporadas anteriores la relación entre ingresos y egresos por las revistas no existen. En



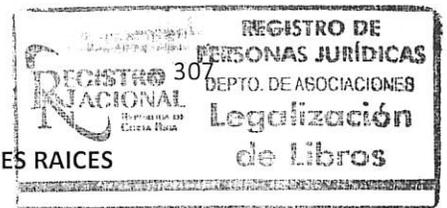
la auditoria del 2016 dice que de ahí para atrás el 75% de la información contable no existe. Al momento de entrega de documentos de la salida de periodo de tesorería el Sr. Eran no entregó nada, ni informe de tesorería, ni arqueos de caja chica, ni libros contables, aduciendo que todo lo manejaba doña Lizbeth, de Konta Gestión. Es curioso notar como desde el año 2016 los libros legales a pesar de estar en custodia en manos de la Dirección Ejecutiva, no se han llenado por lo menos con cifras básicas, ya que sabemos que hay reportes auxiliares digitales con pocos documentos comprobatorios que arrojen la información que estos libros deben de contener. **Presidencia del Sr. Luis Castro. Febrero 2019-Agosto 2019.** Llega la nueva presidencia del señor Luis Castro, a principios del año 2019, en la cual los temas y problemas se agudizaron a nivel de Junta Directiva, sin llegar a acuerdos y ningún aporte importante que pudiera promover el levantamiento de la imagen de la Cámara, sino todo lo contrario, hacienda renunciar la Junta Directiva en plena y acarreando miles de colones en gastos legales y millonarios en convocatorias de asambleas y situaciones legales. En esta directiva la Cámara estuvo estacionada mientras se resolvían problemas y se hacían grandes tormentas en un vaso de agua llamado CCCBR. La nueva directiva no aceptó algunos de los cobros de honorarios que se dieron en dicha presidencia, cobrándole los mismos al Sr Castro, los cuales al día de esta asamblea no se han cancelado. **Presidencia de Adrián Mora. Setiembre 2019-Noviembre 2019.** Curioso es que al inicio de la presidencia del Sr. Adrián Mora en la primera semana de setiembre del 2019, el encargado de la parte de tesorería — el señor Luis Fernando Ramírez, dice no haber encontrado algunos de los comprobantes de cheques de los periodos de Ana Seidy, sin embargo para la segunda sesión ya los comprobantes habían aparecido, lo que da pie a pensar que alguien con acceso constante a la Cámara este aliado a la directiva tras anterior y puede manipular documentos e información. Con respecto a la Junta Directiva actual, y al día de hoy 27 de noviembre de 2019, se ha movido todo en forma eficiente, práctica y respetuosa, llegando a acuerdos múltiples y trabajando en comisiones en forma profesional, sin embargo sucedió lo siguiente: En la sesión del día 23 de octubre de los presentes fue presentado por el señor Marco Andrade, la propuesta de un proyecto de alianza con la empresa representante de Encuentra 24, donde la totalidad de los miembros asistentes a esa sesión, declinó la decisión de aceptar ese acuerdo, sin embargo en el primer curso de capacitación de la Cámara, estaban presentes los personeros de dicha empresa y el Sr. presidente Adrián Mora, y el señor Andrade presentó el proyecto al señor Mora, firmando en el acto dicho acuerdo a título de presidente, sin haber consultado la reacción y decisión de la Junta Directiva, y sin que el Sr. Andrade advirtiera la respuesta generalizada de la Junta Directiva en la sesión anterior, violando de esta manera el parecer individual de los miembros, que ni siquiera pasó a moción, sino que se quedó en la antesala de la junta. Esto si es un problema ya que los beneficios de la Cámara van en forma desproporcional, y a criterio de muchos es crear competencia con agentes de una empresa que tiene mucha presencia de marca a nivel no solo local, sino internacional, sin embargo en sesión se logró aclarar que se iba a realizar un adendum al contrato con la empresa, elaborado por la señora Mary Anne Weston y votado por unanimidad, con el fin de mejorar las condiciones del contrato. **Recomendaciones:** Es importante la reforma de estatutos, con el fin de agilizar los trámites y procedimientos de aceptación de diferentes



situaciones de proyectos y comisiones y cerrar los portillos donde se ven algunos artículos con ambigüedad, con algún grado de obsolescencia y comprometedores con el CRCMP que atan en la toma de decisiones para poner en orden diferentes situaciones con agremiados. Para ello ya existe una solicitud y convocatoria de asamblea para referirse y modificar este punto, que eventualmente podría traer alguna discrepancia de criterios y decisiones. También es importante adaptar, asegurar y confiar en los diferentes medios de comunicación, para la toma de decisiones en una forma certera y confidencial, a nivel de Junta Directiva y de gerencia con Junta Directiva, adaptados a las nuevas plataformas de comunicación virtual más prácticas y versátiles, de lo contrario se tendrían que ir aprobando cada moción o decisión en forma intermitente cada 15 días de sesión. Algunos de los problemas que se dan en la asociación nacen del método en que las comisiones presentan sus proyectos y la forma en que se mociona su aceptación del proyecto, así como el encargado y la responsabilidad de ponerlo en práctica, pasándole por encima a la Junta Directiva. El problema es apoderarse de una decisión de aceptación. Recordemos que las comisiones no son autónomas, las propuestas se ponen en la mesa de la junta con el respectivo análisis y sugerencia, y la directiva decide. En la mayoría de las ocasiones realizado con buenas intenciones. Es relevante que la Cámara tenga al menos una página virtual (sitio web) donde los corredores puedan mostrar, intercambiar su inventario y presentarlo no solo a los colegas, sino al público en general, en forma segura para un posible comprador con la información de cada uno. Es sumamente importante comenzar a aplicar las sanciones tal y como lo establecen los estatutos, de lo contrario no habrá forma de tener pruebas persistentes o bases contundentes para la expulsión de un afiliado, o de un miembro específico por su accionar en la asociación. También esta fiscalía recomienda una declaración jurada, que sea aceptada y firmada por cada miembro de los miembros de la Junta Directiva, comisiones y los órganos (excepto Alzada, por concepto de confidencialidad), donde se comprometan a manejar y suministrar información transparente, en lo que respecta a costos, intereses y objetivos de los proyectos y temas que se les asigne. Dicha información tiene que ser previa a una emisión de cheques y cancelaciones y tener el visto bueno de la presidencia de la comisión, así como de la Junta Directiva. Recomendamos establecer un manual general de procedimientos enfocados en los diferentes trámites, tanto en lo administrativo como en procesos de inscripciones, reclamos, pagos, cobros, etc. **Puntos de fiscalía:** 1-Un punto presentado por la señora Ida Luz Holdridge en forma insistente, en la cual reclamaba la participación de la señora Mery Anne Weston en un chat supuestamente de la Cámara, esto desde la asamblea de agosto anterior, relacionado con diferentes temas y aspectos inmobiliarios. Sin embargo, el chat fue declarado como no oficial, y en su front page, tiene la indicación al respecto, y todos los miembros del chat así lo entendieron. El Chat cambia de nombre y por ende al perder identidad deja de ser el chat referido, sin embargo, la gerencia administrativa de la asociación envía una nota con los nombres de los chats oficiales, donde en el mismo mes se había creado un chat oficial con el mismo estilo del cuestionado, el cual a este momento se mantiene con el nombre **TEMAS OFICIALES CCCBR**, así que no se le die pie a seguir con la nota de la señora Holdridge. 2-Se asistió junto con la señora fiscal Marcela Fonseca a una audiencia con el Comité de Alzada, donde no se presentó el imputado: Andrés Zamora, a un cuestionamiento de la



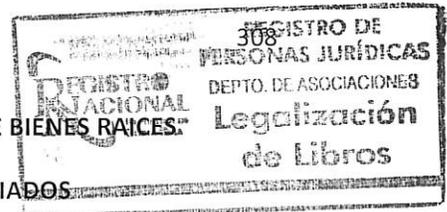
situación de Property Shelf, con su demandante Ida Luz Holdridge, donde a su vez se nota que la información y declaración de entrega de haberes del señor Zamora no es confiable ni cierta, y posteriormente pasó a ser testigo a favor de la empresa demandante. Situación por resolver. (conocido por anteriores directivas) 3-La fiscalía estuvo enterada de las notas del señor expresidente José Miguel Porras y Luis Castro, Comité de Alzada refiriéndose a la elección en el mes de Setiembre, donde se proponen para su postulación al Sr Luis Castro y la Sra. Ana Seidy López en dicho Comité para la que se les solicitó esperar a esta asamblea, basado en la recomendación notarial, sin que eso signifique nulidad de capacidad o derecho a ejercer las funciones a que tenga derecho cada uno de los miembros de este comité, hasta el momento. Se recomienda en esta asamblea para que se decida la situación al respecto, basado en los siguientes artículos que dicen: -43 inciso Baja ninguna circunstancia podrán arrogarse facultades, atribuciones o poderes de ninguna especie, en nombre de la" Cámara, que no les estén conferidos en estos Estatutos y sus reglamentos, o por disposición de la Asamblea. ARTICULO SETENTA Y CINCO: b. El cargo, una vez aceptado ante el Tribunal Electoral y el mismo Consejo, se notificarán de inmediato a los demás órganos de la Cámara. c. Si por algún motivo los expresidentes no pudieren conformar total o parcialmente el Consejo, este se completará o se conformará prioritariamente con otros asociados nombrados por una asamblea ordinaria o extraordinaria que tengan en su haber una experiencia mínima de dos años en puestos de Junta Directiva, de la Fiscalía General y/o del Tribunal de Ética a tres años ininterrumpidos de pertenecer a la Cámara como asociados activos. ARTICULO SETENTA Y SEIS: Para su funcionamiento se designarán un Presidente, un Secretario y al menos un Vocal. En lo que respecta a los puestos que ocuparán los ex presidentes dentro del Consejo, se elegirán por el voto del Consejo en el orden que lo decida, en la sesión ordinaria que celebre durante el mes de septiembre de cada año en presencia del Tribunal Electoral. El periodo de estos nombramientos será por un año, del primero de diciembre al treinta de noviembre. La fiscalía estuvo en presencia de la señora presidente en ejercicio, Sra. Katty Esquivel (a la cual fuimos invitados sin participar en la misma, ni siquiera sentarnos), en la reunión del Comité de Alzada en el mes de setiembre, en la cual estaban el Sr. Porras, el Sr Castro y La señora López, sin embargo, no estuvo ningún representante del Comité Electoral, incumpliendo en este caso el artículo setenta y seis de los estatutos. El Sr. Porras se firma presidente del Comité de Alzada, a pesar de los nombramientos comienzan a partir del primero de diciembre, por tanto esta categorización no era válida en ese momento. Análisis: Existen muchas situaciones a la hora de recabar la información anterior, sin embargo, el punto más difícil de asimilar son las situaciones graves en una de la vicepresidente que comenta la señora Ida Luz en reunión informal, en compañía de la señora vicepresidente, así como las amenazas que dice haber recibido en algún momento, sin embargo mientras ella no lo denuncie, la Fiscalía no puede hacerlo formalmente, ya que no estuvimos en el acto y ella sabe los detalles al respecto, por lo que la Fiscalía actual le recomienda que ponga su denuncia en la entidad que corresponda (actos por ella mencionados) , para no caer en complicidad con personas que ella bien sabe, pudieron haber cometido esos delitos que no le competen ni a la fiscalía, ni a la asociación, pero que demostrándose lo acontecido sería base suficiente para expulsar de por vida de la Cámara a esas personas. Lo



ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

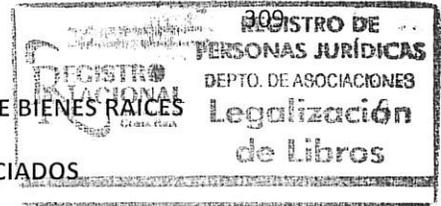
LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

que los informes o las auditorías muestran, así como las declaraciones o testimonios de algunos miembros y colaboradores administrativos, es que en esta Cámara se ha comprobado la mala intención de algunos en el manejo de fondos y activos de los asociados, el despilfarro, la falta de procedimiento de cada proceso de pago y movimientos normales en la operación, sin darle importancia a los riesgos que eso conlleva y sacar provecho personal de lo mismo, la participación continua de personas que han impedido la actividad normal de la Cámara y que cuando verdaderamente tenían la obligación de actuar, no lo hicieron. Más que la sustracción de fondos, los informes de auditoría ya realizados y estoy seguro de que el que teníamos que haber tenido para el día de hoy, comprueban el ocultamiento de ingresos por cursos y mensualidades de asociados, por pérdida de recibos por facturación en efectivo que nunca llegaron a las arcas de la asociación y la deficiente fiscalización. Todo se ha manejado bajo el supuesto de pérdida, ocultamiento y manipulación de información, de documentos además de pagos excesivos, contrataciones irregulares y a escondidas, compras con precios exorbitantes, así como hacer tratar de perder el tiempo, y desenfocar a los órganos incluyendo esta fiscalía, distrayendo con situaciones que son como una tormenta en un vaso de agua y embaucar e inducir a otros en problemas y situaciones que comprometen el desempeño de la asociación, pasándole por encima a normas y estatutos, cayendo en forma generalizada en desconfianza, y lo podemos notar en una simple conversación donde todos tienen a grabar sus conversaciones. La falta de fiscalización de todo lo anterior da pie a reprender a los responsables de fiscalía y tesorería de esos periodos de Juntas Directivas, así también la manipulación física de documentos, sacándolos de su lugar, (la Cámara) para entorpecer la toma de pruebas, generando pérdida de confianza de las personas que de acuerdo a pruebas recabadas, diferentes testimonios y declaraciones, se pone en tela de duda el proceder de la señora Ida Luz Holdridge, como Fiscal, asesora o tesorera en la mayor parte del tiempo y que al cometer lo anterior se convierte en una falta grave de acuerdo a los principios de una Asociación y que difícilmente puede ser subsanado y a los ex presidentes Aleyda Bonilla, Andrés Zamora, José Miguel Porras, Ana Seydi López en los puntos específicos que a cada uno se le señalan (y no podemos ir más atrás ya que ya están prescritas algunas situaciones) ya que además de violentar los estatutos, rompen la confianza, afecta los intereses y eventualmente el capital de la Asociación, donde incluso recomendamos realizar un análisis de cargos al comité correspondiente de acuerdo a los hechos, recomendando apartar del cargo a las personas que eventualmente pertenecen a algunos de esos comités, o a instancias en contra de la corrupción, vandalismo y ocultamiento, entre otros, así como la complicidad por el silencio de situaciones penadas por las leyes de asociaciones, de la república, el buen sentido y sano proceder. Falta esperar el informe de la auditoría como un complemento verificativo de este informe, para realizar la valoración necesaria de las acciones de las Juntas Directivas pasadas, recomendando aplicar el artículo setenta y tres de nuestros estatutos de acuerdo a la determinación de los órganos pertinentes. **Situación actual:** Importante es resaltar la ilusión y efectividad con que esta Junta Directiva entró a trabajar en forma objetiva y ordenada, y ha alcanzado durante estos últimos casi tres meses, donde la misma no se ha dejado subyugar por comentarios y diferentes aspectos, que quizás para otros serían una tormenta en un vaso de agua. Cabe destacar que uno de los acuerdos que se propusieron y se aprobaron en forma unánime en esta Junta Directiva, es la declaración jurada de los miembros de la misma,



donde están obligados no tomar beneficios personales, ni comisiones en dinero ni especie de las posibles negociaciones de la asociación. En este último periodo, la información mostrada y revisada por la fiscalía a nivel contable, no se nota que haya existido mala intención, dolo o sustracción irracional de dinero o activos, ni tampoco gastos, viajes, viáticos, compras de activos, materiales a servicios en forma exorbitante o desproporcionada con respecto al valor real del mercado, por parte de algún miembro de Junta Directiva, contador, o personal administrativo. Todo lo contrario. Se demostró al día de hoy que los representantes de los entes internacionales y presidencia han realizado sus viajes mediante sus propios medios, aportando a la asociación la seguridad de no estar legislando par beneficio propio. Sin embargo en esta última semana, se cancelaron los honorarios del profesor Fernando García, que brindó la charla del curso REAP del lunes 18 de noviembre, donde no existió ningún contrato previo al curso que pudiera ser aprobado por la Junta Directiva, ni consta de viáticos, ni datos válidos aprobados en junta sobre dicho curso, donde se decía que el pago al señor García tendría que ser en efectivo, se emite un cheque sin comprobantes homogéneos a nombre de don Carlos, donde en documentos pudo demostrar que la totalidad del dinero se le entregó en efectivo al Sr García. Nadie del capítulo quiso firmarlo. El curso fue todo un éxito y deja ganancias. El Capítulo Internacional no es autónomo al día de hoy y el procedimiento de pagos no estuvo transparentemente bien, lo lógico era hacerle un cheque a nombre del charlista, con los correspondientes respaldos y si no quería o podía cambiarlo, entonces endosar el cheque y darlo a alguien para ser cambiado. Se está pretendiendo que el Capítulo Internacional se trate como un órgano independiente, sin embargo mi recomendación económica es que de alguna manera alguien de la Junta Directiva tenga firma en la cuenta asignada y comunicación cruzada con la Junta Directiva, sobre los usos del dinero que se le vaya a dar al Capítulo, ya que a pesar de pretender ser un órgano independiente, los ingresos se dan por ser parte de la CCCBR. Acotamos que las personas de administración son serviciales y amables, y es preciso mencionar el trabajo administrativo que realiza don Carlos Zúñiga Naranjo, sus aportes y forma práctica de llevar las situaciones, como un pilar elemental en la dirección de esta Cámara, que a mi parecer basado en lo anterior, le podrían eventualmente hacer caer en situaciones comprometedoras. La auditoría que sugirió esta fiscalía al día de hoy no ha sido entregada, sin embargo, esta es complemento fundamental de este informe. Falta actualización de datos en el sistema. Además, la página web tiene información desactualizada de socios retirados, o están con atrasos en cuotas.

**Opinión y renuncia:** En lo personal considero que: Las diferentes actuaciones hacen sentir que la mayoría de las personas que han llegado a tener algún grado de poder en la Cámara, sienten la libertad de actuar a la libre, y la historia se repite, causando decepción e impotencia. Sirva la **presente asamblea para presentar mi renuncia al puesto de fiscalía**, por razones personales. Hasta el día de hoy llega mi participación en esta fiscalía, la cual he tratado de realizar en la forma más ética, práctica y objetiva, escuchando las partes (Excepto el Sr. Andrés Zamora, quien fue postergando el día de reunión, hasta no llevarse a cabo), reviviendo la historia y sin fijarse en el nombre, sino en la acción. Me retiro satisfecho, y reitero que todo lo anterior está basado en las pruebas y auditorias, declaraciones de asociados y colaboradores gerenciales, miembros de juntas y no hay ninguna frase

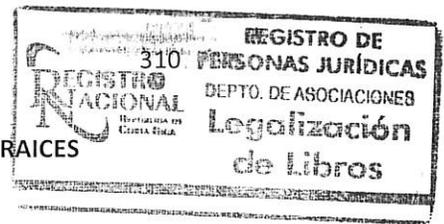


que haga mía, excepto mis comentarios personales. Agradezco a todos, la confianza depositada en mi persona y en especial a la Junta Directiva y mi compañera Fiscal Suplente Marcela Fonseca, por su profesionalismo y amistad, sus aportes y esa forma extraordinaria de ver las cosas. "MAS ATROZ DE LAS COSAS MALAS DE LA GENTE A LA, ES EL SILENCIO DE LA GENTE BUENA.-

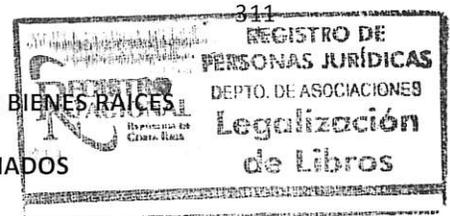
"LA HONESTIDAD NO PRESCRIBE Y NO NECESITA TITULO PARA DEMOSTRARSE, SE LLEVA EN LA ESCENCIA CADA QUIEN-. M. Muñoz".

La Sra. Ana Seydi López no considera responsable brindar un informe y decir no sé nada. Asimismo, hace referencia al periodo de donde se hace referencia al periodo de su Presidencia. Indica que es Administradora con énfasis en Finanzas, nunca dijo que fuera economista porque no lo es. Todos los gastos hechos en su periodo fueron autorizados por la Junta Directiva o ratificados y está accesible para cualquier pregunta que tengan. En cuanto al contrato al que hacen referencia sobre las cámaras, recuerda que los gastos de la asociación se hacen basados según los Estatutos o con autorización por la Junta Directiva o deben constar en el presupuesto, la administración puede actuar previa autorización. En cuanto al reporte de los viajes, eso consta en las actas y si hubiera buena fe le hubieran pedido los reportes, en las actas está que se da por recibido el reporte de cada viaje que realizó. Si aceptó a alguien como asociado que no es bachiller, no es ella quien acepta es la Junta Directiva; además, los Estatutos no establecen el requisito de ser bachiller, pero sí establecen un mecanismo donde la persona puede impugnar y hubo un caso donde alguien no fue aceptado y demandó a la Cámara; entonces, por procedimiento si la persona demuestra que tiene la capacidad o experiencia se deja a juicio de la Junta Directiva. Por otra parte, indica que ella no sacó la tarjeta de la Cámara, pues se solicitó para que la nueva Junta Directiva pudiera seguir operando y ella como representante legal era la única persona que podía retirar la tarjeta en el banco, pero antes de entregarla a la Cámara se la robaron. Aclara que las dos veces que se reunieron fue por motivación de ella, en ningún momento fue convocada a una reunión, por lo que le parece muy irresponsable una exposición con tantas imprecisiones como las están manifestando extrapolando el contexto de lo actuado. Solicita que hoy mismo se les remita el reporte de Fiscalía, porque la Sra. Marcela Fonseca hizo un reporte y no se les remitió. Solicita se le entregue en este momento una copia del reporte de la Fiscalía. Cuando se reunió con el Fiscal fue para darle un consejo a título personal y fue que como asociación se rigen por la Ley de Asociaciones y los Estatutos, por lo que le parece inaudito e inverosímil ser expuesta de esta manera como asociada y como expresidenta a algo cuando no ha habido un proceso. Expresa que solicitará para la próxima asamblea hacer una exposición de los viajes que es algo recurrente.

El señor Fiscal indica que, la forma de decir no sé nada, es que está amparado a las pruebas de las auditorías que se hicieron y a las diferentes declaraciones que existen. Cree que más que hablar es que las condiciones que hay en reportes se verá como complemento en el reporte de la auditoría forense. El Sr. José Miguel Porras indica que el 10 de noviembre le enviaron un comunicado en el cual usted dice que forma parte de ese comunicado. ¿Consulta si el señor Fiscal firmó ese comunicado? El señor Fiscal responde que se tuvo una reunión diferentes órganos y estuvieron presentes en esta sala ese día y así lo puede verificar en el libro de visitas de la Cámara. El comunicado se aprobó y está firmado por el Sr. Adrián Mora Solano en representación de los órganos presentes. El Sr. José Miguel Porras indica que él estuvo dando clases en la Cámara por nueve años y en todos los cursos ofrecía asesoría, muchos de los acá presentes fueron sus alumnos y saben con qué transparencia hace él las



cosas, han pasado 10 Fiscales y 5 Presidentes desde que él dio clases y nadie le ha cuestionado nada, hasta ahora ve eso. La Sra. Ana Lorena Rojas expresa que en información que brindó el señor Fiscal indica que citó a colegas para dar todo este informe y toda esta información. ¿Consulta si solicitó autorización a ellos antes de exponer esto a la asamblea? El señor Fiscal responde que en algunos casos sí les preguntó, en otros se hizo en conjunto con doña Katty Esquivel y lo hizo como Fiscal. Con respecto a la situación de la Sra. Rojas es un asunto donde la Fiscalía anterior hace la aclaración del caso. La Sra. Ana Lorena Rojas indica que la mencionaron dos veces y en ese entonces ni siquiera estaba en la Cámara en esa época. El Señor Fiscal rectifica y pide disculpas por ello. La Sra. Ana Lorena Rojas indica que en el traslado de cargos que se le hizo, que es infundado, no se dio el debido proceso, se respondió junto con el abogado al traslado de cargos desde el mes de agosto sobre la supuesta manipulación de un acta. Eso lo tomó la Fiscal, eso no era de ética porque en ese momento ella era parte de la Junta Directiva, entonces se le dio el trato correspondiente y cuando se le notificó su abogado respondió desde agosto y aún está esperando a que le brinden respuesta, porque ni siquiera hay un expediente, por lo que no se dio el debido proceso, por lo que cree que ha estado indefensa. En cuanto a lo de Fedecamaras se hizo el traslado de cargos y se supone que iba al Tribunal de Ética pero se lo notificaron a ella y no ha recibido nada al respecto solo dicha información en donde están asegurando y son palabras que pusieron en la boca de la Junta Directiva de Fedecamaras donde afirman que ellos le pidieron la renuncia y eso es falso, Fedecamaras jamás le ha pedido la renuncia porque ellos respetan los procedimientos que establecen su Junta Directiva y su Asamblea General. El señor Fiscal aclara que él inició funciones en setiembre y no en agosto. El Sr. Adrián Mora Solano aclara que el señor Fiscal de Fedecamaras le indicó que si solicitaron la renuncia de doña Ana Lorena Rojas. El Sr. Eugenio Díaz considera que no se debe caer en politiquerías. Agradece al señor Fiscal por el informe brindado y solicita que se continúe con la asamblea. La Sra. Katty Esquivel agradece al señor Fiscal el informe brindado. Aclara que las reuniones que realizaron y que fueron solicitadas fue por ejemplo como la de doña Ana Seydi López León y la de doña Ida Luz Holdridge que ellos solicitaron la reunión y el señor Fiscal le solicitó a ella estar presente como testigo de que no se digan cosas que no se dijeron y es testigo de que todo lo que dice el señor Fiscal es cierto. Con respecto a situación presentada con el Comité Internacional todo lo que se hizo no solamente en San Francisco, sino que lo que se hizo aquí es digno de admirar, de un 100% solo hay un 1% que fue un cheque que se hizo por la urgencia de la situación y se le aclaró; sin embargo, su responsabilidad como miembro de la Junta Directiva es decir que el procedimiento no es ese y hay que decirlo. Si algo no está bien se corrige en Junta Directiva todos como equipo y se toman decisiones para que no se repita. Que quede claro que no fue una situación que se hizo para lucrar ni mucho menos. La Sra. Ana Patricia Salas agradece al señor Fiscal el informe tan extenso brindado. Habrá cosas que mejorar, pero espera que una vez que entreguen el informe de la Auditoría Forense presente propuestas concretas a situaciones específicas, si hay que llamarle la atención a alguien que se diga. La Sra. Ofelia Ulloa agradece al señor Fiscal el trabajo arduo realizado, es el primer Fiscal que se ha tomado en serio su cargo. Con respecto al informe se dijo que hubo una reunión del Comité de Alzada donde estuvieron José Miguel Porras, Ana Seydi López y Luis Manuel Castro, pero solo uno es del Comité de Alzada, el Sr. José Miguel Porras, ya que el Comité está integrado también por la Sra. Ana Talía Arteaga y por ella. Es una imposición y es una falta de ética la manera en que lo hicieron es un miembro del Comité de Alzada que convocó a dos personas a hacer algo indebido. Con respecto al cheque aclara que eso fue decisión de la Administración no del Capítulo Internacional. Le parece que eso fue una emergencia y la actuación del Gerente



General fue responsable por lo que pasó ese día porque no había luz y tenía que pagársele al instructor. Lo único que hace falta para complementar el informe del señor Fiscal es el informe que brinde la Auditoría Forense. Consulta qué pasó con el caso de Andrés Zamora. El señor Fiscal responde que sería el Comité de Ética quien puede referirse al tema. El Sr. Omar Fallas responde que es un proceso que se encuentra en su etapa final en el Comité de Ética, por lo que por lo que no se puede referir al tema en estos momentos, pero sí en la próxima Asamblea General Ordinaria. El Sr. Luis Manuel Castro Miranda se refiere a la pérdida de la tarjeta del BAC. Según lo informó doña Ana Seydi López lo que sucedió aparentemente fue una sustracción a su vehículo, el dinero fue restituido dándose la Cámara por satisfecha. Si ella sacó la tarjeta fue por un fin específico y fue porque se tenía que hacer el cambio en lo referente al apoderado generalísimo de la Cámara y sentar responsabilidades en el manejo de los dineros. Apoya en este sentido, lo indicado por la Sra. Ana Seydi López. La Sra. Marcela Fonseca consulta si pagó la deuda de más de doscientos mil colones por una publicación indebida. El señor Tesorero informa que el Sr. Luis Manuel Castro aún no ha pagado esa deuda. El Sr. Luis Manuel Castro responde que, ante ese cuestionamiento que no ha sido acusado, ha solicitado el debido proceso que no se ha dado, ha pedido que si en algún momento dado se tomó un acuerdo, que le faciliten el acta donde se tomó el acuerdo y quiénes votaron. El Sr. Omar Fallas propone una moción para que el informe del Tribunal de Ética sea visto en 20 minutos **ACUERDO: Se aprueba por unanimidad la moción presentada y se declara un receso de 20 minutos.** Se reinicia la sesión. **ARTÍCULO SÉTIMO: INFORME DEL TRIBUNAL DE ÉTICA.** El Sr. Omar Fallas se refiere a tema que el señor Fiscal hizo mención en el informe que brindó. Indica que la Sra. Ida Luz Holdridge solo una vez entró al lugar donde estaban sesionando y por respeto y educación no se le sacó de mala manera, pero ella salió de inmediato. Aclara que el informe procede a emitir debió brindarlo el Sr. Sergio González Fernández, pero por razones personales no pudo estar presente en esta asamblea. Se da lectura al informe de labores del Tribunal de Ética. “Periodo diciembre 2018-noviembre 2019. ANTECEDENTES: 1. Miembros nombrados en el noviembre del 2018: Antecedentes

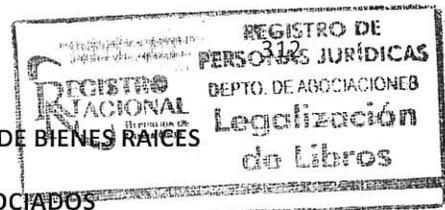
1. MIEMBROS NOMBRADOS EN NOVIEMBRE DEL 2018

- 1.1 Miembros que iniciaron labores según el nombramiento hecho en la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria en noviembre del 2018.
  - 1.2 Sergio González Hernández
  - 1.3 Marco Vinicio Andrade Villalobos
  - 1.4 Omar Fallas Abarca
  - 1.5 Erick Abarca Brenes

El compañero, Marco Vinicio Andrade Villalobos, participó en varias sesiones ordinarias; sin embargo, renunció a su cargo para optar para un puesto de la Junta Directiva. Se agradece su participación por el tiempo que estuvo en el Tribunal de Ética. MIEMBROS QUE ESTÁN ACTIVOS. Después de la renuncia presentada por el excompañero, Marco Vinicio Andrade Villalobos, el nuevo Tribunal de Ética quedó confirmado por los siguientes miembros:

Sergio Gonzáles Hernández  
Erick Abarca Brenes  
Omar Fallas Abarca

1.2 RESUMEN HISTÓRICO DE NUESTRO COMPROMISO Y RESPONSABILIDADES PARA LA CREACIÓN DEL “MANUAL DE PROCEDIMIENTOS DISCIPLINARIOS – CCCBR”

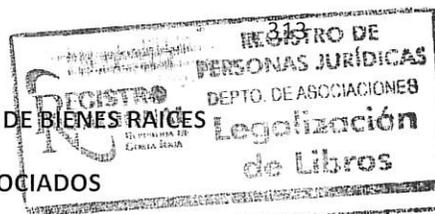


## LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

Este Tribunal de Ética se comprometió en forma decidida para participar activamente en la creación del “Manual de Procedimientos Disciplinarios – CCCBR”; empezamos desde el año 2018 con el apoyo de la asesoría legal. Lic. Adrián Fernández Rodríguez y la colaboración de algunos miembros de otros órganos ejecutores. El fondo del problema que impedía ser más expedidos por este Tribunal de Ética pasaba por la dificultad de la normativa actual con relación al Debido Proceso, ya que, se encuentra desordenada en nuestros Estatutos vigentes. Con un trabajo en equipo de este Tribunal de Ética y la asesoría legal; logramos ordenarla, mejorar la redacción y llenar los vacíos legales con la legislación vigente en un régimen de derecho como el nuestro como por ejemplo e, Derecho Administrativo, Ley de Asociaciones y otros, que nos competen acudir; según la tipicidad que se hace referencia en los casos presentados a este Tribunal de Ética, cuando así le compete verlo este órgano ejecutor por haber fracasado la conciliación de partes y al efectuarse el auto inicial en forma correcta. Debemos agradecer el apoyo comprometido y decidió que este Tribunal de Ética ha tenido para cumplir con las obligaciones a las diferentes Juntas Directivas que de una u otra manera, nos han dado su apoyo para tener un asesor legal y la ayuda en la parte logística para hacer más ágil el cumplimiento de nuestros deberes y que se evite cometer errores que dañen la imagen de algún asociado o tratar de prevenir que no existan posibilidades de denuncias en contra de la CCCBR por consecuencia de un incorrecto Debido Proceso por la ausencia de una oportuna asesoría legal. Evitando de esta manera verse afectada las finanzas de nuestra organización. Con la aprobación de los Estatutos nuevos, al Tribunal de Ética se le va a facilitar considerablemente todas las gestiones administrativas, por ejemplo, la notificación de partes a través del correo personal registrado en la CCCBR nos reducirá el tiempo de respuesta y resolución significativamente. En consecuencia, este Tribunal de Ética es consciente que tiene como responsabilidad el cumplimiento del Manual de Procedimientos Disciplinarios y los Estatutos Actuales y aquellos nuevos Estatutos que se aprobarán en el futuro, por una nueva Asamblea Extraordinaria de CCCBR, la cual permitirá seguir rigiendo la conducta ética de los profesionales de correduría asociados a la CCCBR de Costa Rica.

## Plan de trabajo desarrollado por el Tribunal de Ética 2019

Sesiones Ordinarias y Extraordinarias	14	336	
Talleres de Trabajo (Evaluación del Debido Proceso)	6	144	
Talleres de capacitación	4	48	
Redacción de Actas	14	137	
Audiencias (Recepción de pruebas)		2	16
Total H.H.		(681)	
Resultados del Tribunal de Ética 2019			
Conciliaciones CCCBR	0		
Casos ingresados T.E. (Debido Proceso)	15		
Casos rechazados	1		
Casos devueltos a la J.D.	2		
Audiencias realizadas	2		
Casos en proceso- Notificación (Previa audiencia)		2	
Casos en proceso – Notificación (traslado Cargos)		2	
Casos resueltos	6		
RESOLUCIONES DISCIPLINARIAS			
Suspensiones	1		
Casos con resolución final – Sentencia en proceso		1	



Defensa por Recurso de Amparo (Sala IV) 1  
 Diseño y creación de un libro de actas 1

Queremos resaltar del cuadro anterior, un hecho significativo e histórico para esta CCCBR. Después de la creación del Manual de Procedimientos Disciplinarios, este Tribunal de Ética logró realizar las dos primeras audiencias desde la creación de la CCCBR, el 29 de marzo de 1974, audiencias que permitieron finalizar el Debido Proceso y que es una oportunidad en esta instancia, de ejercer el derecho de defensa por los hechos que se le imputan y al denunciante de reforzar su acusación en forma oral o aportando pruebas previa autorización de este Tribunal de Ética. Agradecimientos: Al Tribunal de Ética por su magnífico y arduo trabajo durante estos últimos 14 meses. Estoy sumamente agradecido con el Lic. Adrián Fernández por toda su ayuda en este complejo camino; también con el Sr. Erick Abarca el cual sacó tiempo de su trabajo y familia para cumplir con sus obligaciones en este Tribunal. Elo Sr. Erick Abarca es un hombre de principios y valores excepcionales, gracias por ese profesionalismo, dedicación y compromiso. No puedo dejar por fuera el alma y participante más importante de este Tribunal, el Sr. Omar Fallas, sin Omar el Tribunal simplemente no se movería, gracias, Omar por todas esas horas confeccionando actas, foliando y trabajando hasta las altas horas de la madrugada para sacar adelante el trabajo del Tribunal. Sin Omar ningún logro se hubiera alcanzado en este Tribunal. Gracias Omar por su sacrificio, profesionalismo, disciplina, constancia, dedicación y horas invertidas en este Tribunal. Omar se merece un reconocimiento especial por su arduo trabajo y servicio incondicional a la Cámara y a este Tribunal, ya que realmente trabajó como si fuese el Presidente del Tribunal, muchas gracias a Omar, Erick y al Lic. Fernández por los logros obtenidos, logramos justicia para los afectados y pusimos en grande nuestra querida Cámara. Queremos agradecer al Gerente Ejecutivo, Carlos Gerardo Zúñiga Naranjo por su apoyo y profesionalismo al Tribunal de Ética en toda la coordinación necesaria para continuar con el Debido Proceso, y también su respaldo logístico; de igual manera a todas las abnegadas secretarías y a la persona encargada de las labores misceláneas de la CCCBR por su apoyo y dedicación con nosotros cuando hemos estado trabajando en nuestra oficina. Sin más por el momento se despide, Sergio González Hernández, Presidente del Tribunal de Ética”.

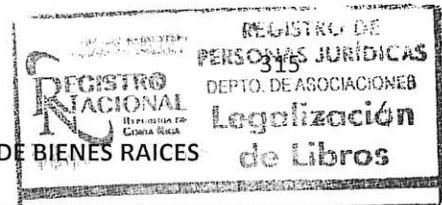
El Sr. Adrián Mora Solano consulta ¿si el Sr. Luis Manuel Castro está grabando la sesión? El Sr. Luis Manuel Castro indica que no. El Sr. Adrián Mora Solano aclara que no se puede grabar la asamblea. La Sra. Ana Lorena Rojas indica que, en aras de la transparencia y con base en el informe brindado por la Fiscalía, cuáles fueron los casos disciplinarios que se vieron. El Lic. Adrián Fernández indica que, de todos los casos vistos por el Tribunal de Ética, se puede referir únicamente a los que ya se ha dictado resolución y están en firme.

El Sr. Omar Fallas indica que la resolución que quedó en firme fue la del Sr. Juan Carlos Majano Medina, quien ya cumplió la sanción que se le impuso. El Sr. Juan Carlos Majano Medina indica que, dentro del Manual de Procedimientos que el Tribunal de Ética elaboró está contemplado que ustedes pueden sesionar unilateralmente, que solamente una personal del Tribunal resolver expedientes o revisar actas. El Sr. Omar Fallas responde que no. El Sr. Juan Carlos Majano consulta que si el Sr. Fallas lo ha hecho. El Sr. Omar Fallas responde que no. El Sr. Juan Carlos Majano consulta que si está en actas que el Sr. Omar Fallas se ha reunido solo. Dentro del informe se dice sobre horas de trabajo, sesiones, etc. Entonces, consulta si esas horas a las que se refiere están contempladas en el informe.

El Sr. Omar Fallas responde que cuando ha llegado a la Cámara lo ha hecho para cualquier actividad personal o de archivo, o asiste con los compañeros para reunión y solo lo ha hecho para aspectos de archivo. Aclara que si está revisando un documento o archivando no necesita reunirse. Si se tuviera una secretaria le diría que archive o que redacte documentos.



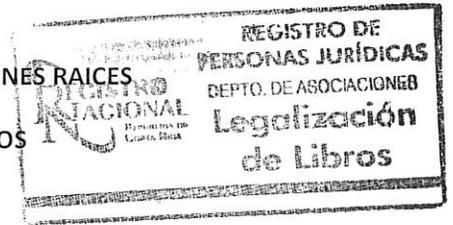
Las horas a las cuales hace referencia en el informe es a la redacción de actas, pero eso no es preciso estar en la Cámara puesto que puede redactar el acta en su casa, se hizo referencia por el tiempo invertido, pero jamás va a pasar que alguien se reúna solo. **ARTÍCULO OCTAVO: INFORME A CARGO DE JOSÉ MIGUEL PORRAS POR PARTE DEL CONSEJO DE ALZADA.** La Sra. Ofelia Ulloa indica que la Presidenta del Consejo de Alzada es ella, por lo que objeta la forma es que se pone este punto. No está de acuerdo en que se brinde el informe a nombre del Consejo de Alzada, ya que a parte del Sr. Porras lo integran la Sra. Ana Talía Arteaga y ella, por lo que objeta este punto porque él no es la persona indicada para hablar en representación del Consejo de Alzada. El señor Presidente solicita que el Lic. Adrián Fernández se refiera sobre el tema en particular. El Lic. Adrián Fernández indica que uno es por los expresidentes y en estos momentos solo el Sr. José Miguel Porras es por lo que es el único miembro. En el caso de doña Ofelia Ulloa y de doña Ana Talía Arteaga no son expresidentes, por lo que su nombramiento es por el periodo que establece los Estatutos, sea por un año, de acuerdo con el Artículo 76 de los Estatutos. Con respecto al Sr Porras él será miembro del Consejo de Alzada hasta que Consejo de Alzada. En estos momentos solo el nombramiento del Sr. Porras Mejías tiene vigente el nombramiento. Aclara que parte del nombramiento realizado en actas y este nombramiento no consta en actas. El Sr. Adrián Mora indica que se debe acoger a lo que indica la recomendación jurídica. La Sra. Ofelia Ulloa objeta a que esto se interprete de esta manera. Con respecto a las actas hay cosas que al propio no se ponen, pero da fe que el nombramiento sí se efectuó. La Sra. Ana Seydi López León aclara que el Tribunal Electoral es el que coordina y ejecuta lo que son las elecciones. Son órganos independientes. El Sr. José Miguel Porras Mejías indica que la Cámara se rige por los Estatutos y todos están de acuerdo con eso. Agrega que el informe será basado en los Estatutos. De acuerdo con lo indicado en los Estatutos en el mes de setiembre se debe convocar a una reunión del Consejo de Alzada y el Sr. Adrián Mora ha enviado tres comunicados, uno de ellos con fecha 10 de agosto difamándolo y diciendo varias cosas, lo cual le llama la atención porque resulta que el único ente responsable de las elecciones en esta Cámara es el Tribunal Electoral, igual no ha visto al Presidente de la República enviado comunicados a los candidatos a Alcalde, mes el Tribunal Electoral el único responsable. El señor Presidente les envió un comunicado a todos los asociados diciendo que lo iban a poner en orden, nada más revisen la agenda, después de que él concluya, sigue hablando el señor Presidente. De acuerdo con los hechos, el Artículo 75 de los Estatutos indica que el Consejo de Alzada está conformado por los Expresidentes que tengan tres años de estar afiliados activamente. El segundo requisito es que los Expresidentes acepten formar parte del Consejo de Alzada. Agrega que la Sra. Ana Seydi López León solicitó al Tribunal Electoral formar parte del Consejo de Alzada, eso lo hizo el 13 de setiembre. Posteriormente el 17 o 19 de setiembre, el señor Expresidente Luis Manuel Castro, solicitó al Tribunal Electoral que quería formar parte del Consejo de Alzada; entonces se debe proceder de acuerdo con la jurisprudencia interna, el Tribunal Electoral debe pronunciarse y este nunca les respondió que no podían formar parte del Consejo de Alzada, por lo que dado a que no hay una contestación automáticamente están aceptando la solicitud de la Sra. Ana Seydi López y del Sr. Luis Castro. Agrega que la Sra. López León y él, convocaron a reunión del Consejo de Alzada e invitaron a los señores del Tribunal Electoral, pero estos no llegaron. Los Estatutos indican que si se convoca al Tribunal Electoral a la elección de puestos tiene que presentarse o enviar a un representante. De esa reunión se levantó un acta la cual se remitió a todos los órganos, pero lo único que se ganó con ello fue que los atacaran más. Se está trabajando apegados con los Estatutos, el Artículo 76 dice que: Para el funcionamiento del Consejo de Alzada se nombrará un Presidente, un Secretario y al menos un Vocal, en lo que respecta a



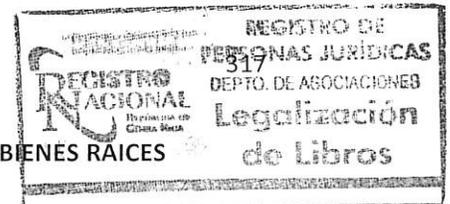
los puestos que tendrán los expresidentes dentro del Consejo se elegirán por el voto del Consejo de Alzada en sesión ordinaria que se celebre en el mes de setiembre. Los Estatutos claramente establecen que los expresidentes pueden formar parte del Consejo de Alzada en el momento en que ellos lo decidan. El señor Fiscal indica que los Estatutos indican que se elegirán por el voto del consejo en el orden en que lo decidan en la sesión ordinaria que celebren en el mes de setiembre de cada año en presencia del Tribunal Electoral. El Sr. José Miguel Porras recalca que se invitó al Tribunal Electoral, pero este no se presentó y no dio respuesta a las solicitudes emitidas por los señores expresidentes. Por lo anterior, el Consejo de Alzada está bien conformado de acuerdo con los Estatutos, pero se le debe llamar la atención al Tribunal Electoral por no haberse presentado a una convocatoria oficial. El Sr. Ramón Coll indica que con todo gusto hace un año aceptó el cargo que ocupa y trata de dar todo lo que puede, pero si le dicen que un jueves tiene que estar al medio día, no puede porque tiene que trabajar y sus compañeros también, por eso no asistieron a tan importante reunión que se estaba convocando. Simplemente los convocaron pocos días antes y por los motivos expuestos no pudieron asistir. El Lic. Adrián Fernández discrepa del criterio y de la interpretación que hace de las normas el Sr. José Miguel Porras porque le parece que está equivocada. El Artículo 75 de los Estatutos es el que establece cómo se integra el Consejo de Alzada previa aceptación de los expresidentes del cargo ante el Tribunal Electoral y la forma correcta de aceptar ese cargo ante el Tribunal Electoral es en las asambleas, En un caso extraordinario podría pensarse que se podría hacer una sesión extraordinaria del Tribunal Electoral y que ahí los expresidentes aceptaran el cargo. Si el Tribunal Electoral no pudo asistir a esa reunión y si estaba próxima esta asamblea se pudo efectuar la elección en ella. En cuanto a los requisitos para integrar el Consejo de Alzada que establece el Artículo 75, hay un requisito más establecido en el Artículo 41 que establece que, para que una persona pueda integrar un órgano ejecutor de la Cámara, debe ser una persona con una trayectoria sin mancha alguna, desde el punto de vista ético. La Sra. Ofelia Ulloa indica que nunca se ha hecho una reunión del Comité de Alzada en setiembre, siempre ha sido nombrado en asamblea. Para ser miembro del Comité de Alzada se debe tener muy buena ética y en el Comité se estuvo en contra del Sr. José Miguel Porras en referente a Don Luis Castro por ser su asesor. Recuerda que cuando se solicitó a Andrés Zamora su renuncia, don José Miguel Porras era el Presidente del Consejo de Alzada y en ese entonces él indicó que primero tenía que pasar por el Tribunal de Ética, pero con respecto al caso de Luis Castro indicó que no tenía que pasar por el Tribunal de Ética. El problema es que se acomoda todo a su conveniencia y eso es una falta de ética a la Cámara. El Sr. José Miguel Porras reitera que se rigen por los Estatutos. La Sra. Marcela Fonseca considera inadecuada e irrespetuosa la conducta del Sr. José Miguel Porras, porque no solo pasó por encima de la Junta Directiva, sino que en este momento está pasando por encima de la asamblea, tratando de imponer un Comité de Alzada que está mal conformado, pasando por encima del Tribunal Electoral, por lo que con esa actitud debería presentar su renuncia al Consejo de Alzada. El Sr. José Miguel Porras se habló con base en lo estipulado en los Estatutos Opor tanto no le está faltando el respeto a nadie. Indica que no es cierto lo mencionando por el Sr. Ramón Coll, ya que en fecha 25 de setiembre les remitió un correo donde dice: "Buenos días, de acuerdo con su consulta, le ratifico que la elección del Consejo de Alzada será en noviembre". El Sr. Ramón Coll indica que ante la convocatoria a reunión el Tribunal Electoral no pudo asistir y se agarraron de eso para nombrar ellos el Comité de Alzada. El Sr. Luis Castro con respecto a lo que dice doña Ofelia Ulloa que don José Miguel Porras es asesor de él, no es cierto, no lo tiene en planilla, en ningún momento ha sido su asesor ni lo tiene como empleado, ni como ejecutivo independiente, por lo que solicita que se pare de la majadería. La Sra. Ana

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS



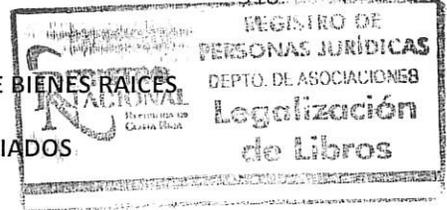
Seydi López desea hacer referencia al Artículo 76 de los Estatutos y aclara que anteriormente no se ha realizado la reunión de setiembre porque no ha habido expresidentes que deseen integrarla. Al haber ahora expresidentes que sí deseaban integrarlo, se convocó a esa reunión y al ver que había una diferencia de criterio entre la Presidencia, la Fiscalía y lo opinado por José Miguel Porras, cosa que el Consejo de Alzada es independiente, sugirió que se efectuara una reunión entre los miembros que podrían estar postulados para el Consejo de Alzada, Presidente, Fiscalía y Tribunal Electoral para que en una mesa como colegas definieran y que no se trajera el tema a la asamblea que lo único que hace es pasar una hora en desgaste. Se decidió hacer una reunión con el Asesor Legal, dejando por fuera al Sr. José Miguel Porras que ha sido reconocido como la única persona que integra el Consejo de Alzada. Para su criterio es que de acuerdo con los Estatutos se actuó de forma correcta. La Sra. Katty Esquivel le preocupa cuando el Sr. Porras dice que él asume las cosas, le preocupa porque uno en la vida nunca debe asumir, debe preguntar. En segundo lugar, desde que han estado en la Junta Directiva ha sido un desgaste porque hay dos bandos y ven a ver que hace mal la Junta Directiva para atacarla y esto no lleva a nada. Considera que lo más factible es seguir los lineamientos que indique el abogado, si se hizo algo incorrecto nada más se corrige, pero no imponer las cosas. El Sr. Víctor Loría aclara que, así como el Sr. José Miguel Porras resalta la independencia del Consejo de Alzada, el Tribunal Electoral también es un órgano independiente y cuando se hace referencia a los Estatutos son normas escritas más no son objeto de interpretación individual, por lo que en cuanto a que se es una asociación y que rige el principio de asociatividad, no se puede imponer a un órgano independiente una convocatoria específica para solucionar un tema que le compete al Consejo de Alzada. El señor Fiscal hace referencia al Artículo 43 inciso H, que dice que: bajo ninguna circunstancia podrán arrogarse facultades, atribuciones o poderes, en el Artículo 76 se hablaba de que, se ocupa la presencia del Tribunal Electoral. La diferencia que hay entre setiembre a noviembre no afecta de que la asamblea decida el nombramiento del Comité de Alzada. **ARTÍCULO NOVENO: EXPLICACIÓN DE LA PRESIDENCIA SOBRE LA INTEGRACIÓN DEL CONSEJO DE ALZADA.** El Sr. Adrián Mora Solano indica que no sabe a qué calumnias, ofensas o difamación dice el señor expresidente que le hizo. Aclara que nunca se ha opuesto a la designación del Sr. Porras Mejías, lo que critica es el proceso, ya que si un órgano se da cuenta que un proceso no está bien, tanto peca el que consentidor como el emisor. Además, expresa que el Sr. Porras Mejías convocó a dos reuniones, una a inicios de setiembre y otra donde públicamente invitó no solamente al Sr. Coll, sino que invitó a miembros de la Junta Directiva incluyendo la Presidencia, lastimosamente no pudo asistir a la reunión porque él estaba en España y se trató de convocar a la señora Presidenta a.i. y al señor Fiscal a una reunión de cortesía, no del Consejo de Alzada, tanto así que la señora Presidenta a.i. se excusó y decidió retirarse en el momento en que descubrió para qué era el tema. Se indica que en ningún momento se respondió si el Sr. Luis Manuel Castro o si la Sra. Ana Seydi López podía formar parte del Consejo de Alzada, pero sí se respondió y se le copio al Sr. Porras Mejías porque hasta pidió derecho de respuesta, se mandó un informe de parte de los órganos ejecutores y que él firmó en representación de los presentes que estaban en esa reunión incluyendo el señor Fiscal y el señor Coll y en esa carta que fue publicada a todos los asociados se dicen los motivos por cual no se recomienda que el Sr. Luis Castro forme parte del Consejo de Alzada. Dado que él firmó en representación de todos los órganos se pudo dar por notificado. Por otro lado, indica que según expresa el Sr. Porras, él lo puso en mal ante otras personas, pero aclara que no fue él quien inició esa costumbre, ya que el Sr. Porras le copió a varias personas iniciando por doña Ida Luz Holdridge. Además, aclara que si se envió un comunicado a los asociados fue porque se llegó a esa conclusión en la reunión



con los órganos ejecutores incluyendo el asesor legal y se le permitió el derecho de respuesta, por lo que se está practicando la equidad y el debido respeto para que todos defiendan sus ideas. Aquí lo que se está cuestionando es el proceso realizado. Además, en un comunicado el Sr. Porras Mejías indica que su nombramiento inicia el 01 de diciembre y le extraña que desde hace un mes firme como Presidente del Consejo de Alzada, entonces no entiende el punto porque no hay coherencia en ello. Concluye que esto no estaría incurriendo o cual era la prisa, pudiéndose haber realizado en esta asamblea el nombramiento respectivo, en completa paz. El Sr. Porras Mejías consulta que, si eso fue así, por qué no se le convocó a la reunión con los demás órganos. El señor Presidente responde que fue porque él inició este proceso y el resto de los órganos debían enterarse de ello, posteriormente tuvo derecho de respuesta con todos los derechos de asociado. Reitera que no tiene nada en contra del Sr. Porras Mejías, sino que no concuerda con la forma de haber realizado las cosas. El Sr. Porras Mejías reconoce el derecho de respuesta que se le ha dado, pero no está en nada de acuerdo con el señor Presidente porque es quien ha hecho todo este proceso. Consulta al Asesor Legal dónde dice en los Estatutos que a los miembros del Consejo de Alzada se les tiene que nombrar en la Asamblea. En Lic. Adrián Fernández indica que en el Artículo 33 y en el Artículo 75. La Sra. Ana Seydi López da lectura al Artículo 4 de los Estatutos que dice: El asociado deberá respetar en toda circunstancia el buen nombre, dignidad y honra de los colegas y abstenerse de toda expresión que pueda ir en contra de su reputación y prestigio. Ante diferencias de criterios avala el indicado por el Sr. José Miguel Porras en el sentido de que los Estatutos indican que en setiembre se debe dar una reunión y dado que en otra reunión sostenida con el señor Fiscal y con el señor Presidente, sugirió que se efectuara una reunión entre todas las partes y que en presencia del asesor legal se llegara a la verdad. Consulta al señor Presidente porqué se convocó a esa reunión y no fueron incluidos el Sr. José Miguel Porras y ella. El señor Presidente responde que por el mismo motivo por el cual ambos estaban en una encerrona. El señor Presidente aclara que esto no es una ocurrencia de él, pues está actuando bajo la recomendación del asesor legal. SE da por agotado el tema. El Señor Presidente presenta moción para que se traslade el control de la asamblea al Tribunal Electoral y que se posponga en informe de la Comisión de Proyecto de Ley para que se brinde en la próxima asamblea general. Asimismo, indica que, debido a que no se puede sesiones después de las doce media noche, se continúe la Asamblea el lunes 16 de diciembre, a fin de abordar los temas que quedaron pendientes de conocer en esta asamblea, de acuerdo con la agenda de la convocatoria. El Lic. Adrián Fernández indica que dado a que hay nombramientos que están por vencer, la asamblea general puede tomar un acuerdo en donde por una cuestión extraordinaria continuará en sus puestos hasta el 6 de noviembre del 2019. Se somete a votación la moción presentada. **ACUERDO: Por unanimidad se aprueba continuar la Asamblea General Ordinaria desde el punto 10 hasta el 18, el lunes 18 de diciembre del 2019 primera convocatoria 5:00 p.m. y segunda convocatoria 6:00 p.m.** El señor Presidente presenta moción para que los órganos ejecutores que se encuentran actualmente en los cargos y puestos puedan permanecer hasta el 16 de diciembre con sus facultades y continuar con sus deberes y obligaciones. **ACUERDO: Por unanimidad se aprueba que los órganos ejecutores que se encuentran actualmente en los cargos y puestos puedan permanecer hasta el 16 de diciembre con sus facultades y continuar con sus deberes y obligaciones.** Al ser las 23:35 horas se pospone la asamblea, para retomarse el lunes 16 de diciembre del 2019.

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES

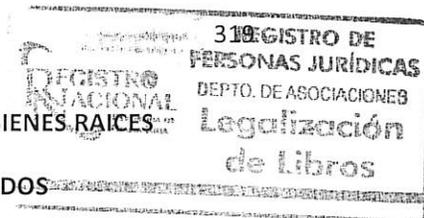
LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS



Sr. Adrián Mora Solano, Presidente, Sr. Marco Andrade Villalobos, Secretario a.i.

Al ser las diecisiete horas del lunes 16 de diciembre del 2019, el señor Presidente, Adrián Mora Solano, realiza la primera convocatoria de la continuación de la Asamblea General Ordinaria N° 135, no alcanzando el quórum requerido por Estatutos, se deja transcurrir el tiempo de ley y con el quórum presente se reanuda 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: Emilia Piza Escalante, carné N° 24, cédula N° 9-0008-0944 Ulises Carlos Baeza Marambio, carné N° 80, cédula N° 800480053 Ida Luz Holdridge Meléndez, carné N° 1158. Cédula N° Sergio González Hernández, carné N° 1258, cédula N° 8-0080-0092 Bianca Mrazova, carné N° 1280, cédula N° 120300002534 Mary Anne Weston Murillo, carné N° 1348, cédula N° 1-0570-0962 Marcela Carmona Aguilar, carné N° 1325, cédula N° 1-0849-0042 José Miguel Porras Mejías, carné N° 1350, cédula N° 5-0168-0270 Adrián Mora Solano, carné N° 1375, cédula N° 1-0966-0450 Ana Seydi López León, carné N° 1462, cédula N° 1-0788-0620 Ofelia María Ulloa Alvarado, carné N° 1465, cédula N° 1-0399-0799 Mauricio Muñoz Lobo, carné N° 1632, cédula N° 1.0678-0499 Ramón Coll Esquivel, carné N° 1772, cédula N° 1-0726-0401 Juan Carlos Majano Medina, carné N° 1818, cédula N° 6-0251-0663 Ericka Patricia Durán Rivera, carné N° 2010, cédula N° 1-0968-0420 Omar Antonio Fallas Abarca, carné N° 2054, cédula N° 1-0554-0078 Ana Patricia Salas Morera, carné N° 2097, cédula N° 2-0419-0073 María Gabriela Lizano Lugo, carné N° 2149, cédula N° 1-0498-0449 Sergio Barrantes Solano, carné N° 2176, cédula N° 1-1395-0494 Juan Pablo Salas Solano, carné N° 2245, cédula N° 1-0961-0959 Ricardo Largaespada Salas, carné N° 2257, cédula N° 1-0856-0900 Ana Lorena Rojas Arce, carné N° 2260, cédula N° 1-0435-0107 Kattya Esquivel Valerín, carné N° 2309, cédula N° 1-0866-0350 Eugenio Díaz de León Hernández, carné N° 2368, cédula N° 145400371629 María Gabriela Mora Fernández, carné N° 2420, cédula N° 1-0648-0828 Luis Fernando Gómez Ulloa, carné N° 2486, cédula N° 7-0760-0367 Yamileth Peña Ulloa, carné N° 2534, cédula N° 1-0728-0363 Ana Yancy Sánchez Barrantes, carné N° 2566, cédula N° 5-0270-0754 Ileana Mayela Guzmán Padilla, carné N° 2647, cédula N° 1-0673-0072 Andrés Alejandro Madriz Miranda, carné N° 2653, cédula N° 1-0924-0472 Marcela Fonseca Chavarría, carné N° 2697, cédula N° 4-0171-0116 Edgar Antonio Arias Mora, carné N° 2858, cédula N° 1-1689-0642 También está presente el Lic. Adrián Fernández Rodríguez, como asesor legal de la asamblea y el Lic. Carlos Zúñiga Naranjo, Gerente Administrativo. El señor presidente hace un llamado para que los asociados participen en la campaña de recolección de juguetes para niños de escasos recursos, para lo cual tienen tiempo al viernes 20 al medio día. Asimismo, informa que las oficinas administrativas de la Cámara estarán cerradas del lunes 23 de diciembre del 2019 al viernes 03 de enero del 2020 por vacaciones de fin de año. Asimismo, comunica que el informe del señor Fiscal se remitirá a los asociados por correo electrónico en el transcurso de la asamblea, pero el que así lo requiera, puede solicitar una copia física de dicho informe. Aclara que, con base en lo establecido en los actuales Estatutos, el informe anual de Presidencia debe brindarse en la asamblea de enero, así como el informe de Tesorería, lo que se brindó en la asamblea del 27 de noviembre fue un adelanto de la gestión de la Presidencia y en la Tesorería. Por otra parte, menciona que en la reforma de los Estatutos se establece que el informe de Presidencia debe brindarse obligatoriamente en el mes de mayo.

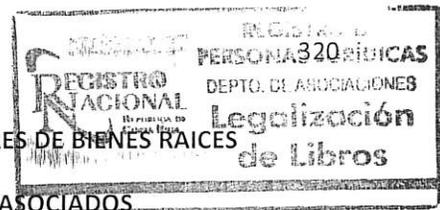
**ARTÍCULO DÉCIMO: PRESENTACIÓN DEL INFORME A CARGO DE LA COMISIÓN DE PROYECTO DE LEY.** El señor presidente concede la palabra al Sr. Víctor Loría, coordinador de la Comisión de Proyecto de Ley. El Sr. Víctor Loría informa que: El proyecto de ley anterior expediente N° 20.761 va a ser archivado a razón del informe de servicios técnicos que es



negativo. Se tiene redactado un nuevo texto (proyecto de ley) que no incorpora la figura de las licencias, sino en su lugar la figura de la Acreditación por parte del MEIC, este texto ha sido asesorado por la abogada Ana Lucía Espinoza y redactado con la colaboración de miembros de la Comisión y atendiendo las observaciones negativas sugeridas en el informe de Servicios Técnicos del expediente anterior.

- 1- Nuestra expectativa es poder “consensuar” este nuevo texto (nuevo proyecto) con el Departamento de Servicios Técnicos, el MEIC y los aportes de los asesores del despacho de la diputada María Inés Solís, (actual jefe de fracción del PUSC) quien se ha comprometido en presentar, liderar e impulsar este nuevo proyecto de ley con las otras fracciones políticas representadas en la Asamblea Legislativa y también con el Poder Ejecutivo.
- 2- Finalmente, el presentar un nuevo proyecto de ley (nuevo texto) tiene algunas ventajas en el trámite legislativo, pues este expediente estaría regido por los nuevos y últimas reformas al Reglamento de la Asamblea Legislativa (60 días para conocer votación en Comisión) y Tendría el patrocinio e impulso de los diputados actuales de la fracción del PUSC (8), además de que la Diputada Solís se ha comprometido a buscar consenso para lograr convocatoria de este expediente durante el periodo de sesiones extraordinarias (1 de diciembre al 30 de abril) y a buscar consenso también con los demás jefes de fracción política.
- 3- En enero se tienen reuniones de coordinación establecidas con anticipación.

Indica el Sr. Loría que en el nuevo proyecto de ley que el MEIC sea el nuevo ente rector y que sea el MEIC el que dicte una rectoría que se encargue de supervisar y controlar la actividad inmobiliaria en Costa Rica. La Cámara no puede ser juez y parte y debe vigilar por los intereses del corredor. Agrega que se está incluyendo un transitorio que indica que donde los asociados que están inscritos antes cualquiera de las dos asociaciones país, van a quedar validados ante el ente rector como agentes con el expertis necesario para continuar desarrollando la actividad. El objetivo del proyecto de ley es crear jurisprudencia sobre la figura del corredor de bienes raíces y crear un registro oficial llevado por el MEIC de los corredores de bienes raíces, bajo una certificación de idoneidad. Se ha buscado diferentes formas de cerrar los portillos a quienes no están en la asociación y quienes no son agentes inmobiliarios profesionales y las observaciones que han tenido es que sería una limitación al derecho Constitucional de ejercer el libre comercio. Por lo que posiblemente van a seguir existiendo los corredores informales. El Sr. José Miguel Porras Mejías consulta cuál es la diferencia del proyecto que fue rechazado por la Asamblea Legislativa, cuál sería la diferencia básica. El Sr. Loría responde que la diferencia básica sería con la figura de la licencia, ya que se establecía un límite al ejercicio libre de comercio de manera tal que lo que se solicitaba en el texto anterior era inconstitucional. La Sala Constitucional ha dicho en reiteradas ocasiones que el Estado no tiene por qué regular el ejercicio libre del comercio siendo que dentro de las garantías individuales está el ejercicio libre del comercio lícito y no hay que tener licencia para eso. La Sra. Ofelia Ulloa consulta cuál es la intención política de la señora diputada, ya que, si concluye en abril, cuál es la intención política de tomar este proyecto en sus manos y luego de su salida quién daría seguimiento al proyecto. También externa no estar de acuerdo con que la Cámara no sea un referente porque el MEIC son los que hacen las leyes, pero no están calificados ni tienen los recursos para ser el referente de bienes raíces. Considera que la Comisión debería discutir con los ejecutivos del MEIC para que la Cámara sea parte de esa discusión de bienes raíces que lo hacen todos los países que



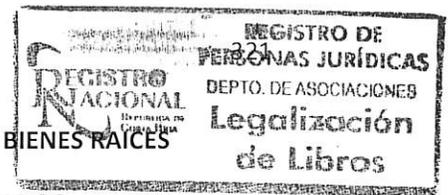
ya cuentan con un proyecto de ley, como es el caso de Argentina. También menciona que la NAR y CILA, como entes internacionales, ayudan en los países miembros, por lo que es algo que se debe considerar. El Sr. Loría comenta que él recurrió al Partido Unidad Social Cristiana porque es donde tiene contactos, pues fue asesor por ocho años y la diputada mostró interés, ella concluye como jefe de fracción, pero no se sabe qué va a pasar el 01 de mayo, pero probablemente sea una persona que tenga intereses políticos. Por otra parte, indica que él es un ferviente defensor de que la Cámara debía tener parte en el asunto; sin embargo, el ente rector en materia de comercio es el MEIC. Al crear esta figura se presenta la opción de proponerle al legislador de que el MEIC decida cómo organiza la actividad, que el legislador establezca en el proyecto de ley a aprobar la figura de que exista una secretaría técnica, por ejemplo, tomando de base una legislación comparada en Panamá tiene un representante gubernamental y otro del Canal de Panamá. La recomendación de la abogada que los está asesorando es no meterse en campo minado y proponer un tema tan sensible a los diputados puede ser un arma de doble filo. La propuesta es no presentar nada reglamentista, sino que venga posterior a la aprobación del proyecto de ley, donde el ente rector sea el MEIC decida cómo va a regular la actividad. El Sr. Adrián Mora indica que el MEIC es un ente que fiscaliza el tema de comportamiento, el que otorga las certificaciones, pero no es el ente que hace las capacitaciones. Al MEIC se le hará una serie de recomendaciones de cuáles son las instituciones capacitadas para dar esa academia, porque por ese transitorio cuando se apruebe el proyecto de ley los asociados a la Cámara no van a tener qué hacerlo. A como se hace en otros países la certificación se realizaría por tres años. La Sra. Ida Luz Holdridge consulta el costo que tiene la asesoría de la nueva redacción del nuevo proyecto de ley y cuál persona se le está pagando. El Sr. Loría responde que después de hacer un análisis en la comisión y no solo después de la recomendación brindada por el Sr. Clinton Cruickshank, exdiputado de la República, sugirió el nombre de la Licda. Ana Lucía Espinoza, se revisaron los atestados de la licenciada y es experta en materia comercial, profesora de la Universidad de Costa Rica en Derecho Comercial. Se negoció con ella 10 horas de asesoría a la tarifa que establece el Colegio de Abogados que es a \$150,00 por lo que el total de asesoría es por \$1.500,00 se ha tratado de manejar esas 10 horas de forma muy prudente para que en el momento adecuado en que se tenga que discutir el proyecto en la asamblea ella tenga la disponibilidad. La Sra. Ana Lorena Rojas presenta moción para que se le permita leer cuatro líneas, referente a su persona que quedó en la asamblea pasada en actas. El señor Presidente somete a votación la moción presentada por la Sra. Ana Lorena Rojas. **ACUERDO: Por mayoría se rechaza moción presentada por la Sra. Ana Lorena Rojas. ARTÍCULO UNDÉCIMO: DE LA ELECCIÓN DEL TRIBUNAL ELECTORAL PARA EL SIGUIENTE PERIODO.** El señor Presidente delega la conducción de la asamblea en el Tribunal Electoral. El Sr. Ramón Coll consulta si hay postulantes para el Tribunal Electoral. La Sra. Ofelia Ulloa propone la reelección de los mismos miembros. El Sr. José Miguel Porras presenta su oposición a la reelección del Sr. Ramón Coll y de la Sra. Bianca Mrazova por como manejaron el tema del Consejo de Alzada. Asimismo, la Sra. Ida Luz Holdridge también manifiesta su oposición. Se indica al Sr. Porras que puede votar en contra. Se reparten las boletas y se somete a votación la elección del Tribunal Electoral, con los siguientes miembros propuestos: Sr. Ramón Coll Esquivel, Sra. Bianca Mrazova y Ana Yancy Sánchez Barrantes. Realizada la votación, se contabilizan los siguientes resultados.

Votos a favor de los candidatos propuestos: 28

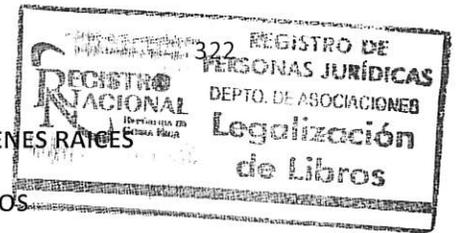
Votos nulos: 2

Votos en blanco: 2

Total de votos: 32



**ACUERDO:** Por mayoría se aprueba el nombramiento del Sr. Ramón Coll Esquivel, mayor, cédula de identidad N° 1-0726-0401, casado, Corredor de Bienes Raíces y vecino de; Bianca Mrazova, mayor, cédula de identidad N° 120300002534, divorciada, Corredora de Bienes Raíces y vecina de San José, La Uruca y a la Sra. Ana Yancy Sánchez Barrantes, mayor, cédula de identidad N° 5-0270-0754, casada, Corredora de Bienes Raíces, vecina de Rohmoser, como miembros del Tribunal de Ética. **ARTÍCULO DECIMOSEGUNDO: DE LA ELECCIÓN DEL FISCAL GENERAL Y SU SUPLENTE.** Se propone al Sr. Sergio González Hernández como Fiscal General, quien no acepta la postulación y se mantiene en su puesto en la Junta Directiva. Se propone al Sr. Juan Carlos Majano Medina como Fiscal General, quien acepta la postulación. La Sra. Ida Luz Holdridge postula al Sr. Mauricio Muñoz Lobo como Fiscal General, quien no acepta la postulación. La Sra. Mary Anne Weston postula a la Dra. Marcela Fonseca como Fiscal Suplente, quien acepta la postulación. La Sra. Patricia Salas Morera refuta la postulación de la Sra. Marcela Fonseca, debido a que ella ha demostrado mucha parcialidad. La Sra. Ana Seydi López León postula al Sr. Ulises Baeza Marambío, quien no acepta la postulación. El Sr. José Miguel Porras Mejías objeta la candidatura de la Sra. Marcela Fonseca, por demostrar ser totalmente parcial, incluso envió un informe al Presidente en contra de él sin hacer ninguna investigación. La Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez se opone a la candidatura del Sr. Juan Carlos Majano Medina, ya que en la asamblea anterior la Sra. Ana Lorena Rojas preguntó quiénes habían sido los asociados sancionados, y el Tribunal de Ética indicó el nombre del Sr. Majano Medica. Por lo anterior consulta si uno de los requisitos es tener un expediente de ética intachable. El Lic. Adrián Fernández indica que en el Estatuto hay cosas que no son totalmente claras. El Artículo 41, inciso d, indica que el asociado debe contar con un expediente de ética intachable en la Cámara, es consciente de que la sanción que le fue impuesta al Sr. Majano se cumplió; sin embargo, no tendría un expediente de ética intachable. Al final el Tribunal Electoral es quien debe tomar la decisión, pero su criterio legal es que con base en el Artículo 42, inciso d, de los Estatutos no estaría el Sr. Majano con un expediente intachable. La Sra. Ofelia Ulloa consulta que tipo de sanción indican los estatutos. El Lic. Adrián Fernández indica que una tacha es cualquier sanción, puede ser hasta una amonestación verbal. Otra cosa es que se debe decidir si ya cumplió la sanción, si se da por limpio el expediente. El Sr. Adrián Mora Solano indica que hay un principio legal que dice que una persona no puede pagar dos veces por la misma pena. Al ser la pena cumplida y al prohibírsele participar en la postulación como Fiscal, se le estaría aplicando una sanción por la misma pena, por lo que le preocupa que se esté violentando ese principio legal y el Sr. Majano Medina presente un recurso de amparo al respecto. El Lic. Adrián Fernández responde que, de acuerdo con la interpretación que ha hecho la Sala Constitucional con respecto a los artículos 39 y 41 de la Constitución Política del debido proceso y es que nadie puede ser juzgado dos veces por el mismo hecho, haciendo la similitud de que haya sido un asunto penal que no lo es, no podría ser juzgado dos veces por el mismo asunto, pero basados en el Artículo 41 de los Estatutos su criterio es apegarse a la norma. El Sr. Juan Carlos Medina tiene todo el derecho de gestionar judicialmente, podría ser que su reclamo se acoja o no se acoja. En ese sentido él mantendría su criterio. El Sr. Víctor Loría le parece que hay una persecución de la Sra. Ida Luz Holdridge contra el Sr. Juan Carlos Majano. Al existir un vacío legal, le parece que debe imperar el principio constitucional de el derecho de elegir y ser electo. Los Estatutos del Cámara viciadamente dejan sin efecto el derecho de elegir y ser electo. Solicita saber si el criterio del asesor legal es de recibo para la asamblea o si la asamblea es soberana. La Sra. Marcela Fonseca considera que es un



tema de persecución contra el Sr. Juan Carlos Majano y con respecto a lo que la acusan de estar completamente parcializada, es el criterio de personas que se han visto afectadas porque ella habla de frente y lo seguirá haciendo. Considera que la postulación del Sr. Juan Carlos Majano debe ser aceptada. La Sra. Ida Luz Holdridge aclara que no es una persecución, pues simplemente se hizo una consulta al asesor legal, varios se opusieron a algunas postulaciones y no se les acusa de persecución. El Sr. Adrián Mora Solano indica que no es lo mismo que una persona se postule teniendo un proceso abierto en el Tribunal de Ética a una persona que ya pagó su pena. El Sr. Mauricio Muñoz Lobo indica que el Sr. Majano Medina ya cumplió la sanción y no es contra la Cámara, contra el comercio o contra un cliente, sino que es algo más a lo interno y merece una oportunidad. El Sr. Juan Carlos Majano comenta que el origen de la denuncia no fue por una comisión que no se pagó sino por decir la verdad y si lo tiene que volver a decir lo haría. El Tribunal Electoral somete a votación de la asamblea si se permite la postulación del Sr. Juan Carlos Majano como Fiscal. **ACUERDO: Por mayoría se aprueba la participación del Sr. Juan Carlos Majano como candidato al puesto de Fiscal General de la CCCBR.** El Tribunal Electoral somete a votación la designación del Sr. Juan Carlos Majano como Fiscal y a la Sra. Marcela Fonseca como Fiscal Suplente.

Puesto de Fiscal

Sr. Juan Carlos Majano Medina: 26 votos

Votos en blanco: 4

Votos Nulos: 3

Total de votos: 33

Puesto fiscal Suplente:

Sra. Marcela Fonseca: 24

Votos en blanco: 3

Votos Nulos: 5

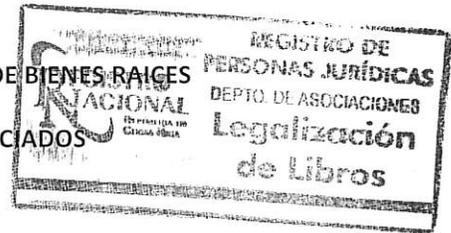
Total de votos: 32

**ACUERDO: Por mayoría 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 – Goicoechea, como Fiscal de la CCCBR y a la Sra. Marcela Fonseca Chavarría, cédula de identidad 4-0171-0116, casada en segundas nupcias, Empresaria – Corredora de Bienes Raíces y vecina de la Unión – Cartago, como Fiscal Suplente de la CCCBR.**

**ARTÍCULO DÉCIMOTERCERO: DE LA ELECCIÓN DEL TRIBUNAL DE ÉTICA.** La Sra. Katty Esquivel en el año 2020 se está enfocando en empoderar a la mujer, por lo que propone la postulación de las siguientes señoras: Marcela Carmona Aguilar, María Gabriela Mora Fernández e Ileana Mayela Guzmán Padilla. La Sra. Ida Luz Holdridge concuerda con las propuestas, pero indica que no se debe perder de vista el gran trabajo que ha hecho el Tribunal de Ética, son 25 casos que vieron y se le debe dar continuidad. Propone que los miembros actuales del Tribunal de Ética continúen en sus puestos. El Sr. Sergio Barrantes Solano indica que es un honor servir al Tribunal de Ética, pero no acepta la postulación; sin embargo, propone al Sr. Omar Fallas. El Sr. Omar Fallas agradece la postulación, pero la paz es muy importante, por lo que propone que se nombre como Vocal III para colaborarles con los expedientes, pero presentaría su renuncia en la próxima sesión de Junta Directiva. El Sr. Adrián Mora Solano indica que los Estatutos establecen el nombramiento de tres miembros del Tribunal de Ética, si cumple a cabalidad los Estatutos ¿consulta si no se podría nombrar a una persona más? El Lic. Adrián Fernández indica que de acuerdo con el Artículo 69 se debe nombrar a un Presidente, Secretario y Vocal, a menos que se quiera nombrar a dos vocales. La Sra. Ofelia Ulloa expresa que, con base en lo interpretado por el Sr. Omar

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS



Fallas, se le nombre asesor del Tribunal de Ética, de acuerdo con su experiencia. La Sra. Ana Seydi López León indica que en otras ocasiones el Tribunal de Ética no ha estado completo, por lo que desde hace cierto tiempo se había sugerido nombrar a más personas, para que pudieran sancionar. El Lic. Adrián Fernández indica que, conforme al reglamento el Tribunal Electoral pueden sesionar con dos miembros. Se somete a votación la elección de las señoras: Marcela Carmona Aguilar, María Gabriela Mora Fernández e Ileana Mayela Guzmán Padilla y al Sr. Omar Fallas, como asesor señoras: Marcela Carmona Aguilar, María Gabriela Mora Fernández e Ileana Mayela Guzmán Padilla. señoras: Marcela Carmona Aguilar, María Gabriela Mora Fernández e Ileana Mayela Guzmán Padilla, con derecho a voz sin voto. La Sra. Marcela Fonseca se opone a la participación del Sr. Omar Fallas en el Tribunal de Ética, debido a que la semana pasada se presentó una situación con respecto a una denuncia que presentó hace cuatro meses y le pidió al Sr. Fallas que por tercera vez le devolvió el expediente sin razón alguna, por lo que esto anula cualquier cosa buena que pudo haber hecho, porque en este último expediente él actuó mal. La Sra. Katty Esquivel apoya lo indicado por la Sra. Marcela Fonseca, porque el Sr. Fallas en sesión de Junta Directiva cuando rectificó algo indicando que su error fue no haberle solicitado criterio al abogado, a partir de allí perdió toda credibilidad en él. El Sr. Omar Fallar aclara a la Sra. Marcela Fonseca que no se le devolvió tres veces el expediente como ella indica, segundo el segundo oficio que se envió no perjudicaba en nada el debido proceso, pues este continúa y continuará con o sin ese oficio, cuya redacción se mal interpretó. A lo que dijo la Sra. Katty Esquivel, en efecto dijo que no había consultado ese oficio con el abogado, pero resulta que era un oficio simple y él tenía criterio técnico para redactarlo, lo que pasa es que la redacción se mal interpretó. No se va a mal lograr para nada todo el trabajo que ha hecho el Tribunal por años, solo porque en un momento dado no se hizo una consulta al abogado. La Sra. Ofelia Ulloa entiende las objeciones de doña Marcela Fonseca y de Doña Katty Esquivel, pero el Sr. Omar Fallas es una persona con mucha experiencia, por lo que propone que las tres personas propuestas sean las oficiales y que el Sr. Fallas sea el asesor, siempre y cuando el Tribunal de Ética lo necesite y sería con voz, pero sin voto. Se somete a votación la moción presentada.

Votos a favor: 26

Votos en contra: 4

Abstenciones: 2

**ACUERDO: Por mayoría se aprueba nombrar al Sr. Omar Fallas Abarca como asesor del Tribunal Electoral como asesor del Tribunal Electoral, siempre y cuando este lo requiera. La participación del Sr. Fallas Abarca será con derecho a voz sin voto.**

Se somete a votación la elección de las señoras: Marcela Carmona Aguilar, María Gabriela Mora Fernández e Ileana Mayela Guzmán Padilla.

Presidenta:

María Gabriela Mora Fernández

Votos a favor: 32

Votos en blanco: |

Total: 33 votos

Secretaria

Ileana Mayela Guzmán Padilla

Votos a favor: 32

Votos en blanco: 1

Total: 33 votos

Vocal

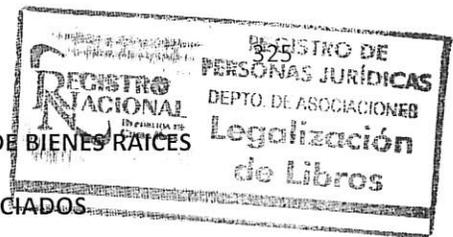
Marcela Carmona Aguilar

Votos a favor: 32

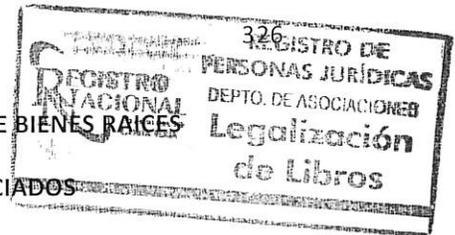
Votos en blanco: 1

Total: 33 votos

**ACUERDO: Por mayoría, se aprueba el nombramiento de la Sra. María Gabriela Mora Fernández, mayor, cédula de Identidad N° 1-06480828, casada, Corredora de Bienes Raíces y vecina de Montes de Oca, como Presidenta del Tribunal de Ética; a la Sra. Ileana Mayela Guzmán Padilla, mayor, cédula N° 1-0673-0072, soltera, Agente Inmobiliaria – Administración Aduanera y Comercio Internacional, vecina de Alajuela – Desamparados, como Secretaria del Tribunal de Ética y a la Sra. Marcela Carmona Aguilar, mayor, cédula N° 1-0849-0042, casada, Asesora Inmobiliaria y vecina de San Isidro de Heredia, como Vocal del Tribunal de Ética. ARTÍCULO DÉCIMOCUARTO: DE LAS ELECCIONES QUE HUBIERE QUE REALIZAR A CARGO DEL TRIBUNAL ELECTORAL PARA CONFORMAR O COMPLETAR EL CONSEJO DE ALZADA.** El Sr. Ramón Coll consulta si hay postulantes para integrar el Consejo de Alzada. La Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez indica que de acuerdo con los Artículos 75 y 76 de los Estatutos el Consejo de Alzada debe estar integrado por los expresidentes y se deben reunir en el mes de setiembre. En el año 2009 se realizó la reunión quedando como Presidenta del Consejo de Alzada la Sra. Emilia Piza, donde consta un acta y un acuerdo. El Sr. José Miguel Porras indica que según respuesta emitida por el asesor legal el único requisito para integrar el Consejo de Alzada es no tener manchado el expediente, ser expresidente y tener más de tres años como miembro y aceptar la postulación, no se dijo a que se debía elegir en noviembre y los Estatutos se deben respetar. El Lic. Adrián Fernández indica que en la primera parte de la asamblea se habló abundantemente sobre el tema, pero tomando en cuenta que hay miembros que anteriormente no estuvieron presentes, volverá a hacer la explicación del Caso. Hay dos formas de ser miembro del Consejo de Alzada, siendo expresidente, lo cual no le garantiza su nombramiento. La elección del Consejo de Alzada se efectuará en asamblea, tal y como lo establece el Artículo 33 de los Estatutos, cumpliendo además con lo que dice el Artículo 41 y se somete a votación de la asamblea. El otro supuesto es que, si no se cumple con la presencia de los tres expresidentes, se puede nombrar a un asociado que no sea expresidente para que integre el Consejo de Alzada. La Sra. Katty Esquivel consulta si la asamblea puede no estar de acuerdo en caso de que un expresidente desee integrar el Consejo de Alzada. El Lic. Adrián Fernández indica que la asamblea lo puede decir, pero es un derecho que le da el Estatuto, por lo que para que la decisión de la asamblea sea válida, debe estar amparada de acuerdo con lo estipulado en el Artículo 41 de los Estatutos. La Sra. Ida Luz Holdridge indica que el Artículo 75 de los Estatutos es claro y dice que el Consejo de Alzada lo conformarán los expresidentes que hubieren permanecido como asociados activos de la Cámara durante un periodo de tres años a la fecha...y es claro en decir que se elegirá en asamblea un asociado que cumpla con los requisitos que indica el Estatuto y el Artículo 76 dice que en la sesión ordinaria que celebre durante el mes de setiembre de cada año en presencia del Tribunal Electoral, el periodo de estos nombramientos será por un año del 1 de diciembre al 30 de noviembre. La Sra. Emilia Piza menciona que el espíritu de ese artículo era que el Consejo de Alzada contara con personas de mucha experiencia, el problema es que actualmente hay expresidentes que no tienen mucha experiencia. El Lic. Juan Carlos Majano consulta ¿qué pasa si posterior a la elección del Consejo de Alzada apareciera alguno en contra de alguno de los miembros? El Lic. Adrián Fernández indica que habría que verse



el tema en una sesión extraordinaria. El Sr. Ramón Coll indica que se están postulando el Sr. José Miguel Porras y Ana Seydi López. El Sr. Adrián Fernández consulta cuáles serían los puestos a elegir y si el Consejo debe estar integrado por los expresidentes, habría que nombrar a una tercera persona. El Lic. Adrián Fernández responde que ya el Sr. José Miguel Porras integra el Consejo de Alzada, entonces no habría que incluirlo en la lista, habría que proponer a otras dos personas. Los Estatutos dicen que, una vez que se elige el Consejo ellos mismos eligen los puestos. Ya cuando estén los tres nombrados se les da un espacio para que ellos indiquen cómo repartirán los puestos. La Sra. Ana Seydi López León expresa que, como expresidenta de la asociación, como expresidenta del Tribunal de Ética y conocedora de lo que son los Estatutos, en el Capítulo 11 se define cuál es el modo en que se debe constituirse este Consejo. Coincide con el Sr. José Miguel Porras que en setiembre debió haber sido esa reunión con los miembros del Tribunal Electoral que no se presentaron, respetuosa y en aras de que haya paz se aceptará que se elija en la asamblea, pero los Estatutos son claros, el Consejo de Alzada no es un órgano que se elige en asamblea, solo se informa en la asamblea la aceptación del expresidente. Se debió haber hecho una reunión con todos los órganos para intercambiar criterios con el asesor legal, cosa que no se todos los correos posteriores a la consulta legal, ya que no se responden correos sin la asesoría del Lic. Adrián Fernández, solamente no se respondieron un par de consultas porque eran igual a lo que ya se había respondido. No es que no se quiso venir, sino que esa fecha no se pudo y a pesar de ello se reunieron desde su punto de vista, forma arbitraria, La Sra. Ofelia Ulloa indica que el Consejo de Alzada es el mayor órgano cuyos miembros deben tener la mayor ética y se opone porque el Sr. José Miguel Porras usa los Estatutos cuando le conviene, en un caso del Sr. Andrés Zamora se le solicitó la intervención del Consejo de Alzada y el Sr. Porras siendo el Presidente dijo que no era posible que tenía que pasar por el Tribunal de Ética, pero en el momento en que quiso respaldar al Sr. Luis Castro dijo que no se tenía que utilizar al Tribunal de Ética. En ninguna de las presidencias de José Miguel Porras, de Ana Seydi López ni de Luis Castro, se han hecho las elecciones del Consejo de Alzada en setiembre; así que con esto comprueba que se hizo de forma arbitraria. Aclara que ella no podría trabajar en el Consejo de Alzada porque no comparte la ética que tienen los señores expresidentes. Con la Sra. Ana Seydi López ha sido muy clara a nivel internacional las faltas de ética que ha tenido y conocidas, por lo que no puede apoyar ni puede ser parte de un Consejo de Alzada porque se opone a la ética y al procedimiento de ellos, aunque sean expresidentes, La intención de la Cámara que ahorita está trabajando muy bien sigue siendo objetada por un grupo negativo que hace las cosas a su conveniencia. La Sra. Ana Seydi López menciona que, como conocedora y como persona que desea que la Cámara funcione en armonía, cosa que no ve, recuerda lo indicado en el Artículo 4 inciso d, "El asociado deberá respetar en todo el momento y circunstancia el buen nombre y honra del colega y abstenerse de toda expresión que pueda ir en contra de su reputación o prestigio" Si se quiere crecer y mantenernos como asociación se debe respetar la institucionalidad de nuestra asociación y hacer todo con el debido proceso. El Sr. José Miguel Porras solicita a la Sra. Ofelia Ulloa que tiene algo en su contra que lo presente al Tribunal de Ética, pues él ha actuado de forma transparente y con base en lo que indican los Estatutos. La Sra. Marcela Fonseca se opone al nombramiento de ambos expresidentes. Al Sr. José Miguel Porras porque como bien aceptó en la asamblea pasada él cobró por sus servicios a los estudiantes de la Cámara y eso es una barbaridad. Y a doña Ana Seydi López porque como ella dice como buena conocedora de los Estatutos porque no hubiera sido perseguida por un asunto de firma de contrato sin tener un acuerdo de Junta Directiva y haberse contemplado en el presupuesto y también se opone a su nombramiento porque a pesar de haber acuerdos



de Junta Directiva se favoreció viajando con los dineros de esta asociación, lo cual está mal visto. El Lic. Adrián Fernández recuerda que el nombre del Sr. José Miguel Porras no está en discusión pues él ya integra el Consejo de Alzada, en esta asamblea no se debe discutir si sigue o no, porque él ya está, si algún asociado considera que él no puede continuar debe convocarse a una sesión extraordinaria y debe constar en la agenda de dicha asamblea. En el caso de doña Ana Seydi López si hay algo en concreto en contra de ella para que ella se pueda referir. El Sr. Adrián Mora agradece que la Sra. López León haya citado ese artículo porque durante cinco años él fue víctima de insultos y calumnias, por dicha en las elecciones de agosto fue respaldado por la mayoría de los asociados. Además, consulta al Sr. Mauricio Muñoz que si oportunamente hay algo en contra de una persona si habría la posibilidad de convocar a una asamblea. El Sr. Mauricio Muñoz indica que el informe de Fiscalía tiene un peso donde demuestra a través de diferentes pruebas y aún falta el informe de la Auditoría Forense, aunque los Estatutos deja al descubierto la integridad de ese Consejo de Alzada. Agrega que él sí aceptaría para integrar el Consejo si son dos puestos más, para hacerlo más objetivo. La Sra. Ofelia Ulloa indica que ella sí estaría dispuesta a formar parte de este Consejo. El Lic. Adrián Fernández aclara que en los nuevos Estatutos se indica que los miembros del Consejo de Alzada no deben integrar ningún otro órgano. El Sr. Adrián Mora Solano propone al Sr. Víctor Loría, por su conocimiento en asuntos parlamentarios. La Sra. Ana Seydi López expresa que le da vergüenza todo esto, parece un debido proceso de un tribunal, su nombre ha sido mancillado y viene a dar la cara y a seguir apoyando a la Cámara todo lo actuado por su persona ha sido avalado por los Estatutos. El informe del Fiscal brindado el mes pasado fue irresponsable porque no venía con datos probados o denuncias. Fiel de promotor de la reforma total de Estatutos durante su Presidencia para poder articularlos correctamente. Su posición siempre será de poder construir y de aportar si lo tienen a bien. Como expresidente y con fundamento a lo indicado por el Artículo 75 de los Estatutos lo que tiene que manifestar ante el Tribunal Electoral es que acepta integrar el Consejo de Alzada. El Sr. Mauricio Muñoz aclara que el informe de Fiscalía lo elaboró muy responsablemente luego de 86 días de trabajo. No es algo arbitrario ni algo parcializado, es algo que se dio como consecuencia a diferentes estudios y con diferentes pruebas que se hicieron. La Sra. Ida Luz Holdridge indica que de acuerdo con los Estatutos el Consejo de Alzada debe estar integrado por un Presidente, un Secretario y al menos por un Vocal.

Se somete a votación la elección de los siguientes miembros:

Víctor Hugo Loría Corrales, Sergio González Hernández y Mauricio Muñoz Lobo.

Víctor Loría Corrales: 29 votos

Sergio González Hernández: 28 votos

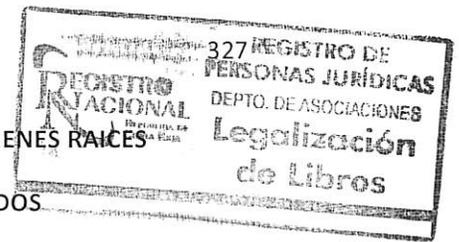
Mauricio Muñoz Lobo: 25 votos

Votos en blanco: 9

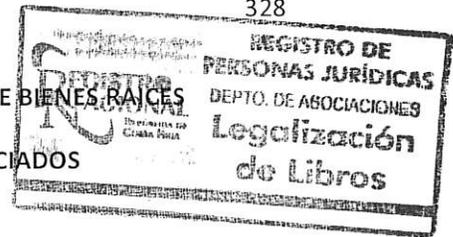
Votos nulos: 5

Total de votos 32

**ACUERDO: Se aprueba la conformación del Consejo de Alzada integrado por: José Miguel Porras Mejías, mayor, cédula de identidad N° 5-0168-0270, casado, Corredor de Bienes Raíces y Administrador de Empresas, vecino de Mata de Plátano – Goicoechea; Ana Seydi López León, mayor, cédula de identidad N° 1-0788-0620, divorciada, Asesora Inmobiliaria – Licenciada en Finanzas y Mercadeo, vecina de Escazú; Víctor Hugo Loría Corrales, mayor, cédula de identidad N° 2-0486-0770, casado, Asesor Inmobiliario y vecino de San Isidro de Alajuela; Sergio González Hernández, mayor, cédula de identidad N° 8-0080-0092, casado, Administrador de Empresas y vecino de San Antonio de Escazú y a Mauricio Muñoz Lobo, mayor, cédula de identidad N° 1-0678-**

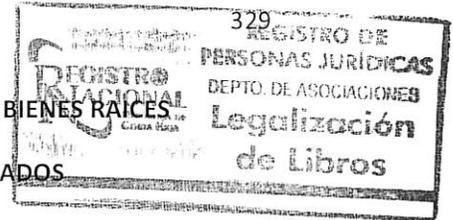


**0499, casado en segundas nupcias, Corredor de Bienes Raíces y vecino de San Blas de Cartago.** El señor Presidente juramenta al Tribunal Electoral. El Sr. Ramón Coll juramenta a todos los miembros electos en esta asamblea general. Se devuelve la conducción de la asamblea al Sr. Adrián Mora Solano. El señor Presidente presenta moción para que se permita al catering service ingresar a la asamblea y servir la cena. **ACUERDO: Por mayoría se autoriza el ingreso del catering service a la asamblea para que sirva a los presentes la cena.** **ARTÍCULO DÉCIMOQUINTO: PROPUESTA DE DESCUENTO PARA LA REINCORPORACIÓN DE EXASOCIADOS QUE DESEEN INCORPORARSE NUEVAMENTE A LA CÁMARA, A CARGO DEL TESORERO DE LA JUNTA DIRECTIVA.** Se otorga la palabra al Sr. Luis Fernando Gómez Ulloa, Tesorero. El Sr. Luis Fernando Gómez Ulloa indica que, como parte de la información de los estados financieros con cierre al 30 de setiembre del 2019, específicamente en la cuenta de Cuentas por Cobrar a asociados, se sacó un listado de las personas que estaban suspendidas por morosidad, de los cual hay cerca de \$16.000,00 solicita que se le autorice el siguiente procedimiento, realizar un descuento especial del 50% para que los asociados morosos se vuelvan a incorporar a la asociación. Sería un tiempo limitado por plazo de uno a tres meses. La idea es volver a llamar a esos asociados para que se reintegren a la Cámara. La Sra. Ida Luz Holdridge solicita que se indique cuánto tendrían que pagar las personas que se fueron por morosidad, ya que los Estatutos indican que mínimo deben pagar seis meses, pero hay otros que se han ido sin deber nada. El señor Tesorero responde que la propuesta es un 50% de descuento, por ejemplo, si la persona debe \$180,00 que se le condene el 50% para que pague únicamente \$90,00. La Sra. Patricia Salas considera que se debe nombrar una comisión que analice cada caso por separado. La Sra. Marcela Fonseca indica que está de acuerdo con el descuento por una única vez. Es necesario incorporar a más personas a la Cámara, ya que en el periodo pasado fueron muchos los que se fueron. La Dra. Katty Esquivel expresa que por la situación país no a todos les ha ido bien, por lo que la idea es hacer una amnistía, ya que si no se hace no se recibirá nada. El Sr. Juan Carlos Majano Medina recomienda que cada caso sea revisado de forma individual para revisar que estas personas que se van a reincorporar no han tenido ningún tipo de anomalía. El señor Presidente indica que si hay algún asociado que desee acogerse a esta amnistía debe pasar por el filtro de la Comisión de Afiliaciones y a la hora de reincorporarse debe cumplir con los requisitos de reincorporación y por la aprobación de la Junta Directiva. La Sra. Ida Luz Holdridge solicita que se les remita a los asociados el nombre de todos los asociados reincorporados. El señor Presidente indica que eso se hace de oficio. La Sra. Ana Yancy Sánchez Barrantes recomienda brindarles algunas facilidades de pago, pero que no se les exonere del 50%. El Sr. Eugenio Díaz de León Hernández indica que, como Director de la Comisión de Capacitación y miembro de la Comisión de Afiliaciones le parece muy buena la propuesta del Sr. Luis Fernando Gómez porque son personas a las cuales se les está capacitando muy bien y que se les solicita que se afilien, por lo que esto generará recursos a la Cámara. Recomienda que sea una amnistía que propone que sea única para que los socios puedan aprovecharla en estos tres meses. El señor Tesorero presenta moción para que durante tres meses (enero, febrero y marzo del 2020) para que se llame a los corredores que están suspendidos por morosidad para que regresen a la Cámara haciéndoles un descuento del 50% y cumpliendo los requisitos establecidos para la reincorporación, los cuales serán verificados por la Comisión de Afiliación. La Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez se opone a esta moción, debido a que se está premiando a las personas que se fueron de la Cámara por morosidad, y realmente hay muchos asociados que han pagado de forma continua los cuales deberían ser premiados bajándoles la cuota que mensualmente están pagando. El Sr. Adrián Mora resalta que desde



que la nueva Junta Directiva asumió funciones se ha invertido hasta el último centavo muy bien en devolverle a los asociados lo invertido en el pago de las mensualidades. **ACUERDO: Por mayoría se aprueba propuesta de descuento para la reincorporación de ex asociados que deseen incorporarse nuevamente a la Cámara, brindándoles por una única vez un descuento del 50% por tres meses (enero, febrero y marzo del 2020) u que cumplan los requisitos establecidos para la reincorporación, los cuales serán verificados por la Comisión de Afiliación y debidamente aprobados por la Junta Directiva.** Cámara están haciendo cosas que nunca se ha hecho, por lo que en lugar de estar atacando que se vayan o que deben trabajar, pero manifiesta estar cansada de que se dé esta situación. **ARTÍCULO DÉCIMOSEXTO: PROPUESTA PARA NOMBRAMIENTO DE LA SEÑORA EMILIA PIZA EN CALIDAD DE ASOCIADA HONORÍFICA DE ESTA CÁMARA, A CARGO DEL PRESIDENTE DE LA JUNTA DIRECTIVA.** El señor Presidente indica que para él la Sra. Emilia Piza es toda una institución de esta asociación. La asociación fue creada por 23 miembros y la Sra. Piza fue la número 24. Es un orgullo y un placer tenerla en esta asociación después de su exilio, el cual comprende. Es un honor ser el Presidente que la reintegró y que hace este homenaje que desde hace muchos años debió haber merecido. La Sra. Emilia Piza Escalante tiene 45 años de experiencia como Corredora de Bienes Raíces y Perito de la Nómina de la Corte Suprema de Justicia. Se graduó con honores en la Carrera de Técnico de Correduría en la UNED, miembro de la Cámara en 19774 con el carné N° 24, Directora y miembro de los diferentes órganos ejecutivos de la Cámara desde 1981 que se creó la Bolsa Nacional de Propiedades. Durante sus quince años como Presidenta de la Cámara entre otras cosas, se destaca lo siguiente: 1995 la Cámara se afilia a FIABCI

- 1996 se funda la Federación Centroamericana Panamá y el Caribe de Asociaciones y Cámara de Bienes Raíces. Ese mismo año se inscribe a la NAR.
- Se incorpora la Cámara a la Federación Nacional de Cámaras y Empresas de Costa Rica.
- Es promotora de más de 18 Congresos Internacionales: Centroamérica, el Caribe, Estados Unidos.
- 1993 y 2004 se realizan en Costa Rica Congresos Internacionales organizados por la Sra. Emilia Piza.
- 2004 la Cámara fue premiada por FIABCI como el mejor congreso del año.
- Se crean los cursos de capacitación de la Cámara, se brindan varios seminarios internacionales.
- Se brindan cursos de mediadores (80 horas) y de árbitro y equidad (60 horas)
- Se compra la sede de la Cámara y se reconstruye el edificio
- Se realizan gran cantidad de cursos de capacitación sobre diferentes temas, relacionados con la industria inmobiliaria.
- Se crea la carrera de Técnico en Correduría de Bienes Raíces en la UNED
- Se crea el Centro de Resolución de Conflictos en materia de la Propiedad
- Se crea la biblioteca de la Cámara
- Se crea la Galería de Expresidentes
- Se abre las oficinas a los asociados con el fin de que utilicen las mismas para sus negocios.
- Se presenta a la Asamblea Legislativa tres proyectos de ley para regular la correduría en Costa Rica.



- Se instaure la mediación para la resolución de conflictos entre los asociados.
- Se instituye el premio al Mejor Desarrollo Inmobiliario René Frank
- Se reconstruye las finanzas de la Cámara habiendo dejado la Presidencia con las arcas llenas en el 2007 a pesar de haberla recibido en 1994 en las peores condiciones.

El señor Presidente informa que hay dos cartas, una emitida por la Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez y otra por la Sra. Emilia Piza Escalante. La Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez solicita que la carta que envió no se lea, debido a que no se leyó en el punto que correspondía, la retira por toda una situación que ya se dio en esta asamblea. Respeta mucho a la Sra. Emilia Piza, admira todo lo que ha hecho, pero sí hay un error no fueron 23 asociados que integraron la Cámara, son 37 y el número de carné de la Sra. Piza es el número 048 porque el 24 le pertenece a Don Bernal Mora Salazar, entonces hay una confusión. Tiene una constancia del registro donde constan los 37 fundadores, no se opone a que la nombren, solo que se haga la corrección. El señor Presidente otorga su derecho de respuesta a la Sra. Emilia Piza. La Sra. Emilia Piza lee la nota que presentó "Estimados asociados: quiero agradecer al Sr. Adrián Mora Solano, Presidente y a la Junta Directiva de la Cámara por su iniciativa de proponer a esta asamblea que se me conceda la condición de miembro honorario de una institución que vine a hacer y a la que he amado como a una hija predilecta. Sí tiene el número 24 y si fueron 23 los asociados que la conformaron. Ingresé a la Cámara con el carné N° 24 en 1974, ejercí la Presidencia durante 15 años y durante varios años más desde 1980 fui miembro en otros puestos de la Cámara. En el 2007 decidí no postularme más para el puesto de la Cámara y recomendé a otro asociado que votaran por un asociado que fue electo como Presidente en el 2007 y destituido a mediados del 2009 por situaciones especiales. Fue un error no postularme de nuevo en el 2007 creo que sí, pero cuando entonces mi salud se deterioraba especialmente debido a ciertos elementos que habían ingresado hacía poco tiempo a la Cámara que comenzaban a buscar y crear problemas y además decidí que me debía a mi familia principalmente a la enfermedad de mi hijo Francisco que falleció en el 2007. Y la verdad muchos de ustedes me comprenderán muy bien, no quería seguir desgastándome en esas situaciones que nunca llevan a nada positivo. Me equivoqué al recomendar a quien fue electo Presidente en el 2007, luego comprendí que sí, pero nadie nace sabio y en el 2008 renuncié cansada de las situaciones muy desagradables que tuve que vivir. Hoy he regresado porque siento que ahora la Cámara que pretenden llevarla otra vez la Éxito para el bien de los asociados y porque espero poder contribuir con un granito de arena para que esto sea una realidad. Ejercí por segunda vez la Presidencia de la Cámara en enero de 1994 a 2007 y entregué con los mismos." Agrega que ya el Sr. Adrián Mora indicó parte de los logros obtenidos en ese periodo. Agrega que solicitó a la Fiscalía realizar una investigación para saber qué pasó con la Bolsa Nacional de Propiedades porque un grupo de asociados regalamos la bolsa a la Cámara y es un nombre que no se puede recuperar, porque algún presidente irresponsable no pagó los impuestos. Podría decir algunas cosas, tiene pruebas de todo, y solicitará al Tribunal de Ética que revoquen esa llamada de atención que en algún momento se le dio porque en algún momento siendo Presidenta de la empresa Bolsa Nacional de Propiedades, le dijo a los asociados que no estaba de acuerdo con un artículo que había escrito a La Nación y por eso Mauricio Castro envió una denuncia al Tribunal de Ética, este constituido en parte por Herber León y un señor Coronado le enviaron una regañada por escrito porque le dijeron que no tenía por qué escribir nada, su derecho a la libre expresión se eliminaba totalmente. Elevó el caso al Consejo de Alzada y la Presidenta era la Sra. Ida Luz Holdridge y el resto de los miembros del Consejo de Alzada era el mismo Herber León y el Sr. Coronado, como se les dijo que era



ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

incompetente el Tribunal porque estaba juzgado lo mismo que ya habían juzgado. La Sra. Ida Luz Holdridge indica que la Sala IV no le dio la razón cuando lo cierto es que condenó a la Cámara a pagarle daños y perjuicios por indefensión. Lo que pasó es que la Sra. Ida Luz juntamente con la Sra. Aleyda fueron a la Sala IV donde unas amigas que tenían y las convencieron para que rechazaran el resto. Aclara que por algunas cosas que dice la carta de doña Ida Luz Holdridge, interpondrá una denuncia en los tribunales de justicia. El señor Presidente somete a votación aprobar el nombramiento de la señora Emilia Piza Escalante como asociada honorífica de la CCCBR, por sus atestados y por lo que ha traído para la asociación en los 15 años de su presidencia. **ACUERDO: Por mayoría se aprueba el nombramiento de la señora Emilia Piza Escalante como asociada honorífica de la CCCBR.** La Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez indica que como Presidente de Alzada en el caso que se refiere la Sra. Emilia Piza, Herber León era el mejor amigo de la Sra. Piza; ella puso un recurso de amparo ante la Sala IV y esta falló diciendo que el Tribunal de Ética había actuado como corresponde. El Consejo de Alzada se abstuvo de dar un fallo hasta que la Sala IV resolviera y el Consejo de Alzada ratificó el fallo brindado por el Tribunal de Ética. Esa fue su participación, no en contra de ninguna persona. La Sra. Emilia Piza brinda el número del expediente 07-016928-0007-CO. El Sr. Juan Carlos Majano Medina presenta moción para solicitar una copia de la nota que la Sra. Ida Luz Holdridge presentó y que posteriormente retiró. El Lic. Adrián Fernández indica que la carta como tal fue del conocimiento de la Junta Directiva. El señor Presidente aclara que la nota no fue conocida por la Junta Directiva, ya que fue presentada antes de iniciar la asamblea anterior y fue recibida de oficio por la Recepción y tienen conocimiento de ella el Gerente General, el Secretario a.i. y él. Hecha la aclaración el Lic. Adrián Fernández indica que la Sra. Emilia Piza tiene todo el derecho de tener una copia de esa nota porque es una comunicación que va dirigida a ella y en el momento en que ella la reciba, ella decidirá a quién le da copia o no. A la Sra. Piza se le dio un traslado de la nota, por eso ella presenta una respuesta.

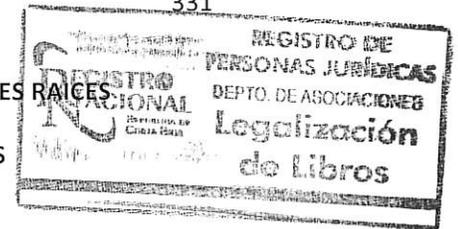
La Sra. Ida Luz Holdridge consulta por qué se le dio traslado si la nota no fue conocida por la asamblea, a menos que se haya filtrado. El Sr. Marco Andrade indica que la carta no ha sido revelada. El señor Presidente indica que, de acuerdo con lo manifestado por el asesor legal, se brinda una copia de la nota a la Sra. Emilia Piza. La Sra. Ida Luz Holdridge expresa que es contra su voluntad, pues previamente solicitó el retiro de la nota, la cual no fue conocida por esta asamblea general. **ARTÍCULO DECIMOSÉTIMO: DECLARAR EN FIRME TODOS LOS ACUERDOS TOMADOS EN ESTA ASAMBLEA.** El señor Presidente solicita al Consejo de Alzada que informe cómo quedó integrado dicho Consejo. El Sr. Sergio González Hernández informa que el Consejo de Alzada quedó integrado de la siguiente forma:

Sr. Víctor Loría Corrales	Presidente
Sr. José Miguel Porras Mejías	Secretario
Sra. Ana Seydi López León	Vocal I
Sr. Sergio González Hernández	Vocal II
Sr. Mauricio Muñoz Lobo	Vocal III

El señor Presidente somete a consideración la declaración en firme de los acuerdos tomados en esta Asamblea General. **ACUERDO: Por unanimidad se aprueban en firme, los acuerdos tomados en esta Asamblea General Ordinaria. ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN DE REVISIÓN DE ACTAS.** Se procede al nombramiento de la Comisión de actas, la cual queda integrada por los siguientes miembros: **ACUERDO: Por mayoría 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 - Goicoechea; a la Sra. Marcela Fonseca Chavarría, cédula de identidad 4-0171-**

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS



**0116, casada en segundas nupcias, Empresaria – Corredora de Bienes Raíces y vecina de la Unión - Cartago y al Sr. Juan Pablo Salas Solano, mayor, casado, cédula de identidad N° 1-0961-0959, casado, Corredor de Bienes Raíces y Publicita, vecino de Desamparados de Alajuela, como miembros de la Comisión de Redacción de Actas. Se abstienen de votar la Sra. Yamileth Peña Ulloa y el Sr. Omar Fallas Abarca. Se concluye la Asamblea al ser las 22:30 horas del mismo día.**

Sr. Adrián Mora Solano, Presidente. / Sra. Mary Anne Weston Murillo, Secretaria. Última línea.