

CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA
CEDULA JURIDICA 3-002-051042**Acta ordinaria número 1312-2021**

Acta de la sesión ordinaria número **1312-2021** de la Junta Directiva de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada el **10 de febrero del 2021** 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 15:10 horas contando con la participación de:

Miembros Presentes: Adrián Mora Solano, Presidente Juan Ignacio Pignataro Madrigal, Vicepresidente Martha Montiel Galindo, Secretaria Karoni Ocampo Ledezma, Tesorera María Gabriela Lizano Lugo, Vocal III Luis Andrés Ramírez Umaña, Vocal Suplente II Juan Carlos Majano Medina, Fiscal Kattya Esquivel Valerín, Fiscal Suplente Ausente con justificación: Marco Andrade Villalobos, Vocal I Marcelo Dondi Ruiz, Vocal II Invitados: Sr. Carlos Zúñiga Naranjo, Gerente CCCBR y Lic. Adrián Fernández, Asesor Legal.

ARTÍCULO PRIMERO. CONFIRMACIÓN DEL QUÓRUM: El señor Presidente 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 da lectura al orden del día. 1. Verificación del Quórum 2.

Lectura del acta 1311. 3. Informe de Gerencia. 4. Informe de Presidencia. 5. Informe del Fiscal. 6. Solicitudes varias. Indica el señor Presidente que a solicitud del Sr. Marco Andrade, los puntos del Vocal I se trasladarán para la próxima sesión. Se somete a votación el orden del día con la observación respectiva. **ACUERDO 25-2021: Se aprueba por unanimidad el orden del día de la sesión ordinaria N° 1312-2021 del 10 de febrero del 2021.**

ARTÍCULO TERCERO: LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA 1311 La Señora Fiscal Suplente efectúa algunas observaciones de forma al acta. El señor Presidente somete a votación la aprobación del acta con las observaciones indicadas.

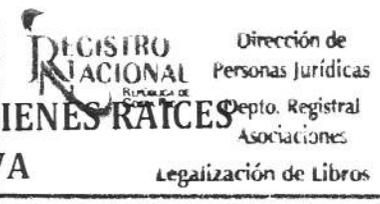
ACUERDO 26-2021: Por mayoría se aprueba el acta de la sesión N° 1311 del 27 de enero del 2021. **ARTÍCULO CUARTO: INFORME DEL GERENTE ADMINISTRATIVO**

a. El Señor Gerente expone solicitud de información solicitada por el asociado Walter Miranda en lo referente a:

1. Copia del contrato con la empresa PROXIO
2. Detalle de la totalidad de pagos realizados a la empresa PROXIO
3. Copia del acta de Junta Directiva donde se rescinde el contrato con la empresa PROXIO
4. Copia del correo electrónico donde se notifica la decisión de rescindir el contrato a la empresa PROXIO
5. Copia del acta de Junta Directiva donde se aprueba el contrato con la empresa Property Shell
6. Copia del contrato con la empresa Property Shell
7. Copia del correo electrónico donde se envía el contrato firmado a la empresa Property Shell

Sustenta la presente petición en el Artículo 5, 11, 12, y 71 de los Estatutos de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces. El Sr. Luis Ramírez presenta moción para que se notifique al Sr. Walter Miranda que se estará efectuando la consulta legal sobre el caso en lo que respecta a la confidencialidad y que oportunamente se le estará brindando la respuesta respectiva. El señor Presidente presenta a votación la moción presentada. **ACUERDO 27-2021: Por unanimidad se aprueba notificar al Sr. Walter Miranda que se estará efectuando la consulta legal sobre la información solicitada en lo que respecta al tema de la confidencialidad, por lo que oportunamente se le estará brindando la respuesta respectiva. Se autoriza al Sr. Carlos Zúñiga remitir al Asesor Legal de la Cámara la solicitud para que emita su criterio legal al respecto.**
ACUERDO FIRME.

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



2021. El señor Presidente presenta moción para que se designe al Sr. Carlos Zúñiga presentar en la próxima sesión de Junta Directiva una terna de auditores externos para ser analizadas y tomar la decisión de contratación de la auditoría externa de la CCCBR. **ACUERDO 28-2021: Por unanimidad se comisiona al Sr. Carlos Zúñiga presentar en la próxima sesión de Junta Directiva una terna de propuestas de auditoría externa para ser analizadas y tomar la decisión de contratación de la auditoría externa de la CCCBR. ARTÍCULO QUINTO: INFORME DEL PRESIDENTE** Al ser las 16:00 horas se incorpora el Lic. Adrián Fernández, Asesor Legal de la Cámara. 5.1 El Sr. Adrián Mora presenta propuesta para que se coloque en el Muro de los Expresidentes, la fotografía de los expresidentes Sra. Ana Seidy López y el Sr. Luis Castro. En el caso del Sr. Castro tiene un proceso abierto de carácter penal por parte de la Cámara, por lo que consulta si es pertinente este proceder. El Lic. Adrián Fernández indica que en el caso del Sr. Castro se debe tomar en cuenta que él no terminó periodo, que ya no es asociado de la Cámara y que tiene interpuesta una denuncia penal por parte de una asociada, por lo que no considera que exista problema al no colocar la foto. En el caso de la Sra. Ana Seydi López León ella terminó el periodo y si bien es cierto se le han hecho a ella cuestionamientos de diferentes tipos, pero por la misma decisión de los asociados, esos cuestionamientos no han llegado a nada. El señor Presidente presenta moción para que se notifique a la Sra. Ana Seydi López León que en marzo se le citará en marzo para una actividad de índole privado por motivo del COVID-19 donde se colocará en la pared de Expresidentes su retrato como Expresidenta de la CCCBR. **ACUERDO 29-2021: Por unanimidad se aprueba notificar a la Sra. Ana Seydi López León que en marzo del presente año se le citará para una actividad de índole privado por motivo del COVID-19 donde se colocará en la pared de Expresidentes su retrato como Expresidenta de la CCCBR. Se solicita al señor Gerente proceder a notificar a la Sra. López León lo aquí acordado y a solicitarle la fotografía.** El señor Presidente aclara que, por recomendación del Asesor Legal, el Sr. Luis Castro mientras tenga un proceso judicial abierto se deja pendiente dicho acto. El señor Presidente presenta una moción de orden para entrar a conocer el punto b del informe del Fiscal General correspondiente a la presentación de carta de comunicado oficial de la Fiscalía dirigida a los asociados relacionados con los acuerdos tomados en la última Asamblea General Extraordinaria realizada en el mes de enero del 2021. **ACUERDO: Se aprueba la modificación en el orden del día.** El Sr. Juan Carlos Majano Medina indica que a lo largo de estos días después de llevada a cabo la asamblea, se ha estado buscando el acuerdo que se tomó para llevar a cabo la auditoría forense, la aprobación de esta auditoría se tomó en Junta Directiva y se dio a conocer en Asamblea General quien solicitó que dicho informe de la Auditoría Forense se diera a conocer en la Asamblea General. El Lic. Adrián Fernández indica que la Auditoría Forense se respalda en el sentido de que en ese periodo 2019 no se realizó una auditoría normal. La forma correcta de verificar faltantes a nivel financiero es mediante la realización de una auditoría. El Sr. Luis Ramírez considera importante establecer un procedimiento legal para administrar o resguardar documentos como actas de Junta Directiva y de Asamblea, ya que no puede ser que se desaparezcan las cosas. El señor Presidente aclara que no fue que se han perdido documentos sino que el acuerdo de contratar la Auditoría Forense no se tomó el acuerdo. El señor Fiscal indica que continuará con la revisión, pero de no haber acuerdo de asamblea al respecto, se efectuará la aclaración respectiva. El señor Presidente solicita que, en caso de hacerse la aclaración respectiva solicita que se cite el nombre de los directores que lo propusieron. Además, que se recuerde el informe brindado en asamblea por el Sr. Mauricio Lobo, Ex Fiscal, donde informó de cosas sumamente preocupantes que pasaron a nivel de la Cámara y que dieron paso a la necesidad de realizar esta auditoría. El Sr. Adrián Mora solicita que el Fiscal conste en el acta de Asamblea General Extraordinaria el nombre de los asociados (Ofelia Ulloa, Martha Montiel, Katty Esquivel, Juan Carlos Majano) que votaron en contra de que el caso se archivara. Asimismo solicita que, de ser posible, se remita a los directores el comunicado, previo a su envío a los asociados. b. El señor Presidente indica que en Diciembre del año pasado se hizo un reconocimiento a la Comisión de Educación por trabajar arduamente en el año 2020 recogiendo fondos en etapa de Pandemia; sin embargo no se le hizo ningún reconocimiento al Bufete Clare & Facio, específicamente al Sr. Douglas Beard y el Sr. Gabriel Clare brindaron de forma ad honorem a los

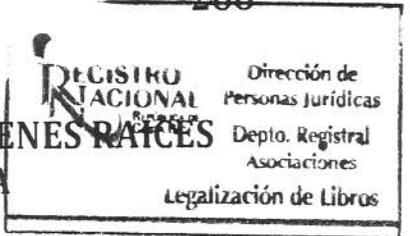
CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA
CEDULA JURIDICA 3-002-051042

REGISTRO
NACIONAL
REPUBLICA DE
COSTA RICA

Dirección de
Personas Jurídicas
Depto. Registral
Asociaciones
Legalización de Libros

asociados una charla semanal en temas legales de asesoría inmobiliaria. Actualmente brindarán esas charlas de forma quincenal pero igualmente de forma gratuita. Por lo anterior sugiere que se haga una entrega de un certificado (diploma) de agradecimiento por la labor humanística realizada. **ACUERDO 30-2021: Por unanimidad se aprueba otorgar un diploma en reconocimiento al Bufete Clare & Facio, específicamente al Sr. Douglas Beard y el Sr. Gabriel Clare brindaron de forma ad honorem a los asociados una charla semanal en temas legales de asesoría inmobiliaria.** c. Conocimiento y contestación de nota presentada por el Sr. José Miguel Porras Mejías, que por motivo de tiempo no se conoció en asamblea, pero por aprobación del Sr. Porras se resolvió conocerlo en esta sesión de Junta Directiva. El Lic. Adrián Fernández manifiesta que cuando se le pidió criterio, analizó el tema desde el punto de vista de legalidad, pues desconoce cuál de las dos empresas es mejor y tampoco cuál es la más conveniente desde el punto de vista financiero. Lo que se analizó es si se podía o no firmar algún contrato con la empresa y su recomendación fue que sí, porque en el Laudo Arbitral no se establecen responsabilidades de Property Shelf hacia la Cámara, sino que se establecen incumplimientos de ambas partes. La empresa Property Shel presenta la demanda por falta de pago, pero al final el Tribunal determinó que la Cámara no tenía que pagar eso porque estaba prescrito, por lo que no es correcto decir que la Cámara siempre pagó porque sí había una deuda y por eso es que la demandaron. En cuanto al tema de cómo resolver esto, su sugerencia es que debe llevarse a una Asamblea General Extraordinaria por el hecho de que la Sra. Ida Luz Holdridge presentó un recurso de revocatoria con apelación en subsidio, relacionado con este mismo acuerdo de Junta Directiva. Se había preparado un borrador de respuesta a la revocatoria se le dan a ella las razones jurídicas por las cuales no procedía revocar el acuerdo, por lo que si la Junta Directiva mantiene la validez del acuerdo donde se contrató a la empresa Property Shelf queda vigente la apelación y esta solo puede conocerla la asamblea. El Sr. Luis Ramírez sugiere convocar a asamblea y hacer a los asociados una presentación de cuál fue el criterio por el cual se tomó la decisión de contratarlos, que se tenga claro cuáles son los pros y los contras y porqué se llegó a la decisión que se tomó. El señor Presidente solicita que la Comisión de Tecnología haga una presentación de los criterios emitidos para la sugerencia de contratación de la empresa Property Shelf. Asimismo, presenta moción para responder conjuntamente a la Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez y al Sr. José Miguel Porras Mejías que en vista de la presentación del recurso de revocatoria con apelación en subsidio en contra del acuerdo tomado por la Junta Directiva donde se contrató a la empresa Property Shelf, se estará convocando a Asamblea General Extraordinaria el jueves 25 de marzo del 2021. Se deberá indicar al Sr. Porras Mejías que la nota presentada se hará del conocimiento de la Asamblea General Extraordinaria. **ACUERDO 31-2021: Por unanimidad se aprueba responder conjuntamente a la Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez y al Sr. José Miguel Porras Mejías que en vista de la presentación del recurso de revocatoria con apelación en subsidio en contra del acuerdo tomado por la Junta Directiva donde se contrató a la empresa Property Shelf, se estará convocando a Asamblea General Extraordinaria el jueves 25 de marzo del 2021. Se deberá indicar al Sr. Porras Mejías que la nota presentada se hará del conocimiento de esa Asamblea General Extraordinaria. Se solicita a la señora Secretaria proceder a comunicar lo establecido en el presente acuerdo.** Se desconecta de la sesión el Lic. Adrián Fernández. **ARTÍCULO SEXTO: INFORME DEL FISCAL GENERAL** 6.1 El Sr. Juan Carlos Majano Medina indica que se ha recibido la manifestación de interés de algunas de las sociedades anónimas para integrarse a la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces. El Sr. Carlos Zúñiga menciona que esta disposición la contemplan los Estatutos, pero todavía falta por definir algunos requisitos que deben cumplir y cuál sería la membresía. Se puede hacer un prospecto de requerimientos y presentarlos a conocimiento de la Junta Directiva. El señor Presidente sugiere que para la próxima sesión de Junta Directiva el Sr. Carlos Zúñiga presente un prospecto de manual de incorporación de sociedades anónimas a la CCCBR que estaría aprobado por la Junta Directiva pero que debe ser refrendado por la Asamblea General Ordinaria convocada el 25 de marzo del 2021. **ACUERDO 32-2021: Por unanimidad se comisiona al Sr. Carlos Zúñiga para que presente en la próxima sesión de Junta Directiva un prospecto de manual de incorporación de sociedades anónimas a la**

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



CCCBR que estaría aprobado por la Junta Directiva pero que debe ser refrendado por la Asamblea General Extraordinaria convocada para el 25 de marzo del 2021.

ARTÍCULO SÉTIMO: OTROS INFORMES:

A. SOLICITUD RE-INCORPORACION-CCCBR: La Junta Directiva conoce solicitud de incorporación por parte de:

- 2683 Karol Barboza Valverde
- 2699 Juan José Lambert Ugalde (tenía permiso pero no lo va a necesitar más)
- 2892 Carmen Jiménez Blanco (tenía permiso, pero no lo va a necesitar más)

y con el aval del Comité de Afiliaciones se acuerda: **ACUERDO 33-2021: Revisado el expediente respectivo y conocido el informe del Comité de Afiliaciones, esta Junta Directiva por unanimidad aprueba la reincorporación de las personas indicadas en la lista anterior a la CCCBR. Proceda la Administración a realizar el procedimiento respectivo. Acuerdo firme.**

C. INCORPORACIÓN-ASOCIADOS:

- Julián José Mateo Peralta, cédula 1-1474-0073, curso setiembre 2020
- Yuri Ernesto Detrinidad Miranda, cédula 8-0139-0426, curso diciembre 2020

La Junta Directiva conoce solicitud de incorporación por parte de las personas indicadas en la lista anterior y con el aval del Comité de Afiliaciones se acuerda:

ACUERDO 34-2021: Revisado el expediente respectivo y conocido el informe del Comité de Afiliaciones, esta Junta Directiva por unanimidad aprueba la incorporación de las personas indicadas en la lista anterior a la CCCBR. Proceda la Administración a realizar el procedimiento respectivo. Acuerdo firme.

D. DESAFILIACIÓN-ASOCIADOS:

- 1842 Raquel Goldstein Canales (tenía permiso solicita la desafiliación)

ACUERDO 35-2021: Se aprueba por unanimidad la desafiliación de la Sra. Raquel Goldstein Canales como miembro de la CCCBR. Se solicita a la administración, proceder según corresponda. Sin más asuntos por tratar, se concluye la sesión al ser las 17:55 horas del mismo día.

Sr. Adrián Mora Solano, Presidente / Sra Martha Montiel Galindo, Secretaria. Última línea.