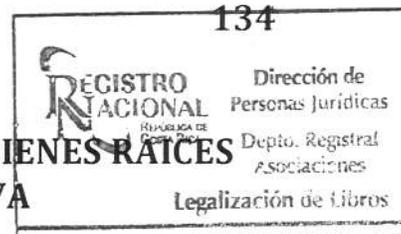


## Acta ordinaria número 1295-2020

Acta de la sesión ordinaria número **1295-2020** de la Junta Directiva de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada el **08 de julio 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 15:12 horas contando con la participación de:

Miembros Presentes: Adrián Mora Solano, Presidente Katty Esquivel Valerín, Vicepresidenta Sergio Barrantes Solano, Vocal II María Gabriela Lizano Lugo, Vocal III Mariam Martínez Traña, Vocal Suplente I Luis Andrés Ramírez Umaña, Vocal Suplente II Juan Carlos Majano Medina, Fiscal Marcela Fonseca, Fiscal Suplente Ausentes con justificación: Mary Anne Weston Murillo, Secretaria Luis Fernando Gómez Ulloa, Tesorero Marco Andrade Villalobos, Vocal I El señor Presidente indica que la Sra. Mary Anne Weston Murillo justificó hoy mismo su ausencia a la Junta Directiva. Solicita que los señores Fiscales revisen si la justificación está dentro del marco de la normativa que se aprobó en la sesión anterior de Junta Directiva. También está conectado mediante la plataforma Zoom el Sr. Carlos Zúñiga Naranjo, Gerente General. **ARTÍCULO PRIMERO. CONFIRMACIÓN DEL QUÓRUM:** El Sr. Adrián Mora Solano efectúa la verificación del quórum e inicia la sesión. **ARTÍCULO SEGUNDO: LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.** El señor Presidente da lectura al orden del día. 1. Verificación del Quorum 2. Lectura y aprobación del orden del día 3. Lectura y aprobación del acta 1292,1293, 1294 4. Audiencia con la Comisión Centro de Negocios y Comisión Proyecto de Ley. 5. Lectura de correspondencia 6. Informe del Gerente Administrativo 7. Informe del Presidente. 8. Informe del Vicepresidente 9. Informe de Tesorería. 10. Otros informes. **ACUERDO 182-2020: Por unanimidad se aprueba el orden del día de la sesión ordinaria de Junta Directiva N° 1294-2020 del 24 de junio del 2020.** Al ser 15:20 se incorpora la Sra. Mariam Martínez quien funge como Vocal I en la presente sesión. **ARTÍCULO TERCERO: LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA 1292, 1293 y 1294** El señor Presidente informa que las actas se remitieron con anticipación a los señores directores, por lo que somete a votación no dar lectura a las actas. **ACUERDO 183-2020: Por unanimidad se aprueba no leer las actas.** Al ser las 15:21 se incorpora la Sra. Gabriela Lizano quien en la presente sesión funge como Secretaria a.i. El señor Presidente consulta si hay observaciones que realizar a las actas. Comenta que el Sr. Marco Andrade solicitó incluir en el acta que su ausencia fue justificada. La Sra. Katty Esquivel solicita que en el acta 1294 se debe agregar moción solicitada por el señor Fiscal de que todos estuvieran al día en el pago de las cuotas. Asimismo, solicita que el acuerdo de la aprobación del convenio con Grupo Yoses no se apruebe hasta que se revise el tema que abordará sobre la restricción contenida en los estatutos. El señor Presidente indica que el acuerdo ya está tomado por lo que puede abordar el tema hoy y de ser el caso, se hacer una modificación al acuerdo. Sin más observaciones, el señor Presidente somete a aprobación las actas 1292, 1293 y 1294. **ACUERDO 184-2020: Por unanimidad se aprueban las actas 1292, 1293 y 1294 de Junta Directiva.** Debido a que ninguna de las audiencias se ha incorporado luego de enviárseles el link de la reunión, el señor Presidente presenta moción para variar el orden del día y conocer de seguido el informe del Gerente Administrativo y posteriormente se continúa con las audiencias. **ACUERDO 185-2020: Por unanimidad se acoge moción presentada por el señor Presidente y se aprueba variar el orden del día. ARTÍCULO CUARTO: INFORME DEL GERENTE ADMINISTRATIVO** El Sr. Carlos Zúñiga indica que remitió a los miembros de la Junta Directiva el documento de respuesta a las preguntas planteadas por la Junta Directiva a la Administración en sesión anterior. Indica que, debido a que en la sesión anterior se cuestionó su actuar y ultrajaron su moral de la forma que se externaron de él y del personal administrativo de la Cámara, ellos no quitan el tiempo ni roban plata, por esta razón solicita que el documento se someta a discusión. Aclara que no asumirá

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



cuestionamientos del cual él no es culpable. Agrega que documentó la cronología de cada uno de los eventos. El señor Presidente solicita que el informe quede constando literalmente en la presente acta. **“San José, 03 de julio del 2020 Señores** Miembros de la Junta Directiva Cámara costarricense de corredores de bienes raíces CCCBR. Pte.

Estimados señores. A raíz de varios cuestionamientos y malestares externados por ustedes en relación con mi actuación como administrador de esta organización, me permito tratar a través de esta nota, dar respuesta a sus ítems enviados posterior a la sesión del pasado miércoles 24 de junio. Algunos de los puntos me permití unirlos ya que correspondían a un mismo tema. Con las disculpas del caso, tuve que extenderme en ciertos temas en aras de dejar lo más claro posible mi explicación. En algunos casos, agrego anexos como elementos de juicio que respaldan o dan fe de mis argumentos, mismos que en el texto anoto un número que referencia el anexo en particular. Gracias Carlos Zúñiga Naranjo

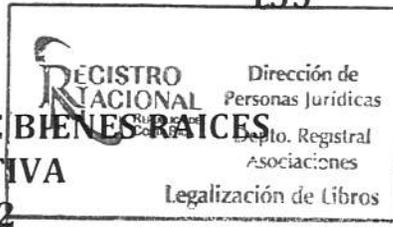
**Situaciones de conflicto. 1. Certificación para el Bac. (Centro de Negocios)** En relación al “convenio” con el BAC, es importante recordar que esta iniciativa tiene más de un año de estarse negociando. A la junta directiva ya han venido representantes de la comisión de centro de negocios al menos dos veces con el fin de informarles sobre el avance en esta negociación. Concretamente en relación a esta certificación, el BAC solicitó la emisión de declaración jurada donde se indicara que ninguno de los asociados a la cámara tuvieran más del 10% de derecho a voto. Procedí a trasladar el 7 de mayo esta solicitud al Licenciado Adrián Fernández. (1) El Licenciado Fernández emitió una certificación el 27 de mayo indicando “...el suscrito notario da fe que dicha asociación está integrada por diferentes asociados, y que cada uno de ellos son los que conforman la misma según así lo dispuesto expresamente el artículo dieciocho de la ley indicada. De acuerdo a lo aquí indicado, los bienes y capital de la asociación, en razón de que la misma tuviera que ser liquidada, se distribuiría en partes iguales entre sus asociados inscritos y activos según las reglas dispuestas en los Estatutos de la Asociación, los cuales se encuentran inscritos al ...” Esta certificación no fue aceptada por el BAC y nos la solicitó nuevamente mediante Email recibido el día 4 de junio (2) por lo que hice nueva solicitud al Licenciado Fernández y el día 15 de junio recibí nuevamente la certificación y procedí al envío al BAC. El documento en esta oportunidad indicó: “... que la Asociación indicada está regulada por sus estatutos debidamente inscritos en el Registro Público y por la Ley de Asociaciones, y que de conformidad con los mismos ningún asociado tiene más de un diez por ciento de derecho a voto.” Debido a mi situación familiar, el rechazo de la citada certificación no me di cuenta sino hasta el lunes 8 de junio, fecha en que hice nueva solicitud al Lic. Fernández. Es aquí donde sostengo que mejor no hubiese tomados esos días para procesar la muerte de mi madre, si esta situación dio como resultados la demora en solicitar la nueva certificación y que esto traería cuestionamientos hacia mi gestión.

**2. Envío de información de Arrabará (se pidió lunes hasta luego hasta miércoles) porque Vivi estaba en teletrabajo.** Relacionado a este tema, me enteré de esta solicitud de información el día miércoles tal como se menciona en el punto dos. Una vez conocida la solicitud, dispuse que se revisara la lista de asociados con la disponibilidad de participar en el convenio, a ver si estaban al día con las cuotas de la cámara, esto tardó dos o tres horas.

**3. Envío de preguntas a Sugef (copypaste)** En relación a este punto, aún sostengo que las preguntas recogidas y enviadas a la SUGEF para el Webinar que se realizó con este fin, eran las mismas. Cuando envié de manera rápida e informal (Ya lo acepté) esta información, lo hice para demostrar que eran las mismas a las dispuesta antes. Porqué mantengo que eran las mismas?, en reunión celebrada el día lunes 29 de junio con personeros de SUGEF, la señora Katthia Esquivel comentó que las últimas consultas estaban pendientes de respuesta por parte de SUGEF, comentario al que esas personas respondieron con que ya habían sido contestadas porque eran las mismas consultas que habían enviado para ser comentadas en el Webinar. Sobre cualquier oposición a estas palabras, poseo la grabación en donde fue tocado este tema.

**4. Anuncio del paquete de Cursos al día de hoy no se ha hecho completo (Comisión de Educación).** En este mismo punto agrego el número 9. **Anuncio del paquete de cursos horarios y costos solicitado por Eugenio Díaz el lunes de esta semana por segunda vez.** La publicación de los cursos fue hecha tal y como fueron dándose estos. Recordemos que entre la definición de estos y la publicación hubo poco tiempo, sumado a que los anuncios de Webinar que fueron muchos, no era apropiado enviarlos muy

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



seguidos porque los asociados dejan de leerlos. La semana antes al día de la última sesión de junta directiva en la que surgieron estos cuestionamientos, envié a la señora Marcela WhatsApp en la que le informé sobre la forma cómo se harían estas publicaciones (3). En su momento se hizo una programación misma que conocieron miembros del comité y sobre el que tengo copia de la comunicación. En el reporte adjunto de las publicaciones se muestra las fechas en que estas se hicieron. **5. Difusión de encuesta Sergio (solicitado por mí)** Un aspecto que considero es necesario definir. En el reglamento o documento de procedimientos de la junta directiva, quedó estipulada la forma cómo se aprobarían los acuerdos. Esto es, con mayoría calificada un acuerdo puede ser tomado en firme y se toma así cuando conviene su ejecución de inmediato, esto toda vez que así se estipule cuando se vote. Los acuerdo tomados con mayoría simple, mismos que deberán ser ratificados con la aprobación del acta en sesión posterior. Lo anteriormente escrito, lo traigo a colación debido a que no es exigencia del administrador estar presente en las sesiones de la junta directiva, por lo que el seguimiento de los acuerdo se hace contra el acta que indica lo que se debe ejecutar. Por lo tanto, ni el presente ítem ni el 6 y 7 debió estar ejecutado antes de la sesión del miércoles 24 de junio. En algunos casos anteriores he tomado nota y ejecutado un acuerdo antes de contar con el acta de esa sesión. Tal es el caso de las denuncias en las que hago transcripción de los acuerdos sin tener siquiera el número de este al que debería anotar como referencia en las transcripciones junto al texto literal. Esto no es correcto. **6. Difusión en cuesta para los Profesores(16 de junio)** Idem. **7. Carta a los asociados para la Restricción Vehicular (junta directiva anterior )** Idem. Sin embargo, al día de la pasada sesión de junta directiva esta carta estaba preparada. Al viernes 3 de julio esta nota está en posesión de don Sergio Barrantes quién la está analizando. **8. Expedientes sin revisar a Junta Directiva (junta directiva anterior)** Rogaría se me aclare porque no tengo la mínima idea de que se trata. Por otra parte, si son documentos y de la junta directiva anterior considero que sobre este punto habría otras personas también responsables. **9. Anuncio del paquete de cursos horarios y costos solicitado por Eugenio Díaz el lunes de esta semana por segunda vez.** **10. Documento de Ética que debió ser enviado desde el 8 de junio y fue enviado hasta Ayer, sin medir Consecuencias.** Efectivamente se presentó una mala o pésima gestión en el traslado de una nota que pudo haber dado lugar a un enorme problema. Al respecto, me he puesto de acuerdo con las señoras del Tribunal de Ética y definimos un procedimiento que ya se está usando para evitar estas fallas. **11. Eliminaron todos los eventos zoom de ésta semana** No tengo la menor idea de lo sucedido, más consultando con la señora Ana Patricia Salas coordinadora de la comisión centro de negocios ya que escuche que se trataba de algo de este comité, la señora Salas por Email me indicó que ella lo había borrado. (4) **12. Notificación a la NAR de que Andrés Zamora ya no es miembro de la CCCBR** Estos comunicados fueron enviados el día 9 de marzo del 2020 al ser las 16:12 horas, con acuse de recibo por parte de Bethsy de NAR el día 10 de marzo del 2020 al ser las 10:33 horas. (5) De igual forma, a todos los asociados a la cámara se les envió el respectivo comunicado informándoles de esta expulsión. **13. No se implementó las medidas de seguridad para el Tribunal de Ética para la audiencia de 24 6 2020** En esta fecha, la cámara estaba trabajando a un nivel que no contemplaba la atención de visitantes ya que en comunicado que se envió de forma oportuna cuando se tomó la decisión de no tener a todos los trabajadores en la cámara se indicó que las reuniones NO se realizarían en estas instalaciones. No obstante, cuando las personas del Tribunal de Ética llegaron a la CCCBR, sus espacios estaban debidamente ubicados de forma tal que se les garantizaba su estadía sin tener contacto entre ellas. Ya para ese día se había adquirido el termómetro y se les tomó la temperatura y se constató que contarán con sus mascarillas personales. Ese mismo día se les enteró en relación con el protocolo que se estaba definiendo para implementar durante la semana siguiente, una vez que el personal acudiera a la cámara de forma regular, lo mismo que se esperaría el retorno de los asociados a realizar sus gestiones. De esta forma es como se está haciendo y esta semana a partir del 01 de julio se está trabajando bajo las normas de seguridad establecidas por las autoridades de salud. No quiero dejar de externar mi malestar sobre este punto en particular. El que se haya hecho del conocimiento de ustedes esta situación no me deja más sensación que la prevalencia de mentes con dobles intenciones que no suman al que hacer de la cámara, sino que nos quita energía y tiempo para

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

realizar buenas acciones. Es muy notable debilidades o la carencia de una cultura de información formal y decente. **14. Solicito un informe de labores, detallado de cada uno de los funcionarios en su tiempo de teletrabajo.** Informes adjuntos. **15. Cursos como medidas propuestas durante la pandemia.** Aprovechando la oportunidad y debido a que me han cuestionado mis debilidades en el desempeño en la cámara, siento la responsabilidad de recordar un tema que en el mes de marzo sugerí como medidas a tomar para mitigar las condiciones financiera que se esperaban consecuencia de la pandemia. En esa oportunidad y amparado en las medidas propuestas para mitigar los efectos del Covid-19 y como alternativa para cubrir los faltantes de dinero que consecuencia del no pago de las mensualidades de los asociado se comentó, la conveniencia de implementar cursos de correduría virtuales. Uno a ser realizado en el mes de mayo y el otro en el mes de julio. Debido a que los costos bajarían considerablemente consecuencia de temas de logística como son la alimentación instalaciones, que si bien son de la cámara pero la luz agua y otros deben ser considerados, en primera instancia se calculó que a los asistentes de estos programas (introducción a la correduría) podría ser cobrado a razón de \$125,00 (ciento veinticinco dólares). En ese momento fueron externados argumentos en torno a la pérdida de calidad en lo que se les enseñaría a los participantes, la baja capacitación que estas personas tendrían en el campo de la correduría para ser admitidos en la cámara como asociados a esta, otros. Como se podrá ver, la lista de personas que han manifestado su interés en llevar este curso supera los 200 interesados, mismos que han sido anotados para que en su momento ser llamados y anunciarles la apertura del programa. Lamentablemente hoy más que nunca ha sido puesto en manifiesto que el brindar capacitaciones en línea no hacen perder la calidad de la enseñanza. La mayor cantidad de universidades en el país y otras naciones han continuado con los cursos a pesar de la limitación para realizar lecciones presenciales. Esto ha sido posible utilizando plataformas y programas ajustados a fin de lograr el cumplimiento de los objetivos académicos de formación profesional. De haberse brindado una capacitación en línea con la inscripción de 35 personas a \$125,00. La cámara estaría obteniendo por curso la suma promedio de \$2.500,00. En la próxima sesión de la junta directiva, será conocida una propuesta de capacitación y acreditación por parte de NAR, cuya metodología será virtual y a un costo promedio del 50% del que costaría de manera presencial. En relación con este tema, nace la pregunta cuya respuesta alguna ya conocemos. ¿Estaría NAR en condiciones de capacitar profesionales en correduría de bienes raíces y certificar estos si la formación fuese menor a los estándares deseados? Definitivamente NO, esto demuestra que con una clara metodología para impartir los programas, evoluciones que constate la absorción de los conocimientos deseados y exigidos por parte de los asistentes y miembros certificados bajo las normas, es posible continuar las formaciones en épocas de restricción presencial. En otras palabras, realizando una reingeniería humana, académica y organizaciones, es posible romper los paradigmas y replantear el que hacer de las organizaciones. Me he permitido anotar este comentario en función de que, de una u otra forma podríamos haber estado haciendo más cosas que produjera ingresos a la CCCBR y tal vez no escuchar los calificativos como fueron “se les está regalando el salario”. Carlos Zúñiga Naranjo” El señor Presidente somete a votación que el informe del señor Gerente quede constando en actas para que en la próxima sesión se someta a discusión si los señores directores tienen observaciones qué hacer al respecto. Asimismo, se solicita al señor Gerente que en la próxima sesión se presente el detalle de actividades del personal en el tiempo de teletrabajo. **ACUERDO 186-2020: Por unanimidad se aprueba dejar constando en el acta el informe del señor Gerente para que en la próxima sesión se someta a discusión si los señores directores tienen observaciones qué hacer al respecto. Asimismo, se solicita al señor Gerente que en la próxima sesión se presente el detalle de actividades del personal en el tiempo de teletrabajo. Se abstuvo de vota la Sra. Mariam Martínez.** **ARTÍCULO QUINTO: SOLICITUD DE AUDIENCIA:** 5.1 Se recibe en audiencia al Sr. Víctor Hugo Loría, para abordar asuntos relacionados con el tema de Proyecto de Ley. El Señor Presidente aclara que la solicitud de presupuesto enviada por el Sr. Loría no se conoció en la sesión anterior, debido a que el señor Tesorero no estuvo presente, pero la nota se someterá a conocimiento en la presente sesión. El Sr. Víctor Loría indica que el objetivo de la audiencia es el tema de someter a consideración de la Junta Directiva del presupuesto (segunda parte) para

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

contar con los recursos económicos necesarios para tratar de darle soporte a los requerimientos que está teniendo el comité. Entre ellos, pagarle a la Licda. Ana Lucía Espinoza, por los servicios profesionales para brindar asesoría legal durante la tramitación y aprobación, en la Asamblea Legislativa, del "Proyecto de Ley Reguladora de la Correduría de Bienes Raíces. La Sra. Gabriela Lizano da lectura a la nota indicando que: "La asesoría consistirá en acompañarlos a reuniones con las personas y los órganos, entes e instituciones que Ustedes indiquen, tales como, por ejemplo, el Ministerio de Economía, Industria y Comercio, el Ministerio de Hacienda, la UCCAEP, el CODI, señores Diputados, y el Departamento de Servicios Técnicos de la Asamblea Legislativa. El acompañamiento será para efectos de exponer el proyecto, los fines que persigue y, en general, absolver las dudas que pudieran presentarse con los distintos interlocutores en relación con el texto preparado; así como, eventualmente realizar modificaciones en el texto mismo del proyecto. Se estima que el proceso podría demandar unas 20 horas de asesoría, que a razón de US\$100 por hora, daría un monto total estimado de US\$2.000, pagadero contra facturas presentadas los días 1 y 15 del mes correspondiente. Es de mencionar que la suscrita cobra regularmente US\$150 por hora por sus servicios profesionales, pero estimó prudente ajustar la tarifa en este proceso, con el fin de facilitarlo y, a la vez, de colaborar con la Cámara durante esta crisis que vivimos, producto del Covid-19. De la ejecución de la asesoría se estará informando al Señor Víctor Loria, con actualización, luego de cada reunión, del tiempo empleado y acumulado". El Sr. Loria indica que la solicitud es para tener el presupuesto pero no es para usarlo de inmediato sino que se le dará la final del periodo cuando la licenciada haya brindado la asesoría. El Sr. Adrián Mora indica que se recibió dos presupuestos extraordinarios uno de la página web y otro sobre la interposición de recursos de inconstitucionalidad contra la posición de la SUGEF. En la próxima sesión el señor Gerente presentará un informe de ingresos y egresos de la Cámara y hasta que se tenga ese informe se valoraría el monto que se podría brindar a la comisión y el pago sería escalonado. El Sr. Víctor Loria brinda un resumen del estado actual del proyecto de ley. Solicita a la Presidencia la sugerencia de realizar cambios en los miembros que integran el Comité de Proyecto de Ley, debido a que no todos trabajan con la misma intensidad y cuyo aporte no ha sido el idóneo. Defiende la participación de la Sra. Giovanna Molinari y del Sr. Clinton Cruickshank. El señor Presidente indica que como director de la Comisión puede enviarle una carta solicitándole los cambios y él apoyará los cambios y recomendaciones emitidas para una mayor eficiencia de la comisión. El Sr. Víctor Loria indica que se cuenta con un texto diferente al presentado en la Asamblea legislativa, dado a que este fue duramente cuestionado por Asuntos Internos de la Asamblea Legislativa, razón por la cual por medio de la asesoría de la Licda. Ana Lucía Espinoza se elaboró un segundo texto el cual fue interesante y se planteó siguiendo las observaciones emitidas por Servicios Técnicos, este texto se presentó al Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC) que sería la instancia gubernamental que debería liderar este esfuerzo, ya que es la institución en Costa Rica llamada a regular la actividad de la industria inmobiliaria en Costa Rica. El 29 de mayo se tuvo una reunión virtual con la Ministra del MEIC y la señora Ministra estuvo clara de regular la actividad de correduría en Costa Rica y solicitó a su equipo asesor que revisara el texto. Dado a que el plazo de envío de observaciones era un mes, se solicitó al MEIC que se pronunciara y lo último que dijeron era que iban a tener una reunión con el Ente Costarricense de Acreditación (ECA) para ver la posibilidad de la acreditación de los agentes inmobiliarios en Costa Rica y que puedan ejercer legalmente en el país. Aclara que esto no va a eliminar que personas irresponsables se dediquen a la venta de propiedades. En el proyecto de ley se está proponiendo que se cree por reglamento una Secretaría Técnica que se encargaría de liderar el tema de las decisiones políticas y técnicas que tendrían que implementarse en esta temática. El objetivo principal es que se logre tipificar la figura del corredor inmobiliario porque ahorita existe a nivel inquisitiva en el pago de impuestos. El MEIC también se ha acercado al EKA e INTECO, para someter a estudio este tema. La sugerencia es que el MEIC sea el que presente el proyecto como iniciativa de ley. Agrega que el tercer tema tiene que ver con una agenda que se tiene planeada con esta iniciativa de ley. El proyecto de ley no se ha presentado a la corriente legislativa y se quiere validar ese texto con Servicios Técnicos de la Asamblea Legislativa, con el CODI, a la Cámara de Propietarios de Bienes e Inmuebles al Ministerio de Hacienda y ya

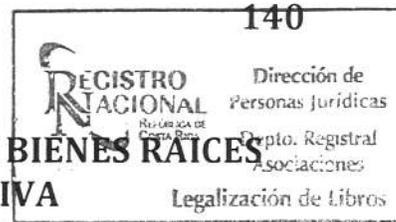
se le presentó a FEDECAMARAS. Es por ello que se solicita a la Junta Directiva hacer el esfuerzo de unirse a la Unión de Cámaras y de Empresas Privadas (UCAEP) esto no lleva solo a tener una mayor exposición con los otros entes privados en el país que forman parte de UCAEP y la pieza que falta es la organización privada de los asesores inmobiliarios. UCAEP tiene injerencia en decisiones a nivel político y tiene vínculo y representaciones en varias organizaciones del país. Es necesario tener el apoyo de UCAEP, el Sr. Carlos Zúñiga tiene algunos documentos de requisitos para presentar el interés de adhesión UCAEP, actualmente la solicitud está en estudio y devuelven la resolución para indicar qué monto se debe pagar por la participación de la CCCBR como miembros asociado, también darían audiencia en las comisiones que organiza en este caso sería en la Comisión del Área de la Construcción. Menciona que en el mes de agosto y el próximo año a partir del mes de abril la agenda legislativa la maneja el Poder Ejecutivo, bajo la expectativa es que en alguno de esos dos periodos el proyecto de ley sea presentado y consensuado con los diputados. Se agradece al Sr. Víctor Loría el informe presentado, se concluye la audiencia y se desconecta de la sesión. 5.2 Se recibe en audiencia al Sr. Domingo Coppola, de la Comisión Centro de Negocios. El Sr. Domingo Coppola indica que se había aprobado el acuerdo de que WASI ofreciera un descuento del 30% para los integrantes de la Cámara quedando en \$254,00 al año; sin embargo ahora están haciendo una propuesta mejor de hacer un pago único por año y medio de un monto de \$288,00 lo cual viene siendo un aproximado de \$16,00 mensuales, con una participación mínima de 15 integrantes. El objetivo es ver si la Junta Directiva aprueba este cambio o se mantiene el que se tiene. El Sr. Juan Carlos Majano consulta qué pasa con los miembros que ya tiene la aplicación. El Sr. Coppola indica que hará la consulta respectiva. El Sr. Luis Ramírez indica que se integrará WASI en la página web de la Cámara y se le puede elevar el número de miembros de WASI. La idea es que la página web de la Cámara haga sintonía con WASI. El señor Presidente solicita que se modifique el convenio para poderlo firmar a la brevedad posible y poder anunciarlo a los asociados. Somete a votación un cambio en la propuesta de WASI donde se propone un pago único de \$288,00 por 18 meses con un mínimo de 15 participantes cambiando la antigua propuesta de \$254,00 por año. **ACUERDO 187-2020: Por unanimidad la propuesta de WASI donde se propone un pago único de \$288,00 por 18 meses con un mínimo de 15 participantes cambiando la antigua propuesta de \$254,00 por año.** Se agradece la participación del Sr. Coppola se le felicita por la negociación y se concluye la sesión.

**ARTÍCULO SEXTO: LECTURA DE CORRESPONDENCIA** 6.1 Se recibe nota de fecha 01 de julio del 2020 emitida por el señor Nelson Jiménez Trejos, Periodista y Director, Bienes Raíces Radio, donde presenta propuesta para que la CCCBR tenga a disposición la única plataforma en un medio de comunicación masivo, para dar a conocer los diferentes y muchos temas que embarga a la CCCBR y que la sociedad en términos generales conozca. El Sr. Carlos Zúñiga indica que llamará al Sr. Nelson Jiménez para solicitarle cuál sería la oferta económica. La Sra. Katty Esquivel considera que ese tema debe verlo la Comisión de Negocios y si ellos consideran que se debe aprobar que la Junta Directiva lo vea. El señor Presidente indica que es una hora al mes y debe ser algo de discrecionalidad de la Junta Directiva decidir qué grupo debe ir a los programas. Considera que primero se debe valorar si hay presupuesto y después tomar una decisión. El Sr. Juan Carlos Majano indica que Tesorería tiene asignado un correo el cual debe remitirse al Sr. Sergio Barrantes para que lo use como medio oficial de comunicación.

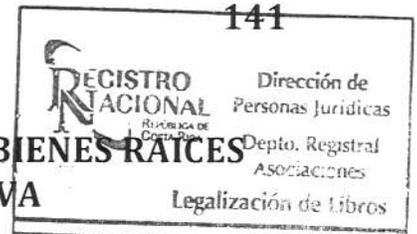
6.2 Se conoce nota emitida por el Sr. Luis Fernando Gómez la cual se deja de forma y transcrita en la presente acta. "Señores Asamblea General CCCBR Junta Directiva Gerencia General Por este medio y como consecuencia del tiempo con respecto a mis negocios personales, familia y otras que no comparto en Junta Directiva, es que estoy tomando la decisión de presentar mi renuncia irrevocable a mi puesto como miembro de Junta Directiva en mi calidad de Tesorero, a partir del día de hoy lunes 06 de julio del 2020. Copio en esta renuncia al Sr. Gerente General para que por favor y a manera de entrega de Tesorería, considerar para entrega de las partes, la siguiente de información: -Detalle de Cheques uno a uno de su utilización o no de las diferentes cuentas, Colones y Dólares, periodo del 01/10/2019 al 06/07/2020. -Igual Saldos de las mismas al día 06 de Julio del 2020. -Detalle de Compra de Activos Fijos, si los hubiera; llevados en este periodo del 01/10/2019 al 06/07/2020. -Detalle de Cuentas por Pagar al 06/07/2020.

-Detalle de Numeración de Cheques al 06/07/2020. -Detalle Real al 06/07/2020 de la Cuenta por Cobrar. -Proceder por favor y cuanto antes con la gestión del Cambio de Firmas, Gestión de Cuentas ante los Bancos para no entorpecer la operación de la CCCBR. Agradecerles a todos los Asambleísta que me eligieron en su oportunidad y me brindaron su apoyo en la elección para llevar los destinos de la Tesorería de la CCCBR, a los compañeros de Junta Directiva que de una u otra forma me brindaron su compañerismo, amistad, y lealtad; extra Junta Directiva. A Don Carlos Zúñiga, por su aporte incondicional a su puesto, desempeño y su amistad y al personal Administrativo por su aporte y colaboración durante mi gestión. Gracias a todos; su servidor. Luis Fernando Gómez U". Se recibe y se archiva la nota para ser presentada a la Asamblea General. El Sr. Presidente indica que sostuvo una conversación muy cordial con el Sr. Luis Fernando Gómez y que él manifestó estar dispuesto a apoyar la gestión del nuevo Tesorero durante el mes de julio e inicios de agosto. Por lo anterior, partir de hoy el Sr. Sergio Barrantes ocuparía el cargo de Tesorero a.i., con la condición de que en las nuevas votaciones en asamblea él vuelve a su puesto de Vocal. Se agradece al Sr. Luis Fernando Gómez el trabajo realizado y se da la bienvenida al Sr. Sergio Barrantes en su nuevo cargo como Tesorero a.i. El Sr. Sergio Barrantes indica que es una tarea muy seria pero no tan compleja como se la imaginaba al inicio, espera dar lo mejor en estos cuatro meses, brindar informes periódicos y tomar buenas decisiones. Agradece al Sr. Luis Fernando Gómez el apoyo que le pueda brindar durante este mes. **ARTÍCULO SÉPTIMO: INFORME DEL PRESIDENTE** 7.1 El Sr. Adrián Mora expone los resultados e informe de reunión con SUGEF del pasado lunes 29 de junio. Expresa que la Junta Directiva aprobó el presupuesto extraordinario de \$900,00 para contratación del Lic. Adrián Fernández para el estudio de la presentación de interposición de un Recurso de Inconstitucionalidad contra el Reglamento de la Ley 7786 Artículos 15 y 15 bis. Para ese momento la Sra. Katty Esquivel se encargó de gestionar un acercamiento con la SUGEF mediante la realización de webinars para buscar puntos medios con la SUGEF. Participaron de la reunión: la Sra. Katty Esquivel, el Sr. Carlos Zúñiga, el Lic. Adrián Fernández, Sr. Víctor Loría y él; así como el Director General de SUGEF y dos personeros más. La Sra. Katty Esquivel indica que el objetivo esperado de la reunión no era el esperado. El señor que los apoyó estuvo muy agradecido por el acercamiento, él quiere evitar rumores que se han dado en cuanto a SUGEF, dice que este es un proceso muy nuevo para todos y que siente que las cosas son importantes para todos pero que se tergiversaban, que los rumores fueron erróneamente infundados referente al cobro de \$1.300 y que hay temas que no están definidos como lo es el CANON. A raíz de eso en línea con esta nueva ley hasta ahora están logrando implementarla y que es un beneficio para el país, que él considera que es un beneficio para la Cámara y que la idea es que las actividades que sean vulnerables o que pudieran provenir de lavado, sean fácilmente identificables. Se indicó que la Cámara debe velar en que todo se dé bajo un marco lícito y que en ese aspecto estaba enfocada la ley. Indicó que a nadie le gusta que lo vigilen. Se indicó que ellos deben tener un oficial de cumplimiento y el costo de un canon pero que se refieren al volumen de transacciones que se hagan no es lo mismo la venta de una propiedad en un año a una empresa que vende varias propiedades, por lo que no se puede generalizar para todos. Ellos se basan en una ley y no puede externar su apoyo a este proyecto. Se indicó que de una u otra manera todos son afectados por el lavado de dinero y quieren prevenir este tema, por ello resaltan la importancia de la regulación. Cuando se indicó que se estaba como compra y venta de propiedades se dijo que definitivamente se manejaban transacciones vendiendo la idea de que los corredores puedan ser una especie de interventores oficiales fiscalizadores de ingresos de inversionistas como una especie de filtros de capitales que inviertan en propiedades o inmuebles el país. El Sr. Adrián Mora indica que esa figura debe estar mejor definida, porque la figura del corredor no está tipificada en Costa Rica, por lo que le manifestó la idea de que la SUGEF en conjunto con el ICD los apoyaba en el proyecto de ley y ellos dijeron que el proyecto original de proyecto de ley presentado inicialmente ya lo conocían y que no lo apoyaron. Por lo anterior se hizo una reunión a lo interno y se decidió seguir con el recurso, por lo que se le notificó al Lic. Adrián Fernández la presentación del recurso el cual está para presentarse a finales de este mes. Si la Sala Constitucional acoge el recurso, se hará público mediante un comunicado. 7.2 El Sr. Adrián Mora informa que cuando se hizo en enero el presupuesto y que fue aprobado por la asamblea, se designaron presupuestos

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



para las comisiones. Recibió una propuesta de parte del Sr. Luis Fernando Gómez, debido a que en el mes de junio vino un cobro de más de \$500.000 de gastos legales de parte del Lic. Adrián Fernández, por asesorías que hizo al Tribunal de Ética. En esa ocasión no se les dijo nada porque ellos están sacando trabajo acumulado, pero solicita la opinión de Junta Directiva para emitir un comunicado a todas las comisiones solicitando que se sujeten a sus presupuestos, ya que la Cámara en estos momentos necesita subsanar los gastos de su diario vivir y está el proyecto de la página web, el recurso de amparo y posiblemente se tenga que brindar un presupuesto al proyecto de ley. El Sr. Sergio Barrantes propone hacer una reflexión porque siempre hay proyectos e iniciativas que requerirán un presupuesto, entonces darle prioridad a las actividades que producen los cursos y capacitaciones, porque si bien el Tribunal de Ética ha hecho un gran trabajo sacando todos los casos que estaban acumulados, estas asesorías eran necesarias. Se somete a votación que el Sr. Carlos Zúñiga envíe un comunicado a los diferentes directores de las comisiones solicitándoles que se ajusten al presupuesto designado para este año, porque se han tenido comisiones que se han pasado de los gastos y están dejando huecos financieros que la Cámara no está en condiciones de subsanar. **ACUERDO 188-2020: Por unanimidad se comisiona en el Sr. Carlos Zúñiga el envío de un comunicado a los diferentes directores de las comisiones de la Cámara, solicitándoles que se ajusten al presupuesto designado desde enero de este año, debido a que se han tenido comisiones que se han pasado de los gastos y están dejando huecos financieros que la Cámara no está en condiciones de subsanar.** El señor Presidente comunica al señor Gerente que la Junta Directiva solicita que presente en la próxima sesión de Junta Directiva un informe sobre la nueva metodología que desea implementar para los cursos básicos virtuales para finales de agosto, presentando el plan paliativo financiero para poder inyectar más recursos a la asociación con el tema del retorno del curso básico de la Cámara. 7.3. El Sr. Adrián Mora solicita a la señora Secretaria dar lectura a nota enviada por la Sra. Ofelia Ulloa donde comunica los nuevos cursos internacionales designaciones SRS y ABR organizados por el Capítulo Internacional y la NAR julio/agosto 2020 para su aprobación. La Señora Secretaria a.i. da lectura a la nota. "02 de Julio 2020 Miembros de la Junta Directiva de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, CCCBR. Estimados miembros, A continuación, los resultados de la última reunión del directorio del Consejo Internacional del día 01 de Julio 2020 con noticias de gran oportunidad y muy favorables para todos los miembros activos de nuestra Cámara a donde NAR nos ofrece una oportunidad que no la podemos perder a nivel regional de impartir los cursos virtuales del ABR y SRS. La invitación se les extiende a los miembros activos de la CRGAR para que se unan a estos grandes descuentos que nos ofrece NAR a ambas instituciones siendo el Consejo Internacional responsable de la organización del evento. A continuación, los acuerdos de la reunión del Consejo Internacional realizada el 01 de Julio 2020 de manera virtual. Se aclara que las fechas indicadas de los cursos no se pueden cambiar porque son cursos indicados por NAR a nuestra región latinoamericana y ya aprobados en 10 países hasta el momento. Dada la importancia del tiempo y fechas de los cursos, les agradezco a los miembros de la Junta Directiva su aprobación inmediata, ya que está encima de nosotros las fechas de los cursos y que debemos de empezar la promoción y/o marketing lo más pronto posible. Acuerdos de la reunión: SE APRUEBA UNÁNIMEMENTE LO SIGUIENTE: Adrián Mora, designado de las finanzas de los dos cursos y coordinación con la Cámara al respecto. Martha Menéndez, designada del marketing de los cursos y coordinación con Cámara al respecto. Los cursos son ofrecidos por la NAR hasta el 31 de agosto. (Las fechas de los cursos no son negociables). Los cursos virtuales son: 1. ABR - ACCREDITED BUYERS REPRESENTATION (Representación Acreditada del Comprador), designación de la NAR Fecha fija del curso: miércoles 29 y jueves 30 de Julio 2020 Instructora: Ileana Bogart, de origen mexicano. Precio: US\$149 / por persona -Se desglosa de la siguiente manera: • US\$130 para NAR, incluyen US\$30 royalty de NAR, US\$100 costo de la designación y la membresía de ese año de IRM, International Realtor Member. • US\$19 para el Capítulo Internacional de la CCCBR. (El monto de \$19 es inalterable y acordado por NAR a todas las asociaciones socias bilaterales de NAR) 2. SRS - SELLER REPRESENTATIVE SPECIALIST (Especialista del representante del vendedor), designación de afiliado de NAR Fecha fija del curso: jueves 13 y viernes 14 de agosto 2020. Instructor: Gonzalo

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

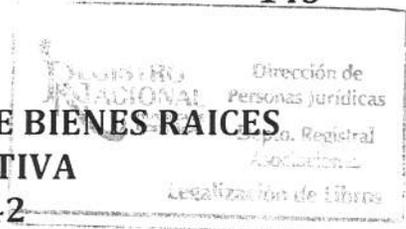
Mejía, de origen peruano, Precio: US\$149 / por persona -Se desglosa de la siguiente manera: • US\$130 para NAR, incluyen US\$30 royalty de NAR, US\$100 costo de la designación y la membresía de ese año de IRM, International Realtor Member. • US\$19 para el Capítulo Internacional de la CCCBR. (El monto de \$19 es inalterable y acordado por NAR a todas las asociaciones socias bilaterales de NAR) Requisitos: • Pago a NAR es responsabilidad de la CCCBR días después de haberse terminado cada curso. • Estos cursos son únicamente disponibles para los miembros activos de la CCCBR y de la CRGAR. • Se invita a los miembros de la CRGAR a que se una a estos cursos siendo la Cámara responsable de recoger los pagos de los miembros de la CRGAR que desean asistir y de incluirlos en el pago final a NAR. • Los pagos de los participantes tendrán que hacerse como máximo dos días antes de los cursos y la forma de pago de estos cursos se están considerando según el análisis del Comité de Finanzas a cargo de Adrián Mora: ya sea solo por transferencia o por tarjeta de crédito o ambos. Si es por tarjeta de crédito, se tratará de conseguir el post pago de parte del participante y el banco. Adrián Mora verificará con la Cámara el "Factor de Retención" para saber si es conveniente económicamente para el Capítulo Internacional, así como la posibilidad del Convenio de mini cuotas por parte de Credomatic. Ventajas de esta gran oportunidad para usar en marketing: 1. Que la membresía de la CCCBR tiene mucho valor porque a través de la Cámara y su Capítulo Internacional traemos estas designaciones y se le suman las designaciones que tienen un gran valor agregado muy importante a sus miembros y los hace diferentes ante un conocimiento muy particular con las designaciones del ABR y SRS. 2. Los descuentos son importantes: única oportunidad de este tipo de descuento si se comparan los costos de cada uno de estos cursos que son generalmente de US\$500. Por lo tanto, el descuento es considerable de US\$351. 3. NAR está regalando la membresía Internacional. 4. No hay mínimo ni máximo de asistentes para estos cursos. Es un esfuerzo que hace NAR a nivel regional. 5. Los cursos ABR y SRS son esenciales para el conocimiento nacional e internacional y no requieren de un número mínimo ni máximo de participantes. 6. Hay 10 países que han aceptado estos cursos que ofrece NAR y entre ellos están: Colombia; República Dominicana, Perú, Ecuador, Panamá, México, etc. 7. Alejandro Escudero nos indica que: • A la pregunta de Juan Carlos Majano: SI, tanto ABR como SRS aceptan que, mediante el pago de los 130 dólares por cada una de las designaciones, todos esos estudiantes de ambos cursos que nunca aplicaron para la designación, pueden obtenerla ahora en estas condiciones ventajosas. • Alejandro está solicitado formalmente a los instructores que le envíen videos personales hablando de las 2 designaciones para empezar a promocionar los cursos. • Alejandro también enviará un video de promoción de los cursos de uno a dos minutos. • Confirmando que tal y como hemos hablado, una vez obtenida una o ambas designaciones, renovando la membresía internacional con NAR por US\$75 a través de la CCCBR, ambas designaciones se renuevan automáticamente por un nuevo año (lo mismo pasa con CIPS)". Se acuerda hacer lo siguiente eventos para promover estos cursos: Martha Menéndez es la encargada del marketing y promoción de los cursos. 1. El miércoles 8 de julio 2020 se presentará carta de este evento a la Junta Directiva de la CCCBR para su aprobación de parte de Ofelia Ulloa. Se enviará dicha carta el lunes 6 de Julio 2020 para que se integre a la agenda de la Junta Directiva. 2. Marketing se empezará, una vez aprobado por la Junta Directiva de la Cámara, del 9 al 27 de Julio 2020. 3. Alejandro enviara videos personales de parte de los instructores hablando de las 2 designaciones para empezar a promocionar los cursos. 4. Alejandro también enviará un video de promoción de su parte de los cursos de uno a dos minutos. 5. Webinar el martes 14 de Julio 2020 (Confirmado por Alejandro) como invitado especial Alejandro Escudero y miembros del Capítulo Internacional: Ofelia Ulloa, Moderadora. Panelistas: Adrián Mora, Sergio González y Juan Carlos Majano y Luis Ramírez, como testimonios de los cursos que ya ellos tomaron en Panamá. Alejandro ya confirmó vía WhatsApp y bloqueó el día y la hora del webinar. El dinero de los \$19 por asistente a los cursos se depositará en la cuenta de Congreso y quedará a beneficio del Consejo Internacional de la CCCBR. Adrián Mora añade que serán dos designaciones importantes y sobre todo que para poder solventar costos y sugiere enviar Publicidad a Vivian de la CCCBR quien es la que maneja los artes. Agradezco su pronta atención y esperamos que todos ustedes se unan a esta gran oportunidad que nos ofrece NAR a beneficio de nuestros miembros y francamente a la construcción de las buenas prácticas de correduría nacional e internacional que nos diferencie de la mala práctica

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

Dirección de  
Personas Jurídicas  
Info. Registral  
Asociaciones  
Legalización de libros

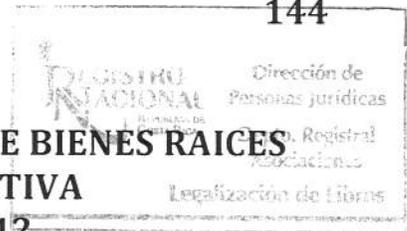
que existe dentro de los corredores que no tienen ese conocimiento. Saludos cordiales, Ofelia Ulloa, Costa Rica Sol First Realty, Presidente” El señor Presidente indica que usualmente cuando se efectúa una designación Internacional se debe sacar del bolsillo gastos del profesor, de hospedaje, de tiquete aéreo, comida y material de texto, el gasto de lo que son las instalaciones y la participación de un mínimo de personas. Pero en esta oportunidad la NAR está ofreciendo dos designaciones que nunca se ha presentado en Costa Rica y en Centroamérica y que solamente dos costarricenses lo han llevado aunque no se haya incorporado a las designaciones y son el Sr. Juan Carlos Majano y el Sr. Luis Ramírez, aparentemente también está el Sr. Tonny Madrigal. En este sentido, la Cámara no tiene que aportar un solo dólar por promover esta definición y tampoco se pide un mínimo de personas, es decir si solo asisten tres personas se hace la transferencia del monto correspondiente a esas tres personas sólo recibirá la plata de 3 asociados y simplemente se hace una transferencia a NAR del dinero que depositen los asociados para llevar las designaciones y el Capítulo Internacional queda con un pequeño beneficio de aporte por la intermediación del curso con los Estados Unidos. Generalmente estas designaciones tienen un costo superior a los \$500,00 más los gastos de hotel, comida, tiquetes aéreos e inmovilización en el país en que se lleve la designación. En este caso la NAR lo está haciendo a nivel latinoamericano pero el beneficio está en que el curso de designación se hará en español que usualmente se brinda en inglés y por esta única ocasión la NAR bajó los costos a \$149 dólares debido a que los países miembros por un acto de reciprocidad están cubriendo los costos de los profesores por lo que con ese monto se llevará el curso virtualmente por 4 días con un aproximado de 7 a 8 horas diarias, el material didáctico es virtual y este curso incluye la incorporación gratuita a las designaciones, cuando antes se debía pagar un costo para ello e incluye la designación NAR por el resto del año. Expresa que el principal beneficio a las dos designaciones como es un webinar latinoamericano, se tendrán conexiones internacionales. El Sr. Juan Carlos Majano Medina indica que inicialmente este curso había sido dado en inglés, en esa ocasión compartió la Sala con el Sr. Luis Ramírez, pagaron por los dos cursos \$1.000 más toda la serie de gastos que implica salir de país. Los réditos que se reciben al tiempo se ven muy bien reflejados y un manejo de negocios de bienes raíces en otras latitudes donde el corredor para no tener conflicto de interés debe estar al lado del corredor o del comprador, pero en Costa Rica se maneja de las dos partes sin ningún conflicto. Se sabe de la calidad de los cursos que brinda la NAR, lo recomienda y mucho más con ese descuento ofrecido. El Sr. Luis Ramírez apoya la aprobación sería una pérdida muy valiosa no hacerlo. La Sra. Katty Esquivel apoya la propuesta, es una oportunidad muy buena y más para aquellos que no han podido participar por lo gastos que representa viajar a otro país. El Señor Presidente aclara que este curso es exclusivamente para asociados de la CCCBR y para CRGAR. Suficientemente discutido el tema, se somete a votación autorización para que la administración, juntamente con la Presidencia y con el Capítulo Internacional, puedan mercadear y difundir los dos cursos internacionales que está presentando la comisión internacional por medio de la NAR para difundirla entre los asociados. Se resalta que la CCCBR no tendrá ningún gasto económico para sus arcas y que es un acuerdo exclusivo para asociados de la CCCBR y para la CRGAR. Se solicita a la Gerencia el apoyo de la Sra. Vivian Lara Hernández en la elaboración de los artes de los cursos y hacer el enlace con la CRGAR para que puedan promoverlo a través de la Cámara con la NAR. **ACUERDO 189-2020: Por unanimidad se aprueba que la administración juntamente con la Presidencia y con el Capítulo Internacional, puedan mercadear y difundir los dos cursos internacionales que está presentando la comisión internacional por medio de la NAR para difundirla entre los asociados. Se resalta que la CCCBR no tendrá ningún gasto económico para sus arcas y que es un acuerdo exclusivo para asociados de la CCCBR y para la CRGAR. Se solicita a la Gerencia el apoyo de la Sra. Vivian Lara Hernández en la elaboración de los artes de los cursos y hacer el enlace con la CRGAR para que puedan promoverlo a través de la Cámara con la NAR. ARTÍCULO OCTAVO: INFORME DEL VICEPRESIDENTE** 8.1 La Sra. Katty Esquivel se refiere a los pagos por gastos de honorarios de abogado, no se refiere a un informe del Lic. Adrián Fernández porque siempre ha estado anuente a ayudar y a colaborar con las consultas y tiene una disposición total para la Cámara. Se refiere a que se debería pedir a Junta Directiva una aprobación cada vez que se vaya a hacer gastos

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



de abogados, ya que hay temas que se pueden resolver sin necesidad de consultar al abogado sino haciendo la pregunta directa al ente o persona que corresponde. Por lo anterior solicita un informe de enero a la fecha de las consultas de asesoría legal de cada comisión de la Cámara. El señor Presidente menciona que según tiene conocimiento hay un acuerdo tomado en la administración del Sr. Luis Castro donde se indicaba que para hacer las consultas respectivas al abogado debían llenar un formulario solicitando la asesoría e indicando lo que se le iba a consultar, con ello se llevaba un registro de las consultas que hacían los miembros de la Junta Directiva al abogado. Lo que procedería es continuar con esta metodología para llevar un control de los gastos. En cuanto a la solicitud de la Sra. Katty Esquivel la información la tiene documentada la administración, por lo que se le deberá solicitar al Sr. Carlos Zúñiga la información requerida. Se deberá remitir copia de las facturas donde se consigna el motivo de las consultas legales realizadas. 8.2 La Sra. Katty Esquivel expresa que en reunión de la Comisión de Negocios se consultó a la Sra. Ana Patricia Salas que todos los negocios que llegaran a la Cámara eventualmente podrían tener una comisión para el socio, lo cual considera que administrativa y éticamente no es correcto porque administrativamente se puede salir de control pagar un fi a un enlace, a los asociados más el porcentaje que le ingresa a la Cámara. Expresa que se consultó al Lic. Fernández si la cámara puede suscribir convenios con empresas que se dedican que se dediquen a la venta de productos utilizados para decoración construcción de unidades habitacionales por ejemplo en lámparas pinturas etcéteras ferreterías empresas que quieran reconocer un porcentaje a través de la Cámara. La respuesta brindada por el Lic. Fernández fue que habría que revisar cada convenio para ver que no tenga nada contrario a lo que establecen los Estatutos. ¿Existe alguna restricción en los Estatutos o de otras normas que regulen el accionar de esta Cámara para que miembros de esta Junta Directiva o miembros de alguna comisión puedan traer negocios a la Cámara o por colocación o venta y recibir un porcentaje? La respuesta del abogado fue: El Artículo 55 del Estatuto, inciso H, regula esta situación cuando dice: De acuerdo con el inciso a del Artículo 53 siendo el cargo Ad Honorem no podrán atribuirse de forma personal regalías ventajas o privilegios que no les sean concedidos a todos los asociados o que se deriven expresamente de lo contemplado en los Estatutos o por acuerdo de la Asamblea General o Junta Directiva. Agrega que al indicarle a la Sra. Salas que nadie de la Junta Directiva o de comisiones podía recibir comisiones o dádivas, respondió que le parecía que era lo contrario que no les son concebidos a todos los asociados y que todos pueden traer negocios a la Cámara sin excepción. Considera que hay un problema de interpretación, porque se puede ganar si solamente se involucra en el desarrollo pero no por solamente traer el negocio a la Cámara. Le parece que como Junta Directivas o comités no deberían exponerse, si se trae un negocio es porque hay una relación comercial. Se reanuda la sesión a las 19:22 minutos, debido a que por una falla eléctrica se suspendiera la sesión por 22 minutos. El señor Presidente indica que en Derecho hay un principio que dice que en lo público el empleado puede hacer solo lo que la ley le permite pero en lo privado se puede hacer todo lo que la ley no le prohíbe. En este caso la normativa no puede ser excluyente para unos sí y para otros no. De acuerdo con lo indicado por la Sra. Esquivel un asociado enlace sí podría ganar una comisión de referencia sobre las ventas que haga el asociado sin tocar el beneficio del propio corredor pero los miembros de Junta Directiva no podrían porque sería como un enriquecimiento indebido. Agrega que no es lo mismo ganar una comisión de referencia que una dádiva. Si existe algún cuestionamiento que podrían generar roses en el futuro pero si se ve indebido no estimularía a nadie de la Junta Directiva a traer proyectos, pero los directores pueden renunciar a cualquier comisión por presentar proyectos en la Cámara. Reitera que no es correcto recibir una comisión de un porcentaje que hace un compañero, eso debía estar a cargo de la Comisión de Negocios que negocie la comisión con el desarrollador. Lo raro sería que a solo los directores beneficiarían. El Sr. Luis Ramírez indica que regalía es sinónimo de dádiva por lo que no se puede a menos que se reparta entre todos los asociados. El señor Presidente solicita a la Sra. Katty Esquivel solicitar al Lic. Adrián Fernández que aclare la respuesta brindada y que indique as-consulte al Lic. Adrián Fernández si dádiva o regalía es lo mismo que comisión en derecho privado, para que el criterio se conozca en la próxima sesión de Junta Directiva. **ARTÍCULO NOVENO: INFORME DE VOCAL II**

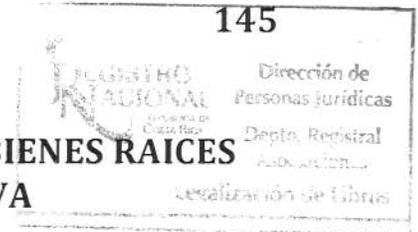
**CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES**  
**LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA**  
**CEDULA JURIDICA 3-002-051042**



9.1 El Sr. Sergio Barrantes como enlace en el caso, presenta informe de denuncia presentada al Tribunal de Ética de parte de una asociada en contra de otra. La Junta Directiva conoce la denuncia y se procede a remitir a la administración el tema para cumplir el debido proceso y se consulte a las partes si desean conciliar. El señor Presidente somete a votación que a partir de hoy sea el señor Fiscal quien sea el enlace con el Tribunal de Ética, Junta Directiva y la Administración, en temas procesales en ética. **ACUERDO 190-2020: Por mayoría se aprueba nombrar al Sr. Juan Carlos Majano Medina como enlace con el Tribunal de Ética, Junta Directiva y la Administración, en temas procesales en ética. Se abstiene de votar la Sra. Katty Esquivel. ACUERDO FIRME.** El señor Presidente expone moción presentada por el señor Fiscal para que se incluya en la agenda el tema del informe de la Auditoría Forense. **ACUERDO 191-2020: Por unanimidad se aprueba incluir en la agenda como puntos de la Fiscalía el conocimiento del tema del Informe de la Auditoría Forense.**

**ARTÍCULO DÉCIMO: INFORME FISCAL GENERAL** 10.1 El Sr. Juan Carlos Majano Medina se refiere a consultas a miembros de la Junta Directiva sobre supuesto contrato de servicios con la empresa Easy Pro. Se debe saber interpretar entre los miembros de Junta Directiva, convenios, acuerdos y contratos y que sean estos en primera instancia que conozcan de ello y posteriormente tome una orientación distinta. Le llamó la atención que el tema de Easy Pro ya se había abordado en la Comisión de Convenio. Esto no es una audiencia ni un tribunal de juicio ni nada que se le parezca. Consulta a la Sra. Katty Esquivel cuáles son los alcances de ese contrato. Trae el tema porque hay un acuerdo y una declaración jurada firmada por la Sra. Mary Anne Weston. Expresa que si la Sra. Esquivel desea referirse al tema lo puede hacer, ya que de los miembros de Junta Directiva que integraban la Comisión de Convenios solo ella está presente en esta sesión. La Sra. Katty Esquivel indica que cuando se habla de supuestos es porque no hay nada en concreto. Aclara que no tiene ninguna obligación de decirle al señor Fiscal o a la Junta Directiva nada referente a sus negocios. Si el señor tiene un contrato firmado por ella que lo presente, cuando está basado en supuestos es muy fácil acusar a las personas. Insta a establecer la acusación por la vía correspondiente y ella procederá a defenderse por esa misma vía, pero no permite que nadie le haga una acusación basado en supuestos. El señor Fiscal consultó al abogado haciendo gastos de plata de la Cámara pudiendo dirigirse a ella preguntando qué estaba pasando y ella con gusto se lo hubiera aclarado. Aclara que ella ha actuado con ética hasta el día de hoy. El señor Fiscal aclara que no es una acusación porque cuando habla de supuestos es porque él no lo conoce, quien le dio la referencia fue la Sra. Marcela Fonseca quien no firmó este supuesto contrato. Recuerda que la Fiscalía cuenta con un presupuesto asignado para hacer las consultas discrecionales respectivas al asesor legal. Aunado al punto que se abordó en esta sesión con respecto a las situaciones que pueden llegar a mano de los directores y que no se ponga en duda su accionar, es que le estaba dando la libertad para que la Sra. Esquivel se refiriera o no sobre el tema. Agrega que el acuerdo tomado por la Junta Directiva que a la letra dice: Acta Ordinaria 1279-2019 del 13 de noviembre del 2019 donde estuvieron presentes: Adrián Mora Solano, Katty Esquivel Valerín, Mary Anne Weston Murillo, Luis Fernando Gómez Ulloa, Marco Andrade Villalobos, María Gabriela Lizano Lugo, Mariam Martínez Traña, Vocal Suplente, Luis Andrés Ramírez Umaña, Nelson Jiménez, Sergio Barrantes, Mauricio Muñoz y Marcela Fonseca. En este acuerdo la Sra. Mary Anne Weston recomendó que todos los miembros de la Junta Directiva personal administrativo firmen una declaración jurada donde se indique que no han recibido ni recibirán ningún beneficio de ninguna clase de especie en dinero por parte de ningún proveedor. El acuerdo fue tomado por unanimidad de los presentes. La Sra. Esquivel indica que eso no tiene nada que ver con lo que el señor Fiscal está trayendo y esa declaración jurada lo firmó únicamente la Sra. Mary Anne Weston. Aclara que por recomendación de su abogado no se referirá sobre el tema, pero insta al señor Fiscal no apuñalear por la espalda. El señor Fiscal indica que fueron consultas sobre supuestos porque el contrato no lo tiene a mano y de los miembros de la comisión solo la Sra. Katty Esquivel está presente en esta sesión. Aclara que no está apuñaleando a nadie por la espalda porque antes de tomar una decisión que ponga en peligro la integridad, consultó al abogado, no está acusando a nadie solo hizo consultas. 10.2 El señor Fiscal desea hacer el derecho de respuesta respetuosa de la Fiscalía aquellos miembros No Conformes con la aplicación del Manual de Conducta. Este manual fue aprobado por unanimidad

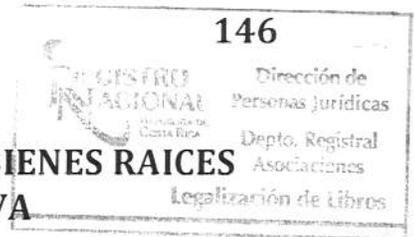
**CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES**  
**LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA**  
**CEDULA JURIDICA 3-002-051042**



en la sesión anterior de Junta Directiva. Recuerda que antes de sesionar la Junta Directiva se solicitó un receso para que las personas morosas se pusieran al día: sin embargo fueron esas personas las que se evidenciaron en ese momento porque no se reintegraron de nuevo a la sesión. Una de las obligaciones para que el asociado esté activo es seguir el Estatuto y dentro de este está encontrarse al día en el pago de la mensualidad pero no es admisible que un directivo se excuse que por su trabajo se le permita estar en mora. Hubo recomendaciones e incluso la señora Fiscal Suplente puso un mensaje en el chat para que se pusieran al día. Cuando fueron nombrados en el puesto todos adquirieron compromisos y responsabilidades. Solicitará al señor Gerente que en las convocatorias a las sesiones compruebe que todos los directores estén al día con sus obligaciones con la Cámara. Insta a que se tomen el tiempo y lean el manual que fue aprobado unánimemente, también se envió al abogado para su revisión legal, si en el camino se considera que puede sufrir cambios se puede hacer, pero por el momento eso es lo que está y se tiene que acatar. La Sra. Katty Esquivel indica que está a favor del manual por eso lo aprobó, pero considera que no es lo que se dijo sino cómo se hizo, para su criterio fue una falta de respeto hacia los compañeros, hace mucho tiempo se ha sabido que se tiene que estar al día pero no ha sido constante hasta la semana pasada y en verdad eso debe venir en cada agenda donde se diga que todos debe estar al día. Se debe tener en cuenta que la situación del COVID-19 ha afectado a unos como a otros y hay compañeros que por la situación que fuera, hacen aportaciones buenas a la Cámara.

10.3 El Sr. Juan Carlos Majano informa que se recibió el informe de la Auditoría Forense el cual está en custodia. Expresa que la Asamblea General aprobó la contratación de una auditoría forense y se delegó en la Junta Directiva para que aprobara un presupuesto para la realización de esta auditoría forense de los periodos anteriores. Estos informes se iban a presentar a la asamblea se vino la pandemia y el informe no se pudo presentar, con base a esto propone que el informe de los auditores se mantenga en custodia en la Cámara hasta que pasen las medidas sanitarias y se pueda realizar una asamblea, a fin de exponerles el informe, toda vez que hay información bastante sensible con datos de alta importancia y que se entregue en el momento oportuno para que se le dé la validez correspondiente. El señor Presidente indica que tuvo conocimiento que el informe fue presentado en el mes de mayo, el documento está resguardado en la caja fuerte. Agrega que Don Carlos Zúñiga mostró discrepancia con relación a la administración actual que no se dividió con la del Sr. Luis Manuel Castro, sino que se hizo en una sola línea. Esa fue la única observación que se le indicó. El señor Fiscal está resguardando el informe debido a que el mismo deberá revelarse ante la asamblea, no así a la Junta Directiva. Indica que se abstendrá de interferir en el tema porque no desea que digan que quiere influenciar en algo, por lo que solicita que no le pidan intervenir con el señor Fiscal, pero si la Junta Directiva tiene otro concepto se acogerá al acuerdo de mayoría. La Sra. Katty Esquivel Como bien se lo mencione a mí me parece que tanto el informe como la auditoría financiera como el forense fueron presupuestados más manejados por la administración y por la tesorería que fue quien hizo la contratación para que estuvieran este tipo de auditorías llamas auditorias tiene un fin primordial que la revisión de todo lo que compete a la cámara por lo tanto en su orden como ya están listas las auditorías tienen que hacerse el conocimiento de la Junta directiva o sea esto no es una interpretación del señor fiscal debe ser una orden de Junta directiva un acuerdo de Junta directiva don Carlos se vio haber informado a la Junta directiva para salir sobre dichos informes a fin de que ésta los analizará y luego de que fueran conocidos por la Asamblea General debe tener previo conocimiento lo mínimo que debe tener la Junta directiva es previo conocimiento de estos informes la principal en conformidad es que se pueda resultarte consultar a los mismos auditores si algo está correcto falta alguna información y no llegar a la asamblea con el simple hecho de que ya el fiscal obvio y él es el conocedor y él es el que da la opinión posteriormente presentándolo a la asamblea haya revisado por la Junta directiva debería estar en la asamblea De hecho él De hecho los miembros de la Junta directiva deberían tener confidencialidad en los hechos que se presentan en cada sesión porque muchas veces salen de la sesión las cosas por otras personas y tú tienes un documento si es un documento que es realmente un documento importante y de confidencialidad de la Junta directiva como tal debería tener la confidencialidad del mismo incluso hasta firmar un documento de confidencialidad pero considera que la Junta directiva del pleno debe ser el conocimiento de estas auditorías no es posible que

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



se les prohíba verla por lo tanto no estoy solicita o indica que no está a favor de que eso sea resguardado por el fiscal y por la administración y que ellos como miembros de la Junta directiva lleguen a una asamblea sin conocer nada de lo que contiene su informe y en todas las juntas directivas de este país los informes que son pagados autorizados por la Junta directiva deberían de ser de conocimiento de la misma antes de cualquier asamblea hay diferencia. El señor Fiscal indica que ese fue un acuerdo de asamblea y no de Junta Directiva. Agrega que en el pasado se hizo un informe forense que no fue forense sino financiero y hasta se perdieron los libros contables. No dice que eso se vaya a dar, pero desea brindar una garantía a los asociados que depositaron su confianza en esta Junta Directiva, que ese documento se va a mantener resguardado hasta que se lleve a cabo la asamblea; sin embargo, si la Junta Directiva lo quiere asumir en pleno, que se tome un acuerdo firmando un contrato de confidencialidad y él se lava las manos y él hará mención de ello en su informe en la asamblea. Por otra parte recomienda que el documento se conozca en la sesión de Junta Directiva previo a la asamblea, firmando un acuerdo de confidencialidad. El señor Presidente indica que en el acuerdo de asamblea el informe debía presentarse a la Asamblea General si bien es cierto no dice que no deba ser conocido por la Junta Directiva pero tampoco dice que sí, pero por el espíritu de la unión de Junta Directiva, concuerda en que se debe conocer en la sesión previa de Junta Directiva. El señor Sergio Barrantes expresa que lo más sano y para poder garantizar a la asamblea que no hubo fuga de información no se debería conocer el informe hasta la Asamblea General. La Sra. Gabriela Lizano coincide con el Sr. Sergio Barrantes de conocer el informe hasta la Asamblea General. El Sr. Luis Ramírez expresa que se debe valorar como Junta Directiva si conocer el resultado previo de este estudio los puede meter en un problema más sabiendo que no están haciendo una diferencia entre la Junta Directiva anterior y esta. Recomienda que antes de llegar a proponer una solicitud de este tipo en Junta Directiva se verifique si hay algún tipo de consecuencia. El señor Presidente indica que hay tres asambleas pendientes: la del informe forense, la de mayo que se fusionaría con la de noviembre. El informe debe estar en custodia si así lo decide la Junta Directiva hasta octubre. Suficientemente discutido el tema, el señor Presidente somete a votación autorizar al señor Fiscal a que consulte por escrito al Asesor Legal de la Cámara, Lic. Adrián Fernández, sobre las consecuencias jurídicas que tendría la Junta Directiva si conoce el informe de la Auditoría Forense de previo a la Asamblea General donde se presentaría dicho informe, firmando un compromiso de confidencialidad para no revelar lo indicado en el informe hasta que este sea revelado en la Asamblea General que se convoque al efecto. **ACUERDO 192-2020: Por mayoría, se autoriza en el señor Fiscal consultar por escrito al Asesor Legal de la Cámara, Lic. Adrián Fernández, sobre las consecuencias jurídicas que tendría la Junta Directiva si conoce el informe de la Auditoría Forense de previo a la Asamblea General donde se presentaría dicho informe, firmando un compromiso de confidencialidad para no revelar lo indicado en el informe hasta que este sea revelado en la Asamblea General que se convoque al efecto. El Sr. Sergio Barrantes emite su voto en contra por el costo que esta consulta tendrá a la Cámara. ARTÍCULO UNDÉCIMO: OTROS INFORMES. Expedientes revisados y aprobados por fiscal Juan Carlos Majano.** a. SOLICITUD RE-INCORPORACION-CCCBR: Se conoce solicitud de reincorporación por parte del Sr. Augusto Biolley Blanco y se acuerda: **ACUERDO 193-2019: Por unanimidad se aprueba solicitud de reincorporación del Sr. Augusto Biolley Blanco a la CCCBR. Se solicita a la Administración realizar el procedimiento establecido.** b. INCORPORACIÓN-ASOCIADOS: Se conoce solicitud de incorporación por parte del Sr. Johel Alexander Hernández Méndez (Curso febrero del 2020), y se acuerda: **ACUERDO 194-2019: Por mayoría se aprueba solicitud de incorporación del Sr. Johel Alexander Hernández Méndez (Curso febrero del 2020) a la CCCBR. Se solicita a la Administración realizar el procedimiento establecido.** Sin más asuntos por tratar, el Sr. Adrián Mora Solano concluye la sesión al ser las 21:01 horas del mismo día.

Sr. Adrián Mora Solano, Presidente / Sra. María Gabriela Lizano Lugo, Secretaria a.i.  
 Última línea.