

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

Acta extraordinaria número 1287-2020

Acta de la sesión extraordinaria número **1287-2020** de la Junta Directiva de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada en sus oficinas centrales, ubicadas en el Barrio Esquivel Bonilla, Calle Blancos, en la Ciudad de San José - Costa Rica, a las 15:00 horas del **06 de febrero del 2020**. Miembros Presentes: Adrián Mora Solano, Presidente Katty Esquivel Valerin, Vicepresidenta Mary Anne Weston Murillo, Secretaria Luis Fernando Gómez Ulloa, Tesorero Marco Andrade Villalobos, Vocal I Sergio Barrantes Solano, Vocal II Marcela Fonseca, Fiscal Suplente Ausentes: María Gabriela Lizano Lugo, Vocal III Mariam Martínez Traña, Vocal Suplente I Luis Andrés Ramírez Umaña, Vocal Suplente II María Esther Sevilla Vargas, Vocal Suplente III Juan Carlos Majano Medina, Fiscal También está presente el Sr. Carlos Zúñiga Naranjo, Gerente General. **ARTÍCULO PRIMERO. CONFIRMACIÓN DEL QUÓRUM:** Preside la sesión el Sr. Adrián Mora Solano, Presidente y como Secretaria la Sra. Mary Anne Weston Murillo. Con la verificación del quórum se inicia la sesión. **ARTÍCULO SEGUNDO: LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.** La señora Secretaria da lectura al orden del día y la somete a votación. **ACUERDO 42-2020: Por unanimidad se aprueba la agenda de la sesión 1287-2020.** Se declara un receso de 15 minutos. Se reinicia la sesión con la incorporación del Sr. Adrián Mora Solano y de la Sra. Katty Esquivel. **ARTÍCULO TERCERO: LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA 1286** El señor Presidente consulta si hay observaciones qué hacer al acta 1286. No habiendo observaciones, se somete a votación la aprobación del acta N° 1286. **ACUERDO 43-2020 Por mayoría se aprueba el acta de la sesión N° 1286-2020. ACUERDO FIRME.** Al ser las 15:25 se incorpora a la sesión la Sra. Marcela Fonseca.

ARTÍCULO CUARTO: INFORME DEL PRESIDENTE 4.1 El señor Presidente informa que regresó el lunes de Panamá y logró muchas cosas importantes. Indica que el señor Presidente de FIABCI le comentó que había recibido algunas consultas sobre el tema de la incorporación de la Cámara a FIABCI, consultas que le dijo iba a responder en el transcurso de esta semana. Resalta que se llegó a un conceso y que asistirá el 18 de febrero a Costa Rica y si la Junta Directiva aprueba realizar el Conversatorio de FIABCI en esa fecha, se iniciaría desde ya con la divulgación. Será un evento cerrado para cuarenta personas y se indicará que, aquellos asociados que confirmen asistencia y no asistan se les aplicará la sanción de no asistir a un próximo evento, ya que es un gasto en que está incurriendo la asociación. Comenta que el Capítulo Internacional le cubrirán al Presidente de FAIBCI una noche de hospedaje en el Hotel Quality Inn. Agrega que también se necesita cubrir una noche a la Directora de ACOBIR, ya que relatará lo que ha sido el convenio, la relación, los beneficios para la asociación y toda una serie de motivaciones para que Costa Rica vuelva a la FIABCI. Agrega que la señora Directora está cubriendo sus tiquetes aéreos y él le cubrió tanto el transporte como el almuerzo. Menciona el señor Presidente que comunicó a Encuentra24 sobre la realización de este conversatorio y solicitaron estar a cargo de la apertura de este de 5:00 p.m. a 6:00 p.m., aportando los bocadillos y refrescos de esa primera hora y a las 6:30 p.m. se iniciaría el conversatorio y la cena estaría a cargo de la Cámara. La Sra. Mary Anne Weston recomienda tener en cuenta otras empresas de servicios de comida para tener una comparación en servicio y precio. La Sra. Marcela Fonseca indica que, por recomendación de los auditores, debe haber una terna de oferentes y el acuerdo que se adopte aprobando una contratación de servicios debe ser unánime, donde se tome en cuenta la calidad del servicio y el costo. El señor Presidente indica que, la Gerencia debe presentar la terna de oferentes con la recomendación del caso y la Junta Directiva deberá aprobar la contratación. El señor Presidente informa que el conversatorio de Mujer Realtors que la Sra. Katty Esquivel estaba proponiendo, se reprogramó para el 11 de marzo y tendrá tres invitadas de lujo, entre ellas la señora Vicepresidenta de la República. El señor Presidente somete a votación la aprobación para realizar el conversatorio FIABCI el 18 de febrero del año actual, iniciado de 5:00 p.m. a 6:00 p.m. con Encuentra24 y de 6:30 a 8:30 p.m. con FIABCI. Indica que, los gastos de una noche en el Hotel Quality Inn, de la señora Directora Ejecutiva de la Cámara de Panamá, serán

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

cubiertos por la CCCBR por un monto de \$90,00. **ACUERDO 44-2020: Por unanimidad se aprueba:** a. Realizar el conversatorio FIABCI el 18 de febrero del 2020 a cargo del señor Presidente de FIABCI y de la señora Directora Ejecutiva de ACOBIR Panamá, donde se discutirán temas de FIABCI y de la experiencia de ACOBIR en FIABCI. b. Se iniciará dicho conversatorio de 5:00 p.m. a 6:00 p.m. con Encuentra24 y de 6:30 a 8:30 p.m. con los invitados de FIABCI. c. La actividad tendrá un cupo limitado de 40 personas y al asociado que confirme asistencia y no llegue, se le sancionará con no participar del siguiente evento que realice la Cámara. c. Se aprueba que la CCCBR cubra a la Directora Ejecutiva de la Cámara de Panamá los gastos de estadía de una noche en el Hotel Quality Inn, por un monto de \$90,00. d. El Capítulo Internacional cubrirá al Presidente de FIABCI los gastos de estadía de una noche en el Hotel Quality Inn. 4.2 El señor Presidente expresa que para nadie ha sido un secreto que el tema de Encuentra24 ha sido muy emotivo. Indica que ya se dará por agotado el tema, a fin de iniciar con cordialidad y respeto una relación de empresa a asociación para beneficio de ambas partes. Comenta que habló con los jerarcas de Encuentra24 pero el día anterior la señora Secretaria se había reunido con ellos logrando limar asperezas entre ella, el Sr. Mauricio Muñoz y los personeros de Encuentra24. Manifiesta que Encuentra24 lo trató con mucha cordialidad y le consultaron cuándo podrían hacer uso del convenio y capacitar a sus vendedores, ya que una vez realizado se hará uso del banner. Le parece que el señor Fiscal había enviado unas consultas a la Sra. Mary Anne Weston. Por su parte, las preguntas que él había hecho en la sesión de Junta Directiva anterior, las da por descartadas. Agrega que, la Cámara está muy motivada a seguir con Encuentra24, pero si se presentase un manifiesto de parte de asociados que deseen que la Cámara los defienda ante un abuso de cualquier empresa que sea proveedor y que brinde un servicio para los asociados, no duda en que esta Junta Directiva estará muy sigilosa de apoyar a los asociados. La Sra. Mary Anne Weston indica que, el Sr. Adrián Mora, la Sra. Kattya Esquivel, la Sra. Marcela Fonseca, el Sr. Juan Carlos Majano y ella, tuvieron una reunión privada, donde se abordó el tema y se subsanaron mal entendidos. Agrega que también se reunió con jerarcas de Encuentra24, fue una reunión muy cordial donde se explicó todo. La Sra. Mary Anne Weston expresa que, dado a que su nombre fue mencionado muchas veces en el acta 1286 con respecto al tema de Encuentra24, solicita que quede constando la nota de la cual hace lectura.

“He leído con detenimiento las manifestaciones del señor presidente Adrián Mora y del Vocal Marco Andrade en el acta 1286 referentes al tema de Encuentra 24 y la verdad he quedado algo sorprendida ya que se acomodan a una realidad paralela de los hechos ocurridos cuando se refieren a Encuentra 24. Si bien es cierto Marco Andrade negoció un “acuerdo” con Encuentra 24 que fue rechazado de pleno por mayoría de la Junta Directiva ya que claramente no tenía beneficio alguno para los asociados y se le pidió renegociar el mismo a lo que él accedió. Por motivos desconocidos a la fecha él presentó dicho “acuerdo” al presidente y este lo firmó supuestamente desconociendo que había sido rechazado de pleno por su Junta Directiva. Me hace gracia que se diga en el acta 1286 que por “motivos que no vale la pena mencionar” cuando son motivos sumamente serios y delicados tanto así que la fiscalía le iba a solicitar la renuncia a Marco Andrade. En aras de llevar armonía al problema ocasionado por el señor Andrade, es que me ofrecí solucionarlo y llegar a un mejor acuerdo con Encuentra 24 para obtener beneficios para los asociados y por eso la Junta Directiva me aprobó hacerlo. Lamentablemente hubo algunas quejas por un error terrible de comunicación y traté de intervenir para ver de qué forma se solucionaba. Le expresé claramente al presidente que iba a escalar el tema con el señor Boris antes de hacer y él estuvo de acuerdo así que no entiendo ni me interesa las razones que tiene para alegar desconocimiento. Nuevamente por errores serios de comunicación y por “chismes, dimes y diretes” que le pasaron a Ericka Rojas de Encuentra 24 se creó una situación de tensión entre mi persona y ella. A título personal y como miembro de la JD fui invitada por el señor Javier Ortiz socio del señor Boris a una reunión informal para conocernos y aclarar las aristas que se dieron por informaciones de terceros que actuaron con muy baja ética o como dijo el mismo don Javier “gente que tira la piedra y esconde la mano”. Me acompañó el señor Mauricio Muñoz ex fiscal general que tenía algunos temas pendientes como asociado y para que fuera mi testigo ya que no sabía qué me iba a encontrar. Fue de las mejores reuniones

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

que he tenido en donde la educación y profesionalismo fue lo que reinó. Los comentarios que hace en el acta 1286 el señor Marco Andrade no logro comprenderlos. Él dijo claramente que Encuentra 24 (asumí Ericka por ser con quien estaba tratando) había dicho que directores anteriores habían pedido favores especiales y así quedó en actas. Luego se "quita" de haber dicho esto y hace un enredo al mejor estilo de "Tres Patines" que no se logra entender cuando una persona seria debe de mantener lo que dice porque su palabra es lo único que vale en esta vida. Curiosamente la señora Ericka Rojas abiertamente me reconoce que ella le dijo a Marco justamente eso entonces para qué decirlo y quitarse.... eso NO se hace señor Andrade. Finalmente quiero ser muy contundente y quien me conoce sabe que soy de una línea, no me gustan las veletas ni los paños tibios. Soy clara, directa y me considero una profesional muy correcta en mi actuar y a nadie le permito que trate con insinuaciones que yo no he actuado con la mayor integridad menos queriendo tapar lo que otros sí actuaron con una falta de ética enorme. Quiero dejar muy claro estimados señores que no me gusta el drama y menos la polémica, pero NUNCA me voy a quedar callada si siento que algo NO es correcto como se dio todo esto desde el inicio del acuerdo con Encuentra 24. Si recalco que el presidente ha asegurado vehementemente que Marco Andrade no le dijo la verdad y lo engañó al no decirle que ese acuerdo había sido vedado por la Junta Directiva. Él lo firmó con desconocimiento absoluto que hacía algo incorrecto. También reconozco que el señor Andrade se disculpó por lo ocurrido. por mi insistencia ahora adicionalmente hay un acuerdo en firme que TODO contrato que afecte el patrimonio de la Cámara debe de ser avalado por la JD antes que el presidente pueda firmarlo para tranquilidad de todos los asociados. Para terminar debo decir que me siento muy satisfecha a título personal de la reunión que fui invitada con Encuentra 24 ya que aclaramos todos los dimes y diretes de terceros, hasta un fuerte abrazo nos dimos Ericka y yo espero que ya se acaben los cuentos. Como directora de Junta Directiva apoyo al 100% seguir adelante con el acuerdo y darles todo el apoyo de información que requieran, pero eso lo decidirá por mayoría la Junta Directiva. Para terminar debo dejar de forma clara que tengo un gran respeto por cada uno de los miembros de esta Junta Directiva, pero el hecho que los tenga en alta estima no significa que si mi interés es que las cosas se hagan de forma transparente y que entendamos que en esta junta todos somos iguales, merecemos nuestras opiniones y si no estamos de acuerdo con algo no somos enemigos..... Como dijo nuestra querida Ofelia Ulloa que "no se trata de firmar acuerdos por firmarlos sino se trata de traer negocios y beneficios a los asociados" Les deseo una feliz tarde , Muchas gracias, **Mary Anne Weston, CEO/Broker ,Signature Properties de Costa Rica, S.A."**

El señor Presidente indica que, la señora Secretaria está clarificando en su carta y en esta sesión que después de firmado el adendum actúa a título personal no a nombre de la CCCBR, ya que la única persona autorizada para actuar es el Presidente. Aclara que la Junta Directiva es quien de forma colegiada le gira las directrices correspondientes, no de forma independiente. La señora Secretaria indica que ella tenía autorización junto con el Sr. Marco Andrade para renegociar con Encuentra24, antes de la firma del adendum el señor Presidente le quitó ese derecho, aunque sabía que ella lo estaba haciendo. El Sr. Marco Andrade indica que desea dar por agotado el tema y que su nombre no sea más mencionado en torno a este tema. Que este sea el inicio de la relación comercial entre Encuentra24 y la CCCBR, que todo sea del conocimiento de la Junta Directiva y de la revisión previa del asesor legal. Es muy respetuoso de las decisiones que toma la Junta Directiva. Solicita que este tema se finalice en esta sesión. 4.3 La señora Secretaria da lectura a nota emitida por la Sra. Emilia Piza, donde presenta propuesta de miembros para la integración de la Comisión no Vinculante de Revisión de Nuevos Estatutos. Las personas propuestas son: Emilia Piza, Isabel de Menorval, Hernando París, Juan Luis Ugalde y Lia Marta Campos. El señor Presidente recuerda que la Asamblea General designó un plazo de quince días para que se remitiera a esta Junta Directiva la propuesta de integración de dicha comisión. También se dijo en la Asamblea que, en un plazo de seis meses el informe debía con los cambios recomendados, debía ser conocido por la Junta Directiva para que se analizara y se dictaminara. La Sra. Marcela Fonseca indica que si es una comisión especial designada por la asamblea quien debe ratificar esa comisión es la asamblea y no considera que sea un acuerdo que esté bien tomado porque va en contra de los Estatutos. De acuerdo con el Estatuto el comisionado para nombrar comisiones es la Junta Directiva y su

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

Presidente, por lo que no se puede irrespetar el Estatuto de esa forma. También está en desacuerdo de que la Sra. Emilia Piza integre una comisión después de tanto tiempo de estar fuera de la Cámara y después de no dar explicaciones, porque en el informe que brindó el Sr. Mauricio Muñoz quedó claramente demostrado un montón de situaciones que se dieron, incluso en Centro de Conciliación y ahora ella viene otra vez con esa idea. Considera que la Fiscalía tiene todo el derecho de formar parte de esa comisión, también deben integrar la comisión personas que formaron parte de la reforma de esos Estatutos. Le parece irrespetuosa la posición de la Sra. Emilia Piza y está en absoluto desacuerdo con su conducta, se está generando un tercer foco de problemas en la asociación y no se saldrá adelante como asociación mientras se siga jalando un montón de ideas de varias personas que no forman parte de las comisiones, pero se les empodera para que vengán a destruir lo que otras personas ya hicieron. Está en absoluto desacuerdo con un montón de cosas de su conducta incluyendo la contratación del catering service que se hizo para el almuerzo de diciembre, propiedad de una nieta o de una hija de la Sra. Piza, lo considera inadecuado. Indica además que ella estuvo presente en un par de reuniones de los Estatutos anteriores y lo que más costó a las personas que trabajaron fue deshacer un montón de cosas que la Sra. Piza había hecho para acomodar los Estatutos a su conveniencia y de ninguna manera puede permitir como Fiscal Suplente y como asociada que esa situación se repita. Se opone a que la Sra. Piza sea quien coordine la comisión ni que sea ella quien, a dedo, nombre a los integrantes de la misma y si se están tomando en cuenta a los expresidentes que se tomen en cuenta a los que están activos que son Don José Miguel Porras, la Sra. Ana Seydi López e incluso el Sr. Luis Manuel Castro. Se opone a que la Sra. Piza nombre a dedo una comisión que simplemente lo que hará es despilfarrar la economía de la Cámara en algo que se hizo hace dos años y medio. También está en contra de la intromisión de la Sra. Piza en todas las cosas de la Cámara, ella es un miembro honorario y como un asociado tiene derecho, pero más que el resto de asociados y mucho menos está por encima de la Junta Directiva ni de la Asamblea General. El señor Presidente expresa que, si había gente en la asamblea que se oponía no lo dijeron y se quedaron callados. Nadie levantó la mano para formar parte de la comisión cuando se consultó en la asamblea. La asamblea le dio autorización para que la misma comisión rellenara los campos que hacen falta y se le otorgó un plazo de quince días para que remitiera el nombre de un mínimo de tres y un máximo de cinco miembros. La señora Secretaria externa su total apoyo a la posición de la señora Fiscal Suplente. Puede ser que por ejemplo, de cuatrocientos artículos haya tres que se puedan mejorar, pero todo el proceso le costó a la Cámara millones de colones, cinco asambleas y gastos legales. Lo que sugiere es que se inscriban los Estatutos en el Registro Nacional y posteriormente dentro de uno o dos años después sobre la marcha, se revisen los Estatutos y si es oportuno, reformarlo. Manifiesta su interés de formar parte de esta comisión. Externa la importancia de que un miembro de la Junta Directiva sea quien coordine la comisión. El señor Presidente indica que él no se opone a los Estatutos, pero lo que reciente es que paguen justos por pecadores y se le limite al Presidente por errores cometidos por los anteriores. Aunque esto le moleste y no lo comparta, lo ha respetado. El Sr. Sergio Barrantes expresa que se debe resolver cómo se puede equilibrar la comisión. Las recomendaciones que el comité presente no se pueden implementar, sin autorización de la Junta Directiva. El señor Presidente solicita que la señora Fiscal le envíe una nota mediante la cual le proponga a los miembros que deseen formar parte de esta comisión, toda vez que el Presidente es el que debe ratificar los nombramientos. Espera a más tardar mañana esa terna a fin de que a más tardar el lunes 10 de febrero estar nombrando a la comisión y que puedan reunirse en un plazo no mayor a ocho días.

ARTÍCULO QUINTO: INFORME DE LA FISCAL SUPLENTE La Señora Fiscal Suplente indica que el señor Fiscal y ella se reunieron con las personas a cargo de realizar la Auditoría Forense y ellos les explicaron que han tenido una serie de problemas porque hace falta mucha documentación y los bancos no han sido lo suficientemente ágiles en la entrega de la información. Los Auditores indicaron que si tienen un poder, ellos podrían presentarse al banco y hacer ellos por sí mismos los trámite requeridos. Ellos solicitaron información aleatoria y tienen dudas con firmas de cheques, cheques emitidos sin facturas y sin ningún respaldo y desean hacer una revisión más profunda de lo que hay. Por ser una auditoría forense su objetivo es determinar procedimientos incorrectos que hay dentro de la asociación o que ha habido y que han generado una serie de

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

desorden. De acuerdo a los hallazgos se puede llevar el caso a los tribunales de justicia. Por lo anterior, considera que es importante el hecho de darles tiempo. El auditor dijo que él puede entregar un informe preliminar, pero considera que no es correcto y tampoco se tiene por qué correr para arreglar un asunto tan delicado como lo es este tema. Indicó además, que de ser el caso en la asamblea del 17 de febrero él podía informar de la situación a los asambleístas; sin embargo, no se considera apropiado invertir en todo lo que representa convocar a una asamblea para que no se presente el informe. El señor auditor se comprometió a enviar una nota explicando la situación, con el objetivo de que la Cámara la remita a los asociados. El Sr. Carlos Zúñiga comenta que el señor Presidente y el señor Tesorero tuvieron que ir hace un mes al BAC San José para pedir la información y aún no la han emitido. Se ha rastreado la información y nadie sabe en qué estado está. Agrega la Sra. Marcela Fonseca que el auditor solicitó que el señor Presidente les otorgue un poder especial para que ellos realicen directamente la gestión. Conocido el tema la Junta Directiva acuerda: **ACUERDO 45-2020: Por unanimidad se autoriza al señor Presidente otorgar poder especial conforme lo establece el Artículo 256 del Código Civil, a favor del Sr. Carlos Céspedes Salazar y del Sr. Bolívar Rojas Astúa, para que en nombre del Sr. Adrián Mora Solano o de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, se apersonen conjunta o separadamente al Banco Nacional de Costa Rica o al Bac San José para que se solicite o retire todos los cheques originales y copia de ellos debidamente cancelados por esta institución de las cuentas de la Cámara en colones y en dólares. Asimismo, quedan los dos apoderados debidamente autorizados a retirar las imágenes digitalizadas solicitadas en nota enviada y recibida por este banco en nota de fecha 18 de diciembre del 2019. Para tal fin los apoderados podrán firmar cualquier solicitud por escrito, formulario o documento o lo que fuese necesario y exigido por el Banco Nacional o por el Bac san José para cumplir tal fin.** Se somete a votación solicitud presentada por la señora Fiscalía Suplente de notificar a los asociados a la mayor brevedad posible, por medio de los auditores, que se suspende la Asamblea General Extraordinaria convocada para el próximo 17 de febrero de 2020, y que la misma se notificará según la ley, 17 días antes, una vez que esté terminado el informe forense. **ACUERDO 46-2020: Por unanimidad se aprueba notificar a los asociados a la mayor brevedad posible, por medio de los auditores, que se suspende la Asamblea General Extraordinaria convocada para el próximo 17 de febrero de 2020 y que la misma se notificará según la ley, 17 días antes, una vez que esté terminado el informe forense.** Sin más asuntos por tratar, el Sr. Adrián Mora Solano concluye la sesión al ser las 17:14 horas del mismo día.



Sr. Adrián Mora Solano, Presidente / Sra. Mary Anne Weston Murillo, Secretaria. Última línea.