

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

Acta ordinaria número 1318-2021

Acta de la sesión ordinaria número **1318-2021** de la Junta Directiva de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada el **12 de mayo del 2021** mediante videoconferencia utilizando la plataforma digital Zoom. Lo anterior, como medida en acatamiento del Decreto Ejecutivo N° 42227-MP-S que declara Estado de Emergencia Nacional en todo el territorio de la República de Costa Rica, debido a la situación de emergencia sanitaria provocada por la enfermedad COVID-19 y a documento de posición emitido por la Junta Directiva cuyo original está en las oficinas de la Cámara. Se inicia la sesión a las 15:20 horas contando con la participación de:

Miembros Presentes: Adrián Mora Solano, Presidente Martha Montiel Galindo, Secretaria Karoní Ocampo Ledezma, Tesorera Juan Carlos Majano Medina, Fiscal Katty Esquivel Valerín, Fiscal Suplente María Gabriela Lizano Lugo, Vocal III Juan Ignacio Pignataro Madrigal, Vicepresidente Ausente con justificación: Marcelo Dondi Ruiz, Vocal II Marco Andrade Villalobos, Vocal I Ausente sin justificación: Luis Andrés Ramírez Umaña, Vocal Suplente II Invitados: Sr. Carlos Zúñiga Naranjo, Gerente CCCBR. Sr Mauricio Rivera Mesén, Auditor Externo **ARTÍCULO PRIMERO. CONFIRMACIÓN DEL QUÓRUM:** El

señor Presidente efectúa la verificación del quórum. Todos los presentes en la sesión se encuentran al día en el pago de las cuotas. **ARTÍCULO SEGUNDO: LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.** El señor Presidente da lectura al orden del día.

1. Verificación del Quórum 2. Lectura del acta 1317. 3. Audiencia. 4. Correspondencia. 5. Informe de Gerencia. 6. Informe de Presidencia. 7. Informe de Tesorera. 8. Informe de Fiscal. 9. Informe de Fiscal Suplente. 10. Solicitudes varias. Se somete a votación el orden del día con la observación respectiva. **ACUERDO 117-2021: Se aprueba por**

unanimidad el orden del día de la sesión ordinaria N° 1318-2021 del 12 de mayo del 2021. ARTÍCULO TERCERO: LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA 1317 El señor Presidente consulta si hay observaciones al acta. Al no haber observaciones, somete a votación el acta 1317-2021. **ACUERDO 118-2021: Por unanimidad se aprueba el acta**

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

1317-2021 realizada el 28 de abril del 2021. **ARTÍCULO CUARTO: LECTURA DE CORRESPONDENCIA**, Carta del Tribunal de Ética.

San José, 04 de mayo de 2021
TE 006 – 2021

Señores
Junta Directiva
Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces
CCCBR

Estimados señores:

En relación con el comunicado recibido el día 29 de abril del presente, donde se nos indica que en la sesión 1317 de Junta Directiva se acuerda la designación de una comisión conformada por miembros de la Junta Directiva y Fiscalía para la escogencia del Asesor Legal del Tribunal de Ética, solicitamos respetuosamente que una representación de los miembros de este Tribunal forme parte de dicha comisión.

Estamos anuentes a tomar en consideración solamente a los candidatos presentados en la terna anteriormente indicada por este Tribunal y de ser necesario podemos incluir en el análisis, los curriculums de los otros miembros que este Tribunal analizó en dicho proceso.

Consideramos que al ser este Tribunal un Órgano completamente independiente, cualquier resolución debe pronunciarse sólo sobre la terna presentada y tomando en consideración la opinión del Tribunal.

Es del interés de este Tribunal seguir los procedimientos correctos y adecuados establecidos en los estatutos, pero que también se respete y se tome en cuenta el trabajo realizado en la selección de dicha terna.

Atentamente,

MARCA
MAYELA
MURILLO
REGISTRO NACIONAL
Firma 2021-05-04
0750-21-0000

Mayela Murillo
Presidente


Yamileth Peña
Secretaria

MARCA
CARLOS
ALBERTO
OROZCO FLORES
REGISTRO NACIONAL
Firma 2021-05-04
0750-21-0000

Carlos Orozco
Vocal

El señor Presidente aclara que esta Junta Directiva no ha intervenido en otros temas del Tribunal Electoral, solo en el caso del asesor legal que es un tema meramente administrativo. El señor Fiscal indica que se debe analizar muy bien la nota que envía el Tribunal de Ética ya que no se ajusta a lo establecido en cuanto a la contratación del oferente. El Tribunal no tiene ninguna competencia para solicitar integrar a uno de sus miembros en una comisión nombrada por la Junta Directiva. Tampoco se debe interpretar que son un órgano independiente, pues su función específica es la que se indica en el Estatuto y en ningún lado dice que dicho Tribunal pueda participar de esta escogencia. Considera que esta Junta Directiva ha procedido bien al nombrar a una Comisión que analice el tema de la contratación del asesor legal para el Tribunal de Ética y presente una recomendación. **ARTÍCULO QUINTO: INFORME DEL PRESIDENTE** 5.1 Informe de avance de Auditoría Externa de la CCCBR, Sr. Mauricio Rivera Mesén da un adelanto de la auditoría Se recibe en audiencia al Lic. Sr Mauricio Rivera Mesén, Auditor Externo, quien brinda un previo de lo que será la presentación de su informe en la

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



Asamblea General del 27 de mayo del 2021. Al ser las 16:15 se retira el Sr. Juan Ignacio Pignataro e ingresa la Sra. Gabriela Lizano Lugo. El Lic. Rivera Mesén agradece el espacio brindado y se retira de la sesión. Escuchado el informe, la Junta Directiva emite algunas observaciones y acuerda: **ACUERDO 119-2021: Por unanimidad la Junta Directiva solicita a la Gerencia confirmar la reunión del 20 de mayo a las 9:30 a.m. con los Contadores Externos, con el Auditor Mauricio Rivera, con el Lic. Adrián Fernández y de ser necesario con un notario (a fin de levantar un acta notarial), con el señor Presidente Adrián Mora, con el Fiscal General, con la señora Tesorera Karoní Ocampo y con el Sr. Carlos Zúñiga Naranjo, con el objetivo de interpelar a los Contadores para que presenten una justificación por escrito de los errores presentados en la Auditoría y que a la fecha muchos de ellos no se han subsanado.** **ACUERDO 120-2021: Por unanimidad se ratifica la firmeza del acuerdo anterior.** **ACUERDO 121-2021: Por unanimidad se solicita a la Gerencia que, en vista a lo presentado por el Auditor Externo, a más tardar el 17 de mayo del año actual colabore con los contadores externos en la subsanación de los errores procesales que a la fecha no han sido subsanados.** **ACUERDO 122-2021: Por unanimidad se ratifica la firmeza del acuerdo anterior.** El Señor Fiscal sugiere denunciar a este proveedor que cometió tantos errores. El señor Presidente somete a votación comunicar el plazo del 19 de mayo del 2021 para que los Contadores externos emitan una certificación financiera correcta acorde a los estados financieros verificados para que sea presentada a la administración, de lo contrario la CCCBR se reservara el derecho de tomar acciones legales. **ACUERDO 123-2021: Solicita a la Gerencia comunicar el plazo del 19 de mayo del 2021 para que los Contadores externos emitan una certificación financiera correcta acorde a los estados financieros verificados para que sea presentada a la administración, de lo contrario la CCCBR se reservara el derecho de tomar acciones legales que correspondan.** **ACUERDO 124-2021: Por unanimidad se ratifica la firmeza del acuerdo anterior.** El señor Presidente expresa que es muy curioso que la Auditoría del 2018 hubiese salido limpia, ya que se descubrieron errores que se vienen arrastrando desde hace mucho tiempo. Además, se estableció el plazo del 19 de mayo porque no es posible que la Tesorera se vea afectada por no haber una certificación contable al 30 de abril por errores cometidos por un proveedor externo. 5.2 El Sr. Adrián Mora somete a votación de la Junta Directiva aprobar otorgar el nombramiento de AMIGO HONORIFICO INTERNACIONAL DE LA CCCBR 2021 al Presidente de la AMPI MEXICO 2021, Lic. Pedro Fernández Martínez. Asimismo, solicita brindar el visto bueno para la firma del MOU con la AMPI en Ciudad de México el 25 de mayo del 2021. Dicho MOU fue remitido a conocimiento de Junta Directiva. **ACUERDO 125-2021: Por unanimidad se aprueba otorgar al Lic. Pedro Fernández Martínez, Presidente de la AMPI MEXICO 2021, el nombramiento de AMIGO HONORIFICO INTERNACIONAL DE LA CCCBR 2021. Asimismo, se brinda el visto bueno para la firma del MOU con la AMPI en Ciudad de México el 25 de mayo del 2021.** **ACUERDO 126-2021: Por unanimidad se ratifica la firmeza de acuerdo anterior.** 5.3 El Sr. Adrián Mora se refiere a la apelación del fallo en segunda instancia en contra la CCCBR en contra puesto por el Asociado José Miguel Porras Mejías. Indica que fallo fue en contra de la asociación, el cual consiste hubo un error procesal en cuanto al nombramiento del señor Fiscal Juan Carlos Majano Medina para el periodo 2020-2021; sin embargo, hay algunas inconsistencias en donde en la resolución no se indica que el Sr. Majano debe renunciar al cargo que ostenta, pero sí indican que mientras el Sr. Majano Medina esté en el cargo de Fiscal, queda paralizado cualquier actividad registral de la asociación. Ya se presentó un recurso de apelación que fue presentado ante el Tribunal Contencioso Administrativo Judicial Registral. Somete a votación el respaldo de la decisión tomada por la Presidencia de apelar el fallo emitido por el Tribunal Registral **ACUERDO 127-2021: Por unanimidad la Junta Directiva apoya y avalan la decisión tomada por la Presidencia de apelar el fallo emitido por el Tribunal Contencioso Administrativo Registral. con el objetivo de que no se paralice registralmente la CCCBR.** El Sr. Juan Carlos Majano Medina agradece el apoyo y la decisión tomada, siempre en beneficio de mantener la operatividad de la asociación y por defender la institucionalidad de la Cámara. **ARTÍCULO SEXTO: INFORME DE TESORERÍA** La señora Tesorera presenta para aprobación de la Junta Directiva, dos

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

casos enviados por el Centro de Negocios: propuesta con Metro Tico (beneficio económico por categorías: Bronce \$1,00 con 30 consultas al mes 1 por día; Plata \$3,00 tres consultas por día y Oro \$5,00 por 5 consultas diarias). Multitienda (beneficio de membresía y accesibilidad a productos con precios preferenciales). Portones Salas que reconocen el 4.5% de comisión por venta a los asociados que refieren los servicios que ofrecen, 0.5% para la Cámara y 1% al corredor que hace el enlace, que es el Sr. Víctor Loría. El señor Presidente indica que, cualquier convenio debe firmarse antes del 31 de mayo del presente año, ya que en junio concluye su periodo de nombramiento como Presidente de la CCCBR. Se discute ampliamente el tema y se acuerda: **ACUERDO 128-2021: Por unanimidad se aprueba dar el visto bueno a la Comisión del Centro de negocios para que presente antes de la próxima sesión de Junta Directiva, el convenio con Metro Tico para poder aprobarlo y ratificarlo antes del 26 de mayo, previa revisión y visto bueno del asesor legal. ACUERDO 129-2021: Por unanimidad se aprueba que en la sesión de Junta Directiva del 26 de mayo del 2021 se aclare a la señora Fiscal Suplente y a los nuevos miembros de la Junta Directiva, el tema de rol de los agentes de enlace en convenios que no solo abarquen proyectos inmobiliarios si no de servicios diversos de proveeduría; para tales efectos se solicita a la señora Tesorera que para esa sesión invite a la Sra. Ana Patricia Salas, de la Comisión de Centro de Negocios, a fin de que en un periodo de 15 minutos se refiera al tema. Por lo anterior, por el momento no se estarían aprobando estos convenios por considerarse que podrían causar conflicto de interés entre los asociados.** El Sr. Adrián Mora explica los motivos por los cuales nunca se ha utilizado la tarjeta de Crédito facilitada por el Bac San José, toda vez que nunca fue activada por dicho ente, por lo que nunca ha sido utilizada ni por la Gerencia, ni por la Tesorería ni por él, por lo que a la fecha está en 0 saldo. Dicha tarjeta tiene un pagaré suscrito por él como Presidente de la Cámara, razón por la cual asistirá al banco para devolver la tarjeta y solicitar dicho pagaré, a fin de salvar responsabilidades. Agrega que se ha efectuado el trámite para adquirir una tarjeta de crédito con el Banco Nacional; sin embargo, el trámite ha sido demasiado lento. La Sra. Karoní Ocampo explica que se solicitó una tarjeta de crédito al Banco Nacional de Costa Rica, es una tarjeta back to back que consiste en una inversión de \$2.000 que quedarán a favor de la Cámara, se trabajó en rendimientos trimestrales capitalizables y garantizará al mismo tiempo el uso de tarjeta de crédito para realizar el pago de cargas de servicios como ZOOM e inclusive el pago de membresía de la NAR, por lo que la intención es que la tarjeta salga a nombre de la Cámara. Agrega que hoy conversó con un ejecutivo del Banco Nacional quien le indicó que, debido a diversas circunstancias el ejecutivo que tenía el trámite en enero no lo efectuó, pero que se retomó el caso y que la tarjeta ya está aprobada y que lo que está esperando es que se genere en el sistema el número de tarjeta para poder imprimir el plástico y el contrato. El Sr. Carlos Zúñiga aclara que el trámite ante el banco se efectuó en enero de este año y dado al atraso él está realizando los pagos con su tarjeta, lo cual lo hace con mucho gusto, pero no es lo adecuado. **ARTÍCULO SÉPTIMO: INFORME DEL FISCAL** El Sr. Juan Carlos Majano recomienda incluir más como mínimo a la terna conformada por el Tribunal de Ética para la elección del abogado. Lo anterior, basado en las apreciaciones que indicó dicho Tribunal en la carta que enviaron, pues se debe hacer la elección de forma más participativa, a fin de hacer una mejor escogencia del abogado. No es correcto que el Tribunal de Ética condicione a la Junta Directiva con alegatos de que son un órgano independiente y se escudan en el Estatuto, no encontrándose en los mismos ningún artículo que sustente lo que indiquen. No es competencia del Tribunal de Ética elegir al abogado, sino que es algo que le compete a la Junta Directiva, siguiendo el debido proceso. La Sra. Katty Esquivel coincide con el señor Fiscal, insta a tomar acuerdo a que se agreguen 2 abogados más que integren la lista de asesores legales, a fin de que la Junta Directiva sea quien tome la decisión. Con base en lo expuesto, se acuerda: **ACUERDO 130-2021: Con base en lo indicado en la nota enviada por el Tribunal de Ética, en la recomendación indicada por el Fiscal y por la Subcomisión para la elección de abogado para Tribunal de Ética, conformada por Karoní Ocampo, Juan Ignacio Pignataro (Ausente) y Katty Esquivel, se tomaron las siguientes decisiones:**

1. Que esta Junta Directiva no está afectando la autonomía del Tribunal de

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

Ética, ya que lo que se está gestionando son labores de logística de la contratación del asesor legal para dicho Tribunal para su adecuada labor, lo cual es de competencia de la Junta Directiva, por lo que no se está influyendo en temas de ética.

2. La Subcomisión indica que la fecha para presentar la recomendación de la terna se dará el 26 de mayo como fecha límite.

3. La Junta Directiva acepta la recomendación de que al menos en esa terna se agreguen 2 opciones más de búsqueda de asesores jurídicos. El resultado se comunicará al Tribunal de Ética en la fecha indicada.

ACUERDO 131-2021: Por unanimidad se rechaza solicitud emitida por el Tribunal de Ética de incluir a uno de sus miembros en la Subcomisión para la elección del abogado que asesorará a dicho órgano. Comuníquese lo aquí acordado al Tribunal de Ética. El Sr. Carlos Zúñiga presenta las disculpas del caso a la Sra. Katty Esquivel por el inconveniente presentado en el webinar brindado ayer, ya que por un tema de mala comunicación no se pudo hacer el enlace. El asunto se subsanó y se remitió el link respectivo. **ARTÍCULO OCTAVO: OTROS INFORMES, SOLICITUD DE PERMISO-ASOCIADOS:** 2637 Ciutong Wachong Murillo, al día con cuotas, carnet vencido, verificado, permiso por un año. **ACUERDO 132-2021:** Por unanimidad se otorga permiso temporal por un año a Ciutong Wachong Murillo, carné 2637. Proceda la Gerencia según corresponda. **SOLICITUD RE-INCORPORACION-CCCBR:**

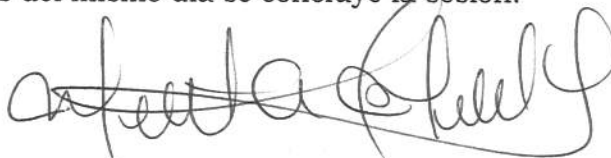
- 1907 Ana Cristina Corrales Corrales

ACUERDO 133-2021: Revisado el expediente respectivo y conocido el informe del Comité de Afiliaciones, esta Junta Directiva por unanimidad aprueba la reincorporación de la Sra. Ana Cristina Corrales Corrales, carné 1907 a la CCCBR. Proceda la Administración a realizar el procedimiento respectivo. Acuerdo firme.

a. INCORPORACIÓN-ASOCIADOS:

- Marilú Quirós Álvarez, cédula 1-1000-0130 (curso marzo del 2021)
- Juan Miguel Cruz Fernández, cédula 8-0099-0056 (curso marzo del 2021)
- Fernando Odel Vargas Ulloa, cédula 3-0274-0327, (curso abril del 2021)
- Agustín Pacheco Rivera, cédula 1-1598-0366, (curso abril 2021)
- Roberto Hernández Sibaja, cédula 4-0186-0852, (curso abril 2021)
- Ronny García González, cédula 1-0533-0471, (curso abril 2021)
- Juan Guillermo Tovar González, cédula 2-0314-0770, (curso abril 2021)

ACUERDO 134-2021: Revisado el expediente respectivo y conocido el informe del Comité de Afiliaciones, esta Junta Directiva por unanimidad aprueba la incorporación de las personas indicadas en la lista anterior a la CCCBR. Proceda la Administración a realizar el procedimiento respectivo. Acuerdo firme. El señor Presidente agradece y felicita al Sr. Juan Carlos Majano y al Sr. Ricardo Largaespada por el trabajo realizado para que estas personas se pudieran incorporar a la Cámara en el menor tiempo posible. Al ser las 18:50 horas del mismo día se concluye la sesión.

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