

CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA
CÉDULA JURÍDICA 3-002-051042

Acta ordinaria número 1266-2019



Acta de la sesión ordinaria número **1266-2019** de la Junta Directiva 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 15:00 horas del **28 de mayo del 2019**. Miembros Presentes: Giovanna Molinari Vilchez, Vicepresidenta Mary Anne Weston Murillo, Secretaria Luis Fernando Gómez Ulloa, Tesorero Ana Lorena Rojas Arce, Vocal I Domingo Coppola, Vocal Suplente III Marcela Fonseca, Fiscal Víctor Loria Corrales, Fiscal Suplente Ausentes: Luis Manuel Castro Miranda, Presidente, ausente con justificación. Nelson Jiménez Trejos, Vocal II Karolina Salas Vega, Vocal Suplente II También está presente el Sr. Carlos Zúñiga Naranjo, Gerente Administrativo. **ARTÍCULO PRIMERO. CONFIRMACIÓN DEL QUÓRUM:** Preside la sesión la Sra. Giovanna Molinari Vilchez, como Presidenta a.i. Ejerce como Secretaria la Sra. Mary Anne Weston. La señora Secretaria da lectura al orden del día: 1. Comprobación del quórum. 2. Lectura y aprobación del acta anterior. 3. Asuntos de Gerencia. 4. Solicitud de incorporaciones. 5. Solicitud de desafiliaciones. 6. Correspondencia recibida. 7. Asuntos de Vicepresidencia. 8. Asuntos de Tesorería. 9. Asuntos de Secretaría. 10. Asuntos de Vocal I. 11. Asuntos de Fiscalía. 12. Asuntos de Vocal Suplente III. El Sr. Luis Manuel Castro Miranda somete a votación la aprobación del orden del día: **ACUERDO 182-2019: Se aprueba por unanimidad la agenda del día. Acuerdo firme. ARTÍCULO SEGUNDO: LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA ANTERIOR.** La Sra. Mary Anne Weston indica que la aprobación del acta se traslada para la próxima sesión de Junta Directiva, debido a que se solicitó una transcripción literal de todo lo acontecido en esta sesión. **ARTÍCULO TERCERO: ASUNTOS DE GERENCIA.** 3.1 El Sr. Carlos Zúñiga Naranjo brinda un informe de los acuerdos que a la fecha se han ejecutado y de los que están en proceso.

ACUERDO	SESIÓN	FECHA	RESPONSABLE	ESTADO
ACUERDO 109-2019: Sobre desintegración de la Comisión de Asesores de Presidencia.	1260-2019	12/03/2019	Junta Directiva	Ejecutado
ACUERDO 113-2019: cotizaciones enviadas por empresas de seguridad.	1261-2019	26/03/2019	Tesorero y Gerente Administrativo	Ejecutado
114-2019: Revisión de los estados financieros de la Cámara de los últimos seis años.	1261-2019	26/03/2019	Gerente Administrativo	En proceso, porque no existen los datos contables.
ACUERDO 116-2019: Definir el mejor sistema contable para la CCCBR.	1261-2019	26/03/2019	Gerente Administrativo	Proceso
ACUERDO 123-2019 Aprobación de estados financieros a octubre, noviembre y diciembre del 2018 (Información de Ingresos y Gastos).	1261-2019	26/03/2019	Tesorero	Ejecutado
ACUERDO 124-2019: Participación del Gerente Administrativo Sr. Carlos	1261-2019	26/03/2019	Junta Directiva / Gerente Administrativo	Ejecutado

CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA
CÉDULA JURÍDICA 3-002-051042



ACUERDO	SESIÓN	FECHA	RESPONSABLE	ESTADO
Zúñiga, en las sesiones de Junta Directiva.				
ACUERDO 125-2019: Ratificación del acuerdo de Asamblea General Extraordinaria realizada el 04 de marzo del 2019 crédito presentado por la Sra. Marcela Carmona Aguilar, por el monto de \$25.000 dólares.	1261-2019	26/03/2019	Junta Directiva	Ejecutado
ACUERDO 130-2019: Firma de finiquito con la empresa KABAT.	1262-2019	29/03/2019	Junta Directiva	Ejecutado
ACUERDO 132-2019: Autorización a la Sra. Mary Anne Weston para que contacte a los representantes de WASI.SO a fin de solicitarle una propuesta de manejo para la plataforma.	1262-2019	29/03/2019	Sra. Mary Anne Weston	En proceso
ACUERDO 144-2019: reunión con los representantes de Century 21 y con el Sr. Luis Manuel Castro Miranda, con el Sr. José Miguel Porras Mejías y con la Sra. Mary Anne Weston, a fin de buscar una solución con respecto al caso relacionado con el Sr. Ricardo Largaespada.	1263-2019	09/04/2019	Junta Directiva	Ejecutado
ACUERDO 145-2019: se efectuarán los segundos y cuartos martes de cada mes a las 3:00 p.m.	1263-2019	09/04/2019	Junta Directiva	Ejecutado
ACUERDO 147-2019: Aprobación de la cotización de la empresa ADT para el monitoreo y control de riesgos.	1264-2019	30/04/2019	Junta Directiva / Gerente Administrativo	Ejecutado
ACUERDO 148-2019: Por unanimidad se aprueba: 1. elaborar una lista de registro de profesionales en Derecho de acuerdo a la especialidad legal requerida. 2. Se solicitará colaboración al Sr. Carlos Zúñiga Naranjo para que incluya en la lista de oferentes a los abogados que él ha contactado, de igual forma se solicitará la colaboración de FEDECAMARAS para que envíe una lista de registro de profesionales en Derecho,	1264-2019	30/04/2019	Gerente Administrativo	En proceso

CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA
CÉDULA JURÍDICA 3-002-051042



ACUERDO	SESIÓN	FECHA	RESPONSABLE	ESTADO
según la especialidad legal requerida. 3. Nombrar una comisión encargada de realizar el análisis de las ofertas presentadas. 4. Diseñar un formulario en el que se indique: nombre del solicitante, nombre del profesional en derecho, hora de inicio y hora de finalización del servicio, el concepto de la consulta, la comisión que requiere el servicio y debe contar con la autorización de parte del Tesorero de la Junta Directiva. Dicha fórmula debe ser aprobada por la Junta Directiva. 5. Negociar con los profesionales en Derecho, el monto de los honorarios por la asesoría legal que brinden.				
Acuerdo 149-2019: cotizaciones para la elaboración de tarjetas de representación para los miembros de Junta Directiva.	1264-2019	30/04/2019	Gerente Administrativo	No procede. Se cotizarán tarjetas digitales.
ACUERDO 151-2019: investigación de todo lo relacionado con los dineros en tránsito que se giraron en su momento por pagos a proveedores sin contar con la justificación respectiva y sin el respaldo del comprobante correspondiente.	1264-2019	30/04/2019	Tesorero / Gerente Administrativo	En proceso
ACUERDO 152-2019: Se estableció el pago de honorarios profesionales a profesores de los cursos diurnos y nocturnos que brinda la Cámara en un monto de \$20,00 la hora, efectivo a partir del 01 de mayo del 2019. Se aprobó la elaboración de una lista de profesores que puedan brindar los diferentes cursos que imparte la Cámara.	1264-2019	30/04/2019	Gerente Administrativo	Ejecutado Se está analizando el programa de los cursos y elaborando un listado de profesores.
ACUERDO 153-2019: Por unanimidad se aprueba que toda charla, congreso, formación, cursos, taller o	1264-2019	30/04/2019	Comisión de Educación y Capacitación	En proceso

CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA
CÉDULA JURÍDICA 3-002-051042



ACUERDO	SESIÓN	FECHA	RESPONSABLE	ESTADO LIBROS
conversatorio sea revisado y aprobado por la Comisión de Educación y Capacitación.				
ACUERDO 154-2019: Presentación a la Junta Directiva de un informe mensual sobre la evolución del presupuesto. Efectuar una evaluación trimestral de la parte financiera con respecto a los planes de trabajos.	1264-2019	30/04/2019	Tesorero	En proceso

Con respecto al acuerdo N° 144-2019 la Sra. Mary Anne Weston externa su preocupación con respecto a que se le envió una nota al Sr. Ricardo Largaespada y él no la respondió, consulta qué es lo que procedería en este caso. Considera que, dado a que el Sr. Largaespada tiene una denuncia en el Tribunal de Ética considera que no debe participar de las reuniones de ninguna comisión de la Cámara. La Sra. Marcela Fonseca aclara que los Estatutos no establecen ningún impedimento para que una persona no forme parte de una comisión hasta tanto no haya una resolución por parte del Tribunal de Ética. El impedimento establecido es cuando la persona pretenda aspirar a puestos de Junta Directiva. Por otra parte, considera que hay varios temas y procedimientos que se deben revisar en cuanto al Tribunal de Ética y apoyarlos, como es el tema de los plazos. El Sr. Tesorero considera importante que un representante del Tribunal de Ética brinde informes periódicos a la Junta Directiva, del trabajo que están realizando, a fin de estar al tanto del estado del trabajo que realizan. La Sra. Giovanna Molinari Vilchez indica que en lo que respecta a las actas de dicho Tribunal de años anteriores ya están todas impresas y firmadas. Expresa que hay cosas que no se pudieron resolver porque en ese entonces, no se contaba con el apoyo de un asesor legal. Con respecto a los cursos que brinda la Cámara, la Sra. Marcela Fonseca solicita un informe de cuánto dinero devengaron a lo largo del tiempo, las personas que fueron miembros de Junta Directiva y que brindaron cursos en la Cámara. Por otra parte, indica que en algún momento la anterior Gerente Administrativa estuvo trabajando en una propuesta para la creación de una carrera técnica de correduría, por lo que debe existir algún documento o programa que se iba a presentar a varias universidades, el cual sería conveniente que se retomara. El Sr. Víctor Loría considera que se debe hacer un planteamiento integral de los cursos, pensando en utilizar más la tecnología para que los corredores que no puedan asistir a la Cámara, puedan tener acceso al curso en línea. El Sr. Domingo Coppola indica que en el Centro de Negocios se habló de hacer intercambios con profesionales de cada área. Agrega que se conversó con una empresa a la que se le consultó si estaban de acuerdo en brindar capacitaciones a los corredores, con la finalidad de favorecerse con aliados comerciales. Agrega que las propuestas que se presenten serán revisadas y debidamente aprobadas por la Junta Directiva. 3.2 El Sr. Carlos Zúñiga Naranjo informa que se ha integrado a trabajar en algunas comisiones de trabajo. Comisión de Educación: se está trabajando en el análisis de los ejes temáticos y en el levantamiento de la lista de profesores según el área respectiva. Centro de Negocios: Se está trabajando en algunos ejes temáticos (convenios con proveedores, correduría para desarrolladores, entre otros). Uno de los objetivos de esta comisión es actualizar al corredor. La Sra. Giovanna Molinari Vilchez indica que en Comisión de Contratos, Convenios, Acuerdos y Alianzas, la Licda. Margarita Odio terminó de detallar los cuatro contratos: dos de ventas exclusivas y no exclusivas, y del contrato de autorización de renta exclusiva y no exclusiva. Se emitieron a la Gerencia Administrativa los contratos debidamente revisados. Solicita que los contratos sean revisados en la Junta Directiva y que posteriormente se coloquen en la página web de la Cámara, a fin de que los corredores puedan accederlos y tomarlos como una base de convenios. Agrega que también se está revisando el convenio con el Banco Nacional de Costa Rica. El Sr. Carlos Zúñiga Naranjo indica que citó a reunión a Don Diego Cheves, encargado de convenios del Banco Nacional, a fin

CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA
CÉDULA JURÍDICA 3-002-051042



de revisar el convenio a suscribir entre la Cámara con dicha entidad financiera. Comisión de Regionalización: Se realizarán convenios con oficinas regionales de diferentes organizaciones en donde puedan tener habilitado un espacio para reunirse con los corredores de las regiones. La Sra. Giovanna Molinari Vilchez considera oportuno tener al menos tres bancos de referencia, a fin de presentar a los clientes una comparación de intereses para financiamiento (vivienda, desarrolladores, entre otros). Externa que otro convenio que se analizó fue con Encuentra24, a quien se le aprobó asistir dos meses al mes a la Cámara para que brinden capacitación a las personas que así lo deseen. El Sr. Carlos Zúñiga Naranjo indica que, con respecto a la Comisión de Tecnología se está coordinando una videoconferencia para brindar una capacitación sobre Proxio. Indica que algunas comisiones están dispersas porque el coordinador renunció, comisiones a las cuales está dando seguimiento. 3.3 El Sr. Carlos Zúñiga Naranjo informa que cuando se hizo el cambio de firmantes en las cuentas bancarias de la Cámara, en la Personería Jurídica aún figuraba la Sra. Ana Seydi López León como representante legal; sin embargo, se pudo hacer el cambio de firmas incluyendo al Sr. Luis Castro y al Sr. Luis Fernando Gómez como firmantes en las cuentas corrientes. Cuando se hizo el trámite de la tarjeta por medio del Sr. Luis Castro, en el BAC aparece aún como representante legal la Sra. Ana Seydi López, por lo que se presentó la nueva personería jurídica donde se establece al Sr. Luis Castro como representante legal y aunque la tramitología era muy engorrosa, se tuvo colaboración de un ejecutivo de cuenta de dicho banco quien colaboró con los trámites; sin embargo para entregar la tarjeta están solicitando una certificación de la tenencia del capital accionario de la Cámara, se aclaró que es una asociación, no una sociedad anónima. Al final se entregó la tarjeta de debito la cual se tiene en custodia y se utiliza únicamente para lo que es pago de membresía (Proxio, NAR, QuickBooks, etc.) Agrega que, ahora lo que procede es efectuar la desinscripción de la Sra. Ana Seydi López León y proceder con la inscripción del Sr. Luis Castro. Para hacer transferencias electrónicas es necesario que el Sr. Luis Castro se apersona al Banco Nacional y al BAC San José a solicitar la instalación de las plataformas para hacer las transferencias, pero a la fecha no ha ido. La Sra. Marcela Fonseca aclara que hoy 28 de mayo del 2019 el Sr. Luis Castro no ha asistido a los bancos a realizar los trámites que deben realizar como Presidente y representante legal de la Cámara. Sugiere solicitar al BAC la designación de un ejecutivo de cuentas, a fin de hacer más rápidos los trámites a realizar.

ARTÍCULO CUARTO. SOLICITUD DE INCORPORACIONES 4.1 Se presenta solicitud de afiliación por parte de la Sra. Sheila Pamela Fallas Quesada. **ACUERDO 183-2019: Revisado el expediente respectivo y conocido el informe del Comité de Afiliaciones, esta Junta Directiva por unanimidad aprueba la afiliación de la Sra. Sheila Pamela Fallas Quesada a la CCCBR. Proceda la Administración a realizar el procedimiento respectivo. Acuerdo firme.** 4.2 Se presenta solicitud de afiliación por parte del Sr. Carmelo Jesús Bravo Carmona. **ACUERDO 184-2019: Revisado el expediente respectivo y conocido el informe del Comité de Afiliaciones, esta Junta Directiva por unanimidad aprueba la afiliación del Sr. Carmelo Jesús Bravo Carmona a la CCCBR. Proceda la Administración a realizar el procedimiento respectivo. Acuerdo firme.** 4.3 Se presenta solicitud de afiliación por parte del Sr. Esteban Hernández Salazar. **ACUERDO 185-2019: Revisado el expediente respectivo y conocido el informe del Comité de Afiliaciones, esta Junta Directiva por unanimidad aprueba la afiliación del Sr. Esteban Hernández Salazar a la CCCBR. Proceda la Administración a realizar el procedimiento respectivo. Acuerdo firme.** **ARTÍCULO QUINTO: SOLICITUD DE DESAFILIACIÓN Asociados al día con sus cuotas:** 5.1 Se conoce solicitud de desafiliación del Sr. Luby Talavera López, carné N° 2692. **ACUERDO 186-2019: Se aprueba por unanimidad la desafiliación del Sr. Luby Talavera López, carné N° 2692 como miembro de la CCCBR; siempre y cuando devuelva el carné de corredor. Se solicita a la administración, proceder según corresponda.** 5.2 Se conoce solicitud de desafiliación de la Sra. Lisseth Quesada Arias, carné N° 2533 **ACUERDO 187-2019: Se aprueba por unanimidad la desafiliación de la Sra. Lisseth Quesada Arias como miembro de la CCCBR. Se solicita a la administración, proceder según corresponda.** 5.3 Se conoce solicitud de desafiliación del Sr. Marco Olmedo Machuca, carné N° 2822 **ACUERDO 188-2019: Se aprueba por unanimidad la desafiliación de**

CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA
CÉDULA JURÍDICA 3-002-051042



la Sra. Lisseth Quesada Arias como miembro de la CCCBR, siempre y cuando devuelva el carné de corredor. Se solicita a la administración, proceder según corresponda. 5.4 Se conoce solicitud de desafiliación de la Sra. Jenny Barahona Sanabria, carné N° 2801 **ACUERDO 189-2019: Se aprueba por unanimidad la desafiliación de la Sra. Lisseth Quesada Arias como miembro de la CCCBR. Se solicita a la administración, proceder según corresponda. Asociados suspendidos por morosidad** 5.5 Se conoce solicitud de desafiliación de la Sra. Claudia Kamer, carné N° 2524, por falta de pago de mensualidades como miembro de la CCCBR y al respecto se acuerda: **ACUERDO 190-2019: Se aprueba por unanimidad la desafiliación de la Sra. Claudia Kamer, carné N° 2524 como miembro de la CCCBR. Se solicita a la administración, proceder según corresponda.** 5.6 Se conoce solicitud de desafiliación de la Sra. Alba Nidia Núñez Rojas, carné N° 2567, por falta de pago de mensualidades como miembro de la CCCBR y al respecto se acuerda: **ACUERDO 191-2019: Se aprueba por unanimidad la desafiliación de la Sra. Alba Nidia Núñez Rojas, carné N° 2567 como miembro de la CCCBR. Se solicita a la administración, proceder según corresponda.** 5.7 Se conoce solicitud de desafiliación del Sr. Juan Carlos Pacheco, carné N° 2611, por falta de pago de mensualidades como miembro de la CCCBR y al respecto se acuerda: **ACUERDO 192-2019: Se aprueba por unanimidad la desafiliación del Sr. Juan Carlos Pacheco, carné N° 2611 como miembro de la CCCBR. Se solicita a la administración, proceder según corresponda.** 5.8 Se conoce solicitud de desafiliación del Sr. Wilder Conejo Vega, carné N° 2625, por falta de pago de mensualidades como miembro de la CCCBR y al respecto se acuerda: **ACUERDO 193-2019: Se aprueba por unanimidad la desafiliación del Sr. Wilder Conejo Vega, carné N° 2625, como miembro de la CCCBR. Se solicita a la administración, proceder según corresponda.** 5.9 Se conoce solicitud de desafiliación del Sr. Alexander Gómez Quirós, carné N° 2576, por falta de pago de mensualidades como miembro de la CCCBR y al respecto se acuerda: **ACUERDO 194-2019: Se aprueba por unanimidad la desafiliación del Sr. Alexander Gómez Quirós, carné N° 2576, como miembro de la CCCBR. Se solicita a la administración, proceder según corresponda.** 5.10 Se conoce solicitud de desafiliación de la Sra. Karen Jiménez Hernández, carné N° 2659, por falta de pago de mensualidades como miembro de la CCCBR y al respecto se acuerda: **ACUERDO 195-2019: Se aprueba por unanimidad la desafiliación de la Sra. Karen Jiménez Hernández, carné N° 2659 como miembro de la CCCBR. Se solicita a la administración, proceder según corresponda.** 5.11 Se conoce solicitud de desafiliación de la Sra. Llanit Shifman García, carné N° 2198, por falta de pago de mensualidades como miembro de la CCCBR y al respecto se acuerda: **ACUERDO 196-2019: Se aprueba por unanimidad la desafiliación de la Sra. Llanit Shifman García, carné N° 2198, como miembro de la CCCBR. Se solicita a la administración, proceder según corresponda.** 5.12 Se conoce solicitud de desafiliación de la Sra. Priscilla Palma Esquivel, carné N° 2039, por falta de pago de mensualidades como miembro de la CCCBR y al respecto se acuerda: **ACUERDO 197-2019: Se aprueba por unanimidad la desafiliación de la Sra. Priscilla Palma Esquivel, carné N° 2039, como miembro de la CCCBR. Se solicita a la administración, proceder según corresponda.** 5.13 Se conoce solicitud de desafiliación del Sr. Andrey Arrieta Aguilar, carné N° 2762, por falta de pago de mensualidades como miembro de la CCCBR y al respecto se acuerda: **ACUERDO 198-2019: Se aprueba por unanimidad la desafiliación del Sr. Andrey Arrieta Aguilar, carné N° 2762, como miembro de la CCCBR. Se solicita a la administración, proceder según corresponda.** 5.14 Se conoce solicitud de desafiliación del Sr. Rodrigo Castro López, carné N° 2677, por falta de pago de mensualidades como miembro de la CCCBR y al respecto se acuerda: **ACUERDO 199-2019: Se aprueba por unanimidad la desafiliación del Sr. Rodrigo Castro López, carné N° 2677, como miembro de la CCCBR. Se solicita a la administración, proceder según corresponda.** 5.15 Se conoce solicitud de desafiliación del Sr. Carlos Montero Salas, carné N° 2575, por falta de pago de mensualidades como miembro de la CCCBR y al respecto se acuerda: **ACUERDO 200-2019: Se aprueba por unanimidad la desafiliación del Sr. Carlos Montero Salas, carné N° 2575, como miembro de la CCCBR. Se solicita a la administración, proceder según corresponda.** 5.16 Se conoce solicitud de

CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA
CÉDULA JURÍDICA 3-002-051042



desafiliación del Sr. Marco Tulio Meléndez Zúñiga, carné N° 2641, por falta de pago de mensualidades como miembro de la CCCBR y al respecto se acuerda: **ACUERDO 201-2019: Se aprueba por unanimidad la desafiliación del Sr. Marco Tulio Meléndez Zúñiga, carné N° 2641, como miembro de la CCCBR. Se solicita a la administración, proceder según corresponda.** 5.17 Se conoce solicitud de desafiliación del Sr. Arnoldo Martínez Alvarado, carné N° 2031, por falta de pago de mensualidades como miembro de la CCCBR y al respecto se acuerda: **ACUERDO 202-2019: Se aprueba por unanimidad la desafiliación del Sr. Arnoldo Martínez Alvarado, carné N° 2031, como miembro de la CCCBR. Se solicita a la administración, proceder según corresponda.** 5.18 Se conoce solicitud de desafiliación del Sr. Gabriel Edmundo Chávez, carné N° 2665, por falta de pago de mensualidades como miembro de la CCCBR y al respecto se acuerda: **ACUERDO 203-2019: Se aprueba por unanimidad la desafiliación del Sr. Gabriel Edmundo Chávez, carné N° 2665, como miembro de la CCCBR. Se solicita a la administración, proceder según corresponda.** 5.19 Se conoce solicitud de desafiliación del Sr. Edwin Bennett Esy, carné N° 2577, por falta de pago de mensualidades como miembro de la CCCBR y al respecto se acuerda: **ACUERDO 204-2019: Se aprueba por unanimidad la desafiliación del Sr. Edwin Bennett Esy, carné N° 2577, como miembro de la CCCBR. Se solicita a la administración, proceder según corresponda.** 5.20 Se conoce solicitud de desafiliación del Sr. Augusto Biolley, carné N° 2187, por falta de pago de mensualidades como miembro de la CCCBR y al respecto se acuerda: **ACUERDO 205-2019: Se aprueba por unanimidad la desafiliación del Sr. Augusto Biolley, carné N° 2187, como miembro de la CCCBR. Se solicita a la administración, proceder según corresponda.** 5.21 Se conoce solicitud de desafiliación de la Sra. Gabriela Masis Mora, carné N° 2298, por falta de pago de mensualidades como miembro de la CCCBR y al respecto se acuerda: **ACUERDO 206-2019: Se aprueba por unanimidad la desafiliación de la Sra. Gabriela Masis Mora, carné N° 2298, como miembro de la CCCBR. Se solicita a la administración, proceder según corresponda.** 5.22 Se conoce solicitud de desafiliación del Sr. Augusto Biolley, carné N° 2187, por falta de pago de mensualidades como miembro de la CCCBR y al respecto se acuerda: **ACUERDO 207-2019: Se aprueba por unanimidad la desafiliación del Sr. Augusto Biolley, carné N° 2187, como miembro de la CCCBR. Se solicita a la administración, proceder según corresponda.** 5.23 Se conoce solicitud de desafiliación de la Sra. Gabriela Masis Mora, carné N° 2298, por falta de pago de mensualidades como miembro de la CCCBR y al respecto se acuerda: **ACUERDO 208-2019: Se aprueba por unanimidad la desafiliación de la Sra. Gabriela Masis Mora, carné N° 2298, como miembro de la CCCBR. Se solicita a la administración, proceder según corresponda.** 5.24 Se conoce solicitud de desafiliación del Sr. Gerardo Barrantes Boza, carné N° 2187003, por falta de pago de mensualidades como miembro de la CCCBR y al respecto se acuerda: **ACUERDO 209-2019: Se aprueba por unanimidad la desafiliación del Sr. Gerardo Barrantes Boza, carné N° 2187003, como miembro de la CCCBR. Se solicita a la administración, proceder según corresponda.** 5.25 Se conoce solicitud de desafiliación de la Sra. Marta Elena Gómez Gómez, carné N° 2399, por falta de pago de mensualidades como miembro de la CCCBR y al respecto se acuerda: **ACUERDO 210-2019: Se aprueba por unanimidad la desafiliación de la Sra. Marta Elena Gómez Gómez, carné N° 2399, como miembro de la CCCBR. Se solicita a la administración, proceder según corresponda.** 5.26 Se conoce solicitud de desafiliación del Sr. Alberto José Jiménez Solís, carné N° 2454, por falta de pago de mensualidades como miembro de la CCCBR y al respecto se acuerda: **ACUERDO 211-2019: Se aprueba por unanimidad la desafiliación del Sr. Alberto José Jiménez Solís, carné N° 2454, como miembro de la CCCBR. Se solicita a la administración, proceder según corresponda.** 5.27 Se conoce solicitud de desafiliación de la Sra. Ileana Castro Arriola, carné N° 2128, por falta de pago de mensualidades como miembro de la CCCBR y al respecto se acuerda: **ACUERDO 212-2019: Se aprueba por unanimidad la desafiliación de la Sra. Ileana Castro Arriola, carné N° 2128, como miembro de la CCCBR. Se solicita a la administración, proceder según corresponda.** 5.28 Se conoce solicitud de desafiliación del Sr. Jason Meléndez Ortiz, carné N° 2654, por falta de pago de mensualidades como miembro de la CCCBR y al

CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA
CÉDULA JURÍDICA 3-002-051042



respecto se acuerda: **ACUERDO 213-2019: Se aprueba por unanimidad la desafiliación del Sr. Jason Meléndez Ortiz, carné N° 2654, como miembro de la CCCBR. Se solicita a la administración, proceder según corresponda.** El Sr. Víctor Loría indica que no es casuístico que tantas personas renuncien, ya que el sentir de los corredores es que la Cámara no les aporta nada. Esto conlleva a la Junta Directiva a replantearse un montón de cosas, ya que esto no es algo nuevo, pues es algo muy recurrente en diferentes periodos. Recalca que se debe profesionalizar al corredor. Considera que se debe abordar el tema en una encerrona de Junta Directiva porque una vez que empiece a regir el Impuesto al Valor Agregado posiblemente sean muchos más los corredores que renuncien. El Sr. Carlos Zúñiga Naranjo sugiere realizar un análisis de los servicios que se pueden dar. Resalta lo importante que es el proyecto de ley para regular la correduría en el país; además de trabajar en la parte de tecnología y en capacitaciones a los corredores (creación de aula virtual donde se suban los cursos).

ARTÍCULO SEXTO: CORRESPONDENCIA RECIBIDA 6.1 Nota enviada por la Franquicia Century 21, con la solicitud de apoyo para impartir una charla zona Caribe con el tema "Zona Marítimo Terrestre". Se remite la solicitud a conocimiento del Sr. Luis Fernando Gómez, por ser un tema de capacitación. **ARTÍCULO SÉTIMO: ASUNTOS DE VICEPRESIDENCIA** 7.1 La Sra. Giovanna Molinari Vilchez solicita poner atención a las comisiones que se integraron para que se vuelvan a reformar si es que hay algunas que ya no existen, pues es muy decepcionante venir de lejos a una reunión donde solo una o dos personas asisten. Debe haber responsabilidad de parte de los miembros que integran cada comisión y que informen al Gerente Administrativo las fechas en que se van a reunir, para que él esté al tanto de ello. Por otra parte, expresa que en una sesión anterior se había dicho que se iba a otorgar un espacio a Encuentra24 para que dos veces al mes brindara una charla a los corredores. El Sr. Carlos Zúñiga Naranjo indica que es conveniente revisar, primeramente, el convenio con Encuentra24 a fin de realizarle las modificaciones que se consideren conveniente y presentarlo a Junta Directiva para su aprobación. 7.2 La Sra. Giovanna Molinari Vilchez solicita que revisen los contratos y que le envíen las observaciones del caso, ya que es importante que esos formatos estén disponibles a los corredores. Agrega que hay algunos cambios que la Sra. Margarita Odio realizó, eliminando la palabra Tribunal de Ética y sustituyéndola por Tribunales de Justicia, ya que considera que los asuntos jurídicos deben abordarse directamente a los Tribunales de Justicia. También se indica que, cuando un negocio no se realiza, el dinero entregado como enganche se dividirá en partes iguales entre el corredor y el propietario. De igual forma se indica que el corredor tendrá derecho al 25% con la opción de compra. La Sra. Marcela Fonseca indica que se debe dejar la opción al corredor, para que sea él quien defina si es el 25 o el 50%. Es importante explicar a los corredores cuáles son sus deberes y derechos. 7.3 La Sra. Giovanna Molinari Vilchez indica que el jueves 23 de mayo del año actual, representantes del Comité de Proyecto de Ley se reunió con el Ministro de la República, Sr. Rodolfo Piza, quien está muy ligado a la correduría. Se le indicó por parte del Sr. Víctor Loría, cuál era el estado actual del proyecto de ley en la Asamblea Legislativa. Agrega que, se habló de visitar a la Ministra del MEIC para el otorgamiento de la licencia a los corredores, cuya reunión se programó para el viernes 31 de mayo a las 04:00 p.m. Se está dudoso si asistir o no a esta reunión porque la Comisión de Servicios Técnicos de la Asamblea Legislativa les remitió el proyecto con algunas recomendaciones indicando los puntos en los cuales concordaban y en los que no concordaban. Expresa que hay una ley del MEIC que indica qué requisitos se le pide al corredor para ser corredor jurado, por lo que la Ministra del MEIC es quien les va a decir las funciones, objetivos y responsabilidades que los corredores de bienes raíces que estén dentro de los corredores jurados tienen que tener y tienen qué hacer. Agrega que para ir bien asesorados necesitan la asesoría de la Tesorería, debido a que Licda. Ana Lucía Espinoza Blanco quien tiene mucho conocimiento en Derecho Comercial y los atenderá el jueves 30 de mayo a las 10:00 a.m., dicha asesoría tendrá un costo de \$150,00. Considera que es algo muy positivo porque se tratará de redactar un nuevo documento conforme está establecido en la ley. La Sra. Mary Anne Weston indica que el Sr. Francisco Barquero quien es miembro de la Comisión de Proyecto de Ley les presentó un documento donde rechazaron el proyecto de ley como tal, debido a que tiene varias partes inconstitucionales y lo que procedía era contratar a un abogado

CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA
CÉDULA JURÍDICA 3-002-051042



especialista en el tema para iniciar otro proyecto desde cero. La Sra. Ana Lorena Rojas Arce indica que parte del procedimiento de los proyectos presentados en la Asamblea Legislativa es que sean revisados por la Comisión de Servicios Técnicos y este hace un análisis de los proyectos de ley e indica las enmiendas que se debe hacer a un proyecto de ley, en este caso fue algo positivo porque se dio un salto al MEIC donde ya está regulada la correduría, pero el objetivo de la Cámara no se ha ejecutado es por esa razón que se asistirá a la reunión con la Ministra. La Sra. Marcela Fonseca solicita que se le remita un informe por escrito del estado actual del proyecto de ley, a fin de que se haga del conocimiento de los asociados. Expresa que, lo que muchos corredores creen es que la Cámara será como el Colegio de Abogados de los corredores y eso no es así, por lo que solicita que el tema se aclare. Lo que está es defendiendo el presupuesto de la Cámara, ya que se autorizó a la Comisión \$12.000,00 anuales para contratar a un asesor cuando en realidad es algo que va a beneficiar a cualquier asociación. Considera inoportuno que se utilicen los recursos de la Cámara para impulsar un proyecto de ley por medio de un asesor que va a beneficiar a cualquiera. Ese dinero sugiere que se utilice a motivar al afiliado a regresar a la Cámara en lugar de gastarlo a un asesor que impulse un proyecto de ley. La Sra. Giovanna Molinari Vilchez indica que lo que están haciendo es ver cuáles son los asesores en esta materia para ir donde la Ministra y externarle que la Cámara es la entidad que brinda la mejor capacitación a los corredores, pero no se puede ir con las mentes en blanco y sin un abogado que les pueda enfatizar en el documento enviado por Servicios Técnicos de la Asamblea Legislativa. El Sr. Víctor Loría expresa que en el dictamen emitido por la Comisión de Servicios Técnicos se indica que: "La Correduría de Bienes Raíces no necesita un nuevo proyecto de ley porque ya es un tema regulado país", lo que significa que incluyen a los corredores en el paquete de ser auxiliares de comercio que es un tema que ya se encuentra establecido en el Artículo 296 y siguientes del Código de Comercio en Costa Rica. Agrega que el Código de Comercio de Costa Rica se constituyó Ley de la República desde 1964 y ha sufrido muy pocas variaciones y los engloba la figura del corredor jurado y de auxiliar de comercio, indicando que el corredor ya existe en la vía jurídica. Ahora se desvía la atención en el sentido de sentarse con la Sra. Victoria Hernández, Ministra del MEIC, para proponerle modificar brevemente el Código de Comercio para que se considere la figura del Corredor de Bienes Raíces y para que esa modificación no sea presentada por la Cámara sino por el mismo Poder Ejecutivo a través de la figura de la Ministra del MEIC la que presente a la corriente legislativa un proyecto de ley básico pero que sí contemple la modificación del articulado donde se incluya la figura del Corredor de Bienes Raíces. Otro tema a revisar es que, aunque la figura legal existe, no se tiene claro que exista una instancia dentro del MEIC donde el ente rector haga operativo o ejecute lo que ya dice la ley. Por lo anterior se considera importante solicitar el soporte legal a la asesora indicada en líneas anteriores, pues es preciso que una persona experta en materia de comercio, los pueda asesorar para conocer cómo acercarse de la forma más adecuada para que operativice el tema. La señora Fiscal indica que, le parece muy apresurado que se tenga una reunión con una asesora en esta semana, cuando han pasado ocho años trabajando en un proyecto de ley que no era necesario. La Sra. Ana Lorena Rojas Arce indica que se propondría trabajar mediante una comisión tripartita compuesta por: la Comisión de Servicios Técnicos, la Cámara y la Asesoría Legal del MEIC. El Sr. Luis Fernando Gómez aclara que en el presupuesto hay una línea que es de \$1.000,00 por mes para gastos de asesor del proyecto de ley. A raíz de lo expuesto en esta sesión, considera importante hacer una modificación presupuestaria con base en el informe que está solicitando la señora Fiscal, a fin de que se retome el dinero del asesor legislativo para pagar esta asesoría o crear una cuenta aparte donde se indique por ejemplo gastos de asesoría legal, pero se le está presentando unos gastos de envoltura de regalo y tarjetas para el ministro, por lo que sería importante que se cree una partida presupuestaria para este tipo de gastos. La Sra. Giovanna Molinari Vilchez aclara que el informe se emitirá una vez que se tenga la reunión con la Ministra del MEIC. La Sra. Marcela Fonseca solicita medida con respecto a los gastos que efectúe la comisión. Solicita que se revoque el acuerdo N° 158-2019 del 30 de abril del 2019, que a la letra dice: "Se informará a la Comisión de Proyecto de Ley que se cuenta con \$1.000,00 por mes para el asesor que se contrate para llevar a cabo el proyecto de ley de correduría en la Asamblea Legislativa. La

CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA
CÉDULA JURÍDICA 3-002-051042



propuesta se deberá presentar a conocimiento de la Comisión de Proyecto de Ley quien deberá definir quién es la persona idónea para este cargo e informar de ello a la Junta Directiva". La segunda moción es que la Sra. Ana Lorena Rojas, la Sra. Giovanna Molinari y el Sr. Víctor Loría presenten al 04 de junio un informe ante Junta Directiva y Fiscalía del estado actual del proyecto de ley y las acciones tomadas por la comisión. El Señor Tesorero solicita que se agregue a la moción que se proceda con la modificación presupuestaria de esta línea de acuerdo a este nuevo proyecto. La Sra. Giovanna Molinari Vilchez somete a votación moción presentada por la señora Fiscal para que se revoque el acuerdo N° 158-2019 del 30 de abril del 2019 N° 158-2019 del 30 de abril del 2019. **ACUERDO 214-2019: Por mayoría se acoge moción presentada por la Sra. Marcela Fonseca y se aprueba revocar lo establecido en el acuerdo N° 158-2019 del 30 de abril del 2019. Se abstiene de votar la Sra. Giovanna Molinari Vilchez.** La Sra. Giovanna Molinari Vilchez somete a votación moción presentada por la señora Fiscal para que la Sra. Ana Lorena Rojas, la Sra. Giovanna Molinari y el Sr. Víctor Loría presenten al 04 de junio un informe ante Junta Directiva y Fiscalía del estado actual del proyecto de ley y las acciones tomadas por la comisión. **ACUERDO 215-2019: Por mayoría se acoge moción presentada por la Sra. Marcela Fonseca y se solicita a la Sra. Ana Lorena Rojas, la Sra. Giovanna Molinari y el Sr. Víctor Loría presenten al 04 de junio un informe ante Junta Directiva y Fiscalía del estado actual del proyecto de ley y las acciones tomadas por la comisión. Además, de que se proceda con la modificación presupuestaria de esta línea de acuerdo a este nuevo proyecto. Se abstiene de votar el Sr. Domingo Coppola. ARTÍCULO OCTAVO: ASUNTOS DE TESORERÍA** 8.1 El Sr. Luis Fernando Gómez Ulloa resalta el dato de que al mes de marzo se tiene pagado por asesoría legal el monto aproximado de \$9.000,00 y de acuerdo al presupuesto ordinario a marzo del 2019 se debería haber gastado el monto de \$6.000,00. Por otra parte, comenta que hay una partida presupuestaria sobre alquileres y amortización de las nuevas oficinas correspondiente a \$3.500,00. La señora Fiscal resalta la importancia de que la Fiscalía cuente con una asesoría legal, por lo que solicita un presupuesto mensual de \$500,00 por mes. De igual forma considera importante que el Tribunal de Ética cuente también con un asesor legal. El señor Tesorero presenta moción para que a la Comisión de Proyecto de Ley se apruebe a partir del mes de junio un presupuesto adicional a diciembre de \$1.000,00. Adicionar a la partida de Asesoría Legal la suma de \$2.000,00 por mes a partir de junio del año actual, con el objetivo de cubrir las partidas hasta setiembre. Adicionalmente que se proceda a efectuar los ajustes correspondientes al exceso de presupuestario a marzo del 2019. Se somete a aprobación la propuesta presentada por el Sr. Luis Fernando Gómez Ulloa, **ACUERDO 216-2019: Por mayoría, se aprueba designar a la Comisión de Proyecto de Ley a partir del mes de junio del año actual, un presupuesto adicional a diciembre de \$1.000,00. 4 votos a favor y un voto en contra de la Sra. Mary Anne Weston quien razona su voto indicando que prefiere que se le asigne el monto conforme lo vaya necesitando la comisión.** El Sr. Víctor Loría recalca que no es necesario contratar una asesoría de un asesor legislativo, ya que la comisión cuenta con personas que tienen suficiente conocimiento para trabajar en el asunto de forma gratuita. **ACUERDO 217-2019: Por unanimidad se aprueba adicionar a la partida de Asesoría Legal la suma de \$2.000,00 por mes a partir de junio del año actual, con el objetivo de cubrir las partidas hasta setiembre. Adicionalmente, que se proceda a efectuar los ajustes correspondientes al exceso presupuestario a marzo del 2019.** Se presenta a conocimiento un formulario en el que se indica: nombre del solicitante, nombre del profesional en derecho, hora de inicio y hora de finalización del servicio, el concepto de la consulta, la comisión que requiere el servicio y debe contar con la autorización de parte del Tesorero de la Junta Directiva. La Sra. Giovanna Molinari Vilchez solicita que se incluya en el formulario el precio por hora del asesor jurídico. Se somete a aprobación el formulario presentado. **ACUERDO 218-2019: Por unanimidad se aprueba el formulario presentado incluyendo una línea que contenga el precio por hora del asesor jurídico.** 8.2 El señor Tesorero presenta a los miembros de la Junta Directiva, los estados financieros de la CCCBR a marzo del 2019. Agrega que a marzo hay un ingreso acumulado de casi 99.6 Millones de Colones. Gastos de Operación 78.6 millones de colones, para una utilidad acumulada a marzo de 19.1 millones de colones.

CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA
CÉDULA JURÍDICA 3-002-051042

El balance general a marzo tiene un efectivo de 13.5 Millones de Colones, Cuentas por cobrar por 14.7 millones de colones. Tarjeta de crédito .7 millones de colones. Para resultados iguales de activos por ₡163.042.230.69 y pasivos y Patrimonio por ₡163.042.230.69.



CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES	
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	
AL 31 DE MARZO 2019	
(En colones costarricenses)	
	mar-19
ACTIVOS	
Activos Corrientes	
Efectivo, Caja y Bancos	13 564 528,09
En Tránsito	0,00
Cuentas por Cobrar	14 735 465,81
Tarjetas de Crédito	694 047,42
Gastos Pagados por Adelanto	314 368,00
Inventarios	382 999,68
	29 691
Total Activos Corrientes	409,00
Activos no Corrientes	
Mobiliario y Equipo de Oficina	21 459 798,16
Depreciación Acumulada	-18 134 440,41
Equipo de Cómputo.	17 960 605,17
Depreciación Acumulada Equipo de Computo	-15 377 299,45
Mobiliario y Equipo de Cocina.	1 570 635,00
Depreciación Acumulada Equipo de Cocina	-1 523 493,68
Edificio	55 968 608,00
Depreciación Acumulada Edificio	-15 352 956,60
Revaluación Edificio	4 996 364,50
Mejoras al Edificio	165 000,00
Depreciación Acumulada Mejoras al Edificio	-165 000,00
Software	7 359 715,00
Amortización Software	-7 359 715,00
Terreno	19 617 468,00
Revaluación de Terreno	62 165 532,00
Lavadora Automática Mabe	223 500,00
Secadora Frigidaire	213 000,00
Instalación/Remodelación	283 225,00
Depreciación Acumulada Equipo de Lavandería	-719 724,00
Implementación Servidores	1 057 623,00
Desarrollo y Diseño Sitio Web y Hospedaje	7 325 265,00
Integ.Sis.AB-Pag.Web CCCBR	847 060,50
Amortización Implementación Servidores	-1 057 623,00
Amortización Desarrollo y Diseño Sitio Web y Hospedaje	-7 325 265,00
Amortización Integ.Sis.AB-Pag.Web CCCBR	-847 060,50
	133 350
Total Activos no Corrientes	821,69
TOTAL ACTIVOS	163 042.230,69

CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA
CÉDULA JURÍDICA 3-002-051042



PASIVO Y PATRIMONIO	
Pasivos Corrientes	
Cuentas por Pagar Comerciales	2 936 778,00
Pasivos Planilla	1 922 641,35
Ingresos Cobrados por Anticipado	627 919,77
Total Pasivos Corrientes	<u>5 487 339,12</u>
Pasivos no Corrientes	
Documentos por Pagar Largo Plazo	15 293 750,00
Depósitos por Identificar	0,00
Total Pasivo no Corrientes	<u>15 293 750,00</u>
TOTAL PASIVO	<u>20 781 089,12</u>
PATRIMONIO	
Excedentes Acumulados	55 988 173,45
Resultado del Periodo	19 111 072,12
Superávit por Revaluación	67 161.896,00
TOTAL PATRIMONIO	<u>142 261 141,57</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>163 042 230,69</u>

CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES	
ESTADO DEL RESULTADO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL	
DEL 01 DE OCTUBRE 2018 AL 31 DE MARZO 2019	
(En colones costarricenses)	
	Acumulado
Ingresos:	
Ingresos por Cuotas	99 560 437,69
Total Ingresos	<u>99 560 437,69</u>
Costo de la Mercadería Vendida	9 119,04
Total Costos	<u>9 119,04</u>
Utilidad Bruta	99 551 318,65
Gastos de Operación:	
Gastos Generales y Administrativos	76 802 334,36
Gastos Financieros	1 776 056,80
Total Gastos de Operación	<u>78 578 391,16</u>
Utilidad de Operación	<u>20 972 927,49</u>

CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA
CÉDULA JURÍDICA 3-002-051042



Otros Ingresos y Gastos:	
Otros Ingresos	(20 495,06)
Gastos Financieros	1 882 350,43
Total Otros Ingresos y Gastos	1 861 855,37
Depreciación	0,00
Utilidad Neta del Periodo Antes de Impuestos	19 111 072,12
Impuesto Sobre la Renta	
Utilidad Neta del Periodo Después de Impuestos	19 111 072,12
Otro Resultado Integral a ser Clasificado a Resultados en Periodos Futuros:	
Efectos no realizados	
Resultados Integral Total del Periodo	19 111 072,12

La Sra. Marcela Fonseca manifiesta que el ingreso dice que es por cuotas cuando es por cuotas y por otros rubros. El señor Tesorero indica que hará la corrección respectiva. Por otra parte, solicita la aprobación de los Estados Financieros a marzo del 2019, para que sean colocados en la página web y Facebook de la Cámara. **ACUERDO 219-2019: Por unanimidad aprueban los Estados Financieros de la CCCBR a marzo del 2019, para que sean colocados en la página web y Facebook de la Cámara. ARTÍCULO NOVENO: ASUNTOS DE SECRETARÍA** 9.1 La Sra. Mary Anne Weston solicita que se transcriba literalmente lo siguiente: "Quisiera saber qué se va a hacer con la famosa llamada de atención a la señora Fiscal que quedó ya en un acuerdo aprobado por ustedes. Quisiera proponer que se haga un nuevo acuerdo al final de mi carta en donde se revoque el mismo y se pida disculpas a la señora Fiscal, ya que la Junta Directiva no tiene competencia alguna sobre ella. Esto pues lo extenderá Marcela ahora al final en su exposición. Con el debido respeto que todos merecemos, hay algunos miembros de Junta Directiva actuales que conocen los estatutos como la palma de la mano y deberían cooperar en ayudarnos a quienes estamos aprendiéndolos; si bien es cierto todos debemos conocerlos a la perfección, siempre es posibles que se nos escape algo y debería existir más compañerismo sobre todo increíblemente que fue unánime el voto contra la Fiscal, o sea, se vota sobre algo que se sabe que no procede. No lo entiendo. Si sabemos, debemos ayudar, esa es mi opinión y no tener una posición de que no tengo por qué ayudar a nadie. Quiero aprovechar para disculparme nuevamente con los que no lo he hecho por haber alzado la voz. Tengo que asumir que nadie en la Junta Directiva jamás ha alzado la voz en su vida o lo han sacado de sus casillas, pero definitivamente me disculpo porque no era el lugar, pero sí no me voy a disculpar jamás por increpar a alguien que no está actuando de forma correcta o que me hable en tono arrogante o prepotente. Si considera increíble que el Presidente de esta Junta Directiva y lamento que Luis no esté presente y algunos miembros se preocupen tato porque una persona alce la voz o una Fiscal de una merecida llamada de atención a la Junta Directiva, a que por ejemplo el caso de Ricardo Largaespada que robó a una empresa y está comprobado, está como si nada en el Comité del Centro de Negocios, a eso yo si llamo impunidad. ¿Por qué me refiero a impunidad? Porque Luis habló de que era una barbaridad lo que yo había hecho como un delito y lo que Marcela había hecho otro delito gravísimo debería analizarse en Junta Directiva y que teníamos que ser éticos y transparentes y no permitir la impunidad, tanto es así que le sugerí a Marcela que llamáramos a una asamblea para

CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA
CÉDULA JURÍDICA 3-002-051042



ver cuál fue el delito tan grande que cometimos. Cuando dije que me tenía que ir y me levanté, era un asunto personal de mis nietos y Ana Lorena porque se decidió interrumpirme para algo que para mí, era irrelevante y ya discutido y por eso mi reacción. Nuevamente me disculpo por haber alzado la voz, pero no tengo ni tendré que escuchar reclamos absurdos o por lo menos para mí absurdos de ella ni de nadie por pedirle que asesorara bien a la Junta Directiva. Ser parte de la Junta Directiva no me deja nada más que agravios y como bien dijo Nelson más de una vez me siento como si estuviera en un mercado o en un bar, por las discusiones absurdas y sin sentido que se desatan constantemente. Si me quedo es porque me escogió la asamblea y es mi compromiso; así que a pesar del acoso que estoy recibiendo por parte del Presidente que con cualquier cosa que hago o digo, les garantizo que no voy para ninguna parte, ustedes no me escogieron, me escogieron los asociados. Considero más serio muchas cosas como por ejemplo filtrar información a personas ajenas a la Junta Directiva. Decirle a Erán que el Presidente y Tesorero querían cobrar facturas de almuerzos, es definitivamente querer echar leña al fuego, pero cada quien debe tomar sus propias decisiones y consecuencias, pero de verdad dejemos tanta hipocresía y defendamos los intereses de la Cámara y no de nosotros mismos. Sé que Ana Lorena está muy enojada conmigo porque no la apoyé a sacar a Majano y compañía del Proyecto de Ley, pero sigo pensando en que fue una injusticia como trataron a los compañeros y sí considero que esa comisión necesita gente nueva. También es muy importante que lo que se tenga que decir se diga de frente siempre ¿a qué me refiero? Muy fácil, si nosotros tenemos una discusión aquí y en este momento se levanta Giovanna porque tiene que irse, yo les voy a pedir que lo que se le tenga que decir a Giovanna se le diga o en la próxima Junta Directiva o en una reunión. No esperemos que Giovanna se vaya para despellejarla, porque le soy sincera yo oí ambos audios en donde me despellejaron a mí y en donde despellejaron a la Fiscal y me he quedado que yo dije puña, aquí mejor es no irse sino quedarse hasta el final para que no se lo coman a uno de todo. Entonces, definitivamente por favor señores, hay que dejar de comerse a los compañeros a sus espaldas. Creo que debemos ser más humildes y transparentes y dejar de sentirnos con derechos sobre otros, todos somos exactamente iguales en la Junta Directiva y tenemos la misma voz y el mismo voto. Me gusta lo que dice Luis de transparencia y de ética y voy a solicitarles, si ustedes quieren, porque Luis como que insistió mucho, Luis hizo una sugerencia hoy y qué lástima que no está y tengo que decirle que es absurda, que traigamos las grabaciones, o sea, cuatro horas y medias en cada Junta Directiva, escuchemos la grabación, la comparemos con el acta para poder aprobar un acta. Yo respeto lo que piense la mayoría, si ustedes se quieren quedar a las seis de la tarde, cinco horas, bienvenidos sean pero eso es absurdo, pero si hablamos realmente de transparencia a excepción del acta esta última la 1265, por qué, porque Ana Lorena intervino, porque Luis quiso intervenir a que pusieran palabras de acuerdo a lo que querían expresar y no lo que textualmente, entonces en esta acta específica que esta chiquita le dije: transcribame exactamente igual punto y coma. Entonces ella no puede poner por ejemplo que Ana Lorena me habló grosero porque esa es mi percepción, puede decir que yo alcé la voz, por supuesto que lo va a decir porque una cosa es el tono de voz que se alzó, pero yo no puedo decir que Ana Lorena me habló grosero, esa es mi percepción y yo lo pongo. Ana Lorena no puede decir: es que Mary Anne es una grosera porque me habló feo, no porque ella lo que va a hacer es transcribir si yo hoy aquí digo una mala palabra pues simplemente ahí la va a decir. Entonces así es como lo va a hacer para esta, porque también eso Luis Fernando nos va a costar obviamente un montón de más de dinero. Deberíamos tratar de ayudarnos en lugar de ver por cualquier cosa de cómo nos hundimos. Algunos están buscando qué dice uno del otro para hacer un drama. Domingo te doy absolutamente la razón y deberíamos tomar todos, un curso de inteligencia emocional y lo digo con la mayor humildad, incluyéndome. Y por último, me da mucha pena si alguien se molesta por lo que voy a decir, a mí me da mucha pena pero diay, después de lo que pasó ahora todavía peor. Varios asociados serios me han solicitado que quieren pertenecer y apoyar a la Ex Comisión Proyecto de Ley, llámese como se va a llamar, está Juan Carlos Majano, está Kattia Esquivel, está Adrián que vos sabes que tiene muy buenos contactos allí; entonces le estoy pidiendo a la señora Fiscal que convoque a una Asamblea Extraordinaria y que sean los asociados los que decidan si es correcto o no lo

CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA
CÉDULA JURÍDICA 3-002-051042



que sucedió, específicamente con la forma en que fueron tratados. Creo que esa es una forma de abrir el tema, yo no sé si se puede abrir, yo no sé si no se puede abrir, si hay situaciones legales pues Ana Lorena los puede comentar ahí, pero hicimos lo mismo que le hizo Ana Seydi a Ofelia, sacarla a lo bestia y no me parece correcto, o sea, yo no sé, si soy o no soy amiga. Otro que me quiso Sergio González de Ética me dijo “a mí vieras cómo me gustaría”. Entonces yo creo que han pasado ocho años y ya no es un proyecto de ley per se, ya ese como dijo Víctor eso no va existir pero bueno, ahora va a entrar nueva gente, nuevas ideas, obviamente a mí no me interesa pero sí si esto no se define en una Junta Directiva, diay yo no sé, se debería definir entonces convoquemos entonces a toda la gente que esté interesada y que sean los asociados que al final son los que nos pusieron aquí que definan. Espero no haberme extendido. Muchas gracias por su tiempo y todo lo anterior debe quedar en actas tal cual”. La Sra. Giovanna Molinari agradece a la Sra. Mary Anne por sus palabras y resaltando la importancia del respeto para todos los miembros de la Junta Directiva. De acuerdo a lo establecido en el Artículo 34 de los Estatutos en los casos que aplican sanciones, el asunto fue porque ese día se había votado una moción de llamarle la atención por la actuación y por los gritos, incluso propuso que fuera una amonestación verbal, no más allá de lo normal, fue algo que pasó en el momento. Solicita que se lean bien ese artículo el cual dice que las amonestaciones escritas o verbales cuando en términos injuriosos y despectivos e irrespetuosos, se refieren a los colegas en forma verbal, privada o delante de las personas y también cuando hay una expulsión temporal o cuando hay una expulsión definitiva. Lo que se votó fue una amonestación verbal hacia la Sra. Mary Anne Weston y no va a pasar más allá de eso. La idea es trabajar por la Cámara. No está de acuerdo en que se escuche nuevamente el audio de la sesión anterior, suficiente con la transcripción que se va a realizar. La Sra. Ana Lorena Rojas Arce expresa que ante lo indicado por la Sra. Mary Anne Weston de que no se debe hablar cuando la persona no está presente, considera que estos comentarios debieron haberse hecho estando el Presidente y el Sr. Nelson Jiménez quienes fueron los que presentaron las mociones en la sesión anterior, por lo que se debe ser coherente con lo que se dice. Le parece correcto que se transcriba todo lo que se dijo en el acta anterior. La Sra. Mary Anne Weston sugiere remitir los audios de las sesiones de Junta Directiva a todos los corredores. La Sra. Giovanna Molinari Vilchez considera que lo que esperan los asociados es un avance de parte de la Cámara, resultados, negocios, una buena página web, un buen Proxio, un buen MLS, buenos contratos, pero no están para escuchar habladurías entre los miembros de la Junta Directiva. La Sra. Ana Lorena Rojas Arce reitera que el señor Presidente no está presente no sé por qué razón ni lo sabemos pero entonces debemos ser coherentes o como dijo Mary Anne en este momento que no se puede hablar cuando una persona no está presente, pues tenemos que ser coherentes no está presente el Presidente y Don Nelson tampoco, no es mandarle la información es que debe estar presente. Esto es directamente hacia mi persona que se dice que debemos ser colaboradores, yo creo que una de las mayores colaboradoras en lo que he podido y he sabido cuando estoy segura de algo, he sido yo. Y en esto de la propuesta que hicieron fue hacia la Fiscal, ni siquiera fue hacia la Fiscal de una llamada de atención vos lo dijiste, vos dijiste y qué dicha ojalá que se ponga esa acta también, vos dijiste que se hiciera una llamada de atención. Ese día y lo repito, no fui yo quien presentó la moción, vos dijiste que se hiciera una llamada de atención porque era lo que procedía y ahí estuvo Ana Lorena asesorando y yo intervine y dije: tiene razón Giovanna, aquí si se hace algo es una llamada de atención y no una amonestación porque no procede. Hay un procedimiento y tenemos que respetarlo, claramente está en el acta en la que se hizo ese día, que todas las acusaciones que se me hicieron de que no apoyo, de que no digo, de que no soy solidaria con los compañeros, lo rechazo totalmente porque no fue así, yo allí opiné lo que sabía y hasta donde sabía. No es mi función como Vocal I asesorar en Estatutos a los asociados, repito no es mi función; sin embargo, siempre he aportado hasta donde he conocido y les he ayudado y colaborado hasta donde he podido, eso que quede claro y rechazo totalmente el hecho de que no lo he hecho porque sí lo he hecho. La Sra. Mary Anne Weston indica que quedó en el audio cuando la Sra. Rojas Arce dijo que no tenía por qué asesorar a nadie.

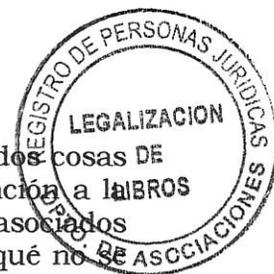
CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA
CÉDULA JURÍDICA 3-002-051042



La Sra. Ana Lorena Rojas Arce expresa que en ese momento por los gritos y porque ya había habido unos gritos y una grosería hacia mí cuando yo te dije secretaria, porque yo no sé cómo llamarte, yo siempre digo señora Fiscal, señor Presidente, señora Secretaria y te molestaste porque te dije señora Secretaria y no sé como llamarla entonces ni cuál es tu cargo para que no te molestaras, ahí vos me contestaste, te enojaste y no se puede negar porque no estaba sola, estábamos un grupo de personas que se dieron cuenta y que fueron testigos de eso. En ese momento sí me indignó esa actitud por eso yo dije no tengo, porque me señalaste, ninguna obligación entre mis funciones de asesorar en estatutos a los que están aquí presentes porque se supone que cada uno cuando ejerce un cargo tiene que conocer los Estatutos y cuáles van a ser sus funciones. Entonces creo que fue injusto, grosero y altanero la forma en que se me trató ese día, sin justificación, porque la vez que se amonestó a Marcela, yo lo dije ahí está el acta no sé si en el acta, pero sí está, de que yo te apoyé a vos y que dije no es amonestación puede ser una llamada de atención que quede en actas. Nada más, no dije más nada y no fui yo la que presenté. Me quería referir también al procedimiento del manejo de las actas que también vos lo tocaste que decís que había quedado acordado pero yo creo que nosotros igualmente no nos podemos contradecir con lo que decimos, tenemos que ser coherentes con lo que decimos, se votó un acuerdo de que la grabadora pasara sellada y don Carlos estaba presente a su oficina cuando terminara las reuniones, en un sobre ahí se puso la forma en que debía hacerlo, que llegara hacia la oficina de Don Carlos y Don Carlos se la remitía a la secretaria de actas para que esa información no la tuviera a mano cualquier persona; entonces, si nosotros votamos eso, yo pienso que las modificaciones al acta se tienen que hacer a través de la secretaria de actas que es la que tiene, hasta que el acta no quede lista para que los directivos la conozcan y sea votada. Es a ella a la que le corresponde, porque si estamos custodiando esa información, esa grabadora, no la puede tener más nadie antes de que el acta llegue a los miembros de Junta Directiva para que sea aprobada aquí. La Sra. Mary Anne Weston recuerda que ella es la Secretaria de Junta Directiva, lo correcto es que se le envíen a ella las correcciones a fin de remitírselo a la secretaria de actas que es quien al final incluye dichas correcciones al acta. La Sra. Ana Lorena Rojas Arce propone que la secretaria de actas envíe el acta por correo electrónico a todos los miembros de Junta Directiva y las correcciones que tuvieran se remitían por ese mismo correo para que la secretaria de actas las aplicara. No puede ser que se envíen correcciones independientes y de forma privada. Se retira de la sesión la Sra. Giovanna Molinari Vilchez. Ejerce como Presidenta a.i. la Sra. Ana Lorena Rojas Arce.

El Sr. Carlos Zúñiga que la secretaria de actas envíe el acta y que en la sesión se indique cuáles son las correcciones que se deben realizar. Además, recomienda que para una toma precisa de los acuerdos, estos se sometan a votación y se indique qué es lo que se está votando, a fin de que se ponga tal cual en el acta. La Sra. Ana Lorena Rojas Arce consulta a la Sra. Mary Anne Weston qué quiere decir que a Majano y a Kattia se sacó a lo bestia, quién los sacó y quién los trató mal, yo quisiera saber porque en actas y delante de todos los presentes lo que ellos llegaron a pedir fue una explicación, que algunos hablaron, yo fui la que más hablé muy educada y muy respetuosamente les di la explicación del caso y en ningún momento hubo ni gritos ni malacrianzas de mi parte, la propuesta que yo hice. La comunicación que ellos recibieron no fue de mi parte, sino que fue el presidente y quiero que quede bien claro en actas, que el Señor Presidente le dijo al director de la Comisión de Proyecto de Ley que les comunicara a ellos, eso lo desconozco cómo fue, pero dudó mucho que fuera de una manera a lo bestia. Creo que la gente es muy educada y no veo a Don José Miguel Hablándoles a ellos mal ni tampoco se trataron mal a estas personas, por eso quisiera saber por qué se dice que se trataron mal. La Sra. Mary Anne Weston indica que ellos con la gran ilusión van a la reunión a la cual ella no estuvo, ingresan a la Comisión de Proyecto de Ley, Kattia Esquivel, Juan Carlos Majano y Adrián Mora e inmediatamente el Sr. Víctor Loría los incluye en el chat respectivo, lo que causó disgusto en la Sra. Ana Lorena Rojas, quien indicó que por Estatutos ellos no podían ingresar a la comisión. Hasta el día de hoy no se ha podido demostrar qué parte de Estatutos prohíbe su ingreso a esta comisión, posteriormente a ellos nadie les habló, nadie les brindó una explicación, simplemente les dijeron muy educadamente por parte de Don José Miguel Porras y de Doña Ana Seydi López que no podían estar en la comisión, sin explicación

CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA
CÉDULA JURÍDICA 3-002-051042



alguna, por eso lo llama sacar a un ser humano a lo bestia. Agrega que hay dos cosas que se deben quitar eliminar el acuerdo donde se indica la llamada de atención a la Fiscal, por no competirle a la Junta Directiva y si hay personas como los asociados indicados anteriormente, que desean colaborar con la Cámara, no ve el por qué no les pueda permitir hacerlo. La Sra. Ana Lorena Rojas Arce indica que en la Junta Directiva se les dijo a ellos que en ningún momento se les estaba excluyendo, que todo aporte que ellos pudieran dar era bienvenido, respondiendo la Sra. Kattia Esquivel que eso no lo sabían. Reitera que se debe respetar a la comisión especial, es una decisión de grupo, de comisión. La Sra. Mary Anne Weston considera que el tema se debe abordar en una asamblea general para que esta decida sobre el asunto. El Sr. Víctor Loría manifiesta que no hay nada más espinoso que las relaciones humanas cuando hay inmersas situaciones políticas. Se debe aprender que cuando se participa de este tipo de organizaciones, hay que aprender a atacar ideas, decisiones, indecisiones, pero no hay que atacar personas, porque en el momento en que se hace todo se revierte. Se puede o no tener la razón, cada quien tiene su versión de los hechos. Se debe tener mucho cuidado cuando se hace referencia a una persona y a las consideraciones que uno pueda tener de esa persona, porque pueden mal interpretarse y es un consejo que desea resaltar, que cuando se forma parte de este tipo de organizaciones, tiene que ajustarse mucho a un principio de colectividad, de asociatividad porque son una asociación porque se están asociando por un bien común. Con respecto a la comisión le parece que se tuvo un mal manejo de la situación y se debe retrotraer y realizar las cosas como debe ser. Considera que esta se puede abrir para que más miembros la integren. Por otra parte, recomienda que no se extralimiten a tomar decisiones que no se sabe si están dentro de la competencia de una Junta Directiva, mucho de los conflictos que aquí se generan son por decisiones que se toman desinformadamente, la Junta Directiva no tiene potestad para sancionar a ningún director ni a la Fiscalía, son decisiones que se votan en el calor del momento que desencadenan en consecuencias posteriores. Recomienda que no se pierda de vista el norte de lo que se quiere y es una economía procesal. La Sra. Ana Lorena Rojas Arce considera válida la manifestación de malestar y de inconformidad, no se contradice con los reglamentos ni con los Estatutos. Las personas de Junta Directiva tienen el derecho de manifestar que estuvieron totalmente molestas, incómodas y es válido que quede no la llamada de atención, pero sí la manifestación. La Sra. Mary Anne Weston presenta la moción de desestimar el acuerdo N° 156-2019 mediante el cual la Junta Directiva estableció hacer una llamada de atención a la Sra. Marcela Fonseca, Fiscal, por extralimitarse en sus funciones, esto por cuanto no es competencia de esta Junta Directiva llamarle la atención a la Fiscalía. La Sra. Ana Lorena Rojas Arce no considera oportuno que se someta a votación la derogatoria de este acuerdo cuando los miembros que lo propiciaron no están presentes en esta sesión. Reitera que es válido que quede en actas el malestar de los miembros de Junta Directiva que estuvieron presentes con respecto a la forma en que la señora Fiscal trató a la Junta Directiva delante de los asociados, por lo que no está de acuerdo en que este acuerdo de derogatoria se someta a votación sin estar presente las personas que lo tomaron. El Sr. Víctor Loría recalca que el Principio de Asociatividad, aunque no estén presentes, la funcionalidad de la organización continúa, no se afecta la continuidad del acto de la toma de decisiones; a razón de ello no es limitación en la toma de decisiones la presencia de compañeros que tomaron una u otra decisión, el acto de la funcionalidad de la asociación que recae en la representación de la Junta Directiva siempre y cuando se cumpla con lo que mencionan los Estatutos en cuanto a la funcionalidad del quórum vigente, esta debe continuar. Se presentó una proposición y esta debe validarse o rechazarse, impera la decisión de la mayoría. El Sr. Carlos Zúñiga indica que lo que puede hacer la Junta Directiva es instar, pero no puede sancionar ni hacer una llamada de atención, porque ambos órganos son nombrados por la asamblea general. La Sra Mary Anne Weston retira la moción presentada. Se retira de la sesión el Sr. Carlos Zúñiga. La señora Fiscal recuerda que se había indicado en una sesión de Junta Directiva que no se indique asuntos varios, sino que se establezcan en la agenda los puntos específicos a abordar. **ARTÍCULO DÉCIMO: ASUNTOS DE VOCAL I 10.1** La Sra. Ana Lorena Rojas Arce indica que remitió a los miembros de Junta Directiva copia de una nota que dirigió a la señora Fiscal sobre un punto que ella afirmó en una sesión de Junta

CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA
CÉDULA JURÍDICA 3-002-051042



Directiva (se transcribe literalmente) “que la señora Ida Luz dijo en una reunión de la Cámara que yo le había dicho algo confidencial de Junta Directiva. Yo le pedí a ella por escrito con copia a ustedes en ese mismo momento, que me aclarara qué fue lo que yo dije a la señora Ida Luz, en qué momento y no me fue contestada esa pregunta sino que para mí lo que yo recibí, creo que ustedes también con copia, me respondió con otras preguntas que no vienen al caso. En este momento solicito que ella me responda qué fue lo que yo le dije a la señora Ida Luz, confidencial. Quiero esa respuesta, muy puntual. La Sra. Marcela Fonseca indica que doña Ida Luz Holdridge le envió el domingo 26 de mayo a las 21:51 la respuesta a la consulta y doña Ana Lorena Rojas está copiada. Dado a ello solicitó a la Señora Secretaria y al Señor Gerente Administrativo que certifiquen hasta qué actas está en libros y es hasta la 1260. Expresa que el día que se efectuó la Comisión de Asesores la Sra. Ida Luz Holdridge manifestó de varias formas y de manera airada e increpó lo que sucedió el día del finiquito de Kabat. Este día la Sra. Holdridge comentó una situación que la Sra. Ana Lorena Rojas Arce le había dicho lo de la situación del finiquito de Kabat y posteriormente envía un correo electrónico indicando que fue la Sra. Mary Anne Weston. **ARTÍCULO UNDÉCIMO: ASUNTOS DE FISCALÍA** 11.1 La Sra. Marcela Fonseca externa su molestia con respecto a que el 26 de marzo del 2019 la Sra. Ana Lorena Rojas Arce aseguró en sesión de Junta Directiva, estando ella ausente, aseguró que ella conocía a los hijos de Don Erán Richter y eso es algo que personalmente la ha hecho sentir mal porque es mentira, eso es una aseveración que ella hace sin tener ningún fundamento. En algún momento dijo que lo iba a tener que demostrar en los Tribunales de Justicia porque lo considera una falta de respeto y un delito en contra de su honor y de su dignidad. Hoy solicita a la Sra. Ana Lorena Rojas Arce que retire lo dicho al respecto y externe las disculpas del caso por hacer una aseveración de algo que a ella realmente no le consta y no tiene claro que sea así. La Sra. Ana Lorena Rojas Arce indica que la Señora Fiscal le envió un correo diciendo entre comillas que ella había dicho que era amiga de los hijos de Erán y que había favorecido. Rechaza totalmente que ella haya dicho eso, la señora Fiscal está faltando la verdad en esto porque en ningún momento utilizó la palabra “amiga” ni “favorecer” pero sí no se opone que el día de la reunión no sabe de qué estaban hablando porque no lo recuerda, ese día estaba molesta porque la Sra. Mary Anne Weston dijo que las ex fiscales no habían descubierto la situación de Kabat, entonces ella dijo si no lo descubrió la Junta Directiva ni la Fiscalía fue porque hicieron algo oculto que nadie supo y ese señalamiento dice mucho porque no le gustó, entonces allí sí dijo que la señora Fiscal había sido más fácil para ella descubrir eso y solicitó por escrito cómo había descubierto. Agrega que esto lo decía porque la señora Fiscal en algún momento se lo comentó a la Sra. Ida Luz Holdridge y ella como parte de la Fiscalía en ese entonces ella preguntó cómo se descubrió esa situación. La Sra. Marcela Fonseca solicita a la Sra. Ana Lorena Rojas que tenga responsabilidad al dirigirse hacia ella y no permitirá más hostigamiento, acoso ni mucho menos de que se le cuestione su moral, ni su decencia solo por el dicho de alguien. Cuando se le acuse de algo solicita que tenga pruebas para hacerlo. Agrega que hay muchas personas que están dispuestas a asistir de testigo a un proceso le han dicho que doña Ana Lorena Rojas ha dicho eso en reiteradas ocasiones. La Sra. Ana Lorena Rojas Arce manifiesta que le gustaría saber quiénes son esas personas y que le digan, porque a nadie le ha dicho la palabra amigo ni la palabra favorecimiento, no lo ha utilizado y lo rechaza porque ella no ha utilizado porque no ha utilizado esos términos. El Sr. Domingo Coppola sugiere darle la oportunidad a la Sra. Ana Lorena Rojas de revisar el audio La Sra. Ana Lorena Rojas lee el acta en donde en ningún lado se dice la palabra “amiga” ni “favorecido”; sin embargo, pide las disculpas del caso, ya es una persona transparente en sus cosas y trata de ser lo más justa posible, en ese momento reaccionó porque se sintió atacada pero sí lo ha dicho que fue la Sra. Ida Luz Holdridge quien le indicó eso. La Sra. Marcela Fonseca acepta las disculpas del caso. 11.2 La Sra. Marcela Fonseca brinda el siguiente informe de Fiscalía. La libertad de asociación es una libertad individual que se ejercita voluntariamente, esta libertad comprende la facultad para las asociaciones en cuanto como entes independientes del grupo de personas que la forman de realizar actividades y de acrecentar sus recursos; sin embargo, por el mismo hecho que la asociación sea un sujeto jurídico independiente de los miembros que lo forman es que

CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA
CÉDULA JURÍDICA 3-002-051042



se da la posibilidad legal y estatutaria de que sus miembros puedan combatir las decisiones internas de la agrupación. La Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces es un órgano colegiado, puesto que está compuesto por varias personas físicas colocadas en una situación de igualdad y encargadas de manifestar una voluntad. En este sentido en autor Renato Alesi ha manifestado lo siguiente: Se llama colegiado a un órgano cuando este está integrado por varias personas físicas que se encuentran en un plano que pudiéramos llamar horizontal de forma que sea la manifestación ideológica colectiva expresa por todas estas personas, la que considere manifestación del órgano. Conforme al Artículo 25 de los Estatutos se establece que la Cámara actuará por medio de los siguientes órganos: 1. La Asamblea General de Asociados. 2. Los órganos ejecutores, sea, la Junta Directiva, Tribunal de Ética y Electoral, así como el Consejo de Alzada. 3. La Fiscalía General. Como se podrá notar la Fiscalía es un órgano independiente dentro de la organización funcional de la Cámara y se encarga de la vigilancia y fiscalización de los administradores así como regular la buena marcha de la organización. Al igual que la Fiscalía, pueden ejercer esta función los asociados de manera individual cuando solicitan informes acerca de la actividad llevada a cabo por los administradores y al derecho de ser oídos y denunciar anomalías; así como también, pueden ejercer esta función en la Asamblea de Asociados; sin embargo, a pesar de lo anterior, la función propiamente dicha de un Fiscal la ejercerá la Fiscalía General. El órgano de vigilancia no es potestativo puesto que está dispuesto por ley en términos generales y particularmente por los Estatutos de esta Cámara. Las funciones y deberes del Fiscal General, están regulados en el Artículo 73 del Estatuto de la Cámara que literalmente establece:

“De los deberes y atribuciones del Fiscal,

a. El Fiscal titular, y el fiscal adjunto, cuando lo sustituya, tendrá los deberes y atribuciones fijados en la Ley de Asociaciones y lo que se indica en estos Estatutos en torno a los órganos ejecutores de la Cámara en lo que aplique a su cargo.

b. El Fiscal titular ejerce la inspección y vigilancia general de todas las actividades de la Cámara. Deberá inspeccionar todos los estados, balances, y liquidaciones que presente el Tesorero y tendrá amplia libertad para hacer contrastes y comprobaciones de cuentas, arqueos de caja y cuantas revisiones estime convenientes o necesarias.

c. El fiscal titular informará a la Junta Directiva, inmediatamente, sobre cualquier irregularidad de acuerdo con los Estatutos y las leyes.

d. El cargo de Fiscal de la Cámara es incompatible con cualquier otro cargo en los demás órganos ejecutores y aún en comisiones de trabajo, si éstas fueran de tal naturaleza que le impidan o cohíban en el mejor desempeño de sus funciones. Por lo tanto, de ningún modo podrá firmar cheques contra las cuentas bancarias de la Cámara.

e. El Fiscal titular deberá rendir dos informes anuales, uno en cada una de las Asambleas Generales Ordinarias de noviembre y mayo y deberá asistir a las sesiones ordinarias y extraordinarias de la Junta Directiva, con derecho sólo a voz. También deberá asistir a las Asambleas Extraordinarias, sobre todo si fuere requerida expresamente su presencia, con derecho a voz y a voto.

f. Asistirá a las sesiones de los demás órganos ejecutores cuando así lo considere conveniente o si fuere requerida expresamente su presencia, o delegará en su adjunto para ello.

g. Velará asimismo porque los órganos de la Cámara cumplan estrictamente sus obligaciones de conformidad con lo estipulado en los Estatutos y en los acuerdos y resoluciones del mismo órgano, de la Asamblea General y de la ley respectiva. Si se presentaren situaciones no previstas en los Estatutos tratará de resolver del mejor modo dentro de los fines de la Institución, o pedirá a la Asamblea General que se pronuncie acerca de ellas. Sobre todo lo aquí indicado, el Fiscal titular deberá elaborar una nota escrita y entregarla a quien corresponda, siendo que tratándose de la administración o de órganos de la Cámara los mismos tendrán el deber de contestar la nota en un plazo máximo de tres días hábiles luego de la entrega de la misma a quien compete dar respuesta, bajo el entendido de que si fuera un órgano colegiado este plazo correrá a partir del día siguiente de la primera sesión formal que tenga el órgano luego de que sea notificado.

CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA
CÉDULA JURÍDICA 3-002-051042



h. Velará por el fiel cumplimiento de estos Estatutos, los reglamentos, las resoluciones de las asambleas generales y acuerdos de Junta Directiva y las Leyes reguladoras correspondientes.

i. En todo caso informará por medio de circular a los asociados sobre la marcha de la Cámara, siempre que juzgue conveniente o por solicitud escrita de no menos del diez por ciento de ellos. Esta circular se hará llegar a los asociados vía correo electrónico, el cual previamente a su envío deberá ser informado a la Junta Directiva, y en caso de ser necesario consultado con la asesoría legal de la Cámara.

j. Tanto el fiscal titular como el fiscal adjunto, podrán asistir ambos a las sesiones de Junta Directiva, y en estas ambos tendrán derecho de voz.

k. En el caso de que, en dos sesiones continuas de Junta Directiva, o tres alternas en un mismo año, no se presente ni el Fiscal Titular ni el Fiscal Adjunto, se considerará motivo de remoción del cargo, y en este caso deberá la Junta Directiva convocar a una Asamblea Extraordinaria para que dichos funcionarios sean reemplazados”.

En términos generales la función del Fiscal General será la de mantener un control eficaz sobre la función que lleva a cabo el Consejo de Administración y los entes que conforman la administración, vigilar el cumplimiento de las resoluciones tomadas en las asambleas de asociados, revisar y examinar cuidadosamente todo informe y balance presentado por la Junta Directiva para así mantener una administración transparente y confiable, evitando cualquier desvío injustificado recursos, si fuera del cas, convocar a asamblea de asociados en caso de omisión de los administradores. Someter a la Junta Directiva sus observaciones y recomendaciones en relación con los resultados obtenidos en el cumplimiento de sus atribuciones. Vigilar ilimitadamente y en cualquier tiempo las operaciones de la asociación para lo cual, tendrá libre acceso a libros y papeles de la sociedad; así como a las exigencias en caja para que todas las actuaciones se realicen acorde a derecho. Recibir e investigar las quejas formuladas por cualquier asociado e informar a la Junta Directiva de ella permitiendo la instancia para que los asociados expongan sus inconformidades, inclusive, solicitar las audiencias que fueran del caso y explicaciones de cualquiera de estas disconformidades planteadas ante este órgano de vigilancia. Consecuentemente a todo lo escrito, se puede concluir que la Fiscalía General no es solo el representante de la Asamblea General de la Asamblea de Asociados sino también de los asociados mismos frente a la Junta Directiva y la Administración y tiene a su cargo el control de legalidad y corrección de las actuaciones que no se ajustan a lo que establece la ley o los Estatutos. Por las razones anteriormente expuestas, en el ejercicio de mis funciones y en cumplimiento de lo que la ley y los Estatutos me obligan indicarle a esta Junta Directiva, que no es de recibo ni se puede aceptar como válido el acuerdo N° 156-2019 de la sesión N° 1264-2019 del 30 de abril del año en curso, en donde se aprobó hacer una llamada de atención por escrito a quien suscribe por extralimitarse en sus funciones. Les reitero mi obligación de ejercer el control y fiscalización de esta Junta Directiva en contra de actuaciones contrarias a derecho como es el acuerdo anteriormente identificado y les doy la oportunidad de reconsiderar y revocar dicho acuerdo, puesto que actuaciones como estas evidentemente contrarias a la normativa que rigen la materia, no impedirán que cumpla a cabalidad con mi responsabilidad como Fiscal General ni lograrán callar mi voz en contra de todo lo que no se ajuste a la ley y los Estatutos de la Cámara y si pretenden continuar por este camino, ejercerá todas las acciones la ley y los Estatutos me permiten inclusive convocar a una asamblea de asociados para plantear lo que corresponda y sea esta asamblea la que tome las medidas del caso. La Fiscalía General es un órgano independiente de la Junta Directiva y por ningún motivo está sujeta a lo que disponga esta, que es lo que permite mantener vigente esa independencia de órganos y como tal tampoco puede recibir llamadas de atención por escritas o verbales o naturaleza por esta o cualquier Junta Directiva. Por otro lado, según el acuerdo 133-2019 de la sesión 1263-2019 del 09 de abril se aprobó la moción presentada por la Señora Ana Lorena Rojas Arce en que las audiencia convocadas a sesiones deben ser sometidas a conocimiento de la Junta Directiva para su aprobación. Debo indicarles que si bien es cierto la Fiscalía no tiene atribuciones para convocar a audiencias, sí puede requerirlas a la Junta Directiva recibir a los asociados que se vean afectados o que tengan alguna disconformidad con sus decisiones. Les recuerdo que la Fiscalía General es la voz de la Asamblea de

CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA
CÉDULA JURÍDICA 3-002-051042



Asociados y de sus asociados individualmente. Finalmente, debo de indicarle al señor Presidente, lo que he venido manifestando a lo largo de estas líneas, que la Fiscalía General es un órgano independiente que no está sujeto a lo que disponga la Junta Directiva o a su Presidente, por lo que no se puede exigir nada a lo que esta Fiscalía no esté de acuerdo y me refiero a la comunicación sostenida con el Sr. Luis Castro el día 20 de mayo en el chat de WhatsApp y ratifico lo escrito en esas comunicaciones de que deben ser coherentes con lo que votan, siempre y cuando no sea contrario a la ley y los Estatutos. A esa comunicación me refiero al día que el señor me dijo que era diferente porque era una solicitud de la Presidencia cuando me pidió invitar a Erán y a Ida Luz. Agrega que el día de mañana remitirá este informe a los asociados. La Sra. Ana Lorena Rojas Arce consulta ¿cuál es la forma de sancionar a una Fiscal cuando no hace las cosas correctamente? La Sra. Marcela Fonseca indica que se debe presentar la denuncia ante la Asamblea General. Por otra parte indica que la Fiscalía será vigilante de las actuaciones del Presidente, pues considera que está siendo negligente en diversas situaciones. Está documentando las cosas que están sucediendo porque como Fiscal tiene esa responsabilidad y denunciará todas y cada una de las actuaciones incongruentes. Estará informando por medio de un boletín a los asociados las actuaciones de Junta Directiva. No descarta llamar a una asamblea de asociados.

11.3 La Sra. Marcela Fonseca solicita un informe del representante de la Cámara ante FEDECAMARAS para remitirlo a la Junta Directiva y a los asociados; además desea que se le informe a los asociados qué es FEDECAMARAS. La Sra. Ana Lorena Rojas indica que como representante ante FEDECAMARAS remitirá el informe solicitado.

11.4 La Sra. Marcela Fonseca considera importante que la Junta Directiva solicite un informe a la Comisión de Tecnología con respecto al funcionamiento de PROXIO en vista del correo que envió Didier Piedra. Es necesario retomar el tema, a fin de tomar una decisión al respecto. 11.5 La Sra. Fonseca sugiere valorar realizar a nivel de Junta Directiva una capacitación de Estatutos. Hay mucho desconocimiento con respecto a la interpretación de Estatutos lo cual le preocupa, porque eso está haciendo que asociados o miembros de la Junta Directiva pretendan aplicar, según a su entender, Estatutos y cuestionan actuaciones que no son necesarias cuestionar. El Sr. Carlos Zúñiga indica que el Lic. Adrián Fernández presentó un documento porque estaban solicitando un replanteamiento en el formato de los Estatutos, por lo que la inscripción está en proceso. Por otra parte, manifiesta la importancia de generar reglamentos.

ARTÍCULO DUODÉCIMO: ASUNTOS DEL VOCAL SUPLENTE III 11.1 El Sr. Domingo Coppola indica que los asociados están esperando cosas palpables de la Junta Directiva. Expresa que muchos de los que se incluyen a la Cámara es por: formalidad, protección o respaldo de la Cámara y por beneficios; estos tres puntos se deben cubrir para que el asociado sienta que está por algo en la Cámara. Externa que la Junta Directiva debe mantenerse unida porque los ojos de 500 asociados están sobre ella. Su preocupación es que gran parte de las sesiones de Junta Directiva se va en resolver dimes y diretes, y eso no le sirve a los asociados porque no hay progreso en ello. Le parece interesante la capacitación de los Estatutos; sin embargo se debe primeramente trabajar con un equipo de alto desempeño y para ello se deben manejar las emociones y tener la inteligencia emocional al día, sin llevar todo al índole personal. La señora Fiscal sugiere que se solicite a Don José Luis una cotización para brindar una charla sobre inteligencia emocional. También una capacitación sobre el tema Creciendo en Grande, con Karla Chaves y Programación Neurolingüística a cargo del Sr. Javier Badilla. El Sr. Víctor Loría expresa que más que negligencia de parte del señor Presidente es que está desorientado y no sabe las dimensiones de las responsabilidades que tiene encima. Como Fiscal Suplente considera que lo que hay que hacer es reorientarlo. Discutido ampliamente el tema la Junta Directiva acuerda lo siguiente:

ACUERDO 220-2019: Por unanimidad se comisiona en el Gerente Administrativo buscar cotizaciones sobre el tema de trabajo en equipo, coaching o trabajo en equipo. ACUERDO FIRME. 11.2 El Sr. Domingo Coppola indica que en el Centro de Negocios se está planteando un esquema de alianzas para los desarrolladores para que vean a la Cámara como un apoyo de comercialización hacia sus proyectos en donde ellos pueden ahorrarse ciertos costos, con el beneficio de que siempre diferencien al corredor el porcentaje de comisión por ser un miembro de la Cámara. También tener

CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA
CÉDULA JURÍDICA 3-002-051042

proyectos en exclusiva de la Cámara. Se concluye la sesión al ser las 19:50 horas del mismo día.



G. Molinari de Salas

Mary Anne Weston M.

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