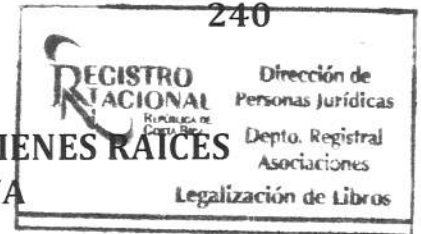


CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA
CEDULA JURIDICA 3-002-051042**Acta extraordinaria número 1305-2020**

Acta de la sesión ordinaria número **1305-2020** de la Junta Directiva de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada el **25 de noviembre 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. Se inicia la sesión a las 15:07 horas contando con la participación de:

Miembros Presentes: Adrián Mora Solano, Presidente Katty Esquivel Valerín, Vicepresidenta Sergio Barrantes Solano, Tesorero a.i. Marco Andrade Villalobos, Secretario a.i. Luis Andrés Ramírez Umaña, Vocal II a.i. María Gabriela Lizano Lugo, Vocal III Juan Carlos Majano Medina, Fiscal Ausente Sin Justificación: Mariam Martínez Traña, Vocal Suplente I a.i.

ARTÍCULO PRIMERO. CONFIRMACIÓN DEL QUÓRUM: El Sr. Adrián Mora efectúa la verificación del quórum. Todos los presentes en la sesión se encuentran al día en el pago de las cuotas. **ARTÍCULO SEGUNDO: LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.** El Señor Presidente externa que esta sesión extraordinaria se debe a que los siguientes directores: Katty Esquivel, Sergio Barrantes, Luis Ramírez y Gabriela Lizano solicitaron la presentación de una moción con respecto a la Asamblea General del 26 de noviembre del 2020. El Sr. Sergio Barrantes indica que la convocatoria que se publicó dice que la asamblea se realizará de forma presencial, a menos de que no cumpla con las condiciones que establece el Ministerio de Salud y las instalaciones de la Cámara no cumplen con estas disposiciones, por tal motivo fue que se aprobó alquilar el gimnasio del Colegio de Microbiólogos, lo que quiere decir que ya la convocatoria se presta para realizar la asamblea de forma virtual. El señor Presidente aclara que la convocatoria aclara que la asamblea no se realizará en la Cámara sino en las instalaciones del Colegio de Microbiólogos, en estos momentos dicho colegio tiene espacio para albergar hasta 75 personas y en caso de que en la primera convocatoria se excede esta capacidad juntamente con el personal administrativo, la asamblea se debe suspender, con el objetivo de no incumplir con los lineamientos que emite el Ministerio de Salud, por lo que hasta el momento se estaría ante un supuesto pues no se sabe si asistirán más de 75 personas. Agrega que, debido a una denuncia interpuesta por un asociado ayer el Colegio de Microbiólogos recibió la visita de dos inspectores del Ministerio de Salud. Solicita tanto al señor Fiscal como al señor Gerente, referirse al tema. El Sr. Juan Carlos Majano indica que lo que le comentó el Sr. Víctor Manuel Ramírez, Director Ejecutivo del Colegio de Microbiólogos y Químicos Clínicos, fue que unos inspectores del Ministerio de Salud se presentaron al colegio atendiendo una denuncia donde se iban a reunir esta semana una cantidad de 400 personas en un sitio aislado del colegio y que al parecer fue un asociado de la Cámara. Se indicó al Sr. Ramírez lo indicado por el Asesor Legal de la Cámara, criterio legal que fue emitido para llevar a cabo la asamblea acogiéndose a los lineamientos o medidas sanitarias establecidas por el Ministerio de Salud, esto le dio tranquilidad al Sr. Ramírez. Aparte de la inspección visual, indicaron que el aforo máximo era de 75 personas. El señor Presidente consulta si el inspector del Ministerio de Salud presentó alguna notificación de prevención donde indiquen que no se podía realizar la asamblea. El Sr. Carlos Zúñiga indica que se atendió al Sr. Ramírez quien les comentó que duró una hora atendiendo a los inspectores, pero que al aclararles todo no presentaron ninguna prevención para que no se realizara la actividad. El Sr. Sergio Barrantes expresa que se está basando en un supuesto, ya que no se sabe cuántas personas van a asistir a la asamblea. Se debe tomar este dato para utilizar la convocatoria para realizarla de forma virtual, ya que si llegan más de 75 personas la asamblea no puede efectuarse. El señor Presidente expresa que el Sr. Barrantes también se está basando en supuestos, ya que se está dando por un hecho que van a llegar más de 75 personas. Agrega que el comunicado que se envió ayer es que si se supera esta cantidad se suspende la asamblea. Al ser las 15:25 se incorporó a la sesión la Sra. Gabriela Lizano. El Sr. Luis Ramírez indica que su intervención no es con

**CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA
CEDULA JURIDICA 3-002-051042**

respecto a las instalaciones, sino a las horas permitidas para efectuar una asamblea presencial, pues en la directriz emitida por el Ministerio de Salud se establece que las asambleas no pueden tener más de dos horas de duración. Haciendo el supuesto de que la asamblea inicie a las 6:00 p.m. en segunda convocatoria ya a las 8:00 p.m. tendría que estar terminando. Solicita la aclaratoria respectiva. Este es un punto importante del porqué se debe hacer una asamblea virtual y no presencial. Considera que se debe hacer una asamblea mixta pero que el sistema de votación sea virtual. El Sr. Adrián Mora expresa que el criterio legal es que las asociaciones sin fines de lucro no está enmarcado dentro de la reglamentación que emitió el Ministerio de Salud, ya que por error no incluyó a las asociaciones sin fines de lucro, por lo que basado en el principio de derecho público, se debe efectuar solo lo que la ley permite y en derecho privado se puede hacer lo que la norma no prohíba, según criterio del Asesor Legal la Cámara no está dentro de esta regulación. Indica que si se decide hacer la asamblea virtual se debe anular la convocatoria actual y efectuar una nueva convocatoria de forma virtual. Da lectura a la convocatoria "2. Esta asamblea está para hacerse de forma presencial; sin embargo, si las disposiciones del Ministerio de Salud no lo permiten, se realizará la misma de forma virtual pero en uno u otro caso, las votaciones de las personas que integrarán los cargos de Junta Directiva, siempre serán presenciales para lo cual se tomarán todas las medidas necesarias para resguardar la salud de los votantes y del personal de la Cámara. Las votaciones serán de 1 a 5 de la tarde". En estos momentos las condiciones de salud lo permiten, no ha llegado una notificación del Ministerio de Salud indicando que no se puede hacer la asamblea y el asesor legal de la Cámara mediante criterio indicó que la asamblea sí se puede hacer de forma presencial. Aclara que cualquier cambio en las convocatorias deben hacerse por un medio de prensa, sería una irresponsabilidad de la Presidencia convocar a una asamblea virtual cuando esta está para efectuarse de forma presencial. Expresa que, si se va a optar por la sesión virtual insta para que todos los miembros de la Junta Directiva estén presentes. Aclara que a la fecha no se ha recibido ningún documento oficial de parte de asociados solicitando la realización de la asamblea de forma virtual. Insta a que todo se efectúe de la mejor forma posible bajo la legalidad respectiva, no se puede actuar por presiones de un chat que ni siquiera es oficial de la Cámara, en menos de 24 horas no se puede coordinar una asamblea virtual y la convocatoria emitida no reúne las condiciones de una asamblea virtual. El Sr. Sergio Barrantes expresa que, ninguna de las dos partes debe argumentar bajo supuestos, el deber de la Junta Directiva es brindar las condiciones para que todos los asociados que estén al día puedan asistir a la asamblea. No es competencia de esta Junta Directiva asumir que solamente van a llegar 55 personas, su objetivo es que se trate de buscar el portillo legal respectivo para poder utilizar la misma convocatoria. El señor Presidente expresa que si se desea hacer la asamblea virtual se debe anular esta convocatoria y publicar una nueva. La Sra. Katty Esquivel indica que ella fue una de las personas que aprobó que la asamblea se efectuara de forma presencial y nunca lo ha negado, se aprobó con base en que si se pasaba a zona amarilla se hacía presencial y si se pasaba a zona naranja se hacía virtual. ¿En qué fallaron los que votaron? En no pensar en una posibilidad de que los asociados quisiesen que fuera virtual, por la salud de todos, eso no se pensó pero errar es de humanos. Coincide en que todo se debe hacer de la mejor forma legal respectiva pero tampoco sería justo que la responsabilidad quede en cuatro miembros de la Junta Directiva si son un equipo de trabajo. Se deben asumir las consecuencias y es que ya se había publicado que se iba a contratar un lugar y se debe negociar el no pago, pero se debe estar de acuerdo en que se efectúe una asamblea virtual y eso se debe preguntar a los asociados para que no haya ninguna anulación de la asamblea. Agrega que hoy habló con la persona encargada de la parte de tecnología en el Colegio de Ciencias Económicas quien le comentó que ellos debieron asumir realizar la asamblea para 10.000 colegiados aunque participaran bajo esa cantidad se iba a realizar la asamblea. Se está en un momento atípico pues se está frente a una pandemia. El señor Presidente indica que él no cometió ningún error porque su voto fue con base en un criterio legal emitido por el Lic. Adrián Fernández. ¿Consulta si hay un documento oficial donde se externe esa necesidad de los asociados de realizar la asamblea de forma virtual? La Junta Directiva debe basarse de acuerdo con lo que establecen los Estatutos vigentes. Se está basando en los Estatutos, en los lineamientos del Ministerio de Salud y en lo que establece la ley. Expresa que si hubiera recibido un documento formal de

**CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA
CEDULA JURIDICA 3-002-051042**

parte de los asociados daría toda la razón. No se debe hacer una encuesta para realizar una asamblea. La Sra. Katty Esquivel expresa que si se vio que había manifestaciones de los asociados externando la solicitud de una asamblea virtual, se debió decirles que presentaran la solicitud formal. Su propuesta es que no sea la Junta Directiva quien asuma la responsabilidad sino que los asociados decidan, indicándoles las implicaciones y lo que se debe hacer, se paga la publicación y se corre de fecha la asamblea para que no la anulen. El Sr. Carlos Zúñiga expresa que su actuar es de acuerdo con lo que se le pida, sea virtual o presencial, pero solicita que se le consulte a él directamente. Agrega que hay internet en el gimnasio que se va a alquilar así como en la Cámara; asimismo desde un inicio se indicó que las votaciones se iban a ser presenciales. Agrega que al Sr. Oscar Wong se le consultó la disponibilidad para acompañarlos presencial o virtual en la asamblea, para hacer la exposición de la Web. El Sr. Luis Ramírez expresa que el documento formal de petitoria de parte de los asociados no existe, por lo que no se puede dar eso por válido. El chat si bien no es un documento legal, pero sí había gente manifestándose por medio de este. Es de humanos equivocarse y la Junta Directiva se debe a los asociados por lo que se debió realizar una encuesta para justificar el accionar, es una herramienta que permitiría conocer la posición de la mayoría. Concuere da en que si se va a cancelar la asamblea debe ser bajo un criterio legal que justifique este accionar. En resumen la parte de los supuestos en está el tema de las horas que en dos horas se tenían que abordar 14 puntos lo cual es técnicamente imposible, la parte de los supuestos de no poder reunir a más de 75 asociados en un solo lugar es por ello por lo que se podría justificar la cancelación de la asamblea. Al ser las 14:00 horas se incorpora a la sesión el Lic. Adrián Fernández. El Sr. Adrián Mora hace un resumen de todo lo conversado hasta este momento. El Sr. Luis Ramírez indica que la propuesta es cancelar la realización de la asamblea para realizarla posteriormente de forma virtual, tomando en cuenta también en que de acuerdo con lo establecido por el Ministerio de Salud el aforo debe ser de 75 personas máximo y la asamblea puede durar solamente dos horas. Consulta además qué pasa si se recibe un documento formal de parte de asociados con la firma respectiva. El Sr. Sergio Barrantes qué probabilidades hay para utilizar el argumento legal de que se tiene que dar todas las condiciones a los asociados para que puedan participar de la asamblea pero el Ministerio de Salud estableció que máximo solo pueden participar 75 personas pero no se puede dar por un hecho que van a asistir menos de esta cantidad. El Lic. Adrián Fernández expresa que en cuanto al tema de las dos horas y demás, revisó el documento emitido por el Ministerio de Salud, en su opinión este documento no aplica a la Cámara porque en la parte de los objetivos dice a cuáles personas jurídicas aplica dentro de las cuales están las cooperativas, asociaciones solidaritas y otras, pero asociaciones como la Cámara no aplica. El criterio legal se basa en otro documento emitido por el Ministerio de Salud donde el aforo máximo para un evento de este tipo es de 125 personas pero además 10 personas del Staff. Partiendo de estos dos supuestos, en todas las asambleas a la cual él ha asistido la más concurrida fue de 70 asociados y eso sin pandemia, por lo que se estaría partiendo que para esta asamblea el único límite de personas es que lleguen más de 125 personas, por lo que lo vio poco probable porque esa no es la realidad de la Cámara. En cuanto al tema de que asistan 126 personas se puso que si se diera este caso la asamblea se suspende, pero en la historia de la Cámara nunca han llegado 125 personas, por lo que el análisis que se hizo fue que si en tiempos de COVID no se ha llegado a 80 personas, en tiempos de COVID jamás se llegará a esa cantidad. Sobre la carta de asociados, la nota que mandan sin firmas no tiene ningún valor legal pero si la envían firmada física o digitalmente, o autenticada, se analizaría desde el momento en que se reciba. Se puede partir de una solicitud de asociados, pero la Junta Directiva no está obligada a hacer lo que solicitan, puede ser que por un tema de conveniencia y demás que la Junta Directiva lo haga, pero cómo se sabe quiénes conforman ese grupo. La Sra. Katty Esquivel consulta si la decisión se puede tomar después, en el sentido de que se indique a los asociados de que si desean presentar la nota debidamente firmada. El Lic. Adrián Fernández indica que eso es una posibilidad, sería prudente decirles a los asociados que se ha recibido de parte de algunas personas la iniciativa de suspender la asamblea pero tomando en cuenta que no está firmada que envíen un correo a la dirección electrónica indicada en un tiempo determinado. La Sra. Katty Esquivel expresa que se podría informar a los asociados todas las consecuencias en que se incurriría por realizar a una asamblea virtual. El Sr.

CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA
CEDULA JURIDICA 3-002-051042

Adrián Mora consulta si se puede votar algo en este momento o si es mejor que los asociados sean los que indiquen cómo se deberá proceder. El Lic. Adrián Fernández indica que ya él emitió un criterio legal y de su parte analiza la parte legal, lo la de política ni de conveniencia. Desde su punto de vista legal si se puede hacer, considera que tomando en cuenta la opinión de los asociados le daría un respaldo a la Junta Directiva. Sugiere que se establezca cuál es el número actual de colegiados activos y se establezca un porcentaje para que aquellos que no estén de acuerdo con que se efectúe una asamblea virtual que envíen un correo electrónico en un plazo de tiempo establecido manifestando su posición. El correo que envíen las personas debe coincidir con el correo electrónico que tengan registrado en la Cámara. El Sr. Luis Ramírez presenta moción para que se cancele la asamblea presencial del 26 de noviembre del año actual y convocar a una nueva asamblea de índole virtual en el plazo de ley establecido cuya publicación deberá realizarse en un diario nacional. Lo anterior, siempre y cuando al menos el 30% de asociados activos remitan al correo electrónico gerencia@camara.cr solicitud de suspensión de la asamblea del 26 de noviembre y realización de una asamblea virtual. Para ello se establece de plazo hasta el 25 de noviembre a las 12:00 medio día para el envío de dichas solicitudes. De cumplirse con el 30% de solicitudes de parte del total de asociados, quedará en firme la suspensión de la asamblea convocada para el 26 de noviembre y se establecería la nueva fecha para convocar a una nueva asamblea virtual.

ACUERDO 281-2020: Por mayoría se acoge moción para que se cancele la asamblea presencial del 26 de noviembre del año actual y convocar a una nueva asamblea de índole virtual en el plazo de ley establecido cuya publicación deberá realizarse en un diario nacional. Lo anterior, siempre y cuando al menos el 30% de asociados activos remitan al correo electrónico gerencia@camara.cr solicitud de suspensión de la asamblea del 26 de noviembre y realización de una asamblea virtual. Para ello se establece de plazo hasta el 25 de noviembre a las 12:00 medio día para el envío de dichas solicitudes. De cumplirse con el 30% de solicitudes de parte del total de asociados, quedará en firme la suspensión de la asamblea convocada para el 26 de noviembre y se establecería la nueva fecha para convocar a una nueva asamblea virtual. Votos a favor: Sra. Katty Esquivel, Sr. Sergio Barrantes, Sr. Luis Ramírez y Sra. Gabriela Lizano. Votos en contra: Sr. Adrián Mora Adrián Mora justifica aduciendo que no se está de acuerdo porque basado en el criterio legal no existe ninguna imposibilidad legal, jurídica o de salud que impida la realización de esta y el Sr. Marco Andrade, justifica su voto en el sentido de que no hay fundamento legal para suspender la asamblea general. Sin más asuntos por tratar, se concluye la sesión al ser las 16:58 horas del mismo día.

Sr. Adrián Mora Solano, Presidente /

Sr. Marco Andrade Villalobos, Secretario a.i.
Última línea.