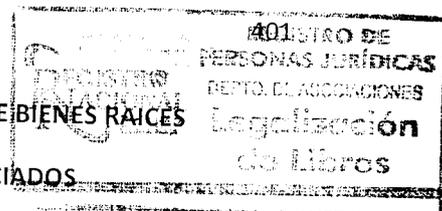


ACTA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA

Acta de la Asamblea General Extraordinaria **número 138-2020** de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada el **29 de octubre del 2020** mediante videoconferencia utilizando la plataforma digital Zoom. Lo anterior, como medida en acatamiento del Decreto Ejecutivo N° 42227-MP-S que declara Estado de Emergencia Nacional en todo el territorio de la República de Costa Rica, debido a la situación de emergencia sanitaria provocada por la enfermedad COVID-19 y a documento de posición emitido por la Junta Directiva cuyo original está en las oficinas de la Cámara. Al ser las 17:00 horas en primera convocatoria el señor Presidente realiza la apertura de la Asamblea indicando que no se cuenta con el quórum de ley establecido en los Estatutos, por lo que declara un receso. Con la verificación del quórum de ley se inicia la asamblea en segunda convocatoria al ser las 18:00 horas, con la asistencia de los siguientes asociados:

#	CARNET	ASOCIADO	CÉDULA
1	1375	Adrián Mora Solano	109660450
2	2097	Ana Patricia Salas Morera	204190073
3	1462	Ana Seydi López León	107880620
4	2888	Canaima Yurubi Useche Torrealba	186200543027
5	2934	Carlos Alberto Castro Arias	106250352
6	2470	Carlos Alberto Orozco Flores	108920157
7	1859	Claudio López Guerrero	111150350
8	1527	Domingo Coppola	138000085514
9	2763	Édgar Jiménez Fallas	111950932
10	2368	Eugenio Díaz De León Hernández	148400371629
11	2965	Franklin Ledezma García	203690651
12	2961	Gilberto Castillo Elizondo	106550413
13	2940	Grace Ramírez Ramírez	205180680
14	2963	José Cerdas Abarca	108120193
15	1574	Karolina Salas Vega	204670159
16	2309	Kattya Esquivel Valerín	108660350
17	2896	Lorena Vargas Ortega	801170782
18	2004	Luis Alberto Leñero Testart	800480952
19	2709	Luis Andrés Ramírez Umaña	109800454
20	2541	Luis Enrique Morera Soto	205140050
21	1325	Marcela Carmona Aguilar	108490042
22	2697	Marcela Fonseca Chavarría	401710116
23	1924	Marco Vinicio Andrade Villalobos	303140991
24	2420	María Gabriela Mora Fernández	106480828
25	1222	María Mayela Murillo Rojas	203600846



#	CARNET	ASOCIADO	CÉDULA
26	2695	Maricruz Alfaro Chamberlain	107160647
27	1425	Miguel Fiatt Sauma	104191160
28	1465	Ofelia María Ulloa Alvarado	104191160
29	1350	José Miguel Porras Mejías	501680270
30	1772	Ramón Coll Esquivel	107260401
31	2257	Ricardo Largaespada Salas	108560900
32	1153	Roma Vargas Gutiérrez	103870140
33	2956	Ruth Rodríguez Barrantes	900750021
34	2871	Ruth Margarita Villacorta de Hernández	122200872816
35	2688	Sigifredo Castro Calderón	106730588
36	2751	Stella Henao Traviño	117001475603
37	2736	Susana Castro Merens	107330367
38	2971	Susana Arguello Corrales	109430447
39	2912	Vilma Christie Samuels	700650808
40	2534	Yamileth Peña Ulloa	107280363
41	2566	Ana Yancy Sánchez Barrantes	502700754
42	2925	Danny Andrés Barrientos Vargas	111940324
43	177	Ana Talía Arteaga de Sanz	800510835
44	2697	Marcela Fonseca Chavarría	401710116
45	2245	Juan Pablo Salas Solano	109610959
46	1158	Ida Luz Holdridge Meléndez	302210164
47	1818	Juan Carlos Majano Medina	602510663

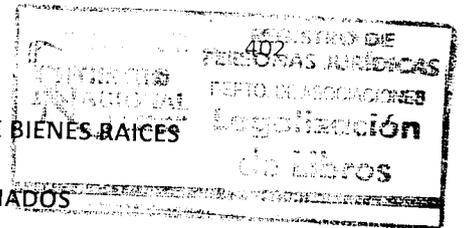
También está participando el Lic. Adrián Fernández Rodríguez, como asesor legal; el Sr. Carlos Zúñiga, Gerente Administrativo, Lic. Carlos Luis Céspedes Salazar y Lic. Bolívar Rojas Astúa, Auditores, el Sr. Oscar Wong, en la parte de tecnología y la Sra. Marisol Orozco, Secretaria de Actas. Preside la asamblea el señor Presidente, Adrián Mora Solano y ejerce como Secretario a.i. el Sr. Marco Andrade Villalobos. **ARTÍCULO PRIMERO.**

COMPROBACIÓN DEL QUÓRUM PARA INICIAR LA ASAMBLEA Y ANOTACIÓN DE QUIENES LO CONFORMAN. Se confirma que se cuenta con el quórum de ley, iniciando la asamblea con 52 asociados. **ARTÍCULO SEGUNDO: LECTURA DEL ORDEN DEL DÍA, EXPLICACIÓN POR PARTE DEL PRESIDENTE DEL OBJETO DE LA ASAMBLEA, DE LA FORMA EN QUE SE REALIZARÁ LA MISMA, Y DE LA FORMA DE EJERCER EL DERECHO DE VOTO.** El señor Presidente da lectura al orden del día. "CONVOCATORIA

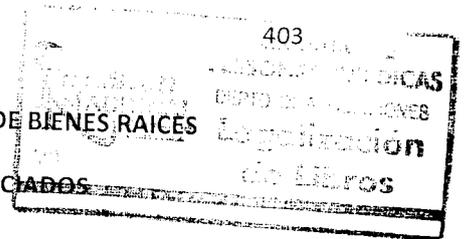
La Junta Directiva de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces convoca a sus asociados a ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA a realizarse en forma virtual de conformidad con lo establecido en DIRECTRIZ D.P.J.-001-2020. Publicada en el Alcance 207 de La Gaceta 193 del día 05 de agosto del 2020. Fecha: Jueves 29 de octubre del 2020 Convocatoria: 1° convocatoria 17:00 horas 2° convocatoria: 18:00 horas. 1. Comprobación del quórum para iniciar la Asamblea y anotación de quienes lo conforman.

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES

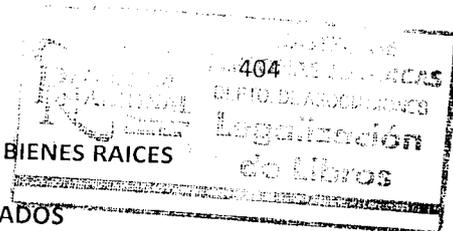
LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS



2. Lectura del orden del día, explicación por parte del Presidente del objeto de la Asamblea, de la forma en que se realizará la misma, y de la forma de ejercer el derecho a voto. 3. Correspondencia que tenga referencia a la Asamblea 4. Presentación de informe de auditoría 5. Espacio para proponer mociones 6. Nombramiento de la comisión de revisión de actas. De conformidad con los artículos 49 y 11 del Estatuto de la Cámara, sólo podrán participar en esta Asamblea los Asociados que se encuentran al día en el pago de sus cuotas, para lo cual la administración emitirá a las 15:00 horas del día indicado el listado de los asociados al día, y será a estos a quienes se les remitirá el enlace respectivo para conectarse a la asamblea. En el caso de los señores asociados que se pongan al día en sus mensualidades el día 28 de octubre o el mismo 29 de octubre, su participación quedará sujeta a que antes de las 03:00 p.m. del día 29 remitan al correo el respectivo comprobante de depósito. Se les recuerda a los Asociados su deber de tener su dirección de correo actualizada en la Cámara pues por este medio se les enviará el enlace. Se le hace saber a los asociados que según la Directriz D.P.J.-001-2020, los que deseen participar en la Asamblea deben tener su cámara y micrófono encendidos durante todo el tiempo que dure la sesión y además debe aparecer su rostro. La persona que esté con la Cámara desconectada, o que no sea posible ver su rostro, se entenderá que salió de la Asamblea y se le cancelará definitivamente el acceso a la misma". De seguido el Sr. Adrián Mora da lectura a las normas de la asamblea. A raíz de la situación sanitaria presente en el mundo y por ende en Costa Rica (Covid-19), las autoridades de salud han emitido diferentes normas relacionadas a la realización de eventos sociales en los que, la aglomeración de personas ha quedado vedado como medida para evitar o reducir los contagios de este virus. Entre las restricciones presentes, está la prohibición de realizar asambleas de diferentes organizaciones de forma presencial. Al no existir una normativa que permitiera regular la sustitución de Asambleas virtuales o electrónicas como sustitución de las presenciales, el Registro Nacional emitió la DIRECTRIZ D.P.J.-001-2020, publicada en el Alcance 207 de la Gaceta 193 del día 05 de Agosto del 2020, identificando las videoconferencias como herramienta alterna para cubrir esta necesidad. Se aclara que la Gaceta es de acceso público y cualquiera puede obtener este documento en forma inmediata y gratuita ingresando a la página respectiva. No obstante a lo anterior, esta directriz si bien es verdad autoriza el uso de las videoconferencias para asambleas, no es tan puntual como para anticipar cualquier aspecto técnico o logístico que eventualmente puede aflorar en estas sesiones. Por lo que es conveniente y necesario estipular algunas reglas particulares para regular las sesiones de la organización que nos ocupa; reglas que se hace buscando que la Asamblea se pueda realizar de la manera más cordial y fluida posible, pero a la vez respetando lo exigido por parte del mismo Registro. 1. Tal como lo establecen los estatutos de la CCCBR, la asamblea general extraordinaria a celebrarse el jueves 29 de octubre, se llamará en primera convocatoria al ser las 17:00 horas, no siendo el quórum mínimo para dar inicio en este momento, se realizará la segunda convocatoria al ser las 18:00 horas, esta vez con los asociados que estén en ese momento, esta vez conectados al medio electrónico. 2. La plataforma tecnológica a usar por la CCCBR en esta asamblea, es el ZOOM-PRO, del que la CCCBR posee suscripción y su respectivo permiso de uso de forma indefinida en tiempo y para reunir a todos los asociados de manera simultánea. 3. Siguiendo con lo establecido en los estatutos, podrán conectarse a la sesión de asamblea, solo los asociados y que estén al día con sus pagos de sus cuotas. Para esto se indicó en la convocatoria a la asamblea: *"De conformidad con los artículos 49 y 11 del Estatuto de la Cámara, sólo podrán participar en esta Asamblea los Asociados que se encuentren al día en el pago de sus cuotas, para lo cual la administración emitirá a las 15:00*



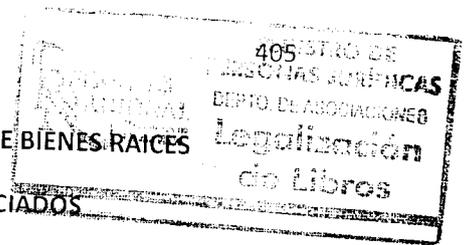
horas del día indicado el listado de los asociados al día, y será a estos a quienes se les remitirá el enlace respectivo para conectarse a la asamblea. En el caso de los señores asociados que se pongan al día en sus mensualidades el día 28 de octubre o el mismo 29 de octubre, su participación quedará sujeta a que antes de las 3:00 p. m del día 29 remitan al correo el respectivo comprobante de depósito". 4. Al ser las 16:00 horas del 29 de octubre del 2020, se les estará enviado a los asociados que corresponda ingresar a la asamblea, vía Email los accesos a la sesión, entendiéndose que con solo dar click al link, este habilitará la entrada. 5. Cada asociado que ingrese, será identificado para lo que se le solicita ingresar con la cámara y audio abiertos para este propósito. Posteriormente y hasta que se dé por iniciada la asamblea, podrán suspender el audio y la cámara. 6. Una vez que dé inicio la asamblea, los asistentes deberán mantener sus cámaras encendidas desde el inicio hasta el final de la asamblea. No así el audio que se encenderá únicamente al hacer uso autorizado de la palabra. 7. En la asamblea se prevé dos pequeños recesos de 10 minutos para que sirvan de descanso y poder separarse de la pantalla, el primero será de 07:00 a 07:10 y el segundo de 08:00 a 08:10. 8. En caso de eventualidades imprevistas que les obligue apartarse del video, podrán indicarlo por medio de chat interno de la sesión, en cuyo caso sólo podrá apartarse por cinco minutos máximo, en dos oportunidades. 9. En caso de que el asociado se retire del video por más de cinco minutos, o que se retire más de dos veces, será excluido por el resto de la asamblea, pues se tomará como un retiro voluntario de la misma. En este punto es importante que los asociados tengan claro que aunque la sesión se va a realizar en forma virtual, es una sesión de Asamblea General, y por lo tanto la misma está sujeta a formalidades y normas de respeto para todos los participantes en la misma, independientemente de que esté participando desde mi casa o desde cualquier otro lugar. 10. El orden de la palabra como cualquier sesión de asamblea, es otorgada por el presidente de la Junta Directiva. El uso de la palabra será solicitada por medio del dispositivo de la plataforma ZOOM usado para este fin. En caso de no poder usarlo, la palabra podrá ser solicitada a través de una señal (Levantar la mano en señal de solicitud). El equipo de transmisión estará pendiente de anotar las solicitudes y en el lugar, colaborarán con la presidencia para evitar omitir una de las solicitudes. 11. El uso de la palabra será de máximo tres minutos por participante, en los espacios de la Asamblea que lo permitan según la agenda. Por lo que se les solicita que estas intervenciones sean puntuales y concretas dado que el tiempo de la Asamblea es limitado. Es importante no perder de vista que esta es una asamblea para un tema concreto, **el Informe de Auditoría**, por lo cual otros temas que pueden ser de interés de los asociados pero que no tengan relación con el Informe de Auditoría no podrán ser escuchados ni planteados en esta asamblea extraordinaria. 14. Al final de la exposición del tema sobre el que pesa la convocatoria, el informe de auditoría será enviado a todos los asistentes a la asamblea. 15. Las votaciones se realizarán de forma electrónica. Para esto, se usará la misma herramienta de ZOOM que cuenta con un dispositivo de consulta que se le indicará al inicio de la sesión. Cada iniciativa o moción que tenga que ser sometida a aprobación o rechazo, se le enviará a cada uno de los participantes y desde su propio dispositivo con el que estén conectados a la Asamblea, podrán responder de forma inmediata su posición en relación con el tema tratado. Simultáneamente, la herramienta a utilizar cuenta con sus propios medios de respaldo de cada una de las votaciones a realizar, en caso de que sea requerido posteriormente. 16. Al ser las 21:15 horas (9:15 p.m.), la asamblea será cerrada en forma definitiva, esto por motivo de las restricciones de horario existentes actualmente, y tomando en cuenta que aunque la Asamblea es virtual, en la Cámara va a estar el señor Presidente y varios colaboradores, quienes una vez



concluida la misma tienen que retirarse a sus lugares de residencia. **ARTÍCULO TERCERO: CORRESPONDENCIA QUE TENGA RELACIÓN CON EL PUNTO 4 SIGUIENTE.** No hay correspondencia referente a este tema. **ARTÍCULO CUARTO: PRESENTACIÓN DEL INFORME DE LA AUDITORÍA FORENSE PREPARADO POR LOS AUDITORES CONTRATADOS A ESTOS EFECTOS.** El señor Presidente otorga la palabra al Lic. Carlos Luis Céspedes Salazar y al Lic. Bolívar Rojas Astúa, auditores que efectuaron el informe forense de la Cámara. El señor Presidente indica que a partir de este momento se está tomando el tiempo de las cámaras apagadas, si en 5 minutos las mantienen apagadas se quitarán de forma automática. Se tienen 57 asistentes conectadas y 5 computadoras adicionales en la Cámara (2 auditores, 1 Gerente, 1 abogado y 1 computadora principal) por lo que en total hay 52 asociados conectados. El Lic. Bolívar Rojas Astúa indica que tiene más de 25 años de trabajo en auditoría forense, en este contexto fueron contactados por la Junta Directiva y la Gerencia de la Cámara de Corredores de Bienes Raíces para que realizaran un estudio especial de auditoría forense. La auditoría forense va dirigida a procesos penales que pretende ayudar en el proceso de la verdad real basados en prueba suficiente y competente, específicamente registros contables, registros bancarios y financieros, etc. No es comparable con una auditoría convencional, se está analizando la razonabilidad de estados financieros, acciones irregulares que tengan una sanción penal y que hayan causado un perjuicio económico a la institución a la cual revisan. Para tales efectos se hizo un estudio de los periodos 2017 – 2018. En un principio revisaron los procedimientos de control interno, porque en los informes de auditoría forense lo que mandan es la documentación y los resultados fundamentados en pruebas, no se puede especular ni suponer, sino que lo que se dice ahí es un hecho cierto y real, por eso es que se dice búsqueda de la verdad real de lo que está acontecido. En este contexto hicieron una revisión de los controles internos de la Cámara en ese periodo y lo cierto del caso es que son muy deficientes. Hay personas que acumulan varias funciones dentro de la organización. Se encontraron con listados de recibos que las numeraciones no son consecutivas, hay varios talonarios de recibos por ingresos, ingresos que no corresponden o que no tenían estipulado a qué corresponden y también se vio faltante de documentos en los archivos documentales que guarda la Cámara. Aparentemente es una costumbre de la persona que estaba de turno, no es lo importante, ni lo fundamental, o la conclusión a la que llegaron en un informe de auditoría forense, lo que se tiene que revisar son los controles internos para ver si las conclusiones son válidas o no. En ese sentido, muchos de los esfuerzos que realizaron se malograron debido a la falta de documentación derivado del desorden administrativo que existían, debido a la cantidad de funciones que desarrollan varias personas y que no hay un manual de funciones y procedimientos que le hicieran ver el sentir una responsabilidad, de tal forma que el informe viene con una salvedad, en el sentido de que el control interno es deficiente y por tanto las conclusiones no son concluyentes en algunos aspectos. Basado en esto, tuvieron que recurrir a procedimientos alternos que permiten llegar a la parte de investigación y así como obtuvieron documentos de terceras instituciones que no pueden ser alterados como lo son los estados de cuenta bancaria y la localización de las imágenes digitalizadas de los cheques que fueron ya cancelados por el banco. Cuando revisen el informe con detenimiento se darán cuenta que algunos de esos cheques los llevó a la conclusión de que efectivamente había un perjuicio económico para la Cámara en el sentido de que hubo una duplicación de pagos de ciertas personas que tenían la costumbre de realizar ciertos pagos con tarjeta de crédito y después se lo reponían. El problema de estos gastos es que en algunas ocasiones cuando sale el cheque de reposición se dan

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

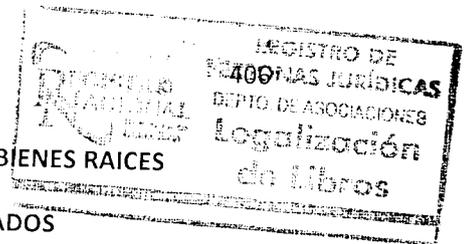
LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS



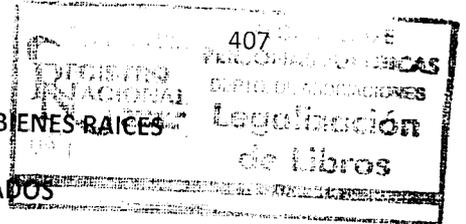
cuenta que no hubo un acuerdo de Junta Directiva, que hay una duplicación del pago del gasto y que hay presentación de facturas dobles. Hay una serie de elementos adicionales que los hace sospechar que se abuso y que se obtuvieron fondos de forma irregular de la Cámara por parte de algunos directores. Se llegó a la conclusión de un perjuicio de seis millones de colones solo para ese periodo, pero puede ser mucho mayor. Son tres o cuatro casos donde efectivamente se ve una situación dolosa porque simple y sencillamente se sabía que una factura que ya había sido cancelada y se presenta de nuevo, un servicio es contratado y se paga nuevamente con la misma factura o se paga con la factura de otra compañía, pero por el mismo servicio. Adicional a eso hay una cantidad de contrataciones que no están del todo bien, razón por la cual quisieron hacer un estudio de que los miembros de la Junta Directiva o el tesorero pudieran reconocer la firma tanto a la hora de girar los cheques porque son firmas mancomunadas como prueba de los comprobantes de cheques que debe venir por el solicitante autorizado por y recibió por. En múltiples ocasiones hay cheques que se giraron por concepto de una contratación que a ellos les parece sumamente alto, pero el cheque es recibido el proveedor; sin embargo, no tiene un estudio previo de un análisis de proveedores una cotización de al menos tres proveedores que indicaran que el precio que se estaba cobrando era o no el adecuado. Además, los cheques no fueron firmados en su totalidad por, autorizado, recibido y solicitado y en muchas ocasiones a la hora de revisar las imágenes digitalizadas de los cheques, no se pudo determinar que las firmas que aparecen ahí sean realmente de la persona que fue autorizada para firmar, lo que está diciendo es una especulación que no quiere que se tome como punto final, pues lo dejaron fuera del informe pero se los comunica a nivel de informalidad de que esas firmas no corresponden realmente al girador, no se sabe si había una costumbre de no tengo tiempo, hacen la firma o puede que existan firmas irregulares, pero eso no se tomó en consideración debido a que el cheque llegó a manos del proveedor; de tal forma que si llegó a manos del proveedor y hay una mancomunan o acuerdo entre partes de contratar por un monto y se devuelve tanto, es una mera especulación y en los informes de auditoría forense no está permitido eso. Lo indica para que sepan que el análisis fue grande, que hicieron un trabajo tanto del sistema de control interno, de registros contables de los comprobantes de cheques y de los originales cancelados por el banco. Hay mucho que en aquel momento se tenía que corregir y establecer un manual de funciones y procedimientos, a fin de limitar las funciones de las personas que están en la Cámara pues la Recepcionista no es solo Recepcionista, la Contadora no es solo la Contadora. Un principio de control interno es la debida asignación de funciones y de control cruzado y eso muchas veces no se puede dar por la cantidad de funciones que desarrollan algunos de los funcionarios. Básicamente eso es, ya que de entrar de lleno al informe los asambleístas deben tener conocimiento de este y se le informó que hasta este momento tendrán conocimiento por lo que no han tenido tiempo de estudiarlo. El Sr. Adrián Mora Solano indica que, básicamente los señores auditores están mencionando algunas irregularidades encontradas en periodos anteriores, como bien lo manifiestan ellos en su informe y a partir de este momento el Señor Gerente va a enviar a todos los asociados el documento que consta de 11 a 13 páginas, del cual aclara que él o ha tenido conocimiento en aras de la transparencia hasta que lo conozca esta asamblea. Se da por cerrado el periodo de informes. Se abre un espacio para consultas de los asociados con respecto al informe brindado por los auditores, para lo cual solicita que en el chat se ponga el nombre de las personas que desean hacer dos preguntas por el lapso máximo de tres minutos o presentar mociones en cuanto al tema en mención. SE deja constando en la presente acta el informe de la Auditoría Forense. "San José, 15 de marzo de 2020 Señores

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

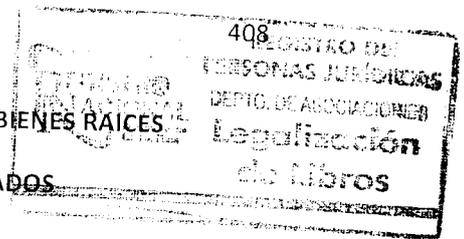


Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces (CCCBR). S. D. A solicitud de la Cámara Costarricense Corredores de Bienes Raíces en adelante (CCCBR), se realizó una Auditoría Especial cuyos objetivos, alcances y metodologías y resultados se presentan en este informe especial de Auditoría Forense. El trabajo fue efectuado por los licenciados Carlos Luis Céspedes Salazar, Contador Público Autorizado y Bolívar Rojas Astúa, licenciado en Administración de Negocios. **I.- Antecedentes.** Los cambios constantes que se han presentado en la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, tanto a nivel de su Junta Directiva, como de su Gerencia; han provocado constantes cambios de criterio de como se deben hacer las cosas en dicha Cámara, a nivel gerencial, financiero y administrativo. Esta situación motivó a la actual Junta Directiva, y a su Gerente Carlos Zúñiga Naranjo, a solicitar un estudio especial de auditoría forense (dirigido a procesos penales) para confirmar o descartar situaciones irregulares de índole penal, que se pudieran haber presentado. **II.- Alcances y limitaciones. II.1- Alcance temporal.** El estudio se concentró en las operaciones de la CCCBR, para el periodo comprendido de enero de 2017 a diciembre 2018. **II.2- Alcance Material.** Fue revisada y analizada la documentación contable de los periodos 2017/2018. Se revisaron las actas de Asamblea General y documentos anexos. Actas de Junta Directiva y documentos anexos. Se solicitaron los estados de cuenta bancarios de las siguientes cuentas de la CCCBR, así: Banco Nacional de Costa Rica. Cuenta número 137001677-0 colones., IBAN CR72 0151 1371 0010 0167 71. Banco Nacional de Costa Rica, Cuenta número 137600966-6 dólares. IBAN CR55 0151 1371 0026 0096 61. Banco BAC Credomatic (San José) Cuenta número 908619125, dólares. IBAN CR41 0102 0000 9086 1912 53. Banco BAC Credomatic (San José) Cuenta número 900466954 colones. Para estos Bancos y cuentas bancarias de la CCCBR, se solicitaron y analizaron imágenes digitalizadas de los cheques emitidos y cambiados por los Bancos contra esas cuentas que cumplieren con los siguientes criterios de selección: Monto. Mayores a \$150.000.00. Mayores a \$350. Cheques que presentaron faltas de información en sus "cheques comprobantes" para su emisión. (falta de firmas de autorización y otros). Falta de justificación contable. Omisos en documentos respaldo. Dudas sobre firmas giradoras. Variaciones significativas. Montos y proveedores repetidos. Montos considerados excesivos para algún tipo de trabajo o artículo adquirido por la Cámara. **III.3- Limitaciones.** Los registros contables de la CCCBR, no se encuentran con el orden y los complementos necesarios que permitan un pronunciamiento total y definitivo. Faltan registros y documentos contables y existe cierto grado de desorden y falta de documentación. En múltiples ocasiones se indicó de esos faltantes a la administración y contabilidad, pero hasta la emisión de este informe no se ha podido solventar tal dificultad. Los Bancos, Nacional y Bac Credomatic, no aportaron la totalidad de las imágenes digitalizadas solicitadas. En el caso del Banco Nacional, no entregaron, por supuesta imposibilidad material, los siguientes cheques; 14, 138, 147, 188. En el caso del Banco Bac Credomatic, no entregaron, los siguientes cheques; 3371, 3664, 3693, 3722, 3628, 3647. **Metodología:** Investigación de la documentación contable y financiera obtenida y su respectivo análisis. Solicitar documentos a los bancos y terceras personas, entrevistas a funcionarios de la CCCBR. Revisar la información contable disponible y los estados de cuenta bancarios para confirmar que los cheques seleccionados fueron cambiados por los bancos. **Procedimientos de Auditoría. Pruebas de cumplimiento,** Fueron utilizadas con el propósito de suministrar una seguridad razonable de que los procedimientos están siendo aplicados como fueron establecidos o bien si existen. Su importancia radica en que bajo esa base se determina la naturaleza, oportunidad y extensión de las pruebas sustantivas. **Pruebas sustantivas.** Con el fin de obtener evidencia de calidad de la información, información completa y razonable. **Evidencia.**



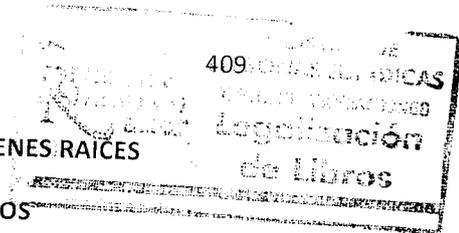
La evidencia comprobatoria, suficiente y competente, sobre la efectividad del diseño y operación de los procedimientos, fue obtenida mediante métodos de revisión, observación y documentación. La evidencia requerida puede proporcionar bases suficientes para apoyar conclusiones suficientes, oportuna y confiable. **Pruebas de Auditoría** Técnicas y procedimientos que utiliza el auditor con el objeto de lograr evidencia suficiente y competente que permita arribar a resultados y conclusiones. **IV.- Objetivos IV.1- General:** Determinar la existencia o no de hechos dolosos que sean la causal de daños económicos o financieros a la CCCBR. **IV.2- Objetivos específicos:** Identificar acciones dolosas, modo de actuar e individualizar los actores de esas posibles acciones irregulares, Revisar los cheques emitidos en forma irregular o que no estén sustentados **V.- Resultados: V.1- Del Control Interno.** Aun cuando no es el objeto de una auditoría forense, todo trabajo serio en esta materia debe incluir un análisis riguroso del "Sistema de control interno", para poder dar la validez y confianza de nuestras observaciones. Ya indicamos en el aparte de "Limitaciones", que nuestro informe se vio afectado por una serie de errores y deficiencias de los procedimientos utilizados en la CCCBR. Solo para efectos de dar un valor agregado a nuestro trabajo, enumeraremos una serie de deficiencias e incumplimientos que afectan el diario vivir operativo de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces. Así:

- Existe una acumulación de tareas en alguno o algunos de los colaboradores de la CCCBR, consecuentemente la división de funciones y el control cruzado, se pierde. No hay un manual de funciones y procedimientos, que nos permita establecer con claridad las responsabilidades del personal en el desempeño de sus funciones.
- La emisión de cheques, que deben incorporar al menos tres firmas en el "Comprobante del cheque", a saber:
Solicitante. Autorizado por. Aprobado por. Firma del beneficiario o receptor de los fondos.
- En múltiples ocasiones se localiza el "cheque comprobante" con sólo una firma y sin la aceptación y recepción del beneficiario. Consecuentemente cabe la posibilidad y la duda, si los fondos fueron bien utilizados y si los beneficiarios son los que en última instancia utilizaron los fondos. Existen cheques justificados en la contabilidad con fotocopias de facturas y cheques girados sin comprobantes. La Cámara, a pesar de contar con la factura para efectuar el pago a los proveedores, tiene la práctica de emitir cheques a favor de personal administrativo o directores, en lugar de directamente al proveedor. Múltiples son las razones para este procedimiento, principalmente "yo lo pago y posteriormente me lo reintegran", pero esto genera duda de la legitimidad tanto del pago como de los documentos que justifican la emisión del cheque.
- Tenemos dudas con respecto a las firmas giradoras, autorizadas para este fin en los Bancos respectivamente analizados. Existen variaciones significativas en los trazos y rasgos de esas firmas giradoras, que sólo con la participación de un experto grafólogo podríamos descartar si se trata de una simulación. Cabe también la posibilidad de que alguno o algunos de los directores de la CCCBR, hayan sido complacientes y que permitieran la mala costumbre de que ante casos especiales se procediera por parte de un tercero a simular su firma.



- El control de ingresos por los dineros recibidos, por diferentes conceptos (membresía, cursos, convenciones, etc.), **es deficiente**. Pese a que se cuenta con recibos de dinero numerados en forma consecutiva, dicha numeración no se respeta y en su lugar se tienen en uso varios talonarios de recibos con numeraciones muy diferentes. Amén de no existir un registro de entrega y posesión de las personas que utilizaron dichos talonarios. Consecuentemente se hace imposible establecer a ciencia cierta si la totalidad de los dineros recibidos por estos conceptos han ingresado a las arcas de la Cámara: mucho menos sentar una responsabilidad sobre una o varias personas por el uso indebido de ese documento.
- No está institucionalizado el uso de al menos tres cotizaciones para las diferentes necesidades de la Cámara, y más bien parece estar enquistada la práctica de la referencia a dedo. De acuerdo con el que manda más en turno. Son múltiples los pagos a proveedores que nos ha parecido excesivo con relación al trabajo desarrollado (mantenimiento de paredes, techos, comidas, etc.), pero no es posible señalar responsables. Al final, gracias a la revisión de endosos de las imágenes digitalizadas de los cheques girados, no detectamos ninguna irregularidad.
- Los registros contables y sus documentos soporte, no están lo suficiente ordenados y se manifiestan faltantes documentales y lagunas en donde no existe ni una de otra cosa. Se justifica esta situación, en el hecho de que cada administración realiza una revisión y se apodera de los registros y documentos contables.

V.2. De los hallazgos que consideramos dolosos. Debido a la poca fiabilidad que nos presentaba los registros y documentos contables de la CCCBR, con sus faltantes. Recurrimos a la obtención de imágenes digitalizadas de los Bancos, conforme el criterio que externamos en nuestro aparte de "Procedimientos". Así las cosas, solicitamos y revisamos para los años 2017 y 2018 el consecutivo numérico de cheques de las cuentas bancarias de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, (CCCBR) con los Bancos: Banco Nacional de Costa Rica tanto y BAC San José (Credomatic), tanto en dólares como en colones. **V.2.1 Cheque 980-5 y 1043-6 BAC, 52-0 BNCR. V.2.1.1 Cheque 980-5 BAC Número de cuenta 908619125, IBAN CR41 0102 0000 9086 1912 53 dólares.** Este cheque fue girado 21 de abril del 2017 a favor de Nancy Madrigal Guzmán por \$3.600.00, contra la cuenta corriente número 908619125 de la CCCBR con el BAC San José (Credomatic). Fue presentado al banco para su cambio al efectivo el 2 de mayo del 2017, con un primer endoso, cédula número 110740460 que pertenece a Nancy Vanesa Madrigal Guzmán. **No se localiza en la contabilidad documentación que nos indique en que se utilizaron estos fondos. V.2.1.2 Cheque 1043-5 BAC Número de cuenta 908619125, IBAN CR41 0102 0000 9086 1912 53 dólares...** Paralelo a lo anterior, se localiza el cheque 1043-5 de fecha 31 de agosto de 2017, por un monto de \$3.600.00USD, girado a favor de Ana Seydi López León, cuyo concepto según los registros y documentos contables corresponde a la cancelación de la factura No 09-2656 de Propio. Plataforma tecnológica que ayuda a la venta de bienes raíces.



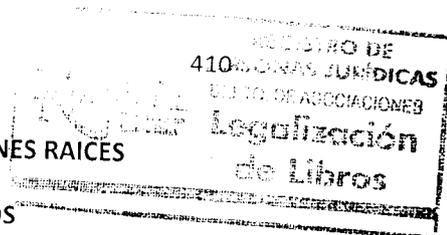
Increase Your Sales Power.

El cheque fue solicitado el 31 de agosto del 2017, no presenta firma del solicitante, aun cuando, indica el nombre de Esmeralda Solís y tiene una firma ilegible de revisión y no está autorizado en la casilla o espacio correspondiente. Se adjuntó al cheque **una fotocopia** de la factura 09-2656(1) del 1 de setiembre del 2017, de Proxio. Este cheque se emitió el 31 de agosto y la factura tiene fecha 1 de setiembre del 2017. Es decir, el cheque se emitió un día antes que la factura. Según el endoso revisado, el 4 de setiembre de 2017 se utiliza para pagar la tarjeta número 5244710200681061 de Ana Seidy López León con el Banco Nacional de Costa Rica. **V.2.1.3 Cheque 52-0 Banco Nacional de Costa Rica, Cta. 137-600966-6 IBAN CR55 0151 1371 0026 0096 61 dólares.** Cheque girado a Ana Seidy López León el 30 de noviembre de 2017, por \$3.600.00, concepto: pago realizado con tarjeta a Proxio, factura N. 2656, mes set, oct, nov 2017. La solicitud no presenta firma del solicitante, aun cuando, indica el nombre de Esmeralda Solís, el 27 de noviembre del 2017 y presenta una firma ilegible de revisado. El espacio correspondiente a la autorización del cheque está vacío. Según endoso, es firmado por Ana Seidy López León cédula de identidad número 107880620, con la leyenda "depositar tarjeta 4821511628301209" con el Banco Nacional, tramitado por el banco el 4 de diciembre del 2017. Según comprobantes adjuntos al cheque fue utilizado para pagar la factura **09-2656 de Proxio (1)** correspondiente a los meses de setiembre, octubre y noviembre del 2017. El comprobante de cheque presenta solo una firma de revisado, y sustituye al cheque número 51 que había sido devuelto por firmas. Como se puede observar esta factura número 09-2656 de fecha 1 de set. 2017, ya había sido pagada con el cheque 1043-6 del BAC San José, emitido el 31 de agosto del 2017. **Evidentemente existe una duplicación de pago con esa factura.. V.2.3 Cheque 80-4 Banco Nacional de Costa Rica, Cta. 137-600966-6 IBAN CR55 0151 1371 0026 0096 61 dólares.**

Cheque girado el 23 de enero del 2018 por \$4.800.00 a favor de Ana Seidy López León, según endoso que presenta se utilizó **el 22 de febrero del 2018** (un mes después) para pagar la tarjeta de crédito número 5244710200681061 a nombre de Ana Seidy López León. No se localizó en la contabilidad la documentación correspondiente que justifique su emisión. **V.2.4 Cheque 1113-3 BAC Número de cuenta 908619125, IBAN CR41 0102 0000 9086 1912 53 dólares..** Cheque girado el 7 de mayo de 2018, a favor Ana Seidy López León, por un monto de \$750.00. En la contabilidad se indica que el cheque se emitió para; "devolución cuotas pagadas a la NAR, por cuenta de Ana Seydi López, de asociados de la CCCBR afiliado a esta". Este cheque se emitió a favor de y presenta un primer endoso con cédula 107880620, que corresponde a Ana Seidy López León y de seguido se indicó la cta. 927735134 (no tenemos conocimiento a quién pertenece esa cuenta). **V.2.5 Cheque 3554-7 Banco BAC Credomatic (San José) Cuenta número 900466954 colones.** Cheque girado el 21 de noviembre del 2017 por un monto de ₡56.199.00 colones a favor de Ana Seidy López León. La solicitud no presenta firma del solicitante, aun cuando, indica el nombre de Esmeralda Solís en la casilla correspondiente. Además, presenta una firma ilegible de autorización. Según endoso presenta una firma ilegible con el número de identidad 107880620, correspondiente a Ana Seydi López León, y es depositado en su cuenta con ese Banco número **927363895. Operación realizada el 30 de noviembre de 2017.** Según la documentación contable, se justifica su emisión para pagar un almuerzo llevado a cabo por; "Ana Seydi, Eran, Alicia Vio y Lizbeth Ro.." del 20 de noviembre de 2017. Además de pagar

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES

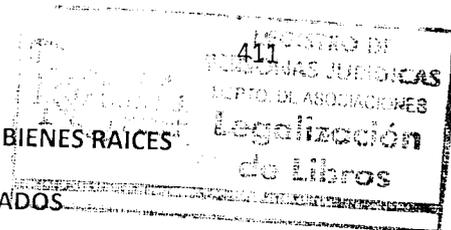
LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS



tarjetas y stickers de la CCCBR. Al mismo se le adjunto la factura Número 9168 de Gaudí Cocina Mediterránea por ₡26.699.00 colones y un comprobante de transferencia electrónica de fondos del 21 de noviembre del 2017 (9:45:13) de la cuenta personal de Ana Seydi López León número 200-01-084-025784-3 a favor de Fernández Alvarado Carlos Guillermo, cuenta número 200-01-035-013442-5; por un monto de ₡ 29.500.00 que indica cancelar la factura número 617 por Tarjetas y Stickers CCCBR.. El total de ambas sumas ₡56.199.00, monto del cheque cuestionado. **V.2.6 Cheque 3562-1** Banco BAC Credomatic (San José) Cuenta número 900466954 colones. Paralelo a lo anterior, es conveniente rescatar que con fecha 28 de noviembre de 2017 se giró el cheque el número 3562-1, por un monto de ₡37.500.18 a favor de Ana Seidy López León. Presenta un primer endoso con cédula 107880620 que corresponde a Ana Seidy López León y fue depositado en la cuenta número 927363895 de Ana Seidy López León con el BAC San José. La justificación aportada al cheque comprobante corresponde a la factura de Jiménez y Tanzi, número 1001763299, por un monto de ₡37.500.18. Valga indicar, que los “stickers” de la CCCBR, son exactamente iguales a los aportados como justificación parcial del cheque anterior. **VI.- Conclusiones. VI.1- Del Control interno.** Es definitivo, que las deficiencias de “Control Interno”, no porque no existan medidas de prevención, sino por el incumplimiento de estas, generan muchas dudas con respecto a gran cantidad de cheques, gastos y contrataciones que se han dado en la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces. Aun así, pudimos determinar los siguientes casos que, a nuestro entender, no cabe duda de que existe irregularidad y se le generó un perjuicio económico a la CCCBR, por el accionar de las personas que se indica. **VI.2- De los cheques cuestionados. VI.2.1- Cheque 980-5 BAC Número de cuenta 908619125, IBAN CR41 0102 0000 9086 1912 53 \$3.600.USD.** No se localiza en la contabilidad documentación que nos indique en que se utilizaron estos fondos. Fue girado el 21 de abril del 2017 a favor de **Nancy Madrigal Guzmán** contra la cuenta corriente número 908619125 de la CCCBR con el BAC San José (Credomatic). Presentado al banco para su cambio al efectivo el 2 de mayo del 2017, con un primer endoso, cédula número 110740460 que pertenece a Nancy Vanesa Madrigal Guzmán. **VI.2.2- Cheque 52-0 Banco Nacional de Costa Rica, Cta. 137-600966-6 IBAN CR55 0151 1371 0026 0096 61, \$3.600.00USD.** Cheque girado a Ana Seidy López León el 30 de noviembre de 2017, por \$3.600.00, por concepto: “pago realizado con tarjeta a Proxio, factura N. 2656, mes set, oct, nov 2017”. Según endoso, es firmado por Ana Seidy López León cédula de identidad número 107880620, con la leyenda “depositar tarjeta 4821511628301209” con el Banco Nacional, tramitado por el banco el 4 de diciembre del 2017. Según los comprobantes adjuntos al cheque fue utilizado para pagar la factura **09-2656 de Proxio (1)** correspondiente a los meses de setiembre, octubre y noviembre del 2017. La factura número 09-2656 de fecha 1 de set. 2017, ya había sido pagada con el cheque 1043-6 del BAC San José, emitido el 31 de agosto del 2017. Evidentemente se trata de una duplicación de pago con esa factura. **VI.2.3 Cheque 80-4 Banco Nacional de Costa Rica, Cta. 137-600966-6 IBAN CR55 0151 1371 0026 0096 61. \$4.800.00USD.** Cheque girado el 23 de enero del 2018 por \$4.800.00 a favor de Ana Seidy López León, según endoso que presenta se utilizó **el 22 de febrero del 2018** (un mes después) para pagar la tarjeta de crédito número 5244710200681061 a nombre de Ana Seidy López León. No se localizó en la contabilidad la documentación correspondiente que justifique su emisión. **VI.2.4 Cheque 3554-7 Banco BAC Credomatic (San José) Cuenta número 900466954 ₡56.199.00 colones.** Cheque girado el 21 de noviembre del 2017 por un monto de ₡56.199.00 colones a favor de Ana Seidy López León. Según endoso presenta una firma ilegible con el número de identidad 107880620, correspondiente a Ana Seydi López León, y es depositado en su cuenta con ese

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS



Banco número **927363895**. **Operación realizada el 30 de noviembre de 2017**. Hemos considerado la totalidad del monto de este cheque, por cuanto no se justifica el gasto, por dos razones: No existe autorización para llevar a cabo un almuerzo entre pocas personas de la CCCBR, sin un objetivo específico, que beneficie los intereses de la Cámara. No hay justificación para un pago por "Sticker", que de todas formas ya habían sido confeccionados por otra empresa comercial de dedicada a esas labores. **VI.3- Del perjuicio económico**. No obstante existir una considerable cantidad de dudas, que no hemos podido determinar a ciencia cierta si se trata de acciones ilícitas que perjudicaron los intereses del conglomerado de asociados a la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, esto por cuanto las deficiencias de control interno y las malas prácticas, hace que existan dudas razonables que no nos permite el pronunciamiento definitivo. Si se ha podido establecer un monto de €6.865.479.00, que no se justifica su egreso y fueron en última instancia depositados y utilizados por Ana Seydi López León y Nancy Madrigal Guzmán.

	Monto dólares	t/c	Monto colones
VI.2.1	\$3,600.00	€554.85	€1,997,460.00
VI.2.2	\$3,600.00	€581.91	€2,094,876.00
VI.2.3	\$4,800.00	€566.03	€2,716,944.00
VI.2.4			€56,199.00
			€6,865,479.00

Es todo por el momento.

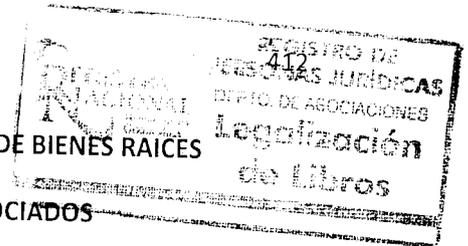
Lic. Carlos Luís Céspedes Salazar.
Ced.600980763. Telf. 8871 9163.
Cespedes.salazar@gmail.com

Lic. Bolívar Rojas Astúa.
Ced.105000917. Telf. 8843 4090.

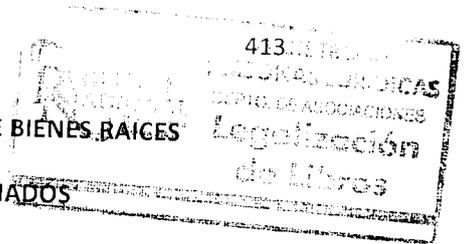
Oficina 2100 3592".

ARTÍCULO QUINTO: ESPACIO PARA PROPONER MOCIONES CONCRETAS RELACIONADAS CON LA PRESENTACIÓN DEL INFORME DE AUDITORÍA.

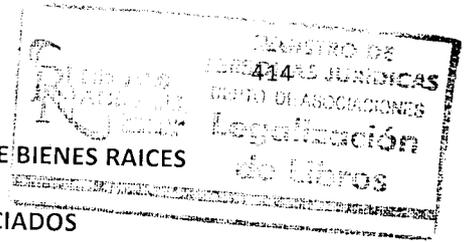
El señor Presidente abre un espacio para presentación de preguntas y/o mociones. El Sr. José Miguel Porras Mejías solicita que los señores auditores indiquen el objetivo del informe y los años que abarcaron, concretamente periodos fiscales. Asimismo expresa que debieran analizar quién realizó las firmas irregulares porque falsificar firmas es un delito penal y dieron entender que había falsificaciones de firmas, por lo que habría que ver quiénes fueron los que falsificaron esas firmas y proceder penalmente en contra de esas personas.



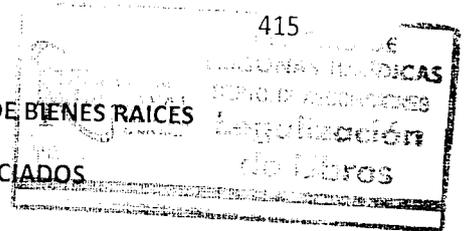
El Lic. Bolívar Rojas Astúa responde que el periodo fiscal fue 2017-2018, ese fue el periodo de análisis. Todos los estudios de auditoría forense se tienen que limitar porque no son estudios universales, por lo que fue 2017-2018 ambos periodos. Con respecto a las firmas indica que ellos tuvieron mucha inquietud con respecto a alguna variación de firmas, pero aclara que ellos no son expertos grafólogos, por lo que en un momento se hizo la recomendación de que si esto se iba a un proceso penal, se debía contratar a un grafólogo para que revisaran lo que son los trazos y los rasgos. Se hace la aclaración de que el informe no se presentó a un abogado para la denuncia penal, mientras la asamblea no conozca el informe y no tomen una decisión no se puede hacer nada al respecto, la decisión debe nacer de la asamblea y si posteriormente se decide que hay que pasarlo a un proceso penal. El señor Presidente declara un receso de dos minutos para resolver el problema de conexión de los auditores, y que puedan indicar la respuesta. El señor Presidente reanuda la asamblea haciendo un recordatorio de mantener activa las cámaras. Se solicita a los señores auditores volver a responder las preguntas realizadas. El Sr. José Miguel Porras solicita que se le indique de parte de los auditores cuáles fueron las tres conclusiones a las que llegaron con respecto a este informe. El Lic. Bolívar Rojas Astúa reitera que el periodo fiscal fue 2017-2018. Con respecto a la consulta referente a si las firmas son falsas, pues si corresponde a un delito y máxime si esas firmas hayan ocasionado un perjuicio económico a la institución. Efectivamente se dejó fuera del informe esas firmas que ellos consideraron que tenían variaciones importantes, precisamente porque se recomendó la contratación de un experto grafólogo para que determinara por rasgos y pueda decir si efectivamente esas firmas corresponden a las personas autorizadas para girar o no. Esto no se llevó a cabo porque la asamblea debe decidir si se pasa a una denuncia penal y si es así, no solo hay que analizar con experto grafólogo las firmas, sino que también y es lo que se recomendó, realizar un levantamiento de secreto bancario de las personas que recibieron cheques y de las cuales al final del informe en el Capítulo 6 la tercera pregunta en la etapa de conclusiones están los cheques que se consideran que sí generaron un perjuicio económico y que efectivamente vía documento sí se constituye en una situación perseguible penalmente. En el capítulo 6 de conclusiones está el punto 1, 2, 3 y 4 que consideran que hacen un perjuicio económico de seis millones y algo en lo que se pudo determinar. El Sr. José Miguel Porras Mejías considera que se debe proceder penalmente su se determina que se ha ocasionado un perjuicio económico contra la CCSS. La Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez indica que es muy difícil referirse al informe habiéndolo recibido recientemente; sin embargo, indica que hay un cheque de tres mil seiscientos dólares que cambió Nancy Madrigal y sería bueno que el Sr. José Miguel Porras indiqué por qué es que Nancy Madrigal cambiaba esos cheques. Hay otros cheques de Proxio que se adjudican a la Sra. Ana Seydi López; sin embargo, en ese tiempo la Cámara no contaba con tarjeta de crédito y Proxio solamente se puede pagar con tarjeta de crédito y se paga cada tres meses que viene correspondiendo a esos montos. Agrega que se hizo una auditoría forense en tiempos del Sr. Andrés Zamora y se acuerda que los auditores forenses quisieron comunicarse con algunas personas cuando tenían duda, por lo que desea saber si estos auditores forenses llamaron a la Sra. Ana Seydi López a consultarle el por qué usaba la tarjeta de crédito y después se emitía un cheque a nombre de ella devolviéndole el dinero. Hay un cheque por cincuenta y seis mil no puede ver si es en dólares o en colones, pero se debe recordar que hubo un congreso en esos periodos. El Lic. Bolívar Rojas Astúa indica que ellos tuvieron conocimiento porque hicieron un análisis de los usos y costumbres que tenía la Cámara en ese tiempo, efectivamente no había tarjeta de crédito, había una urgencia y se utilizaba que alguno de los socios o miembros de la



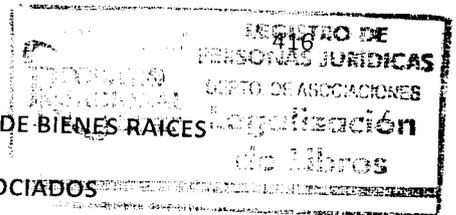
Junta Directiva hicieran el pago y después se le repusiera. La parte fundamental de la conclusión es que utilizando ese mecanismo que para ellos desde el punto de vista de control interno no es el adecuado, insiste en que no son auditores convencionales, el asunto focal es que estos cheques que al final fueron a parar a personas que están de forma irregular desde el punto de vista de pago, facturas que se están repitiendo hay contrataciones que están montadas una sobre la otra y por tanto el cheque no tenía razón de salir en ese momento. Entonces no es el uso y costumbre que tenía la Cámara sino los fondos que se utilizaron, cómo se sacaron y si perjudicó o no perjudicó porque sí podemos estar hablando de que hay pagos dobles en algunos de estos proveedores y que se utilizó la misma factura y sacaron dos cheques, por eso cuando el informe forense concluye es que tiene la base documental, no es el procedimiento que a todas luces es irregular y poco recomendable para una organización tan fuerte como esta porque tienen ingresos bastantes fuertes no es conveniente que una persona esté poniendo su tarjeta de crédito y después se lo repongan. También había unos gastos de viaje y se le puede decir que la señora utilizó la tarjeta de crédito y después se le pagó, pero si se encuentra un doble pago definitivamente hay un perjuicio porque no merecía o no se justificaba un doble pago en ese sentido, ahí es donde se va y no tanto al procedimiento irregular e indebido y poco seguro de una institución tan grande. El señor Presidente recuerda que el espacio es para preguntas y/o mociones no para crear un diálogo. Además, solicita que la persona que desee participar ponga su nombre en el chat, a fin de llevar un orden. Recuerda que a las 7:00 p.m. se dará un receso de 10 minutos para que los asociados puedan leer el documento. La Sra. Ana Seydi López León considera poco objetivo el reporte de los auditores el cual no conoce porque lo acaba de recibir. Aclara que ella siempre ha actuado de buena fe y de buena manera por lo que no tiene ninguna duda. Expresa que por ningún medio fue consultada para poder dar alguna respuesta por lo cual considera que es poco eficiente el manejo de los recursos de la Cámara haciendo todo esto y del tiempo de los asociados porque si se va a brindar un reporte se debe tener la fuente. Ella está ahí, sigue siendo asociada y sigue trabajando, por lo que lo mínimo que hubiera esperado como asociada y como Expresidente de la Cámara es ese respeto, se está en una asociación y uno se asocia para participar no para ser atacado se siente defraudada pero se está hablando de hechos y de dinero, por lo que aunque no es la contadora de la Cámara puede revisar pues puede tener información. De su parte no hubo un mal manejo ninguna duplicación, sino se tuvo tarjeta después ellos sacaron tarjeta para poder hacer los pagos. Los pagos de las transferencias si se pagan los tres mil seiscientos de Proxio tiene un costo financiero por lo que se optó hacerlo por cargo a la tarjeta y se reintegraba. No le gustaba poner su tarjeta para pagos de la Cámara pero siempre ha confiado en ella, ha tenido su firma registrada en las cuentas de la Cámara por más de diez años, ha sido Tesorera, sigue estando ahí y da fe de su trabajo y del manejo de las cosas. Siente que un informe donde no se haya consultado y más cuando ella es asociada y Expresidente de la Cámara, no dará la parte apreciativa y subjetiva de por qué pueden estar haciendo esto pero, ella es financista y los números se ven con números. Consulta por qué no fue consultada si las cosas se pueden hacer para resolver o para complicar. El Lic. Bolívar Rojas Astúa indica que ellos llegaron a conclusiones fundamentados en documentos, insiste en que las auditorías forenses van a procesos penales, es decir una vez que hay una acusación comienzan las partes a funcionar, donde se tiene todo el derecho en un proceso penal presentado pedir y hacer todas las consultas que tenga y el informe tiene que ser capaz de mantener toda la prueba en contrada si el informe no es capaz de mantener todo el informe en contrario simple y sencillamente se le da la razón a la parte o se tiene que reconocer que



se equivocó, que está mal hecho el informe etc. No es necesario de previo consultarles a las personas porque los documentos hablan si posteriormente se toma la decisión de entablar un proceso penal se tiene derecho a ser asistida por un abogado y tiene derecho a hacer todas las consultas y presentar la prueba en contrario; sin embargo las conclusiones están ahí. Aclara que no acostumbran a estarle preguntando a las personas si hizo o no las cosas, los documentos lo dicen, pero en un proceso de esta naturaleza las partes tienen la posibilidad de actuar de una u otra forma. La Sra. Ana Seydi López León indica que le parece inaudito que se quiera colaborar y salga con un proceso penal. Al ser las 19:00 horas se declara un receso de 10 minutos. Al ser las 19:10 horas se reanuda la asamblea. El señor Presidente otorga la palabra a la Ida Luz Holdridge Meléndez. La Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez consulta si los auditores leyeron todas las actas de este periodo. Agrega que como Fiscal que fue en ese periodo no ve muchas anomalías que están presentando en el informe porque si hubieran preguntado y si hubieran leído las actas se hubieran dado cuenta de los costos de Proxio y sabrían qué es eso. Agrega que el Tesorero es el que revisa y hace los cheques a pagar pero no lo mencionan por ningún lado. Cuál es la responsabilidad del Tesorero porque si se va a una denuncia penal se estaría haciendo que una persona a la cual considera que es honesta, incurra en gastos de abogado para poder defenderse y sobre muchas cosas que puede ver en el informe que no tienen sentido como el cheque de Nancy Madrigal porque si se hubieran ubicado un poco se hubieran dado cuenta que Nancy Madrigal fue la Directora Ejecutiva del Sr. José Miguel Porras y el monto viene siendo lo que es Proxio y en aquellos tiempos se mandaban a cambiar los cheques para hacer pagos. Consulta si se leyeron las actas y cuál es la responsabilidad del Tesorero pues es el que ordena girar los cheques y revisar que las facturas estén para poder pagar. El Lic. Bolívar Rojas Astúa indica que si leyeron las actas no en su mayoría pero cuando les interesó un cheque lograron revisar si había algún tipo de negociación o autorización de este y no estaba en actas. No leyeron la totalidad de las actas pero si tuvieron a mano y revisaron cuando les interesaba. Mientras no tengan certeza de que esas firmas del Tesorero de los cheques cuestionados son correspondientes a una persona en ese sentido todavía no podrían determinar la responsabilidad de un tesorero que como bien lo dice tenía la obligación por Estatuto de hacer una revisión y de cuidarse a la hora de autorizar estos cheques; sin embargo, el seguimiento que se le da al cheque y la utilización de los montos finales que para ellos generaron un perjuicio económico, pues sí se presenta la responsabilidad a la persona que utilizó esos fondos en última instancia. Ahora bien, no están llamados a una auditoría convencional pero el procedimiento de giro de esos cheques no era realmente muy estricto la revisión, los cheques llegaban en volumen, pero en algunas ocasiones fue muy suave la revisión del Tesorero, pero eso es de procedimiento y al final es una persona la que recibe fondos y es la que se está cuestionando que hayan salido irregularmente de la Cámara. El señor Presidente otorga la palabra a la Sra. Ana Patricia Salas. La Sra. Ana Patricia Salas le parece que no hubo mala fe de parte de la Sra. Ana Seydi López; sin embargo, hay una parte muy importante y por eso presenta una moción que es la falta de manuales y procedimientos para que se establezca realmente cómo deben hacerse las cosas y cuáles son las funciones y responsabilidades de todos desde el Presidente hasta la Recepcionista todo tiene que quedar claro y bien puesto en un manual de procedimientos. Se está claro que los puestos de la Junta Directiva están en los Estatutos, pero muchas veces es muy difícil de leer por lo que debe quedar claro en un documento y lo más conveniente es en un manual de procedimientos donde se establezca desde las responsabilidades hasta otras funciones, incluso de cuáles son los procesos para la firma de cheques. Su moción es que se pueda contratar en caso de que la



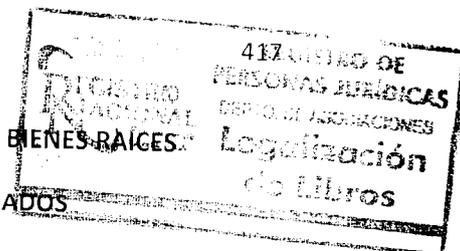
administración no pueda, a una empresa para determinar y definir un Manual de Procedimientos para la CCCBR. El señor Presidente otorga la palabra al Sr. Carlos Zúñiga para que se refiera al tema. El Sr. Carlos Zúñiga indica que del año 2019 para acá sí hay un manual de procedimientos en lo que es emisión de cheques, manejo de Caja Chica, lo que es control interno que no cubre la auditoría de ellos porque fue en el 2017-2018 pero que se hará un informe de los contadores actuales sobre los cuales se basan los controles internos. El señor Presidente solicita al Sr. Carlos Zúñiga remitir a los asociados el manual interno que fue aprobado por la actual Junta Directiva. La Sra. Ana Patricia Salas desea saber qué abarca el Manual de Procedimientos actual si solamente es a lo interno del manejo de recursos o también de las funciones del personal. El Sr. Juan Carlos Majano Medina expresa que ese manual es de conducta es a lo interno que comprende el correcto actuar de los directores en las sesiones de Junta Directiva y comprende también la confidencialidad de los temas que se tratan antes de que sean públicos, no es un manual de procedimiento administrativo se hizo solamente para la Junta Directiva y que quedara consignado para las siguientes juntas directivas; sin embargo el documento se puede enviar a los asociados para conocimiento del mismo. El documento fue aprobado hace como tres meses. El Sr. José Miguel Porras Mejías aclara que la Cámara siempre a tenido un manual de procedimientos internos y se han venido modificando de acuerdo con las recomendaciones que ha hecho la auditoría externa, lo que se debe verificar es que esté actualizado y se cumpla ese manual el cual está bastante detallado. El Sr. Juan Carlos Majano Medina indica que sí hay un manual de procedimientos, pero algunas operaciones a lo interno de la organización han variado incluso el sistema contable ya no es el mismo, hay una función menos de una persona entonces la carga laboral ha sido asumida al 100% por el personal administrativo, por lo que sí hay un manual interno pero el mismo debe actualizarse. La Sra. Ana Patricia Salas en vista de que al parecer hay borradores de este tipo de manuales de procedimientos se podría nombrar una comisión especial para la revisión de procedimientos administrativos para darle apoyo a la administración, El Sr. Sergio Barrantes Solano indica que para el otro año se tiene incluido en el presupuesto una auditoría externa entonces se podría aprovechar la misma para actualizar o traer nuevas recomendaciones según los cambios que han venido haciendo, pero le gustaría apoyar la parte de nombrar una comisión para revisar los manuales de procedimiento, no apoyaría una moción para contratar a alguien solo para este fin, estas iniciativas sin revisar las finanzas son atrevidas sin revisar primero lo que se tiene. El señor Presidente da lectura a moción con la modificación realizada y es nombrar a una comisión especial para la revisión de manuales de procedimientos administrativos de la Cámara. La Comisión deberá ser integrada por un mínimo de tres asociados. Votos a favor: 94% Votos en contra: 6% Abstenciones: 4% **ACUERDO: Por mayoría se aprueba moción de nombrar a una comisión especial para la revisión de manuales de procedimientos administrativos de la Cámara. La Comisión deberá ser integrada por un mínimo de tres asociados.** El Sr. José Miguel Porras justifica su voto negativo en el sentido de que se suma al criterio emitido por el Tesorero a.i., debido a que no se puede revisar un procedimiento de control interno si no son especialistas en eso, por lo que lo más razonables es que cuando se contrate a una auditoría interna que ellos mismos revisen el procedimiento y hagan las recomendaciones. Si aparecen tres compañeros que sean expertos y auditores puede ser. El señor Presidente escucha propuesta de nombres de tres personas que deseen integrar esta comisión, dando como plazo presentar un informe en la próxima asamblea general. La Sra. Katty Esquivel recomienda que sean personas que hayan trabajado en banca. Se proponen a las siguientes personas: Lorena Vargas Ortega,



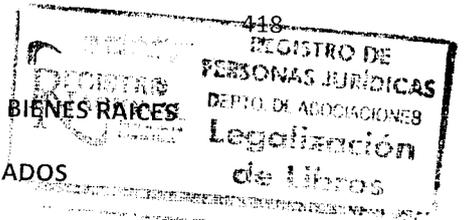
Ana Patricia Salas Morera y José Cerdas Abarca. El Sr. Adrián Mora consulta la disposición de las personas propuestas las cuales están participando de la asamblea y manifestaron su aprobación de formar parte de la comisión. Se somete a votación la integración de la Comisión con las personas anteriormente indicadas para que brinden un informe en la próxima asamblea general. Votos a favor: 67% Votos en contra: 10% Abstenciones: 22% **ACUERDO: Por mayoría se aprueba el nombramiento de Lorena Vargas Ortega, Ana Patricia Salas Morera y José Cerdas Abarca para integrar la comisión especial para la revisión de manuales de procedimientos administrativos de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, quienes deberán presentar para aprobación de la próxima asamblea general el último manual de procedimientos actualizado.** El Sr. José Miguel Porras Mejías indica que leyendo el informe se queda muy satisfecho porque le parece que se han estado haciendo bien las cosas en la Cámara. El reporte final de seis millones de colones le parece que fue un error de información. Consulta ¿Por qué no profundizaron más los auditores con la información de esos seis millones de colones? El Lic. Bolívar Rojas Astúa indica que si a lo que se refiere es que no se le dio el seguimiento posterior, fue porque se requieren una serie de órdenes del Poder Judicial, del Ministerio Público para la apertura del secreto bancario y secreto tributario y de otras acciones que se efectúan con el amparo de un juez o de un fiscal se pueden realizar. Entrando la denuncia al Ministerio Público se piden una serie de medidas no solo cautelares sino medidas de acción para obtener información adicional que complemente lo que se está diciendo. El Sr. José Miguel Porras Mejías expresa que se refería a por qué no entrevistó al Tesorero de ese momento si se tenía la información, indagar más sobre el tema. El Lic. Bolívar Rojas Astúa responde que la pregunta es repetitiva pues se indicó anteriormente que los documentos son los que hablan y empezar a entrevistar a personas no era lo conveniente. El documento es válido, es un testigo fiel y no se podía entrar en este proceso de investigación en un conflicto de esa naturaleza, es decir, se hizo el trabajo sin tocar a las personas aunque si se hizo una recomendación con respecto a que cada uno reconociera su firma. La Sra. Marcela Fonseca consulta al Lic. Adrián Fernández ¿si leyó el informe forense y si considera que hay razones suficientes para presentar un proceso penal en contra de alguien? El Lic. Adrián Fernández responde que lo leyó ahora que lo pasaron, pero con un documento así no recomendaría a nadie presentar una denuncia penal. En el informe se hace la cuantificación de un daño pero para tener certeza se hace la cuantificación de un daño por un monto de seis millones de colones, pero antes de que él como abogado pueda recomendarle a alguien que presente o no un proceso penal trataría de buscar más información para ver si esos movimientos contables están ahí y si tienen o no una justificación porque una cosa es que alguien porga la tarjeta para pagar algo de la Cámara y después se le reintegre el dinero lo cual no es correcto porque habría un error de procedimiento administrativo e iría en contra de los principios básicos de la contabilidad pero otra cosa muy distinta es decir que se robaron el dinero. Antes de poner un proceso penal se debe hablar con las personas que figuran en el informe y le pediría información a cada una de esas personas y una vez que se recopile toda la información se presenta la propuesta de si se procede o no, antes eso no se podría proceder porque de lo contrario se estaría interponiendo una denuncia calumniosa. La Sra. Marcela Fonseca se da por satisfecha con la respuesta emitida por el Asesor Legal. El señor Presidente declara un segundo receso por diez minutos. Al ser las 8:16 se reanuda la sesión El Sr. Juan Carlos Majano Medina agradece a todos los asociados el orden con el cual ha transcurrido la asamblea. Para conocimiento y aclaración de algunos asociados que creen que la auditoría que se hizo en el pasado fue forense, solicita a los señores auditores indicar la diferencia

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES.

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS



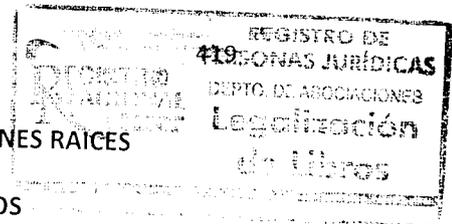
que hay entre una auditoría forense y una auditoría convencional y además, proporcionar a los asociados las calidades que tienen los señores auditores para avalar este tipo de informes. El Lic. Bolívar Rojas Astúa indica que la diferencia entre una auditoría forense y una auditoría convencional es que la convencional va dirigida al pronunciamiento de los estados financieros, a los registros contables, a los procedimientos al cumplimiento de las normas, etc. La auditoría forense está dirigida a un proceso penal a persecución de delitos que tienen pena de cárcel, de tal forma que es más amplia en el sentido de que no se encuadra únicamente en una norma o en un procedimiento sino que va más allá desde el punto de vista de una investigación financiera de qué ha acontecido con cierto movimiento y concierto flujo de dinero, es básicamente una investigación donde se utilizan ciertos procedimientos para llegar a una verdad real. Un procedimiento normal en una auditoría convencional puede ser un procedimiento irregular en una auditoría forense. Indica que Carlos Luis Céspedes Salazar es un contador público autorizado y auditor forense, fue Jefe de la Oficina de Delito Económico y Financiero del OIJ donde se jubiló y él fue miembro de la Sección de Delitos Económicos y Financieros del OIJ y terminó siendo Jefe supervisor de grupo, posteriormente formó parte de la Policía de Control de Drogas, fue asesor de la Asamblea Legislativa en temas de legitimación de capitales y de lavado de dinero, también fue Jefe de Inteligencia Financiera del Instituto Costarricense sobre Drogas (ICD) y ha estado como profesional independiente en esta materia por más de treinta años. El Sr. Juan Carlos Majano expresa que la razón por la que solicitó que indicaran los atestados es para que la asamblea sepa que se eligió a personas que conocen de esto y la diferencia entre una auditoría financiera y una auditoría forense. La Sra. Ofelia Ulloa indica que en el artículo 6.3 del perjuicio económico se dice: *No obstante existir una considerable cantidad de dudas, que no hemos podido determinar a ciencia cierta si se trata de acciones ilícitas que perjudicaron los intereses del conglomerado de asociados a la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces* se pregunta si talvez todos esos cuestionamientos que no pudieron concluir si hubieran consultado con las personas que estaban cuestionadas talvez las conclusiones pudieron haber sido diferentes, por eso cree que talvez el comentario de la Sra. Ana Seydi López aunque se diga que no es el procedimiento que se sigue, pero si se hubiera aclarado dudas al respecto, porque si no se incluye esa investigación tan afondo cuándo pueden talvez con esa investigación a fondo de las personas involucradas llegar a conclusiones diferentes. El Lic. Bolívar Rojas Astúa considera que hay una mala interpretación o hay una situación de poca claridad del informe de auditoría forense. Los informes de auditoría forense se hacen con salvedad o se hacen totalmente concluyente. En este caso se dice que hay una serie de procedimientos irregulares pero que no llevan a una situación de perjuicio económico porque la misma falta de documentación no lo permitió. Este porcentaje de estos cuatro casos que se dan por el monto de seis millones de colones son los que tienen firme, pero que pudieron haber cuestionado una cantidad indefinida de asuntos que están irregulares pero que no podrían concluir a satisfacción de que generan perjuicio y que se beneficio a una persona en específico. De tal forma de que lo que está diciendo el informe es que se está estableciendo estos cuatro puntos como firmes y se está diciendo que hay una serie de actuaciones irregulares que por las dudas y por la falta de documentación no se pronunciaron pero no quiere decir que estas limitaciones tienen que ver con respecto a las entrevistas que pretende que se realizaran a las personas, en nada hubiese cambiado la entrevista porque el documento como tal dice que hay una duplicación, que hay un cheque que se depositó en la cuanta tal y entrar en un conflicto de dimes y diretes se deja al proceso penal posterior si se presenta la denuncia y para eso las personas tienen el derecho de presentar



prueba de descargo y se entraría en una situación de analizar lo que están presentando. En ese periodo en la Cámara había una serie de irregularidades importantes que no viene al caso ponerlo sobre la mesa, pero se podría estar hablando de procedimientos irregulares que no llevan a un perjuicio, pero los cuatro puntos que están ahí son los que están firme. La Sra. Ofelia Ulloa presenta moción para que se le permita a la Sra. Ana Seydi López León justificar las diferencias y aclare los resultados dados en la auditoría antes de la fecha de la próxima asamblea general ordinaria que se celebrará en noviembre del presente año. El señor Presidente consulta a la Sra. Ana Seydi López León si está de acuerdo con el plazo que se propone. La Sra. López León indica estar de acuerdo con el plazo, y con los propuesto por la Sa. Ofelia Ulloa, porque este informe la está dejando en una completa indefensión. El señor Presidente somete a votación la moción presentada. Votos a favor: 85% Votos en contra: 5% Abstenciones: 10% **ACUERDO: Se acoge moción presentada y se aprueba que la Sra. Ana Seydi López León justifique las diferencias y aclare los resultados dados en la auditoría antes de la fecha de la próxima asamblea general ordinaria que se celebrará en noviembre del presente año.** La Sra. Katty Esquivel indica que la auditoría financiera va orientada a presentar informes a los asociados mientras que la auditoría forense va dirigida a presentar evidencias y pruebas ante los jueces, por lo que consulta que, si hay evidencias y pruebas, no entiende la posición del Lic. Adrián Fernández ¿por qué no se puede hacer una acusación penal? El Lic. Bolívar Rojas Astúa expresa que se debe tener en cuenta que estos son criterios jurídicos y con diferentes criterios externados desde el punto de vista legal. Para ellos desde el punto de vista de auditoría forense el informe habla de lo que es comprobado documentalmente y los puntos indicados en este se mantienen salvo prueba en contrario. No va a ser una Junta Directiva, ni una asamblea de accionistas, ni un abogado o ningún auditor el que diga si este informe se mantiene a través del tiempo, sino que va a ser todo el proceso penal. Para ellos defenderán el informe y lo mantienen, el señor abogado dice no es suficiente, pero esos son criterios, los que están llamados a decir si el informe no va es un fiscal o un juez, porque hay una serie de medidas que hay que solicitar posteriores a esta investigación y son criterios o contradicciones entre profesionales que no será dilucidado en esta sala, de tal forma que ellos mantienen la posición y está aprobado documentalmente. El Lic. Adrián Fernández aclara que con solo lo que dice el informe él no le recomendaría a ningún cliente iniciar un proceso penal, en su opinión como Asesor Legal de la Cámara lo que se debe hacer es recopilar más información y escuchar la versión de las personas a las que se hace referencia en el informe, por cuanto desde el punto de vista penal una cosa es el manejo de los fondos de una persona jurídica no se haya hecho de la mejor manera en cuanto a orden y otra cosa es que se hayan robado el dinero. Entonces antes de dar ese paso por un mal manejo del dinero, pero ese mal manejo determinó que ese dinero se lo robaron, se revisarán las pruebas que se tiene. De lo que pudo observar rápidamente en el informe ellos hacen referencia a una factura que se pagó dos veces por lo que, si en efecto se pagó dos veces la misma factura a un proveedor por los mismos servicios, se debe revisar los documentos y recopilar más información. En ese sentido le parece muy oportuna la intervención del Lic. Bolívar Rojas pues son temas donde puede haber criterios contrapuestos, en el Derecho Penal no se puede perder de vista que es un área en la cual existe un estado de inocencia que tiene toda persona y eso está garantizado por la Constitución Política, de forma tal que si se da paso a la vía penal es porque se tiene prueba muy sólida que puede llevar a esa conclusión. Si el informe se puede acompañar de documentos complementarios que no vienen en dicho informe, habrá que verlos y analizarlos pero igualmente desde el punto de vista de análisis de un caso no vería ningún

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

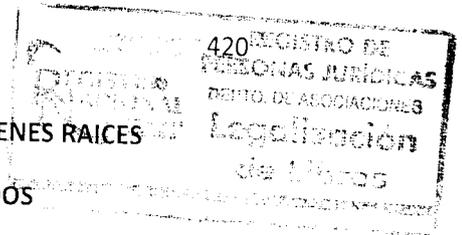
LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS



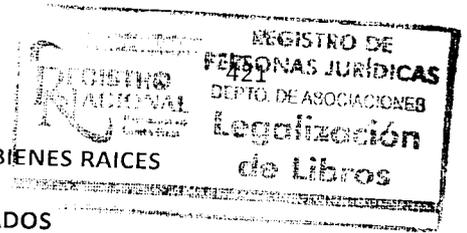
inconveniente en recabar más información. La Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez manifiesta que dado a que este trabajo es solo un resumen, le gustaría tener la auditoría completa porque el monto pagado de \$3.000 es muy elevado y ella conoce una auditoría forense que se hizo en tiempos del Sr. José Miguel Porras. Le parece que esta auditoría se refiere al periodo de la Sra. Ana Seydi López y al periodo del Sr. José Miguel Porras y en estos dos periodos existió una auditoría financiera y consulta si los auditores revisaron esa auditoría financiera porque en esta os auditores no les comunicaron nada. Además externa acoger la posición del abogado para que antes de determinar si se va a una demanda penal o no, ya que esto implicaría gastos muy altos para la Cámara y mas bien la Cámara se podría ver afectada por una contrademanda. El Lic. Bolívar Rojas indica que con respecto a si revisaron las auditorías financieras, se da lectura pero no se basan en esas auditorías ni se toman como fundamento en el trabajo que realizan. Por lo que no las revisaron. La Sra. Ida Luz Holdridge consulta cuál era el objetivo real de esta auditoría. El Lic. Bolívar Rojas indica que básicamente es el mismo objetivo que tiene toda auditoría forense que es la búsqueda de la verdad real determinar que hay un procedimiento no solo irregular sino que haya causado algún tipo de perjuicio a la institución. En procesos penales y en delitos económicos hay tres aspectos fundamentales a determinar, si hay perjuicio económico, el modus operandis o forma de operar e individualizar el autor de hecho. Eso es lo que se pretendía por el periodo 2017-2018. El Sr. Juan Carlos Majano Medina indica que se realizó la auditoría forense por mandato de la asamblea realizada el año pasado, pero por el tema de pandemia se fue alargando hasta que hoy se pudo entregar el mismo, pero el objetivo fue cumplir un mandato a la asamblea. El Sr. Adrián Mora Solano indica que la Junta Directiva hasta hoy tienen conocimiento del informe forense, ya que aunque dicho informe fue presentado en mayo del presente año el mismo fue guardado en la caja de seguridad de la Cámara y la Presidencia hasta hoy lo está conociendo pues no se podía hacerse de conocimiento previo porque sería un desacato la voluntad de la asamblea que pedía que el informe debía conocerse en esta asamblea. Dicho lo anterior, expresa que en el informe se hace referencia a uno o dos cheques y hay inconsistencias en firmas y como bien lo indican los auditores no están queriendo elevar esto a instancias penales sino que lo que recomiendan es que la asamblea tome una decisión con base en el informe presentado. Consulta a los auditores si ellos recomendarían para clarificar la duda, de contratar a un grafólogo para clarificar ese supuesto cheque no correcto. El Lic. Bolívar Rojas responde que en un principio se recomendó porque ellos no se extralimitan en sus funciones, pero por el expertis que tienen se sabe que una firma varía considerablemente y que no presentan algunos rasgos o trazos de la persona, de tal forma que genera una desconfianza, por lo que debe ser un experto en grafología o grafoscopia el que determine eso y no solo en un cheque que ponen como ejemplo sino que en el cheque comprobante en el cheque que queda como respaldo de la emisión de los dineros hay algunas firmas que no les parece que sean de la persona que autorizaba o que aprobaba el gasto, de tal forma que no es solo el cheque girado sino lo que es gravísimo es las firmas que se simularon , pues hay documentos que están cuestionados, que al final de cuentas el proveedor existió, que el gasto es excesivo pero ellos no ven todas las firmas que debía llevar el cheque comprobante sino que ven diferencias de firmas en la probación y en el cheque girado por parte del Tesorero, de tal forma que en algún momento se dijo del Tesorero y de la responsabilidad, esto les puede servir a los tesoreros o presidentes para indicar si firmaron o no. Aclaran que ellos sí recomiendan el estudio por parte de un grafólogo pero no solo de ese cheque sino de las firmas que aparecen en los cheques comprobantes y de las imágenes digitalizadas provenientes del bando, porque ante esa pregunta también es que si

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS



es un resumen, los informes se hacen precisamente para que el lector no entre en conflicto, la revisión fue grande y hay una serie de documentación que se revisó y que está aportada con este informe. El informe no solo se dice sino que se comprueba y se respalda documentalmente, esta revisión conlleva cierta cantidad de horas de trabajo. La Sra. Ana Talía de Sanz indica que su pregunta ya fue aclarada; sin embargo consulta qué sigue ahora; asimismo, expresa que en el informe se indica que el banco devolvió un cheque por haber revisado las firmas y no encontrarlas conforme y luego se volvió a presentar y las aceptó. Consulta cómo es que el banco acepta cheques con firmas irregulares. El señor Presidente aclara que el informe no se debe votar, lo que se vota es el proceder y la Sra. Ofelia Ulloa presentó moción para que de previo a cualquier decisión se otorgue un espacio a la Sra. Ana Seydi López para que se le otorgue derecho de respuesta y después se analice cómo se debe proceder. El Lic. Bolívar Rojas indica que auditoría es revisión posterior, las auditorías se pueden hacer de diferentes tipos no solo la auditoría contable o financiera, sino que hay auditorías de proyectos y de sistemas de seguridad. Lo forense tiene que ver con la reconstrucción de hechos históricos a partir de la evidencia. El auditor forense hace una revisión posterior y reconstruye una historia con fundamento de la evidencia que se le presenta, él debe tener expertis en contabilidad, en finanzas, en banca, en comercio exterior, en transacciones internacionales de tal forma que pueda montar la historia de acuerdo con la evidencia. Agrega que él no puede llegar en el punto de conclusión financiera solicitar a las personas implicadas sus estados de cuenta por lo que esto solo puede hacerlo un juez o un fiscal, ellos como auditores solo pueden recomendar solicitar el levantamiento bancario de las personas indicadas en el informe. Lo que sigue es pedir medidas cautelares, medidas de levantamiento de secreto bancario, de levantamiento tributario, pedir estudio de grafoscopia y determinar todo lo que se está, haciendo, no se puede efectuar antes de que un juez o un fiscal de esa posibilidad y si una de las personas se ve afectada y no desea brindar la entrevista no se le puede obligar. La persona que está siendo cuestionada no tiene la obligación de hablar, es por eso que la auditoría se basa en la documentación y no en el testimonio. El Sr. Miguel Fiat indica que ya se le ha respondido gran parte de las consultas que tenía; sin embargo, de lo que pudo leer del informe es concluyente en dos casos una factura pagada dos veces, es uno de los casos que es una factura de Proxio por \$3.600 pagada el 31 de agosto y el 01 de setiembre son dos cheques de dos cuentas diferentes para pagar la misma factura, eso es lo que entiende del informe. La otra conclusión es la de los stickers que se pagó en una factura y después se pagó por otro lado, los demás le da la impresión de que podrían ser las mismas limitaciones de no registro que pueden estar generando ese tipo de dudas. En vista de que la asamblea tomó la decisión de darle la opción de responder a la Sra. Ana Seydi López, no se puede tomar una decisión hasta que ella responda y una vez que lo haga se deberá actuar como jueces lo que será una situación que es bastante incómoda, porque los forenses están planteando una cosa que será refutado por la Sra. López León. Se va a tener una situación donde los procedimientos en la Cámara desde hace tiempo vienen fallando. La Sra. Marcela Fonseca considera que la asamblea tiene derecho a decidir si se va a seguir utilizando la plata de la Cámara haciendo este tipo de procedimientos y cosas. Hay un dinero que aparentemente se perdió y la Sra. Ana Seydi López debe responder por eso, pero ella cree la asamblea tiene derecho de decidir que se detenga esta situación porque no se puede seguir gastando dinero en pagarle al abogado para hacer más investigación y demás, para lo cual no sabe si valga la pena utilizar los recursos en este tipo de cosas. Su moción es que se permita la explicación que debe dar la Sra. Ana Seydi López León y dejar el asunto ahí. Se supone que la auditoría es hasta el 2020 y que en el



informe del exfiscal Mauricio Muñoz se reportó un pago en noviembre del 2019 donde no medio una factura pero eso no aparece en el informe. El señor Presidente concede la palabra al Lic. Adrián Fernández, ya que esta moción se contrapone con la que anteriormente se aprobó, por lo que solicita que el Asesor Legal emita su criterio desde el punto de vista jurídico. El Lic. Adrián Fernández indica que talvez no tanto de una inconsistencia jurídica sino que por un tema de conveniencia y de prudencia le parece que la asamblea podría tomar una decisión como la que la Sra. Marcela Fonseca plantea pero una vez que conozca el informe de la Sra. Ana Seydi López León. En la convocatoria a la asamblea de noviembre dentro de los temas a tratar se podría incluir como parte del informe de Tesorería e inclusive ese informe se le puede enviar a los asociados y si después de eso en surgieran dudas, sugeriría que esta propuesta de la Sra. Marcela González se plantee una vez que sea conocido el informe de la Sra. Ana Seydi López León. El Sr. Adrián Mora externa que el cuestionamiento hecho por la Sra. Marcela Fonseca del 2019, fue expuesto claramente en el informe de Presidencia que se brindó en noviembre del año pasado; sin embargo, agradece la observación porque en el informe de noviembre 2020 volverá a explicar ese tema para que no haya duda al respecto. De seguido se somete a votación moción presentada por la Sra. Marcela Fonseca para que se permita que la Sra. Ana Seydi López León presente el informe y que se deje el asunto hasta ahí. Votos a favor: 31% Votos en contra: 53% Abstenciones: 16% **ACUERDO: Por mayoría se rechaza moción presentada por la Sra. Marcela Fonseca.** El señor Presidente da por concluido el informe forense. Agradece la presencia de los señores auditores, a todos los que participaron en esta asamblea y a todos los que apoyaron a la Presidencia y a la Junta Directiva para que se pudiera hacer este primer logro tecnológico en la historia de la Cámara. Asimismo, agradece el respeto y la cordialidad con que se llevó a cabo la asamblea.

ARTÍCULO SEXTO: NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN DE REVISIÓN DE ACTAS. Se procede con el nombramiento de la Comisión de Actas, para lo cual se postulan las siguientes personas: Domingo Coppola, Ida Luz Holdridge Meléndez, Marco Andrade Villalobos, Yamileth Peña Ulloa y María Mayela Murillo Rojas. Se efectúa la votación teniendo el siguiente resultado. Votos a favor: 93% Votos en contra: 2% Abstenciones: 5%

ACUERDO: Por mayoría se aprueba el nombramiento de: Domingo Coppola, mayor, cédula de identidad número 138000085514, casado, Corredor de Bienes Raíces y vecino de Moravia; Ida Luz Holdridge Meléndez, mayor, cédula de identidad número 3-0221-0164, casada, Corredora de Bienes Raíces y vecina de Curridabat; Marco Vinicio Andrade Villalobos, mayor, cédula de identidad número 3-0314-0991, Corredor de bienes Raíces y vecino de Coronado; Yamileth Peña Ulloa, mayor, cédula de identidad número 1-0728-0363, divorciada, vecina de San Francisco de Dos Ríos y a María Mayela Murillo Rojas, cédula de identidad número 2-0360-0846, casada, Corredora de Bienes Raíces y vecina de Concepción de Alajuela. Se concluye la Asamblea al ser las 21:24 horas del mismo día.


Sr. Adrián Mora Solano, Presidente / 
Sr. Marco Vinicio Andrade Villalobos, Secretario a.i.
Secretaria. Última línea.