

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

Acta ordinaria número 1267-2019



Acta de la sesión ordinaria número **1267-2019** 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 **11 de junio del 2019**. Miembros Presentes: Luis Manuel Castro Miranda, Presidente, Giovanna Molinari Vilchez, Vicepresidenta Mary Anne Weston Murillo, Secretaria Luis Fernando Gómez Ulloa, Tesorero Ana Lorena Rojas Arce, Vocal I Nelson Jiménez Trejos, Vocal II Domingo Coppola, Vocal Suplente III Marcela Fonseca, Fiscal Ausentes: Karolina Salas Vega, Vocal Suplente II Víctor Loria Corrales, Fiscal Suplente También está presente el Sr. Carlos Zúñiga Naranjo, Gerente Administrativo. **ARTÍCULO PRIMERO. CONFIRMACIÓN DEL QUÓRUM:** Preside la sesión el Sr. Luis Manuel Castro, como Presidente. Ejerce como Secretaria la Sra. Mary Anne Weston. La señora Secretaria da lectura al orden del día: 1. Comprobación del quórum. 2. Asuntos de Gerencia. 3. Solicitud de incorporaciones. 4. Solicitud de reincorporación. 5. Solicitud de desafiliaciones. 6. Correspondencia recibida. 7. Asuntos de Presidencia. 8. Asuntos de Vicepresidencia. 9. Asuntos de Secretaria. 10. Asuntos de Vocal I. 11. Asuntos de Fiscalía. El Sr. Luis Manuel Castro Miranda somete a votación la aprobación del orden del día: **ACUERDO 221-2019: Se aprueba por unanimidad la agenda del día. Acuerdo firme. ARTÍCULO SEGUNDO: ASUNTOS DE GERENCIA.** 3.1 El Sr. Carlos Zúñiga Naranjo informa que a raíz de la Ley de Fortalecimiento de Finanzas Públicas sufre variaciones la parte de SUGEF, en lo que es el tema de transferencias de capitales, psicotrópicos, etc. La SUGEF mantiene una regulación en torno al ingreso de divisas, de tal forma que los bancos están obligados a registrar y detallar los depósitos que se realizan y si es en dólares se debe tener un estándar de recibos por mes, si en algún momento el monto aumenta mediante nota se debe justificar un aumento de la cuenta e indicar el por qué de ello. Actualmente según disposiciones de esta ley, hay una gran cantidad de profesionales o de profesiones que deben registrarse en la SUGEF, los corredores de bolsa están incluidos dentro de esta lista. Al parecer el trámite de registro es muy sencillo, pero deben ir a dicha institución a realizar el proceso de registro correspondiente. Comenta que hace mes y medio el Lic. Gonzalo Rojas, brindó una charla sobre temas jurídicos asociados al comercio internacional y puso a disposición su labor para que cuando se tenga un grupo con cierta cantidad de corredores, él pueda realizar una propuesta económica para hacerles el trámite de inscripción. Entiende que la Sra. Ofelia Ulloa hace mes y medio le remitió un correo electrónico al Sr. Luis Manuel Castro exponiéndole esta oferta, pero no ha recibido respuesta. Somete a consideración de la Junta Directiva esta propuesta, a fin de definir si se envía un comunicado a los asociados presentándoles esta opción, a fin de que de acuerdo con la cantidad de respuestas que se reciban, se remita al abogado y él pueda presentar una oferta económica. El Sr. Luis Fernando Gómez indica que estuvo conversando con el expositor que es de profesión contador público y que impartió las charlas sobre la Ley de Fortalecimiento de Finanzas Públicas, que antes de que entre en vigencia esta ley, Tributación Directa debe pronunciarse sobre artículos e inclusive sobre la página web del Ministerio de Hacienda, donde se efectúan las declaraciones de venta y de renta, por ello entiende que la ley se va a retrasar, incluyendo lo del registro ante la SUGEF. Se solicitó a este expositor brindar una charla de lo más fresco en cuanto a este tema e inclusive la inscripción ante la SUGEF. La Sra. Mary Anne Weston considera oportuno que este expositor presente una propuesta del servicio de inscripción ante SUGEF para que, en conjunto con la propuesta presentada por el Lic. Gonzalo Rojas, se remita a conocimiento de los asociados y que sean ellos los que decidan si desean contratar uno u otro servicio. La Sra. Giovanna Molinari Vilchez comenta que el BAC San José y el Banco Promerica son las entidades financieras que más rápido realizan el trámite de firma electrónica. Una vez que se cuente con la firma electrónica, se puede acceder a la página web de la SUGEF y llenar el formulario respectivo de acuerdo a si es con cédula física o cédula jurídica. Agrega que muchos corredores de bienes raíces compran y venden en remate, pero otros no compran, solo realizan una intermediación, lo cual es diferentes. Al ser

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



las 15:27 horas se incorpora a la sesión la Sra. Marcela Fonseca, Fiscal. El Sr. Carlos Zúñiga indica que un intermediario financiero es aquella persona que está en el centro entre el demandante del crédito y el que otorga el crédito (un banco) que capta y lo pasa allá por ello obtiene un margen de ganancia. El corredor típico (ahí es donde viene la confusión), no hace intervención financiera porque el comprador le remite el dinero al que está vendiendo, por lo que no hay una intermediación del corredor. Lo que desean hacer es un filtro de los Artículos 15 y 15 BIS de la Ley 7786 LEY SOBRE ESTUPEFACIENTES, SUSTANCIAS PSICOTRÓPICAS, DROGAS DE USO NO AUTORIZADO, ACTIVIDADES CONEXAS, LEGITIMACIÓN DE CAPITALES Y FINANCIAMIENTO AL TERRORISMO, DE 30 DE ABRIL DE 1998. La Sra. Ana Lorena Rojas indica que hay que hacerlo; sin embargo, le gustaría que se brindara una charla donde se exponga más información en cuanto al tema. El Sr. Nelson Jiménez manifiesta que como miembros de Junta Directiva quedan mal ante el asociado, es una irresponsabilidad estar abordando el tema hasta ahora, cuando se debió haber analizado desde hace seis meses atrás. Dada la circunstancia, se debe tratar de resolverle al asociado. Considera que la Cámara no debe escatimar en un pago a una asesoría. Se debe dar libertad al Sr. Carlos Zúñiga para que envíe un comunicado a los asociados indicando la fecha en que la persona que se designe estará brindando una charla y respondiendo las consultas que tengan al respecto. Le parece oportuno que la charla que se brinde sea transmitida por el Facebook de la Cámara. Consulta si la SUGEF cuenta con algún tipo de asesoría en las distintas instituciones o entidades. El Sr. Carlos Zúñiga responde que sí hay. El Sr. Luis Manuel Castro sugiere que se establezca la cantidad de personas que estarían interesadas en que se le ayude a inscribirse en la SUGEF, con el objetivo de que efectúe una cotización con base en los grupos que se puedan formar. El Sr. Carlos Zúñiga indica que la propuesta concreta es, si se hace un comunicado masivo indicando que hay dos asesores que brindan los servicios de inscripción a la SUGEF que tiene un costo el cual dependerá de la cantidad de personas que deseen inscribirse y se les brinda el contacto de la persona. Otro comunicado sería informarles de la inscripción que deben realizar ante la SUGEF y que aquellos que sientan la necesidad de contar con una asesoría pueden contactar a las personas que se indicaron anteriormente. Agrega que una de las dudas que tienen es que si se inscriben deben generar un reporte mensual a la SUGEF, pero ¿cómo se haría con el IVA incluido? Agrega que otra duda es que las entidades financieras tienen que presentar mensualmente un reporte a la SUGEF sobre una cantidad de indicadores para evaluar la solvencia, el endeudamiento, los estados de morosidad, entre otras cosas, situación que lo obliga a contar con una plataforma tecnológica eficiente. También cuánto le costará al corredor los controles que debe tener al ser un afiliado, porque una cosa es hacer el formulario y otra tener una cantidad de indicadores para demostrar la solvencia o no del corredor. El Sr. Nelson Jiménez indica que, si el costo de la inscripción a la SUGEF es muy bajo y la Cámara lo puede costear, sería muy oportuno brindarle este beneficio al asociado, pero con la salvedad de que ese asociado esté al día en sus obligaciones con la Cámara. El Sr. Luis Fernando Gómez expresa que la inscripción y la charla son dos temas diferentes. Reitera que es muy importante que se brinde la charla y que en ella se indique los pasos que el corredor debe seguir para inscribirse ante la SUGEF. La Sra. Mary Anne Weston sugiere que se ofrezcan varias alternativas, porque muchas veces se pueden cometer errores en el proceso. El Sr. Luis Manuel Castro externa estar acorde con la propuesta presentada por el Sr. Luis Fernando Castro de ofrecer una charla que pueda ser transmitida por el Facebook. El Sr. Carlos Zúñiga reitera que la propuesta concreta es si se hace un comunicado masivo indicando que hay dos asesores que brindan los servicios de inscripción a la SUGEF y que tiene un costo, el cual dependerá de la cantidad de personas que deseen inscribirse y a los que estén interesados se les brinda el contacto de la persona. La Sra. Marcela Fonseca indica que la inscripción ante SUGEF es un trámite fácil que dura aproximadamente 45 minutos, pero se debe contar con la documentación que solicitan y con la firma digital. Como Cámara considera que se puede capacitar a alguien del personal administrativo (para lo cual se ofrece a brindar dicha capacitación) para brindarle ese servicio al asociado, ya que hay un grupo de asociados que cuentan con los medios económicos para pagar por la inscripción, pero hay otros que no tiene los medios y se deben encaminar. El Sr. Nelson Jiménez

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



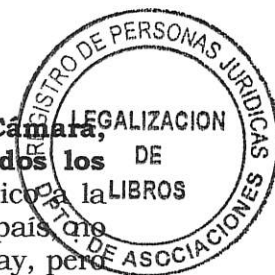
propone que tanto el señor Tesorero como el Gerente Administrativo se hagan cargo de informar a los asociados todo lo relacionado con la inscripción de los corredores ante SUGEF. Que el Sr. Luis Fernando Gómez sea una opción como contador y que se busque a otro contador, a fin de que los asociados decidan qué opción de contratación les conviene más. SE deberá indicar que esta disposición se mantendrá vigente hasta el 31 de junio del año actual. La Sra. Ana Lorena Rojas expresa que se había hablado de que ni siquiera los miembros de la Junta Directiva podían cobrar por brindar charlas. Considera que por ser el Tesorero puede haber un conflicto de interés, aunque sea un servicio profesional por aparte. La Sra. Marcela Fonseca indica que se debe evaluar la mejor propuesta. Considera que, si es un servicio externo a la Cámara, el señor Tesorero tiene su profesión y quién mejor que él que está más enterado de todo este proceso y si la contratación se hace con un precio especial por fuera, no ve lo malo del asunto. Caso contrario sería que la Junta Directiva indique a los asociados que tienen que contratar los servicios del Sr. Luis Fernando Gómez. El Sr. Luis Fernando Gómez aclara que sería un servicio profesional externo a la Cámara. Discutido ampliamente el tema el Sr. Nelson Jiménez somete a votación delegar en el Sr. Luis Fernando Gómez y en el Sr. Carlos Zúñiga informar a los asociados todo lo relacionado con la inscripción de los corredores ante SUGEF. Comunicar a los corredores que hay dos opciones de contadores los cuales pueden contratar por servicios profesionales, siendo uno de ellos el Sr. Luis Fernando Gómez, a fin de que los asociados decidan qué opción de contratación les conviene más. Esta disposición se mantendrá vigente hasta el 31 de junio del año actual. **ACUERDO 222-2019: Por mayoría se delega en el Sr. Luis Fernando Gómez y en el Sr. Carlos Zúñiga informar a los asociados todo lo relacionado con la inscripción de los corredores ante SUGEF. Se aprueba también comunicar a los corredores que hay dos opciones de contadores externos a la Cámara que pueden asesorarlos con relación al tema de inscripción ante la SUGEF, los cuales pueden contratar por servicios profesionales, siendo uno de ellos el Sr. Luis Fernando Gómez, a fin de que los asociados decidan qué opción de contratación les conviene más. Esta disposición se mantendrá vigente hasta el 31 de junio del año actual. Se abstienen de votar la Sra. Ana Lorena Rojas Arce y el Sr. Luis Fernando Gómez Ulloa. ACUERDO FIRME.** 3.2 El Sr. Carlos Zúñiga indica que están en proceso de implementación de modificación del curso de Correduría, la propuesta original es modificar los contenidos, buscar profesores y seguirlo impartiendo bajo la modalidad que se ha dado hasta ahora, eso a corto plazo. Se creó una malla curricular a efectos de pensar de migrar hacia una profesionalización de la correduría. Dicha malla curricular está constituida por cinco módulos, que habría que analizar si se brinda bimensuales o mensuales. Para que tenga peso se debe buscar una institución u organización académica, sea universidades públicas o privadas, ambas están reguladas. A las universidades privadas los regula el CONESUP por lo que una carrera de estas duraría mínimo dos años. Agrega que el Instituto Centroamericano de Administración Pública, organismo que tiene más de cuarenta años de existencia y se constituyó como un organismo de cooperación centroamericano al cual están afiliados los cinco países de Centroamérica y ellos tienen un músculo interesante en materia de proyectos, actualmente imparten doctorado en Gestión Pública, Ciencias Empresariales, Ciencias Políticas, Maestría en Gerencia, entre otros. La Junta Directiva del ICAP está integrada por los Ministros de Economía de Centroamérica y se rige por los convenios internacionales. La Procuraduría General de la República emitió un criterio donde indica que, el ICAP al ser un organismo de cooperación internacional no tiene que rendirle cuenta ni al CONESUP ni al CONARE y es reconocido por todos los ministerios de Centroamérica. Agrega que tuvo contacto con el Sr. Ramón González, Director Académico del ICAP, y le entregó el prospecto de borrador como instrumento de trabajo al cual no tuvo ninguna objeción, pero le ofreció poner a disposición todos los técnicos académicos para hacer todo el prospecto de carrera y formular con ello un proyecto de convenio de cooperación. La idea es brindar la carrera de correduría a nivel técnico para que sea reconocido y profesionalizado. No ha hablado en detalle el tema con el Sr. Luis Fernando Gómez, pero la Comisión de Capacitación debe conocer la propuesta. Si se quiere atraer a más corredores y darle un estatus a la Cámara, se debe iniciar con esta propuesta. La Sra. Giovanna Molinari indica que este mes se dejaron de percibir

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



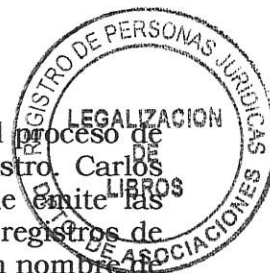
\$5.000,00 este mes porque no se impartieron cursos. El Sr. Carlos Zúñiga expresa que se está en un proceso coyuntural y hay momentos en los que hay que hacer un alto en el camino y replantear las cosas, ya que las personas se estaban quejando de los cursos que se estaban impartiendo. El Sr. Nelson Jiménez le parece oportuno capacitar a los corredores por medio de esta institución. Solicita que la Comisión de Educación lo analice y elaboren una propuesta, porque va muy de la mano con las decisiones que se vayan a tomar con respecto al proyecto de ley. 3.3 El Sr. Carlos Zúñiga informa que revisó el reglamento para uso de los medios de comunicación electrónica (WhatsApp, Facebook, correo electrónico, etc.). Comenta que, según lo establecido en dicho reglamento, el Presidente de la Junta Directiva es uno de los administradores, también está una persona a nivel operativo; sin embargo, se enteró que una persona ajena a la Junta Directiva, a la Fiscalía, a Ética, a todas las comisiones, tenía acceso como un administrador más. Agrega que dado a un percance ocurrido entre esta persona y la designada a nivel operativo, es que elaboró un proyecto de actualización de reglamento, a fin de que la Junta Directiva lo revise y se incluya en la agenda de la próxima sesión de Junta Directiva para su aprobación. El Sr. Nelson Jiménez recomienda retirar a la Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez como administradora del Facebook y de cualquier otra plataforma electrónica de la Cámara. Además, le parece oportuno que quienes tengan cuentas de correo de la Cámara cambien sus respectivas claves. 3.4 El Sr. Carlos Zúñiga informa que presentó a la Sra. Marcela Fonseca un manual de procedimientos parlamentarios. Si la Junta Directiva está de acuerdo se los puede enviar para que lo revisen. 3.5 El Sr. Carlos Zúñiga informa que la Comisión Internacional remitió información con respecto al Congreso de CILA a realizarse el 24, 25 y 26 de julio del 2019 en Uruguay. Hay una invitación que es para un miembro de la Comisión Internacional y otra que viene dirigida a la Presidencia, pero dado a que el Sr. Luis Manuel Castro externó que no podía asistir, expone el tema en Junta Directiva para que se analice la posibilidad de reasignar a un representante. Aclara que la persona que asista deberá cubrir sus propios gastos. La Sra. Mary Anne Weston indica que la Comisión Internacional está tratando de realizar diferentes rifas para tener fondos y lograr que un o unos representantes de la Cámara puedan asistir a este tipo de eventos. La Sra. Marcela Fonseca comenta que según comentó la Sra. Ofelia Ulloa, la práctica internacional es que a los representantes de las cámaras se les pague el tiquete aéreo y el hospedaje, la persona cubriría solamente los gastos de alimentación y cuando hay invitación probablemente el costo del seminario no se paga. Por otra parte, comenta que, si bien es cierto un Presidente podría costearse algunos viajes, pero no cree que se sienta obligado ni que esté dispuesto a costearse dos viajes al año para eso. Por lo anterior, considera que es una situación que se puede reevaluar. La Sra. Mary Anne Weston indica que se trabajó más de un año para el cambio de Estatutos, se tuvo que realizar un préstamo de \$25.000,00 y la señora Expresidenta se gastó casi \$20.000,00 en viajes. Se recordará a la Sra. Ofelia Ulloa que claramente la parte internacional paga a sus miembros y al Presidente para que asistan a este tipo de eventos. Aclara que la Cámara no volverá a incurrir en gastos de viajes de nadie. Resalta que el Sr. Sergio González asistió al congreso de CILA realizado en Washington y aunque cubrió sus propios gastos, la Sra. Ulloa le solicitó un informe de su participación en este evento. La Sra. Giovanna Molinari indica que el año pasado ella asistió al Miami Realtors de NAR. Se tiene cartas de reuniones conjuntas entre la NAR, CILA, la Cámara de Corredores, el Presidente de la República y CILA, hay una serie de convenios escritos y firmados que es importante que un miembro de Junta Directiva esté presente en los congresos por lo menos el de CILA y el de NAR. Considera necesario que el Sr. Luis Manuel Castro asista como Presidente de la Cámara. El Sr. Nelson Jiménez expresa que dadas las circunstancias económicas considera que lo más oportuno es que asista la Sra. Ofelia Ulloa en representación de la Cámara y que posteriormente presente un informe de su participación. El Sr. Luis Manuel Castro considera oportuno que las personas que asistan a estos eventos brinden una capacitación a la Junta Directiva, para que se reciba una retroalimentación de la capacitación que le fue brindada en la actividad. Se somete a votación que las personas que asistan a eventos internacionales (NAR-CILA) en representación de la Cámara, puedan compartir la capacitación recibida por medio de talleres dirigidos a todos los asociados. **ACUERDO 223-2019: Por unanimidad se aprueba que las personas que**

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



asistan a eventos internacionales (NAR-CILA) en representación de la Cámara, compartan la capacitación recibida por medio de talleres dirigidos a todos los asociados El Sr. Nelson Jiménez recomienda que se envíe un correo electrónico a la Sra. Ofelia Ulloa indicándole que, por motivo de la transición económica del país, no asistirá ningún miembro de la Junta Directiva a la actividad de CILA en Uruguay, pero que se confía en su capacidad para que ella asista en representación de la Cámara. 3.6 El Sr. Carlos Zúñiga indica que por recomendación emitida por el Sr. Sigifredo Castro, de la Comisión de Tecnología, se solicita autorización para pedir cotizaciones para la implementación del WhatsApp empresarial, que brindaría más posibilidades de trabajar. Asimismo, se solicita autorización para solicitar cotizaciones para la adquisición del sistema software Zoom que es el que se utiliza para las conferencias, es sumamente flexible y rápido. La Sra. Mary Anne Weston indica que se debe continuar con la solicitud de cotizaciones. El Sr. Domingo Coppola está averiguando lo de WASI. El Sr. Nelson Jiménez concede su visto bueno para solicitar las cotizaciones. 3.7 El Sr. Carlos Zúñiga aclara que con el cambio de miembros de Junta Directiva hubo como una interfase y había que realizar pagos internacionales, por lo que la Sra. Marcela Fonseca puso a disposición de la Cámara su tarjeta bancaria para pagar todo lo que eran membresías (PROXIO, NAR) después se le efectuaba el reintegro respectivo. Posteriormente él puso a disposición su tarjeta y después de igual forma se le hacía el reintegro. Aclara que ni la tarjeta de la Sra. Fonseca ni la de él se seguirán utilizando, ya que ya se está a derecho. La Sra. Marcela Fonseca solicita que haya un acuerdo de Junta Directiva donde se apruebe la reintegración de los montos que se utilizaron de ambas tarjetas, a fin de evitar cualquier cuestionamiento a futuro. El Sr. Luis Manuel Castro solicita que antes de tomar el acuerdo se indique el monto que se debe reintegrar. 3.8 El Sr. Carlos Zúñiga indica que para hacer cualquier tipo de trámite en los bancos si es personal se puede presentar la cédula de identidad, pero en el caso de una figura jurídica le corresponde hacer el trámite a quién esté autorizado jurídicamente para realizarlo, en el caso de la Cámara quien tiene poder generalísimo son límites de suma y representación judicial y extrajudicial es la Presidencia, lo que significa que el Presidente es quien debe personalmente hacer todas las gestiones en los bancos. Agrega que esta gestión tuvo una duración aproximada de dos meses, porque el banco comenzó a solicitar una serie de información un poco extraña, ya que por lo general como requisito en las sociedades piden una certificación con respecto a la tenencia del capital, se hizo la transcripción de un capítulo de la Ley de Asociaciones que indica que establece que en este caso no se rige por capital las decisiones sino por votos. El Sr. Luis Manuel Castro fue como en cuatro ocasiones, pero hubo mucha gente y costó un poco, por lo que gracias a la colaboración brindada por el Sr. Luis Enrique Morera Soto que proporcionó un contacto del BAC San José y luego de proporcionarle la información requerida en un lapso de quince días se cumplió con el objetivo; sin embargo, en ese lapso se tuvo contratiempos porque la tarjeta la habían emitido a nombre de la Sra. Ana Seydi López León por lo que se solicitó el cambio respectivo. El señor Presidente aclara que fueron más las ocasiones en las que él se hizo presente y que en varias agencias le decían que la tarjeta estaba lista y posteriormente le pedían entregar otros documentos, pero al final se logró el cometido. La Sra. Marcela Fonseca indica que, el trámite de actualizar la personería en los bancos para hacer transferencias está pendiente. El Sr. Luis Manuel Castro indica que en la sesión del 28 de mayo él iba a informar sobre el tema; sin embargo, por recomendación médica porque primero está su salud, no pudo brindar el informe que tenía en agenda. Indica que no se ha tenido ningún problema con el banco con relación a la firma de cheques, cheques a proveedores y pagos al personal administrativo. El asunto que se presentaba con el BAC San José es que ellos tienen un registro público interno distinto al registro público de otros bancos, entonces hasta que todos los documentos respectivos se presentaron, la Cámara quedó inscrito en el registro público del BAC para efectos de solicitar la tarjeta de débito. Agrega que la tarjeta está habilitada con un saldo de \$10.000,00 con el objeto de asegurarla en caso de robo o de pérdida, se adquirió un seguro con el INS que se pagan \$9,00 al mes. Comenta que dicha tarjeta le fue entregada al señor tesorero quien a la vez la entrega al señor Gerente para que quede en custodia en la Cámara. Entrega además la personería jurídica que se utilizan en los bancos. El Sr. Carlos Zúñiga expresa que lo que le mencionó la asesora del BAC San

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



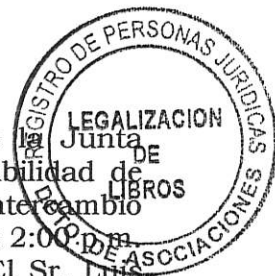
José es que para colaborar se iba a emitir la tarjeta y luego se realizaba el proceso de registro de la personería jurídica, en este caso a nombre de don Luis Castro. Carlos Zúñiga agrega que existe solo un Registro Público y es el oficial, el que emite las Personerías Jurídicas, estas son tomadas por los bancos para realizar los registros de las personas que pueden o están autorizados para realizar transacciones en nombre de asociaciones, sociedades y otros negocios. Para el caso que nos ocupa, no está seguro que este cambio o actualización en el BAC y BNCR se haya realizado a la fecha. Es más, argumenta está casi seguro que no ha sido realizado dicho cambio. **ARTÍCULO TERCERO. SOLICITUD DE INCORPORACIONES** 3.1 Se presenta solicitud de afiliación por parte del Sr. Gustavo Adolfo Salazar Mora. **ACUERDO 224-2019: Revisado el expediente respectivo y conocido el informe del Comité de Afiliaciones, esta Junta Directiva por unanimidad aprueba la afiliación del Sr. Gustavo Adolfo Salazar Mora a la CCCBR. Proceda la Administración a realizar el procedimiento respectivo. Acuerdo firme. ARTÍCULO CUARTO: SOLICITUD DE REINCORPORACIÓN** 4.1 Se presenta solicitud de reincorporación por parte de la Sra. María Catalina Angarita Meneses. **ACUERDO 225-2019: Revisado el expediente respectivo y conocido el informe del Comité de Afiliaciones, esta Junta Directiva por unanimidad aprueba la reincorporación de la Sra. María Catalina Angarita Meneses a la CCCBR. Proceda la Administración a realizar el procedimiento respectivo. Acuerdo firme. ARTÍCULO QUINTO: SOLICITUD DE DESAFILIACIÓN** 5.1 Se conoce solicitud de desafiliación del Sr. Luis Guillermo Corrales Zúñiga, carné N° 2442. **ACUERDO 226-2019: Se aprueba por unanimidad la desafiliación del Sr. Luis Guillermo Corrales Zúñiga, carné N° 2442 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 del Sr. José Alberto Solís Sáenz, carné N° 2211 **ACUERDO 227-2019: Se aprueba por unanimidad la desafiliación del Sr. José Alberto Solís Sáenz, carné N° 2211, como miembro de la CCCBR. Se solicita a la administración, proceder según corresponda.** 5.3 Se conoce solicitud de desafiliación del Sr. Fabrizzio Ortega Vargas, carné N° 2713 **ACUERDO 228-2019: Se aprueba por unanimidad la desafiliación de la Sra. Fabrizzio Ortega Vargas, carné N° 2713 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. Flor Durán Ulate, carné N° 2753 **ACUERDO 229-2019: Se aprueba por unanimidad la desafiliación de la Sra. Flor Durán Ulate, carné N° 2753 como miembro de la CCCBR. Se solicita a la administración, proceder según corresponda. ARTÍCULO SÉXTO: CORRESPONDENCIA RECIBIDA.** 6.1 El Sr. Nelson Jiménez da lectura al acta N° 3 del jueves 6 de junio del 2019 del Capítulo Internacional, remitido a la Junta Directiva por la Sra. Ofelia Ulloa. La Sra. Mary Anne Weston indica que remitirá a los miembros de la Junta Directiva el reporte oficial de la reunión (a la cual solo ella asistió) que elaboró la Sra. Ofelia Ulloa, donde se indica todo lo que está pasando en la Comisión Internacional. También, recomienda extenderle una invitación a la Sra. Ofelia Ulloa para que, en compañía de algunos miembros de la comisión, asistan a una sesión de Junta Directiva y efectúen la propuesta del por qué solicitan un aumento en la mensualidad de la cuota de afiliación a la Cámara. El Sr. Luis Manuel Castro presenta moción para invitar al Sr. José Miguel Porras Mejías a la próxima sesión de Junta Directiva, para que él se refiera al informe de avances del proyecto de ley. La Sra. Mary Anne Weston presenta moción para que en la próxima sesión de Junta Directiva se reciba en audiencia a la Sra. Ofelia Ulloa, de la Comisión Internacional y al Sr. José Miguel Porras, de la Comisión de Proyecto de Ley para que se informe de avances del proyecto de ley. La Sra. Ana Lorena Rojas recuerda que se había acordado invitar a una persona por sesión de Junta Directiva. Se puede hacer la excepción, pero solicita que no se convierta en una reiteración. El Sr. Luis Manuel Castro presenta moción para que, como excepción, se invite en la próxima sesión de Junta Directiva al Sr. José Miguel Porras para que se refiera a los avances del proyecto de ley y a la Sra. Ofelia Ulloa, para que se refiera con lo que tenga que ver con la Comisión Internacional, otorgándoles 15 minutos a cada uno. **ACUERDO 230-2019: Por unanimidad se aprueba, como una excepción, convocar a audiencia en la próxima sesión de Junta Directiva al Sr. José Miguel Porras para que se refiera a los avances del**

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



proyecto de ley y a la Sra. Ofelia Ulloa, para que se refiera con todo lo que tenga que ver con la Comisión Internacional, otorgándoles un espacio de 15 minutos a cada uno. ARTÍCULO SÉTIMO: ASUNTOS DE PRESIDENCIA 7.1 El Sr. Luis Manuel Castro presenta propuesta de revocatoria del acuerdo 152-2019 de la sesión 1264-2019 realizada el 30 de abril del 2019, en que se aprobó 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. Lo anterior, debido a que se debe habilitar un curso este mes y no perder ingresos por un monto de ₡1.600.000,00 de utilidad neta. Solicita que se habilite para este curso a los profesores anteriores, mientras se elabora la lista de nuevos profesores. La Sra. Marcela Fonseca externa no estar de acuerdo en que se apruebe esa propuesta, ya que le parece que es acceder a la falta de solidaridad y de amor a la Cámara que demostraron las personas que daban clases, pues por una cuestión de economía se hizo un rebajo en los honorarios y ahora se tiene que volver a aumentarlos para que vuelvan. Si realmente el amor y el compromiso que tienen a la Cámara es tanto, deberían de dar clases incluso hasta de forma gratuita. El Sr. Domingo Coppola expresa que cuando se tomó la decisión se debió analizar cuál era el impacto económico que iba a repercutir en la Cámara al no brindar cursos, si bien es optimizar el pago a los profesores, pero se debe medir el impacto que genera el no brindar cursos, por lo que se debe comparar cuál es el impacto económico al no brindar cursos, versus el pago a los profesores de \$40,00. El Sr. Nelson Jiménez Trejos recuerda que el tema ya se había discutido, unas de las razones fue que se estaba brindando un material didáctico que estaba obsoleto, que ya se estaba cansado de los mismos cursos y que se tenían que renovar. Además, que se habían impuesto en Juntas Directivas anteriores tarifas que eran muy elevadas. Se había hablado de que se tenía que regular esa parte. Si se aprueba esta propuesta sería retroceder dos o tres meses, lo correcto es solicitar a la Comisión de Educación cómo va la etapa de programación de los nuevos cursos y de la elaboración del listado de profesores. El Sr. Luis Manuel Castro indica que tiene un cuadro de valoración de ingresos y costos de los cursos de mayo del 2019 donde dice que hubo ingresos por 22 personas por un monto de ₡3.300.000,00 y una utilidad de ₡1.608.981,00, lo que desea es salvar la parte de utilidad. Lo que desea es que se haga una excepción para que se pueda brindar un curso y no dejar de percibir en junio esa utilidad. Presenta la propuesta a votación. **ACUERDO 231-2019: Por mayoría se rechaza propuesta presentada por el Sr. Luis Manuel Castro, por lo que no se aprueba la revocatoria del acuerdo 152-2019 de la sesión 1264-2019 realizada el 30 de abril del 2019, en que se aprobó 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. 6 votos en contra, 1 abstención y 1 voto a favor.** Se retira de la sesión el Sr. Luis Fernando Gómez y el Sr. Nelson Jiménez. **ARTÍCULO OCTAVO: ASUNTOS DE VICEPRESIDENICA** 8.1 La Sra. Giovanna Molinari Vilchez agradece el apoyo incondicional que se le está brindando al trabajo de la Junta Directiva a pesar de los altos y bajos que se han tenido. Se siente complacida de que los miembros de Junta Directiva continúen en sus cargos, por lo que desea que se continúe trabajando en unión. 8.2 La Sra. Molinari Vilchez informa que se remitió a la Sra. Marcela Fonseca el resumen del trabajo de la Comisión de Ley de Correduría. Informa además, que asistieron a reunión con la Licda. Ana Lucía Espinoza, doctora en leyes comerciales, en donde se le consultó la respuesta emitida por la Asamblea Legislativa sobre el proyecto de ley de correduría. La Licda. Espinoza está elaborando un documento de respuesta a la Asamblea Legislativa pues según indicó esta es contradictoria. Solicita la aprobación de la Junta Directiva para pagar lo correspondiente a dos horas de consultoría que brindó la Licda. Espinoza por un monto de \$300,00. La Sra. Marcela Fonseca indica que la Junta Directiva ya había establecido mediante acuerdo, un presupuesto para la comisión, por lo que lo único que deben hacer es llenar el formulario respectivo y remitirlo a aprobación del señor Tesorero. 8.3 La Sra. Molinari Vilchez informa que remitió al Sr. Carlos Zúñiga los contratos de: Alquiler Exclusivo, Venta Exclusiva y Venta sin Exclusiva. La Sra. Marcela Fonseca reitera a la señora Vicepresidenta detallar los temas a tratar en las sesiones y no poner asuntos varios. Solicita además, que los contratos sean remitidos a los miembros de la Junta Directiva para su revisión. **ARTÍCULO NOVENO: ASUNTOS**

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



DE SECRETARÍA La Sra. Mary Anne Weston hace del conocimiento de la Junta Directiva solicitud que le han presentado algunos asociados sobre la posibilidad de realizar conversatorios cada quince o veintidós días, a fin de efectuar un intercambio de opiniones. Propone que en este mes se coordine el primer conversatorio de 2:00 p.m. a 5.00 p.m. y que el Gerente General realice la convocatoria respectiva. El Sr. Luis Manuel Castro consulta si esos conversatorios son de carácter acusativos para la Presidencia. La Sra. Weston responde que los asociados van a poder referirse sobre diferentes temas. **ACUERDO 232-2019: Por unanimidad se aprueba la realización de conversatorios al menos una vez al mes con los asociados, en horario de 02:00 p.m. a 05:00 p.m., cuyo objetivo es el intercambio de opiniones con la Junta Directiva. Se solicita al Gerente General realizar la convocatoria respectiva y coordinar todo lo referente a la logística de la actividad.** La Sra. Mary Anne Weston se refiere a nota emitida por la empresa Century21 El Farolito Bienes Raíces y Consultoría Legal S.A., el día 09 de agosto del 2018, en la que refiere a un incumplimiento de parte del asociado Ricardo Arturo Largaespada Salas a los términos de un acuerdo conciliatorio suscrito entre las partes. Se discute la nota y al respecto se acuerda: **ACUERDO 233-2019: Conoce esta Junta Directiva solicitud que hace la empresa Century21 El Farolito Bienes Raíces y Consultoría Legal S.A., en nota recibida el día 09 de agosto en la que refiere a un incumplimiento de parte del asociado Ricardo Arturo Largaespada Salas a los términos de un acuerdo conciliatorio suscrito entre las partes. Sobre este tema, se envió comunicado al asociado Largaespada instándolo al cumplimiento de lo acordado en la conciliación; sin embargo; su respuesta refiere que al momento de firmar el acuerdo se vio obligado a firmar y bajo presiones. Analizado lo planteado por el Sr. Largaespada en su respuesta, considera esta Junta Directiva que podría estarse dando una violación de lo indicado en el Artículo 15, inciso b, del Estatuto, dado que al decir él que fue obligado, se cuestiona la honorabilidad del funcionario que bajo el nombramiento de la Cámara fungió como conciliador. Además, violentaría también el Artículo 10, inciso b de los mismos Estatutos por cuanto su actuar pone en duda la honorabilidad de los miembros de la Cámara al no cumplir con sus compromisos, pero además pone en duda también la honorabilidad de las personas a quienes la Cámara les ha encargado servir como conciliadores en este tipo de procesos. Ante tal situación esta Junta Directiva informa a la empresa y al asociado Ricardo Largaespada lo siguiente:**

. Ante la negativa del asociado Largaespada de cancelar lo pactado en el acuerdo conciliatorio no puede esta Junta Directiva tomar ningún tipo de acción cobratoria contra el mismo, pues los Estatutos no lo permiten.

. En lo referente a lo manifestado por el Sr. Largaespada y es su respuesta requerimiento de la Junta y tomando en cuenta además la afectación al prestigio de la Cámara que genera su actuar, se toma la decisión de trasladar el presente acuerdo con toda la documentación del caso para que el Tribunal de Ética proceda conforme a derecho siendo así el presente acuerdo la denuncia formal de conformidad a lo estipulado en el Manual de Procedimientos Disciplinarios.

Nótese que al ser el presente caso un supuesto en que la misma afectada es la Cámara no procedería la instancia de conciliación que prevé nuestra normativa. **Es todo. Comuníquese este acuerdo vía correo electrónico a ambas partes y remítase la documentación respectiva al Tribunal de Ética para que resuelva lo que corresponda. Acuerdo por unanimidad.** La Sra. Giovanna Molinari Vilchez solicita que la Fiscalía esté pendiente del proceder del Tribunal de Ética en este caso, ya que es urgente porque en la imagen de la Cámara la que se ve expuesta con este tipo de situaciones. **ARTÍCULO DÉCIMO: ASUNTOS DE VOCAL I 10.1** La Sra. Ana Lorena Rojas menciona que fue acusada en dos temas que quedaron en actas de Junta Directiva los cuales no tenían fundamento y que, así como pidió disculpas por haber transmitido una respuesta a consulta que le hizo a la señora Fiscal 2017-2018, pidió disculpas no por haber dicho una cosa que no era, sino, por haberlo transmitido. De igual manera solicita que la Sra. Marcela Fonseca se disculpe por haber afirmado una cosa y haber puesto palabras en su boca que nunca las dijo (amigo y favorecer) ya que quedó muy claro qué fue lo que dijo y que fue transmitido por la Sra. Ida Luz Holdridge. Por lo anterior, solicita una disculpa de la Sra. Marcela Fonseca. La Sra.

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



Marcela Fonseca indica que la afectada con esos temas fue ella, porque tanto la Sra. Ana Lorena Rojas como la Sra. Ida Luz Holdridge, la Fiscal 2017-2018, han tomado no solo su nombre, sino que también su honor y su dignidad no solo como Fiscal sino también como persona, y han hecho comentarios de ese tipo. Cuando se hace un comentario en medio de una situación donde había una negociación tan delicada como la que existía en ese momento, donde se hace una afirmación de que es amiga de los hijos del Sr. Erán Richter, es una situación donde se reitera el hecho de correos de doña Ida Luz Holdridge consultando dónde está el castigo para el Sr. Richter. Donde doña Ana Lorena Rojas hace una afirmación de este tipo, está dejando entre dicho no solo su transparencia como directora en ese momento de la comisión, sino que está dejando entre dicho su honorabilidad y es algo que no va a permitir, por esa razón le aceptó las disculpas que le presentó en la sesión anterior, pero no va a retirar ni se va a disculpar por el trasfondo de la situación porque de forma irresponsable en medio de una situación donde ella está dirigiendo un comité que está investigando una contratación indebida, la Sra. Rojas afirma que es amiga de los hijos del Sr. Richter. La Sra. Ana Lorena Rojas reitera que nunca habló de la palabra amistad y tampoco de favorecer a nadie, se disculpó la vez anterior porque repitió la justificación que emitió la Sra. Ida Luz Holdridge cuando le preguntó cómo se descubrió el caso KABAT. La respuesta que dio la Sra. Holdridge fue la que quedó en el acta de esa sesión y es "conocida" repitió lo que a ella le dijeron y por eso las disculpas por repetir algo que le dijeron. La Sra. Marcela Fonseca se disculpa por haber utilizado palabras más de las que la Sra. Rojas dijo; sin embargo, continúa considerando que el trasfondo de lo que se dijo fue muy delicado. La Sra. Ana Lorena Rojas indica que no considera que sea culpable de nada ni está señalando nada. Expresa que también la Sra. Fonseca había afirmado que ella había sacado información confidencial y se la había pasado a la Sra. Ida Luz Holdridge y cuando le preguntó qué era no le contestó, le respondió con preguntas ajenas al asunto que estaba tocando y le indicó que iba a retomar el tema en la siguiente sesión de Junta Directiva y que iba a retirar lo dicho al respecto, porque a ella tampoco le consta que haya sido la señora Fiscal y no considera justo tomar como una gran verdad el dicho de doña Ida Luz Holdridge. La Sra. Fonseca se retracta de haber asegurado que la Sra. Ana Lorena Rojas fue la que filtró información de Junta Directiva porque en este momento no lo tiene claro, se dejó llevar por el dicho de la Sra. Ida Luz Holdridge. La Sra. Rojas externa su preocupación porque esta situación llevó a insultos en un chat hacia ella, ataques de desconfianza y que sacaba información de la Junta Directiva. Aclara que ella no ha filtrado información confidencial porque sabe muy bien el lugar que debe asumir en los lugares donde debe estar y donde no puede actuar de forma incorrecta. **ARTÍCULO UNDÉCIMO: ASUNTOS DE FISCALÍA** 11.1 La Sra. Marcela Fonseca considera que se está en un momento de crisis por lo que le parece oportuno hacer un convivio después del Día del Padre. Se tiene dos sesiones de Junta Directiva de enderezar el barco entre todos y se considera apto y apropiado realizar urgentemente un convivio. Considera que como Junta Directiva deben externar una imagen de fuerza y de unión. Se debe tener analizar hasta dónde se está permitiendo que influencias externas estén creando conflictos en la Junta Directiva, ya que no puede ser que alguien tenga tanta injerencia sin estar presente. La Sra. Molinari Vilchez expresa que desde que la señora Fiscal fue nombrada en dicho puesto se sintió muy orgullosa por como estaba haciendo las cosas; sin embargo, le solicitó que fiscalizara a lo interno de la Cámara. Es importante unirse a lo interno y dar una imagen de respeto hacia el resto de las personas. El Sr. Luis Manuel Castro indica que el día que la Fiscalía convocó a reunión doña Ida Luz Holdridge estuvo un momento en la oficina de Presidencia, posteriormente por más tiempo estuvo también la Sra. Ana Seydi López y el Sr. Nelson Jiménez estuvo con él por espacio de cuarenta y cinco minutos; después se tuvo que retirar porque tenía un compromiso, razón de ello es la nota que el señor Gerente General presentó excusando su ausencia. Considera que la Cámara ha perdido los objetivos de productividad, hay una obstrucción entre los mismos miembros de Junta Directiva, hay ataques personales y al final todos se van a enfermar, de hecho, manifiesta que ya él se enfermó producto de todo esto. La Sra. Ana Lorena Rojas menciona que ella trata de ser objetiva y como lo ha dicho en asamblea no viene a hacer amistades, sino a cumplir con sus funciones para llevar a la Cámara a lo mejor. Todos tienen su personalidad y su forma de ser y eso merece

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



respeto independientemente de sus posiciones. Agrega que, no defenderá ni atacará a la Sra. Ida Luz Holdridge porque los que integraron el Grupo Integración lo hicieron porque supieron cómo funcionaba la Junta Directiva anterior, y no era la forma correcta. La Sra. Ida Luz Holdridge es una persona que no miente, que no está trabajando en la Cámara por sus propios intereses, es una persona que siente amor a la Cámara y en dos años que estuvo trabajando a la par de ella lo percibió y puede decirlo y comprobar que ella no tiene ninguna mala intención con lo que hace ni lo que dice. El Sr. Domingo Coppola indica que remitió por correo electrónico a los miembros de la Junta Directiva el convenio que se debe firmar con las desarrolladoras, se basó en un formato de convenio hecho por un abogado y revisado por la Comisión del Centro de Negocios, a fin de que le remitan observaciones a más tardar el jueves 13 de junio. La Sra. Marcela Fonseca recomienda que remita el convenio a la Comisión de Convenios para que lo revisen. La Sra. Giovanna Molinari Vilchez indica que lo remitirá a revisión de la Licda. Margarita Odio. Se concluye la sesión al ser las 18:45 horas del mismo día.

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