

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

Acta de la Asamblea General Ordinaria número **142-2021** de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada **el 27 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. Al ser las diecisiete horas el señor Presidente, Adrián Mora Solano, realiza la primera convocatoria, no alcanzando el quórum requerido por Estatuto, se deja transcurrir el tiempo de y con el quórum presente se inicia la asamblea al ser las dieciocho horas en segunda convocatoria con la participación en línea de los siguientes asociados:

CARNÉ	NOMBRE	CÉDULA
2609	Martha Montiel Galindo	801370624
2937	Peggy Sosa González	205510916
2566	Ana Yancy Sánchez Barrantes	502700754
2470	Carlos Orozco Flores	108920157
2358	Karoní Ocampo Ledezma	110230965
2257	Ricardo Largaespada Salas	108560900
1818	Juan Carlos Majano Medina	602510663
1158	Ida Luz Holdridge Meléndez	302210164
1924	Marco Andrade Villalobos	303140991
1375	Adrián Mora Solano	109660450
3016	Julián Mateo Peralta	104740073
2506	Marcello Dondi Ruiz	303480113
1522	Víctor Loria Corrales	204860770
2245	Juan Pablo Salas Solano	109610959
2942	Jimmy Ahrens Arce	108300724
2054	Omar Fallas Abarca	105540078
1350	José Miguel Porras Mejías	501680270
3061	Rodolfo Guillén Guevara	105740490
2534	Yamileth Peña Ulloa	107280363
1153	Roma Vargas Gutiérrez	103870140
3056	Agustín Pacheco Rivera	115980366
2851	Javier Francisco Solís Solís	107330421
1465	Ofelia Ulloa Alvarado	103990799
1758	León Darío Lopera Naranjo	800930978
3018	Wagner Loria Jiménez	603340432
3030	Silvia María Arquín Arce	106210275
2270	Mercedes Córdoba Ocampo	106810902
2667	Juan Ignacio Pignataro Madrigal	110030331
2980	Edwin Reyes Zúñiga	502020589
2736	Susana Castro Merens	107330367
2143	Juan Daniel Elizondo Serrano	110150532
2888	Canaima Useche Torrealba	186200543027

1222	Mayela Murillo Rojas	203600846
1772	Ramón Coll Esquivel	107260401
2091	Norma Rodríguez Vargas	107280051
2097	Ana Patricia Salas Morera	204190073
1522	Víctor Loria Corrales	204860770
2647	Ileana Guzmán Padilla	106730072
2368	Eugenio Díaz de León Hernández	'148400371629
3064	Emilia Morales Solano	113070588
2435	Carlos Rodríguez Bonilla	304090674
2054	Omar Fallas Abarca	105540078
2309	Kattya Esquivel Valerín	108660350
	Alexander Chavarría	
3055	Fernando Vargas Ulloa	302740327
2420	Gabriela Mora Fernández	106480828
177	Ana Talía Arteaga de Sanz	800510835
1258	Sergio González Hernández	800800092
3058	Ronny García González	105330471
2275	Marjorie Espinoza Aguilera	800920906
2668	Sigifredo Castro Calderón	106730588
2873	Kimberly Barker Smith	113520056
2566	Ana Yancy Sánchez Barrantes	502700754
2667	Juan Ignacio Pignataro Madrigal	110030331

También está presente el Lic. Adrián Fernández Rodríguez, como Asesor Legal de la asamblea, el Sr. Carlos Zúñiga Naranjo, Gerente General y el Sr. Oscar Wong, Técnico Informático. Preside la asamblea el Sr. Adrián Mora Solano, Presidente y ejerce como Secretaria la Sra. Martha Montiel. **ARTÍCULO PRIMERO. COMPROBACIÓN DEL QUÓRUM PARA INICIAR LA ASAMBLEA** Se inicia la asamblea con el quórum de ley establecido en el Estatuto. **ARTÍCULO SEGUNDO. DE LA ENTREGA A LOS ASISTENTES A LA ASAMBLEA DEL INFORME QUE INDICA EL ARTÍCULO 45 INCISO B. A. DEL ESTATUTO, SALVO QUE ESTA INFORMACIÓN YA HAYA SIDO ENVIADA.** El señor Presidente indica que todos los informes fueron remitidos a los asambleístas de previo a la realización de esta asamblea general. **ARTÍCULO TERCERO. LECTURA DEL ORDEN DEL DÍA Y EXPLICACIÓN POR PARTE DEL PRESIDENTE SOBRE LA DINÁMICA DE LA ASAMBLEA Y LOS PUNTOS QUE SE TRATARÁN EN LA MISMA Y PROPOSICIONES DE LOS ASOCIADOS AL RESPECTO.** El Sr. Adrián Mora Solano da lectura al orden del día e indica la dinámica de la asamblea y de los puntos que se tratarán. Agrega que se establecieron 3 bloques de preguntas. El Sr. José Miguel Porras indica que eso le parece improcedente, porque de cada informe se pueden generar preguntas. El Sr. Adrián Mora indica que si tiene alguna consulta sobre los informes la puede realizar en los bloques habilitados al efecto, esto a fin de realizar un excelente manejo de los tiempos y evitar que se efectúen cuatro asambleas, ya que es muy desgastante para los asambleístas, por lo que su derecho lo puede ejecutar en el espacio establecido. El Sr. Porras Mejías consulta cuándo se les remitió la última acta de asamblea. El Lic. Adrián Fernández aclara que la última acta no se pudo remitir a los asociados, debido a que el Sr. José Miguel Porras hizo una gestión en el Registro de Asociaciones en el Registro de Personas Jurídicas quien pidió los libros de actas, por lo que se está pidiendo un nuevo libro para transcribir el acta, pero este libro no se pudo legalizar porque se debía presentar el libro anterior. Por lo anterior el Sr. José Miguel Porras está totalmente enterado de esta situación



LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

pues fue él quien presentó la gestión. Así las cosas, el Sr. Adrián Mora indica que hoy no se aprobaría el acta 141-2021, sino que quedaría para la próxima asamblea general, posterior a su transcripción en el libro de actas respectivos. De seguido el Sr. Adrián Mora da lectura a las normas de acatamiento para participar en la asamblea. A raíz de la situación sanitaria presente en el mundo y por ende en Costa Rica (Covid-19), las autoridades de salud han emitido diferentes normas relacionadas a la realización de eventos sociales en los que, la aglomeración de personas ha quedado vedado como medida para evitar o reducir los contagios de este virus. Entre las restricciones presentes, está la prohibición de realizar asambleas de diferentes organizaciones de forma presencial dentro de la medida d lo posible. Al no existir una normativa que permitiera regular la sustitución de Asambleas virtuales o electrónicas como sustitución de las presenciales, el Registro Nacional emitió la DIRECTRIZ D.P.J.-001-2020, publicada en el Alcance 207 de la Gaceta 193 del día 05 de Agosto del 2020, identificando las videoconferencias como herramienta alterna para cubrir esta necesidad. Se aclara que la Gaceta es de acceso público y cualquiera puede obtener este documento en forma inmediata y gratuita ingresando a la página respectiva. No obstante, a lo anterior, esta directriz si bien es verdad, autoriza el uso de las videoconferencias para asambleas, no es tan puntual como para anticipar cualquier aspecto técnico o logístico que eventualmente puede aflorar en estas sesiones. Por lo que es conveniente y necesario estipular algunas reglas particulares para regular las sesiones de la organización que nos ocupa; reglas que se hace buscando que la Asamblea se pueda realizar de la manera más cordial y fluida posible, pero a la vez respetando lo exigido por parte del mismo Registro. 1. Tal como lo establecen los estatutos de la CCCBR y de acuerdo a la convocatoria publicada en el Diario La Extra el martes 11 de mayo del 2021 de la realización de la Asamblea General ordinaria a realizarse el 27 y 28 de mayo del 2021, se llamará en primera convocatoria al ser las 17:00 horas, no siendo el quórum mínimo para dar inicio en este momento, se realizará la segunda convocatoria al ser las 18:00 horas, esta vez con los asociados que estén en ese momento estén conectados al medio electrónico. 2. La plataforma tecnológica a usar por la CCCBR en esta asamblea, es el ZOOM-PRO, del que la CCCBR posee suscripción y su respectivo permiso de uso de forma indefinida en tiempo y para reunir a todos los asociados de manera simultánea. 3. Siguiendo con lo establecido en los estatutos, podrán conectarse a la sesión de asamblea, solo los asociados y que estén al día con sus pagos de sus cuotas. Para esto se indicó en la convocatoria a la asamblea:

“De conformidad con los artículos 49 y 11 del Estatuto de la Cámara, sólo podrán participar en esta Asamblea los Asociados que se encuentren al día en el pago de sus cuotas, para lo cual la administración emitirá a las 15:00 horas del día indicado el listado de los asociados al día, y será a estos a quienes se les remitirá el enlace respectivo para conectarse a la asamblea. En el caso de los señores asociados que se pongan al día en sus mensualidades el día de ayer y el propio día de la asamblea, su participación quedará sujeta a que antes de las 3:00 p. m del día 25 de marzo remitan al correo contabilidad@camara.cr el respectivo comprobante de depósito”.

4. Al ser las 16:00 horas del 27 de mayo del 2021, se les estará enviado a los asociados que corresponda ingresar a la asamblea, vía Email los accesos a la sesión, entendiéndose que con solo dar click al link, este habilitará la entrada. 5. Cada asociado que ingrese, será identificado para lo que se le solicita ingresar con la cámara y audio abiertos para este propósito. Posteriormente y hasta que se dé por iniciada la asamblea, podrán suspender el audio y la cámara. 6. Una vez que dé inicio la asamblea, los asistentes deberán mantener sus cámaras encendidas desde el inicio hasta el final de la asamblea. No así el audio que se encenderá únicamente al hacer uso autorizado de la palabra. 7. En caso de eventualidades imprevistas que les obligue apartarse del video, podrán indicarlo por medio de chat interno de la sesión, en cuyo caso sólo podrá apartarse por cinco minutos máximo, en dos oportunidades.

8. En caso de que el asociado se retire del video por más de cinco minutos, o que se retire más de dos veces, será excluido por el resto de la asamblea, pues se tomará como un retiro voluntario de la misma. En este punto es importante que los asociados tengan claro que, aunque la sesión se va a realizar en forma virtual, es una sesión de Asamblea General, y por lo tanto la misma está sujeta a formalidades y normas de respeto para todos los participantes en la misma, independientemente de que esté participando desde mi casa o desde cualquier otro lugar. 9. El orden de la palabra como cualquier sesión de asamblea, es otorgada por el Presidente de la Junta Directiva. El uso de la palabra será solicitado por medio del dispositivo de la plataforma ZOOM usado para este fin. En caso de no poder usarlo, la palabra podrá ser solicitada a través de una señal (Levantar la mano en señal de solicitud). El equipo de transmisión estará pendiente de anotar las solicitudes y en el lugar, colaborarán con la presidencia para evitar omitir una de las solicitudes. 10. El uso de la palabra será de máximo tres minutos por participante, en los espacios de la Asamblea que lo permitan según la agenda. Por lo que se les solicita que estas intervenciones sean puntuales y concretas dado que el tiempo de la Asamblea es limitado. Se habilitará tres bloques para preguntas y respuestas. 11. Las votaciones se realizarán de forma electrónica a excepción de las votaciones de puestos de Junta Directiva que se efectuaron de forma presencial en las instalaciones de la Cámara. Para esto, se usará la misma herramienta de ZOOM que cuenta con un dispositivo de consulta que se le indicará al inicio de la sesión. Cada iniciativa o moción que tenga que ser sometida a aprobación o rechazo, se le enviará a cada uno de los participantes y desde su propio dispositivo con el que estén conectados a la Asamblea, podrán responder de forma inmediata su posición en relación con el tema tratado. Simultáneamente, la herramienta a utilizar cuenta con sus propios medios de respaldo de cada una de las votaciones a realizar, en caso de que sea requerido posteriormente. 12. Al ser las 20:35 horas (10:15 p.m.), la asamblea será cerrada en forma definitiva, esto por motivo de las restricciones de horario existentes actualmente, y tomando en cuenta que, aunque la Asamblea es virtual, en la Cámara va a estar el señor Presidente y varios colaboradores, quienes una vez concluida la misma tienen que retirarse a sus lugares de residencia. El señor Presidente indica que hay 47 asociados, pero 4 de ellos es de personal de apoyo. **ARTÍCULO CUARTO. DE LA DISCUSIÓN, APROBACIÓN, MODIFICACIÓN DE LAS PROPOSICIONES VARIAS DE LOS ASOCIADOS.** El Sr. Adrián Mora consulta si hay algún asociado que desee hacer alguna proposición respecto al orden del día. El Sr. Ramón Coll presenta moción para hacer un cambio en el orden del día, para que el Tribunal Electoral brinde el informe de las elecciones, debido a que debe entablar un viaje a Guanacaste y debe retirarse de la asamblea. La Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez solicita que el punto 20 de la agenda sobre "De la correspondencia que deba conocer la asamblea" se traslade al inicio de la asamblea. Se somete a votación moción presentada por el Sr. Ramón Coll para que se le otorgue el control al Tribunal Electoral para adelantar los puntos 7, 8, 9 y 10 de la agenda. Votos a favor: 93%= 40 votos Votos en contra: 2%= 1 voto Abstenciones: 5%= 2 votos **ACUERDO: Por mayoría se aprueba conocer como siguiente punto de agenda otorgar el control de la asamblea al Tribunal Electoral para que se conozcan los puntos 7, 8, 9 y 10 de la presente Asamblea General.** El señor Presidente somete a votación la aprobación de la moción presentada por la Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez de trasladar como primeros puntos de la agenda el punto 20 de la agenda sobre "De la correspondencia que deba conocer la asamblea". Votos a favor: 40%= 16 votos Votos en contra: 55%= 22 votos Abstenciones: 5%= 2 votos **ACUERDO: Por mayoría se rechaza la moción presentada por la Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez.** **ARTÍCULO CINCO. DE LA ENTREGA QUE LA JUNTA DIRECTIVA HACE AL TRIBUNAL ELECTORAL, PARA LA DIRECCIÓN DE LA ASAMBLEA.** Se otorga la conducción de la Asamblea General al Tribunal Electoral. **ARTÍCULO SEIS: DE LA DECLARACIÓN DE NOMBRAMIENTO DE LOS MIEMBROS DE JUNTA DIRECTIVA DURANTE LA TARDE DEL MISMO DÍA DE LA ASAMBLA PARA EL SIGUIENTE PERIODO O, SI NO CORRESPONDIERE, DE LA ELECCIÓN DE JUNTA DIRECTIVA COMO SE INDICA EN EL ARTÍCULO CINCUENTA Y SIETE DE ESTOS ESTATUTOS Y EN EL REGLAMENTO DE TRIBUNAL ELECTORAL.** El Sr. Ramón Coll informa que solo se recibió una papeleta y se tuvo 34 votantes. Presidencia: Adrián Mora 31 votos 2 votos en blanco 1

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

voto nulo Secretaría: Martha Montiel 32 votos 2 votos en blanco 0 voto nulo Vocal I: Víctor Loría 32 votos 2 votos en blanco 0 voto nulo Vocal II: Peggy Sosa 31 votos 3 votos en blanco 0 voto nulo La Asamblea General Ordinaria declara como miembros electos de la Junta Directiva para un próximo periodo a los señores (as): Presidencia: Adrián Mora Solano, mayor, cédula de identidad N° 1-0966-0450, unión libre, Asesor Inmobiliario y vecino de San Antonio de Escazú. Nombrado en el puesto por el periodo del 01 de setiembre del 2019 al 31 de enero del 2021. Secretaria: Sra. Martha Montiel Galindo, mayor, cédula de identidad número 8-0137-0624, casada, Corredora de Bienes Raíces y vecina de Escazú. Vocal 1: Víctor Hugo Loría Corrales, mayor, cédula de identidad número 2-0486-0770, casado, corredor de Bienes Raíces y vecino de Alajuela. Vocal II: Peggy Sosa González, mayor, cédula 2-0551-0919, soltera, Farmacéutica y Corredora de Bienes Raíces y vecina de Guácima – Alajuela. Se procede a juramentar a los miembros electos de la Junta Directiva. **ARTÍCULO SIETE: DE LAS ELECCIONES QUE FUERAN NECESARIAS PARA NOMBRAR COMISIONES ESPECIALES O POR DESINTEGRACIÓN DEL CONSEJO DE ALZADA Y DE LOS TRIBUNALES DE ÉTICA Y ELECTORAL, PARA COMPLETARLOS O CONFORMARLOS O RATIFICAR NOMBRAMIENTOS DE JUNTA DIRECTIVA PARA EL RESTO DEL PERIODO, HECHOS POR ESTE MISMO ÓRGANO DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO SESENTA Y DOS DEL ESTATUTO.** No hay más elecciones que realiza. **ARTÍCULO OCHO: DE LA DEVOLUCIÓN DEL TRIBUNAL ELECTORAL A LA JUNTA DIRECTIVA DE LA DIRECCIÓN DE LA ASAMBLEA PARA CONTINUAR CON LOS DEMÁS PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA.** El Sr. Ramón Coll traslada la conducción de la asamblea al Sr. Adrián Mora, Presidente. **ARTÍCULO NUEVE: LECTURA, APROBACIÓN O DESAPROBACIÓN DE LAS ACTAS 138-2020, 139-2020, 140-2021 Y 141-2021** El señor Presidente consulta si hay observaciones que hacer a las actas. No habiendo observaciones, se somete a aprobación las actas 138-2020, 139-2020 y 140-2020. El acta 141-2021 se someterá a votación hasta la próxima asamblea general. Votos a favor: 60%= Votos en contra: 12%= Abstenciones: 29%= Debido a que una asociada indica que no pudo realizar la votación, se repite la votación. Votos a favor: 76%= 31 Votos en contra: 5%= 2 Abstenciones: 20%= 8 Los señores (as): José Miguel Porras, Yamileth Peña, Javier Francisco Solís Solís Ida Luz Holdridge se abstienen de votar. La Sra. Ida Luz Holdridge indica que debido a la poca anticipación con que se enviaron las actas y debido a la extensión de estas es que se abstuvo de votar. **ACUERDO: Por mayoría se aprueban las actas 138-2020, 139-2020 y 140-2020. ARTÍCULO DIEZ. DEL INFORME DEL PRESIDENTE ACERCA DE SU GESTIÓN DURANTE EL ÚLTIMO AÑO (15 MINUTOS).** El Sr. Adrián Mora presenta el siguiente informe de Presidencia: "INFORME DE LABORES FINAL PRESIDENCIA 2019-2021 CCCBR MAYO 2021. Estimados Asociados: Sean mis primeras palabras portadoras de un mensaje de buenos deseos, salud, prosperidad personal y familiar, en lo que ha sido uno de los años más difíciles para la economía del país y de la salud en general. Como todos sabemos el pasado año de 2020 ha sido totalmente atípico al igual que este primer semestre del 2021 sin precedentes en la historia nacional e internacional por el tema de pandemia global del COVID-19 y en nuestra Cámara no fue la excepción. Por tanto debemos referirnos de la presente administración como dos periodos totalmente distintos y enfocarnos en lo que fue la primera parte ubicada entre septiembre de 2019 a marzo 2020 (Pre-Covid 19) y la segunda parte de abril 2020 a mayo 2021: PRIMERA PARTE (Septiembre 2019-Marzo 2020) 1) Convenio de Alianza CCCBR-ENCUENTRA 24: En el mes de diciembre de 2019 se firmó un convenio de alianza estratégica con la empresa Encuentra 24 para que los Asociados de la CCCBR que utilicen esa plataforma de servicios inmobiliarios tengan un descuento y trato especial frente a otros corredores independientes no asociados lo cual brindaría una mayor cantidad de publicaciones y beneficios adicionales preferenciales con solo indicar su número de carnet así como publicar el logo de la cámara en sus anuncios para diferenciarse del resto. Ese acuerdo sigue vigente hasta diciembre 2021 y recientemente se ha aumentado los descuentos en la plataforma en beneficio de los agremiados de nuestra asociación. 2) Convenio WASI: A inicios del 2021 se iniciaron pláticas y negociaciones para llegar a un acuerdo bilateral de alianza en donde la empresa WASI por un periodo de 18 meses se le ofrece al asociado una plataforma de servicios para publicar y mercadear bienes inmuebles

con un descuento del 20% más 6 meses de periodo de gracias lo que equivale a un valor de \$288 por asociado durante esos 18 meses. Felicito a la Comisión Centro de Negocios por esta excelente iniciativa en beneficio de todos los asociados. Dicho acuerdo entre en vigencia desde el año pasado y tendrá validez incluyendo el presente 2021. 3) Renovación Convenio con Empresa EQUIFAX: Las partes han acordado la suscripción de una Alianza para renovar acuerdos referentes al uso del DATUM herramienta esencial de uso diario de nuestros asociados, así como afiliar el servicio del INQUILINO PERFECTO a todos nuestros agremiados y que consiste en el intercambio de información crediticia a sus participantes, con el objetivo de facilitar la evaluación comercial de posibles ARRENDATARIOS. En tal sentido, entre nosotros como nuevos aliados estratégicos, llevaremos a cabo todas las gestiones necesarias para que todas las personas físicas o jurídicas afiliadas a la CCCBR, hagan uso de esta importante herramienta para hacerla efectiva en los años 2020 y 2021. 4) Reactivación de Cursos Básicos Presenciales en Correduría Inmobiliaria de la CCCBR: Es muy importante destacar que para cuando la actual Junta Directiva asumió funciones en septiembre de 2019, desde hacía varios meses la CCCBR había dejado de brindar su tan importante curso básico de correduría inmobiliaria, lo cual impedía el ingreso de recursos frescos y nuevos posibles candidatos a pertenecer al gremio de los corredores inmobiliarios en la CCCBR. En un tiempo récord de tan solo 60 días la actual administración junto con la Junta Directiva y la Comisión de Educación reactivaron tan importante tema de academia de forma presencial durante los meses de noviembre y diciembre de 2019, enero y febrero de 2020. Lo más importante es que se redujo el costo/hora de los profesores, lo cual fue aceptado por los mismos y con esto se procuró obtener mayores beneficios económicos para la cámara. En todos los casos los cursos superaron nuestras expectativas de al menos 30 personas como mínimo en promedio en cada uno. 5) Participación Internacional de la CCCBR y Consejo Internacional: Cabe la pena destacar que aunque este tema ya fue explicado en mi informe de Presidencia del año pasado, debo volver a hacer hincapié en que participé en el EXPO & CONVENTION 2019 de la NAR en mes de noviembre de 2019 en la ciudad de San Francisco, California, USA como representante del gremio nacional inmobiliario, ante la principal reunión mundial de corredores donde se realizaron logros históricos como la firma por fin de un convenio de Alianza con la otra Cámara de Correduría de Bienes Raíces Nacional (CRGAR) y cuyos alcances quedaron plasmados en dicho documento y que se presentaron a esta honorable Asamblea. Otro logro histórico fue alcanzar la candidatura y posterior gane de forma unánime con el apoyo de TODA LATINOAMERICA, de la Presidencia de la CONFEDERACION INMOBILIARIA DE LATINO AMERICA (CILA) y obtenida por su actual líder la Sra. Ofelia Ulloa, lo cual es un hito importante por ser la primera mujer en el cargo y que el país alcance estas altas esferas para promover internacionalmente nuestra amada Costa Rica y dejar un legado durante su gestión. Finalmente concluyo en este preámbulo de punto introductorio que también se alcanzó en San Francisco, mi designación como MIEMBRO de la JUNTA DIRECTIVA INTERNACIONAL de la NAR 2020 un verdadero honor para mi persona, pues es la primera vez que un Presidente de la CCCBR activo recibe tal nombramiento y es apenas la segunda vez que se alcanza esta confianza con la NAR en toda nuestra historia desde la fundación de la Cámara en 1974, pues en el año 2017 la Sra. Ofelia Ulloa fue la primera en alcanzar tal honor. Esto mejora mucho las excelentes relaciones con el gremio norteamericano donde siempre estamos defendiendo que vengan los inversionistas de ese país al nuestro para que utilicen únicamente los servicios de corredores locales especializados o en franquicias debidamente registradas para evitar la piratería o el irrespeto a los convenios internacionales existentes en dicha materia. Para eso trabajamos en pro del asesor local y siempre será esta nuestra posición ante la NAR. Quiero agradecer al Presidente pasado de la NAR 2020 Sr. Vince Malta por el honor de tomarme en cuenta en tan honorable cuerpo colegiado de su gremio dentro de los Estados Unidos. A) Enero 2020: Visita Oficial de la Presidencia de la CCCBR al traspaso de Poderes de la Junta Directiva de AMPI (MEXICO) y toma de protesta del Presidente 2020 Sr. Roberto Barrios Graxiola e inicio de negociaciones para crear un convenio de alianza académico y de entendimiento con el gremio mexicano y explorar mutuamente nuestros mercados pues desde hace algunos años la inversión de ciudadanos de ese país ha crecido potencialmente y consideramos que un



ASOCIACION CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

mercado de referido mutuos es la mejor manera de alcanzar el éxito entre nuestras cámaras. Actualmente este proceso sigue en trámite pues por todo el tema COVID-19 se había quedado en espera. Sin embargo, recientemente se reactivó el mismo y empezaremos pláticas próximamente para implementarlo a la mayor brevedad posible. Además, fui invitado a participar virtualmente como panelista en el SUMMIT TURISTICO INMOBILIARIO DE LA AMPI MAZATLAN 2020, donde expliqué las bondades de Costa Rica ante la región y las posibilidades de inversión en el país y que se realizó recientemente. B) Febrero 2020: Visita Oficial a la Inauguración de la FERIA INMOBILIARIA ACOBIR 2020 (Feria Inmobiliaria más grande de Centroamérica) y participación de la Sra. Vicepresidenta al Seminario de Keller Williams Centroamérica realizado en Managua, Nicaragua donde se iniciaron las pláticas para una alianza estratégica para capacitar a partir del presente mes de noviembre 2020 a miembros de dicha franquicia y a partir de 2021 que todos los agentes KW sean miembros de la CCCBR mediante la firma de un convenio con dicho ente que está por concretarse. Hasta este punto es importante aclarar que TODOS LOS GASTOS DE REPRESENTACION DEL GREMIO EN EVENTOS INTERNACIONALES, fueron cubiertos en su TOTALIDAD por la Presidencia de la CCCBR, la Vicepresidencia y la Sra. Ofelia Ulloa de nuestros propios bolsillos. Un hecho importante a destacar pues en el pasado ninguna administración (salvo muy raras excepciones), se habían cubierto con dineros de la CCCBR siempre. Eso demuestra el espíritu trabajador al que nos entregamos los actuales representantes de la CCCB ante ustedes y ante la globalización. C) Marzo 2020: Asistencia a la firma de un Convenio de Alianza y traspaso de poderes de la ACOBIR (PANAMA) del Presidente 2020 Frank Morris. Adjunto dicho convenio firmado para conocimiento de todos los agremiados y dejare este punto al informe del Consejo Internacional por medio de su directora, donde explique los beneficios de dicho convenio tan positivo sobre todo para la parte de gerencia y conocimiento de carpintería, lobby político ante proyectos de ley a actividades que ya han realizado en el pasado la ACOBIR y que gustosamente se han ofrecido ayudarnos para el mejoramiento de la CCCBR. Para este punto el Consejo Internacional (Se llamaba en ese momento Comisión Internacional) se reunió y aprobó informar a la Junta Directiva en el mes de febrero 2020 de este rubro, el cual fue contestado en el acta 1288 por el Señor Tesorero de la Junta Directiva con algunas recomendaciones del caso y sin la oposición de ningún miembro presente en dicha sesión para poder asistir a dicho evento inmobiliario internacional en el mes de marzo de 2020 en Panamá para representar a la CCCBR. Quiero aclarar que ha sido la única ayuda brindada hasta el momento por parte de la asociación en ese sentido. Al final lo que se brindó, fue una noche de gastos de hotel por un valor de \$120 para cada participante y en el caso de la Sra. Ulloa un tiquete aéreo por clase económica. Cabe destacar que la Sra. Ulloa solamente participo dos días en este importante evento y los gastos de alimentación fueron cubiertos 100 % por nuestra parte. En mi caso en particular permanecí 3 noches adicionales en Panamá y las mismas fueron cubiertas totalmente de mi bolsillo, así como mi tiquete aéreo y el de mi esposa, para que no quede duda alguna que jamás han existido abusos o despilfarros económicos como algunas personas lo indican en algunas redes sociales o chats particulares. 6) Entrada en Vigencia de los Nuevos Estatutos de la CCCBR: Finalmente a finales del mes de Febrero 2020 pudimos inscribir en el registro nacional y de forma correcta los nuevos estatutos vigentes para nuestra asociación con el gran esfuerzo de muchas personas que colaboraron para poder llegar a esa meta positiva. Los mismos son más modernos y limitan varias funciones de la Presidencia, dan autonomía a algunos órganos, así como libertad de buscar recursos externos para sus propósitos en pro de la Cámara. Agilizan trámites y en general es más amigable con el asociado. Hemos descubierto algunas recomendaciones que mencionaren en este breve espacio que tengo y que la Junta Directiva indica, que deben incluirse en dicho documento para una futura revisión y que se omitieron: I) CREACION DE UN PREMIO NACIONAL AL AGENTE INMOBILIARIO Y SU COMISION DE IMPLMENTACION Y REALIZACION A PARTIR DEL 2022 (En sustitución del antiguo Premio RENE FRANK A LA EXCELENCIA INMOBILIARIA y que no se realiza desde el 2013). II) APLICACION DE UNA SOLICITUD DE PAGO DE UN CANON ECONOMICO QUE SE DETERMINE COMO DEPOSITO PARA EL ASOCIADO QUE DESEARA UTILIZAR LA ADMINISTRACION DE JUSTICIA INTERNA TANTO DEL TRIBUNAL DE ETICA

COMO ALZADA. III) CREACION DE UN RECONOCIMIENTO INTERNACIONAL PARA PREMIAR BUENAS ACCIONES DE SOCIOS BILATELARES POR PARTE DE LA CCCBR CON OTRAS ASOCIACIONES DE OTROS PAISES Y A SUS LÍDERES. IV) INCLUIR LOS PAGOS DE LAS COSTAS TOTALES PROCESALES INCURRIDAS POR LA CCCBR TANTO EN ETICA COMO EN ALZADA A LA PARTE DONDE EL FALLO LES RESUELVA NEGATIVAMENTE. V) INCLUIR LA VOTACION ELECTRONICA, ASI COMO LA OPCION DE HACER ASAMBLEAS PRESENCIALES O VIRTUALES SEGUN LA NECESIDAD DEL MOMENTO Y EL CAMBIO DE HORARIO DE LA REALIZACION DE LAS ASAMBLEAS O SU FLEXIBILIZACION EN EL TIEMPO. VI) APROBAR SIN MAYOR DILATAACION EL REGRAMENTO PARA EL INGRESO SE LAS PERSONAS JURIDICAS EN LA ASOCIACION A MAS TARDAR PARA EL SEGUNDA SEMESTRE DEL 2021. SEGUNDA PARTE COVID-19 (Abril 2020-Mayo 2021): Como ya es sabido desde el pasado 14 de Marzo de 2020 el país entró en un encierro total físico y económico ante los efectos producidos por el COVID-19, en que afecto todo el diario vivir en el país y nuestro gremio fue uno de los más afectados y hasta recientemente el 01 de octubre de 2020 en que Costa Rica se abrió al mundo para traer nuevamente el turismo y la inversión extranjera y así tratar de reactivar nuestra economía. Lento esperamos que en el presente 2021 nos sea un año más benevolente y desde esta Presidencia les deseo a todos los Asociados una pronta mejoría económica y una reactivación de sus negocios en la correduría de bienes raíces para este segundo semestre. Así pues, me referiré a los puntos ocurridos desde de abril de 2020 a mayo de 2021: 1) Abril 2020 a Mayo 2021: Activación de Cursos de Capacitación y webinars 100% gratuitos y organizados por y para los asociados en diversos temas tanto nacionales como internacionales. Para este punto debo dar infinitas gracias a la Comisión de educación y afiliación, así como el Consejo Internacional, pues sin su valioso aporte este gran logro no se hubiese podido realizar. Así mismo la Fiscal Suplente Licda. Katia Esquivel en aportarnos diversos expositores y temas para el beneficio de los asociados. Desde que el país entró en el periodo de la pandemia del COVID-19 dichas comisiones como la Junta Directiva nos reunimos junto con la Gerencia de la CCCBR para analizar las estrategias a seguir para poder seguir ofreciendo servicios básicos al asociado y dejar a la Cámara en un proceso de gastos mínimos ante la crisis nacional e incertidumbre que nos afectó durante los meses de marzo a julio del 2020. Nuestra preocupación siempre fue ayudar a los asociados en estos momentos difíciles y con ello también procurar el funcionamiento ininterrumpido de la CCCBR. Se envió varias semanas al personal administrativo a sus casas a realizar teletrabajo, pero debo destacar que la mayor parte de este tiempo el voluntariado fue el realizar su trabajo de manera presencial en las oficinas sin atender al público en general presencial más si virtual. Hace pocos meses atrás, retornamos a una relativa normalidad en cuanto a la atención al cliente, siempre guardando las consideraciones de su salud, limpiando constantemente las oficinas, así como contratando grupos de limpieza especializados en el tema de desinfección y distanciamiento respectivo en cumplimiento de los protocolos que nos indica el Ministerio de Salud. Debo también indicar que el Sr. Gerente nos presentó el 01 de Julio de 2020, un manual de atención al asociado y las reglas de uso de las instalaciones de la CCCBR las cuales las seguimos utilizando al pie de la letra hasta el día de hoy y que se les envió a todos ustedes desde el año pasado. Volviendo al tema educacional, el Consejo Internacional nos brindó en esas primeras semanas tan duras su mano para poner involucrar a todos los asociados en una gama distinta de Webinar organizados por asociaciones de otros países como la NAR de USA, Foros de países como Republica Dominicana, España, Perú, Guatemala entre otros, donde nos tendieron una mano explicativa de cómo estaban viviendo según sus experiencias país la realidad del COVID-19 y la afectación de sus negocios en el año 2020, así como la implementación de recomendaciones de índole tecnológico para poder adaptarse a la nueva evolución de mercado que se está viviendo en la parte digital en el presente 2021 Quiero brindar mis mayores felicitaciones para este 2020 y se las extiendo a la Comisión de Educación y Afiliación a los que les deseo hacer público el otorgamiento de una mención de agradecimiento, el cual se realizó el pasado 23 de diciembre por su sacrificio, valor y empeño por lograr dejar un legado en los cursos que sacamos de forma virtual exitosamente desde agosto 2020 y que cerramos el presente mes de mayo con un mínimo de 27 alumnos y un

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS



CEDULA JURIDICA 3-002-051042

máximo de 53 en un total de 7 cursos básicos virtuales. Así como más de 75 nuevos afiliados formalmente en la CCCBR en el periodo 2020-2021. Con la obtención de recursos frescos dando una balanza positiva en las finanzas pocas veces antes vistas en los recursos de la CCCBR para su operatividad en tiempos de pandemia por encima de los 25 mil dólares. Es un logro ejemplar obtener este tipo de ingresos en tiempos de crisis y a la vez obtener esta cantidad de nuevos asociados en un plazo record. Esto se ha logrado con gracias al recorte de muchos gastos no básicos y con una muy generosa aceptación al costo/hora de los profesores y el no cobro por los miembros de comisiones de la CCCBR y Junta Directiva en la impartición de sus lecciones. A todos ellos Infinitas gracias por su empeño y esfuerzo en engrandecer a la nuestra querida Cámara. Lastimosamente si debo mencionar que existió un minúsculo grupo de asociados que propusieron inclusive y cito literalmente de algún chat privado "QUE LE PONGAMOS CANDADO A LA CAMARA" o más recientemente otro colega dijo "VENDAMOS LA PROPIEDAD DE LA CAMARA Y REPARTIMOS SUS ACTIVOS" citado del antiguo chat TEMAS OFICIALES de la CCCBR. Me parece que más allá de estos comentarios sin sentido, esta Junta Directiva jamás se le cruzó por la mente analizar tales recomendaciones. Bajo esta Presidencia la CCCBR NO cerró sus puertas por más que algunos así lo quieran o nos quisieron ver fracasar! Mil gracias a todos aquellos que nos han apoyado incondicionalmente y creen en nosotros. Toco una época que la historia recordará como el año negro del siglo XXI y dimos la cara y cumplimos la misión de llevar a buen puerto nuestro barco, a pesar que tuvimos personas desde el exterior y también desde el interior que todo lo cuestionaban y criticaban todas nuestras actuaciones o peor aún nos difamaban nuestra honorabilidad. Acá estamos diciendo misión está casi cumplida de regresarle credibilidad y profesionalismo a nuestra asociación. A esas personas les digo que el barco no naufrago, que seguimos muy a flote y que llevaremos con mucha honra y orgullo el barco hasta el puerto para que un nuevo capitán tome la nave en mucho mejores condiciones de las que nos la entregaron en 2019. 2) CONSEJO INTERNACIONAL: Desde el mes de abril de 2020 y de forma continua este consejo como lo indique anteriormente nos brindó los primeros auxilios virtuales mientras la Comisión de Educación planifica las estrategias a seguir ante los asociados por la pandemia. Debo destacar que el mejor logro durante lo más duro de la pandemia, fue que nos trajeron dos designaciones internacionales de lujo con un descuento mayor al 50% de su costo original y con el ahorro de no tener que trasladarse a otro país para su capacitación pues fue virtual. Se trató de las designaciones ABR y SRS que fueron organizadas por la NAR de USA. El mismo también fue un éxito contundente pues en cada designación internacional participaron a nivel nacional al menos 20 alumnos con lo que el nivel educacional y de preparación para los negocios que se recibió fue de lujo y adicionalmente la NAR obsequio por el resto del año 2020 su membresía internacional con lo que los nuevos designados se convirtieron en IRM. También tuvimos críticas por parte de personas que se oponían a que ofreciéramos estas designaciones y al final fueron lo mejor en capacitaciones especializadas del 2020. Mis felicitaciones a los nuevos designados internacionales de Costa Rica y que a nivel latinoamericano superaron en más de 100 personas por curso. Les prometo que en el segundo semestre de 2021 se planificará una nueva designación internacional más para nuestros asociados. La superación no tiene límites si se quiere ser exitoso en este campo tan competitivo, pero a la vez apasionado como lo es la correduría inmobiliaria. Concluyo este punto brindándole los mejores éxitos a nuestra directora Internacional Sra. Ofelia Ulloa por su excelente gestión en el cargo de PRESIDENTA de CILA periodo 2021 pues ha recibido las felicitaciones y admiración por parte de la gran mayoría de Cámaras Inmobiliarias de Latinoamérica donde se ha marcado un antes y después de lo que será su presidencia. No dudo que bajo su liderazgo y sabiduría dicha confederación alcanzará niveles nunca antes vistos y nuevamente le reitero mi apoyo incondicional como Presidente de la CCCBR, así como el de mis colegas de Junta Directiva. Es un honor para Costa Rica y ser la primera mujer en obtenerlo. 3) CONVENIOS REALIZADOS Y COMISION CENTRO DE NEGOCIOS: COPEMEMP: Que los agentes inmobiliarios asociados a la CCCBR ofrezcan y faciliten a sus clientes información sobre las líneas de crédito (hipotecario y otros) que ofrece la cooperativa. Que la cooperativa pague a los afiliados de la CCCBR, una comisión por colocación de créditos. Que la CCCBR

OMOT

institute a sus afiliados a afiliarse a la Cooperativa. Además, se brindarán talleres en aquellos tópicos que sean vinculantes a la tramitología de créditos hipotecarios. En el presente convenio se comprometen en agilizar los trámites de los créditos de los afiliados de la CCCBR que cumplan con los requerimientos solicitados por la entidad, en un periodo máximo de 1 mes calendario y remitir a la CCCBR por los medios acordados de manera conjunta la información de los requerimientos de sus asociados con créditos pre aprobados que desean adquirir un inmueble o para sus clientes referidos. COOPENAE: En este convenio Copenae comunicará a la CCCBR cuando uno de sus asociados-clientes realicen solicitudes de crédito para vivienda o propiedad a la CCCBR para que los afiliados ofrezcan de forma directa las propiedades que estos estén corriendo. La CCCBR hará los anuncios de estas solicitudes a los afiliados según los lugares en que ofrecen sus servicios. La CCCBR recibirá las opciones y enviará vía correo 48 horas después de recibida la solicitud, todas aquellas opciones que recibió y que cumplan con el formato establecido. Finalmente, para el envío de las opciones, la Cooperativa se complace solicitar en primera instancia y exclusivamente, las solicitudes de los afiliados de la CCCBR con un plazo determinado de 3 días a partir de recibida la misma. Ellos se encargarán de seleccionar y organizar en lo que corresponda. COOPEANDE: Condiciones similares a las negociadas con las otras Cooperativas para darle 3 opciones o gamas a los asociados para poder ayudar a sus clientes con opciones de créditos y otros productos. En algunos casos con la remuneración de comisiones o en otros en la debida agilización en tramitologías en tiempos estipulado para llegar a cierres éxitos en materia inmobiliaria de los clientes del gremio. 4) CAMBIO DE SERVICIOS PROXIO A MLS COSTA RICA: Después de un análisis por parte de algunos miembros de la actual comisión de tecnología y una comunicación prácticamente nula desde mediados del 2019, así como una encuesta realizada por la CCCBR hace un par de meses atrás la Junta Directiva actual de forma unánime determino cesar la relación ya prácticamente inexistente entre el proveedor de la plataforma Propio y la asociación. Dicha relación ya venía incluso en bastante distanciamiento pues nuestro actual gerente me indico que desde que el entró a su puesto durante la administración de don Luis Castro nunca pudo contactar al proveedor y por ende no existió comunicación alguna. Por estos motivos y dado a que existe una gran disconformidad del servicio, la comisión de tecnología nos presentó a la Junta Directiva la opción de contratar a la empresa Properties Shell para que nos brinde un servicio de MLS en exclusiva por un periodo de tan solo 2 años prorrogable por 1 año más si así lo deciden las partes con un costo bajo, el cual le producirá un gran ahorro económico en comparación a los precios actuales que paga la CCCBR a PROXIO y garantizando un servicio directo al asociado en una plataforma donde se puede colocar propiedades para ser vistas por clientes y colegas de manera internacional. Se determinó que la propuesta tecnológica era excelente y los servicios que brinda son inmejorables por lo que por unanimidad de la Junta Directiva se aprobaron sus servicios y se le da la bienvenida a Property Shelf a su casa la CCCBR. Cabe la pena destacar que la empresa ha sido muy transparente y nos han informado detalladamente de algunos litigios del pasado con la CCCBR y de los motivos y orígenes de los mismos y nos han puesto a sus órdenes todos los files o documentos que se necesiten para ser analizados o investigados e incluso copiados para tenerlos en la CCCBR pues a la fecha no existe ningún expediente completo de litigio alguno en las oficinas de la Asociación más allá de un memorándum general del mismo sobre este tema. Concluyo este punto indicando que Proxio fue debidamente notificado de terminar su servicio para el próximo 30 de diciembre de 2020 y que estamos preparando de presentarse algún cobro, el pago de TODO el periodo de la presente administración a pesar del servicio no conforme por parte de la CCCBR. Sin embargo, cabe la pena recalcar, que hay periodos de presidencias anteriores no cancelados a proxio que aparezcan contablemente registrados y esto debo de indicarlo para conocimiento de todos ustedes como asociados. Property Shelf iniciará funciones el próximo 04 de enero de 2021. USTEDES JUZGARAN EL CAMBIO COLEGAS.5) NUEVA PAGINA WEB Y BOLETIN DE LA CCCBR: La mejor noticia fue la presentación en marzo de 2021 a la CCCBR de su nueva casa virtual de lujo y acorde a las necesidades del siglo XXI, para que nuestros afiliados puedan tener un sitio más amigable y profesional, para que sea una herramienta de trabajo diario, sencilla

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

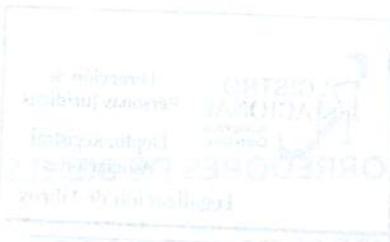
CEDULA JURIDICA 3-002-051042

de acusar y de consulta en temas inmobiliarios. Dicha página se ha planificado su desarrollo en tres etapas estando ya la primera en conclusión. El día de hoy anuncio la conclusión de la segunda etapa que la creación del directorio inmobiliario donde los asociados podrán publicar de forma gratuita sus inmuebles con su número de carnet. Finalmente habrá una tercera etapa final de optimización del sitio de la Cámara con lo que tendremos mayor capacidad de visualización en algunos sitios de búsqueda. Es importante destacar que desde el pasado mes de marzo regresaron a la CCCBR nuestros boletines informativos mensuales los cual son de gran ayuda para lectura en varios temas importantes relativos al mercado inmobiliario y del diario vivir de la asociación. Espero les sea de su agrado bajo el nuevo diseño presentado. A continuación cedo las palabras al Sr. Oscar Wong desarrollador del Sitio Web para que les dé una breve explicación de la segunda etapa del sitio web del directorio inmobiliario. 6) ACTIVACION DE ALIANZAS CON HERTZ RENT A CAR, VOLARIS Y PROXIMAMENTE CON HOLLIDAY INN EXPRESS AEROPUERTO: Desde el pasado 23 de noviembre de 2020 la CCCBR firmó un convenio con la empresa HERTZ RENT A CAR para ofrecer el servicio de renta de vehículos a todos los Asociados de la Cámara tanto dentro como fuera del país con descuentos muy importantes y que serán de beneficio para todos ustedes cuando necesiten mostrar propiedades en áreas alejadas o poco accesibles y necesiten un vehículo que no sea el suyo personal o para ir de paseo familiar fuera del país también aplican descuentos. Un servicio más que brindamos para nuestros asociados en alianza con la empresa privada. El pasado martes 11 de mayo acordamos una propuesta formal de alianza con la aerolínea Volaris para poder brindar desde ese día y por el presente 2021 un descuento del 30%, para que los asociados que necesiten realizar viajes de negocios o familiares o también quieran asistir congresos inmobiliarios internacionales presenciales en el exterior, puedan obtener este beneficio adicional con solo ser asociado de la CCCBR. Esperamos que para este 01 de junio entre en vigencia una nueva alianza con la franquicia mundial hotelera HOLLIDAY INN EXPRESS en su ubicación del Aeropuerto Internacional Juan Santamaría donde nos aplicarán descuentos corporativos entre otros beneficios como asociados de la CCCBR. Espero poder ampliar de este tema el propio día de la Asamblea. 7) ACTIVACION DEL MLS COSTA RICA CCCBR-PROPERTY SHELF 2021-2023: El pasado 01 de enero de 2021 entró en vigencia el convenio firmado entre la CCCBR y la empresa PROPERTY SHELF donde esta última por un periodo de 2 años nos estará brindando un servicio en exclusiva de una plataforma muy amigable tanto para el corredor inmobiliario como para el potencial cliente buscador de nombre MLS COSTA RICA. Con esto esperamos que el asociado de forma independiente y opcional pueda obtener una serie de beneficios con este acuerdo de servicios para que pueda obtener descuentos por el uso de la misma y puede tener una ventana donde publicar sus inmuebles en el mercado internacional. Dicho acuerdo tiene una vigencia de 2 años con posibilidad de un tercero si el servicio queda a satisfacción de sus usuarios que serían ustedes estimados colegas. 8) PAGO PARCIAL DEL INMUEBLE PROPIEDAD DE LA CCCBR: El pasado mes de marzo se le realizó un pago parcial de \$5.000 USD a la deuda actual que le tiene con nuestro acreedor sobre el monto de \$25.000 que recibimos de deuda en la actual administración. Se tiene un monto a cancelar por \$20.000 con el mismo acreedor y con el que se renovó por un último plazo de 18 meses para saldar dicha deuda. 9) TEMAS LEGALES: A inicios del presente año recibimos una notificación por parte del Registro de Personas Jurídicas donde el asociado JOSE MIGUEL PORRAS MEJIAS nos ha denunciado por supuestas violaciones a nuestros estatutos. Actualmente el proceso se encuentra en apelación ante el Tribunal Registral Administrativo, pues el primer fallo fue favorable parcialmente favorable a la asociación, pero consideramos que hay partes de la resolución que son incorrectas ya que violentan derechos constitucionales. No duden que esta administración siempre luchara por defender los derechos de esta Asamblea y de la CCCBR. Les informo que ya hemos recuperado TODOS nuestros libros legales y la Cámara puede trabajar con normalidad en temas registrales, después de estar sin los libros por varios meses en donde se obstaculizó nuestra operación ante la denuncia del señor Porras. Les informaremos de lo que resuelva finalmente el Tribunal Registral Administrativo. La otra buena noticia es que hemos recibido el pasado viernes 14 de mayo un fallo en segunda instancia por parte del Tribunal Superior Laboral del I circuito judicial de San José donde

declara nulo el fallo emitido a favor del señor Espino (antiguo supuesto trabajador de la CCCBR), en primera instancia por el Juzgado Laboral donde condenaba a la CCCBR al pago de 5.200.000 colones en temas laborales y se traslada nuevamente al juzgado para que un nuevo juez analice todas las pruebas y dicte una nueva sentencia. Esto quita un gran peso económico-financiero a nuestra querida Cámara ante una injusticia cometida y nos reitera que hay justicia y credibilidad ante el poder judicial. 10) INGRESO A UCCAEP: Es un privilegio anunciarles que el pasado mes de marzo del presente año la CCCBR fue admitida finalmente después de un largo proceso de casi 6 meses a la UNION COSTARRICENSE DE CAMARAS Y ASOCIACIONES DEL SECTOR EMPRESARIAL PRIVADO (UCCAEP) donde consolidaremos nuestra posición dentro del mercado inmobiliario, participaremos como órgano consultivo en temas de proyectos nacionales y solicitaremos respaldo a iniciativas y propuestas presentadas por nosotros como el futuro proyecto de ley de la Correduría Inmobiliaria ante el Congreso. Es el máximo ente del sector privado del privado ante el gobierno de la República. 11) CAMBIO DE TECHOS Y REPARACION DE CANOAS DEL INMUEBLE DE LA CCCBR: Hemos terminado el pasado mes de abril una reparación exhaustiva en gran parte de los techos frontales de la CCCBR, pues tenía muchos años de no cambiarse y se encontraban en malas condiciones, así como la reparación de canoas. Se gestionó la pintura por segunda ocasión en la actual administración de la fachada frontal de nuestras oficinas (La primera vez se realizó en septiembre de 2019). Las mismas quedaron en muy buenas y bonitas condiciones. 12) SEGURO DE VIDA PARA ASOCIADOS: Estamos gestionando para que antes de que termine la presente administración quede todo listo para implementar en la segunda quincena del mes de junio el seguro voluntario de al menos 100 asociados de vida como un servicio adicional que la CCCBR ofrezca a sus miembros a un costo muy razonable. Para esto se envió una encuesta en donde una amplia mayoría de los encuestados de un 80% aprobó y le interesó esta propuesta de opción de seguro con la empresa MAPFRE. Indivisamente el costo de la misma sería mucho más costo que colectivamente hablando por lo que es una excelente oportunidad para nuestros asociados donde recibirán sus parientes cercanos un monto de 8 millones de colones más un millón y medio en gastos funerarios por un monto anual de 24.000 colones dividido en 12 cuotas mensuales (aproximadamente). 13) FIRMA DE MOU CON LAS CAMARAS DE NAPLES (FLORIDA), GREAT BERGER ASSOCIATION (NEW JERSEY), ACOBIR (PANAMA) Y AMPI (MEXICO): Hemos hecho una gestión internacional de alto nivel en este 2020 y 2021 firmando convenios de alianza y entendimiento con todas estas asociaciones para promover misiones comerciales, académicas y de intercambio cultural para que en este 2021 la CCCBR pueda organizar eventos en todas estas áreas y se pueda mejorar la calidad de los negocios internacionales y educativos. Esperamos la utilización de estos convenios a lo largo del presente 2021 y 2022. GESTIONES POR REALIZAR PARA EL 2021: 1) RENOVACIONES DE CONVENIOS CON EL BAC, BNCR Y EL BCR: Para este primer semestre de 2021 tenemos como prioridad reactivar convenios con entidades bancarias para temas de formación y venta de activos reposados bancarios. Con el BAC SAN JOSE, la Comisión Centro de Negocios espera tener en el primer trimestre del 2021 el convenio final debidamente firmado para poder recibir una preparación especial para la aplicación de dicho convenio. El cual consiste en que los asociados de la CCCBR obtengan una capacitación para ofrecer distintos productos del BAC. A cambio los clientes de los corredores asociados tengan algunas ventajas en sus trámites y servicios, así como un tiempo más rápido en dichos requerimientos. Dicho consiste en certificar a los corredores de la CCCBR en temas tales como: -PROCESOS DE CREDITOS HIPOTECARIOS (PLANES DE INVERSION QUE OFRECE EL BAC, REQUISITOS, TASAS, ENTRE OTROS). - CAPACITACION SOBRE CREDITOS DE INTERES SOCIAL. -SEGUROS DE VIDA, PATRIMONIAL Y DESEMPLEO.-TEMAS LEGALES (ESCRITURA) -DESCUENTOS EN AVALUOS, COMISIONES BANACARIAS DIFERIDAS, CHARLAS DE TEMAS DE INTERES, ENTRE OTROS. Felicito al Centro de Negocios por todo este largo proceso de gestión y esperamos pronto obtener los frutos de la misma. Con el BCR estamos en una etapa en donde ya hemos brindado toda la documentación pertinente para que la CCCBR puede tener un convenio marco para que todos sus agremiados puedan convertirse en proveedores de servicios para la venta de activos reposados de dicha entidad



bancaria y estamos en este momento en etapa de consultas legales entre entes. Esperamos tener durante en el segundo semestre del 2021 humo blanco. Cabe la pena destacar la colaboración de suma importancia que ha hecho el Sr. Gerente Carlos Zúñiga en este punto. Con el Banco Nacional hemos recibido hace escasos días la comunicación de que el nuevo cartel de licitación se encuentra en revisión por parte de la Contraria General de la Republica para la posible venta de bienes reposados por parte del Banco pueda ser realizada por proveedores externos incluyendo los miembros de la CCCBR cumplimiento una serie de requisitos preestablecidos. Esperamos que la Contraloría se manifieste durante el segundo semestre del 2021. Después de una espera de casi dos años nos abren la posibilidad de convertirnos nuevamente en proveedores del banco para venta de activos desposeídos y que nuestros agremiados puedan por medio de la CCCBR acusar al banco. 2) PROYECTO DE LEY: En este tema en particular como hay un informe a continuación después del presente de Presidencia y no crear dualidad de reportes, he preferido ceder el punto al Lic. Victor Loria Corrales Director a la cabeza de la Comisión Proyecto de Ley para que nos de dicho reporte cuando le corresponda para darle seguimiento a nuestros asociados de tan fundamental tema. 3) REINICIO DE NEGOCIACIONES PARA AFILIACION DE LA CCCBR EN FIABCI: Es muy importante para este segundo semestre de 2021 retomar las negociaciones que por lógica del tema del COVID-19 fueron suspendidas en marzo del 2020. La CCCBR aunque es un ente nacional debe abrir sus puertas a la globalización de los negocios inmobiliarios y ofrecerle oportunidad a los asociados que así lo desean de crear más networking internacional, generar mayores oportunidades de crecimiento de sus empresas y hacer alianzas estratégicas en distintos países. La FIABCI como máximo órgano internacional en los bienes raíces es esa herramienta y la CCCBR fue parte de ese órgano hasta el 2016 cuando dejamos de pertenecer. Actualmente en la última negociación realizada por esta administración en febrero de 2020 la FIABCI nos condonó todas las deudas pasadas existentes y no invitó nuevamente a ser parte de su organización (La más prestigiosa del mundo) y no dudo que la misma será un salto en el prestigio de la CCCBR y de los miembros que quieran formar tan distinguido capitulo por lo que anuncio el día de hoy que antes de terminar la presente administración dejaré las bases para el ingreso a la FIABCI sino nos diera tiempo para ingresar pues siempre fue y ha sido prioridad de esta administración dicho punto pero la pandemia nos cambió el panorama en el 2020, donde nos enfocamos prioritariamente en el área de la formación académica. El 2021 no dudo será un año para oportunidades y alianzas. FIABCI es una de las más importantes como meta y creo que los asociados que fueron al conversatorio FIABCI realizado en febrero de 2020 en las oficinas de la asociación no me dejarán mentir en cuanto a este tema. Deberá ser prioridad el ingreso a más tardar para el 2022. 4) REALIZACION DE UN CONGRESO NACIONAL INMOBILIARIO PARA EL 2022: El protagonismo nacional que debe de tener la CCCBR es de suma importancia en los mercados cambiantes inmobiliarios y la evolución obligatoria que nos hizo migrar la pandemia es indiscutible. La CCCBR ha dejado de ser un órgano espectador a convertirse en órgano de consulta de medios de prensa, desarrolladores, otras cámaras afines y ente educacional donde asociados y externos reciben capacitaciones con deseos de superación y conocimiento. Es por eso que las herramientas tecnológicas son el nuevo salto para ser exitosos no solo en la parte de negocios sino también en el académico. Es por eso que para este segundo semestre del 2021 la Junta Directiva valora dejar las bases para realizar en el segundo semestre del 2022 un Congreso Nacional Inmobiliario que es más que necesario para actualizar de las nuevas tendencias inmobiliarias de negocios post-pandemia a nuestros asociados y como lo indique anteriormente estar también capacitados en las últimas tendencias tecnológicas. 5) Búsqueda de beneficios adicionales a los asociados: Esperamos en el primer semestre del 2021 anunciar una serie de nuevos convenios de alianzas con empresas de corte de la construcción, al igual que con el tema salud que es tan importante para buscar acuerdos que nos brinden descuentos en servicios y compras con solo ser asociado de la CCCBR. CONCLUSIONES: Quiero agradecer en nombre de la Junta Directiva y en el mío propio por creer en nosotros y por la confianza brindada en este proceso que iniciamos en septiembre de 2019. No me doy por satisfecho porque nos han quedado



tareas por concluir y que nos comprometimos en hacerlo y que por la pandemia debimos de posponerlo. Me quedo tranquilo en entregarles una Cámara mejor de como la encontramos pero deseo concluir la gestión diciéndoles que si cumplimos la mayoría de los temas de nuestro plan de gobierno. Falta mucho por hacer y espero que en los próximos 2 años el nuevo Presidente que resulte electo pueda terminarla. La tarea es dura y requerirá mucho esfuerzo, dedicación, sacrificio y tiempo. Muchos éxitos a los nuevos colegas que inicien su gestión el próximo mes de junio. Termino esta gestión con la frente muy en alto y con un humilde MUCHAS GRACIAS! ADRIAN MORA SOLANO PRESIDENTE 2019-2021 CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES NAR INTERNATIONAL MEMBER CREA MEMBER CIPS, CRS, ABR & SRS MIEMBRO HONORIFICO AMPI 2020-2021

El Sr. Oscar Wong efectúa una presentación de la página web de la CCCBR. La Sra. Karoní Ocampo presenta moción para que se efectúe un cambio en la agenda y se conozca el informe de Auditoría y luego abrir un bloque de preguntas para el informe de Presidencia y de la Auditoría, posteriormente continuarían los informes de Fiscalía y de Tesorería. Se somete a votación la moción presentada. Votos a favor: 79%= 31 votos Votos en contra: 8%= 3 votos Abstenciones: 13%= 5 votos **ACUERDO: Por mayoría se acoge la moción presentada y se aprueba la variación del orden del día para conocer el informe de Auditoría y luego abrir un bloque de preguntas para el informe de Presidencia y de la Auditoría, posteriormente se continuaría los informes de Fiscalía y de Tesorería. ARTÍCULO ONCE. DEL INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA CORRESPONDEINTE AL EJERCICIO ECONÓMICO-FINANCIERO EXPRESADO EN LOS REGISTROS CONTABLES.** El Lic. Mauricio Rivera presenta el informe de Auditoría realizado a la CCCBR realizado 1 de octubre del 2019 al 31 de diciembre del 2020, por un espacio de 15 meses de desempeño financiero.

Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces

Índice de contenido

Informe del auditor	1-5
Balance de Situación	1
Estado de Excedentes y Pérdidas	2
Estado de Cambios Base Efectivo	3
Estado de Cambios en el Capital Contable	4
Notas a los Estados Financieros	5-22

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042



Mesén & Asociados

Despacho de Contadores Públicos Autorizados
Mesén y Asociados S.A.
Cédula Jurídica 3-101-218409Lic. Maurizio Edo. Rivera Mesén
Licenciado en Banca y Finanzas
Contador Público Autorizado

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta Directiva de la
Asociación Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raices.

Opinión

He auditado los estados financieros de la **Asociación Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raices**, los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2020, el Estado de Excedentes y Pérdidas, el Estado de Cambios Base Efectivo y el Estado de cambios en el capital contable por el periodo de quince meses, y las notas, las cuales conforman las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Los estados financieros por el año terminado al 30 de setiembre del 2019, que también se presentan para efectos comparativos, no fueron auditados.

En mi opinión, los estados financieros indicados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de la Asociación Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raices, al 31 de diciembre del 2020; los resultados de sus operaciones, los flujos de efectivo y las variaciones en el patrimonio por el periodo terminado en esa fecha, de acuerdo con las bases contables descritas en la Nota 2.

Base para la Opinión

Efectué mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección *Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados*

Mesén & Asociados S.A.

Tel: 2257-3902 2258-4857 | Fax: 2221- 7247 ext.108 | Email: miveracpa@gmail.com | Google Maps: Despacho Mesén y Asociados
Dir: B° Don Bosco, costado este Edificio Corporativo, entre avenida 6 y 8, calle 26, Casa No. 612, San José, Costa Rica.



Mesén & Asociados

Despacho de Contadores Públicos Autorizados
Mesén y Asociados S.A
Cédula Jurídica 3-101-218409

Lic. Mauricio Edo. Rivera Mesén
Licenciado en Banca y Finanzas
Contador Público Autorizado

Financieros de mi informe: Soy independiente de la Asociación Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA, por sus siglas en inglés), en conjunto con los requisitos éticos relevantes para mi auditoría de los estados financieros en la República de Costa Rica, y he cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión.

Asunto de énfasis:

Hago referencia a los siguientes asuntos, sin que ello modifique mi opinión:

- a) No estamos de acuerdo con la metodología de Revaluación practicada al segmento de Propiedad Planta y Equipo.
- b) No estamos de acuerdo con el registro contable de aplicación de excedentes en la sección patrimonial
- c) Los libros de contabilidad diario, mayor, inventarios y balances no se encuentran actualizados.

Responsabilidad de la Dirección y de los responsables del Gobierno de la Entidad en relación con los Estados Financieros

La Administración de la Asociación es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las bases de contabilidad descritas en la Nota No. 2, así como del control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

Mesén & Asociados S.A.

Tel: 2257-3902 2256-4657 | Fax: 2221- 7247 ext.108 | Email: mriveracpa@gmail.com | Google Maps: Despacho Mesén y Asociados
Dir: B° Don Bosco, costado este Edificio Corporativo, entre avenida 6 y 5, calle 26, Casa No. 612, San José, Costa Rica.



Mesén & Asociados

Despacho de Contadores Públicos Autorizados
Mesén y Asociados S.A.
Cédula Jurídica 3-101-218409

Lic. Mauricio Edo. Rivera Mesén
Licenciado en Banca y Finanzas
Contador Público Autorizado

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Asociación para continuar como negocio en marcha, de revelar, cuando corresponda, asuntos relativos al negocio en marcha y utilizar la base de contabilidad del negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Asociación o de cesar sus operaciones, o bien no exista una alternativa realista de proceder de una de estas formas.

Los encargados del Gobierno de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la misma.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya mi opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad; sin embargo, no es una garantía que una auditoría efectuada de conformidad con las NIAs siempre detectará un error significativo cuando exista. Los errores pueden surgir por fraude o error y se consideran significativos si individualmente o en el agregado podrían llegar a influir en las decisiones económicas de los usuarios tomadas con base en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIAs, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante la auditoría, y, además:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a fraude o error; diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos; y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proveer una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error significativo que resulte del fraude es mayor que uno que resulte del error, ya que el fraude puede implicar confabulación, falsificación,

Mesén & Asociados S.A.

Tel: 2257-3902 2256-4557 | Fax: 2221- 7247 ext.108 | Email: mriveracpe@gmail.com | Google Maps: Despacho Mesén y Asociados
Dir: B° Don Bosco, costado este Edificio Corporativo, entre avenida 8 y 8, calle 25, Casa No. 512, San José, Costa Rica.



Mesén & Asociados

Despacho de Contadores Públicos Autorizados
Mesén y Asociados S.A.
Cédula Jurídica 5-101-218400

Uc. Mauricio Eds. Rivera Mesén
Licenciado en Banca y Finanzas
Contador Público Autorizado

omisiones intencionales, representaciones erróneas o la evasión del control interno.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante a la auditoría para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Asociación.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas de contabilidad utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso de la base de contabilidad del negocio en marcha por parte de la Administración y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material en relación con eventos o con condiciones que podrían originar una duda significativa sobre la capacidad de la Asociación para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, debemos llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida a la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras podrían causar que la Asociación deje de ser una entidad en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluidas las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones subyacentes y los eventos en una forma que logra una presentación razonable.

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042



Despacho de Contadores Públicos Autorizados
Mesén y Asociados S.A.
Cédula Jurídica 3-101-218009

Lic. Mauricio Edo. Rivera Mesén
Licenciado en Banca y Finanzas
Contador Público Autorizado

Les informamos a los responsables del Gobierno de la Entidad lo relativo, entre otros asuntos, al alcance, al momento de realización de la auditoría y a los hallazgos significativos de la auditoría, incluida cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Este Informe de Contador Público Independiente es para información de los asociados (as) y de la Junta Directiva de la Asociación Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces.

Lic. Mauricio Eduardo Rivera Mesén
Contador Público Autorizado
Miembro No. 2950

Póliza de Fidelidad No. 0116FIG7, vence el 30 de setiembre de 2021

Timbre de \$1.000.00 se adjunta en el original Ley No. 6663, por disposición de su artículo 8.

20 de mayo de 2021
San José, Costa Rica.

**ARTÍCULO DOCE. PRIMER ESPACIO DE PREGUNTAS Y RESPUESTAS DE LOS ASOCIADOS.**

El señor Presidente declara abierto el espacio para preguntas. Para tales efectos solicita que se solicite el uso de la palabra por medio del chat. El Sr. José Miguel Porras Mejías consulta al Sr. Adrián Mora ¿está de acuerdo en que los asociados deben respetar los Estatutos de la Cámara? El Sr. Adrián Mora indica que por supuesto que sí.

El Sr. Porras Mejías indica que él presentó una solicitud para que se respetaran los Estatutos pero el señor Presidente ahora viene y dice que está apelando la resolución que emitió el registro, por lo que consulta ¿por qué apela la resolución donde dice que se deben respetar los Estatutos? Está más asombrado que el Asesor Legal que fue quien recomendó los Estatutos sea ahora quien esté apelándolo. Además consulta por qué se dejó a la Cámara sin un LMS, ya que dentro de la cuota que se paga se incluye un monto para un MLS y quitó ese MLS que era gratuito para todos los asociados le parece que es algo incorrecto y debiera de darles una explicación o devolverles parte de la cuota que están pagando para tener in MLS. El Sr. Adrián Mora otorga la palabra al Lic. Adrián Fernández con respecto a los Estatutos y porque lo está nombrando a él. El Lic. Adrián Fernández indica que, en un sistema jurídico como el nuestro existen las jerarquías de normas eso lo regula el Artículo 11 de la Constitución Política, el Artículo 6 de la Ley General de la Administración pública en el sentido de que el sistema jurídico se compone de diferentes normas y jerarquías y en la parte más alta de las jerarquías de normas están los principios constitucionales. La respuesta que da la Cámara en la gestión que el Sr. Porras plantea en el Registro y en el Recurso de Apelación que presenta el Sr. Adrián Fernández lo que se le está haciendo ver al Registro es que ellos están equivocados en la forma de interpretar las normas porque esa norma en concreto del Estatuto es contraria a varios principios constitucionales; razón por la cual no es que la norma no aplique sino que debe interpretarse de forma tal que su interpretación no sea contraria a esos principios constitucionales. De momento todo lo que ha dicho el Registro en relación con que la Cámara no respetó los Estatutos y aquí le parece

107

importante aclarar no se le está diciendo a Adrián Mora o a Adrián Fernández que no se respetó los Estatutos es a la asamblea, porque lo que se impugnó en el Registro fue un acuerdo de asamblea. Ese fallo del Registro que dice que lo resuelto por la asamblea es contrario al Estatuto, ese fallo no está firme, entonces en el momento en que el Tribunal Registral Administrativo dicte la resolución que corresponda, la Cámara tendrá que acatar esa resolución la parezca o no a la Junta Directiva, pero de momento es algo que no está en firme. Si algún asociado requiere más información sobre el tema, lo pueden solicitar a la Administración. Considera importante hacer del conocimiento de los asociados el recurso de apelación que se presentó. El Sr. Adrián Mora indica que con relación a la tercera pregunta se hizo una encuesta la cual se publicó, se demostró que un grupo minoritario estaba utilizando esta herramienta y que un porcentaje muy grande de los asociados estaba subvencionando ese pago para que un grupo pequeño utilizara esa plataforma, eso se eliminó y los recursos se están utilizando en asuntos como la página web que de lujo que ha costado mucho dinero y dejando el servicio de MLS a opción de los asociados. Aclara que PROXIO no es un el MLS son cosas muy distintas. Los asociados compartieron que la decisión tomada por la Junta Directiva fue la más correcta en el buen uso de los recursos actuales que se están implementando en otro tipo de inversión y que quede al libre albedrío si los asociados quieren o no utilizar esta plataforma y no un cobro impuesto para que solo unos pocos lo usaran. El Sr. Javier Francisco Solís consulta cuál es el estado del proyecto de ley, qué es lo que se está haciendo y en qué se puede aportar. Con respecto a la plataforma WASI cuál es el beneficio que ofrece esa plataforma. Con respecto a la parte que se presentó de tecnología, le interesaría si se puede aportar ideas pues le gusta mucho la parte de diseño, por lo que consulta si hay alguna opción de aportar ideas sobre qué puede ser bueno para la página y qué puede ser funcional y si hay alguna forma de verlo para sugerir ideas para que lo traten de implementar. Con respecto a la primera consulta el señor Presidente solicita se brinde tiempo a que el Coordinador de la Comisión de Proyecto de Ley brinde el informe en esta asamblea. Parala consulta número dos le otorga la palabra al Sr. Juan Carlos Majano Medina o a la Directora del Centro de Negocios, la Sra. Ana Patricia Salas, para que le aclaren la consulta respecto a WASI. La Sra. Ana Patricia Salas indica que en el marco del convenio con WASI se otorgó a la Cámara la tarifa correspondiente a 1 año pero por 18 meses. El Sr. Juan Carlos Majano indica que, si se contrata el PRO que es de un año tiene un 30% de descuento. Cuando se renueva el contrato debe solicitar a la administración para que se contacte con WASI y se indique que está al día con la asociación y que le aplique el descuento. Las personas que ya están con WASI si recomiendan a otra persona le reconocen un mes. El Sr. Adrián Mora solicita al Sr. Oscar Wong responder la tercera pregunta que efectúa el Sr. Francisco Solís. El Sr. Oscar Wong expresa que la idea es crear como un grupo focal para poder testear y tener aportes al sistema, por lo que todos los aportes serán bienvenidos. El Sr. Carlos Orozco indica que él desea estar en ese grupo focal. Aclara que WASI hace el mes de gracia siempre y cuando el recomendado tome el PRO. Consulta si los convenios actuales tienen fecha de caducidad y su tercera pregunta era si se van a completar los miembros faltantes en el Tribunal de Ética, pues se estaba con un mínimo de tres personas. El Sr. Adrián Mora indica que los convenios actuales quedan por lo que resta del año, Con respecto a la consulta sobre el Tribunal de Ética le concede la palabra al Lic. Adrián Fernández. El Lic. Adrián Fernández indica que, lo que recuerda que se indicó en la última asamblea cuando se eligió al Tribunal de Ética era que se iba a mantener solo con tres personas, pues recuerda que costó mucho que hubiesen postulantes para dicho Tribunal y que en la elección en la asamblea de noviembre cuando toque el nombramiento se tratará de motivar a los asociados para que el Tribunal de Ética estuviera integrado por cinco personas; sin embargo, expresa que históricamente el Tribunal se ha mantenido con tres personas. El Sr. Adrián Mora indica que no puede otorgar más la palabra. Debido a que ya se sobrepasó el tiempo establecido para las consultas, por lo que solicita que se mantengan en lista los asociados que deseen participar para que hagan sus consultas en el segundo bloque establecido para preguntas.

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

ARTÍCULO TRECE. DEL INFORME DE FISCALÍA DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE LA ANTERIOR ASAMBLEA Y ESTA.

El Sr. Juan Carlos Majano Medina presenta el siguiente informe de la Fiscalía. Estimados Asociados, Acatando el artículo setenta y dos, inciso e, donde se indica que este suscrito debe rendir dos informes anuales, uno en cada una de las Asambleas Generales Ordinarias de noviembre y de mayo. Procedo a presentarles a los asociados, mi informe de Fiscalía de mis seis meses de gestión de Fiscal General dividido en tres áreas de interés para la Asamblea: Fiscalización en áreas Administrativas. Fiscalización del actuar de la Junta Directiva en sesiones de Junta Directiva. Fiscalización de acuerdos, contrataciones operativas o de mejoras en infraestructura, contratos y convenios para la organización entre otros. La operación de la cámara en cuanto a su gestión es competencia de la Junta Directiva y en esta es directamente responsabilidad de la presidencia. Sin embargo, hay dentro de esta gestión aspectos que deben ser analizados por parte de la fiscalía, como ente responsable ante la Asamblea en su gestión. Es por esto que se brindan breves comentarios al respecto. Temas financieros contables. Acuerdos aprobados de Junta Directiva, su estatus actual. Estado de las Actas. Seguridad y salud. Normas de Seguridad Control de seguridad de las instalaciones. Las instalaciones de la cámara son custodiadas por parte de la empresa ADT, con la que se tiene el respectivo contrato. Este consiste en el monitoreo permanente a través de sensores de movimiento, detectores de humo y un sistema de circuito cerrado con grabación y respaldo por ciclos de períodos. Hasta hoy, las alertas formuladas han sido por situaciones aleatorias como son; una ventana semiabierta que provoca la detección de un movimiento provocado por una cortina, el ingreso de un gato, la activación de una sesión de humo sin causa alguna. En todos estos casos se ha recibido la llamada y visita de los agentes de seguridad. Se cuenta con dispositivos de extinción de fuego debidamente cargados y esta con fecha vigente (extintores) Estricto control sanitario. El tema más que conocido que es la pandemia por Covid, es competencia de cada persona de forma individual, así como responsabilidad organizacional. Por esto se les comenta lo que esta fiscalía ha vigilado al respecto. De acuerdo con los protocolos de salubridad ordenados por las autoridades de salud, en las instalaciones han sido puestos los dispositivos de desinfección en la entrada como son; limpieza de zapatos, lavado de manos, uso de alcohol, toma de temperatura. En la parte interior el cumplimiento de las distancias entre personas, control de aforo, uso de mascarillas en todo momento, han sido suspendidas las reuniones presenciales, así como los cursos de capacitación. En caso requerido en que una reunión tiene que ser presencial, esta ha sido en la sala de capacitación la que tiene capacidad de reunir con el protocolo establecido, de un máximo de 20 personas (recordar que en capacitaciones han permanecido hasta 55 personas cómodamente ubicados). De igual forma lo relacionado a la rotulación. De igual manera, periódicamente han sido desinfectadas las instalaciones por medio de la contratación de empresas dedicadas a estos servicios y debidamente autorizadas. A nivel de ejemplo, durante las votaciones que son presenciales, no es permitida la aglomeración de personas en las instalaciones, cada asociado ingresa individualmente al salón de la cámara en que permanece el tribunal electoral. Al final de la tarde entra la empresa contratada a desinfectar las instalaciones para garantizar su sanidad. Control Interno. La operación de la CCCBR es relativamente pequeña por lo que la aplicación de sistemas de control interno no es algo complejo. Con relación al tema de recursos monetarios, el procedimiento de pago de intereses al crédito ya conocido por todos ustedes ha sido realizado de forma puntual lo que garantiza no tener que cancelar intereses por multas. De igual forma, todo compromiso asumido por la asociación ha sido cancelado siguiendo el procedimiento de respaldo de lo que se está pagando (Facturas, recibos, etc. cumpliendo las normas de hacienda). La cámara usa como medio de pago la emisión de cheques, estos llevan la firma de manera mancomunada y cada pago lleva adjunto el detalle, comprobantes, firma de quien realiza el cheque, revisión a autorización, y las dos firmas correspondientes en el cheque y en el comprobante de emisión. La Cámara cuenta con cinco cuentas corrientes, dos en el Banco Nacional de Costa Rica (una en colones y otra en dólares), también otras tres en el BAC-San José (dos en dólares y una en colones). Cada cuenta posee sus formularios de cheque y se constata que sólo un formulario es usado para cada cuenta y se controla la conectividad en el uso. En otras palabras, no es usado más de un talonario

de cada cuenta. Todo talonario es debidamente resguardado en la caja de seguridad. En relación con el control de los activos de la asociación, además de lo expresado en la contabilidad, existe un registro auxiliar con el que es sencillo realizar un control integral o aleatorio de cada bien adquirido. FISCALIZACIÓN A JUNTA DIRECTIVA Si bien es competencia de la Junta Directiva el llevar un control de los acuerdos tomados en sus sesiones, es de rigor para esta fiscalía también revisar periódicamente este seguimiento ya que algunos de estos son directamente competencia de la JD, pero también hay muchos que afectan la operación de la Cámara en su totalidad.

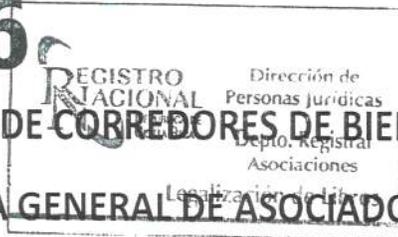
ASISTENCIA DE LOS DIRECTORES A LAS SESIONES DE JUNTA DIRECTIVA.

NOMBRE	130 4	130 5	130 6	130 7	130 8	130 9	131 0	13 11	131 2	131 3	13 14	13 15	13 16	13 17	13 18
Adrián Mora Solano															
Katty Esquivel															
Marco Andrade V.															
Luis Andrés Ramírez															
María Gabriela Lizano															
Juan Carlos Majano															
Juan Ignacio Pignataro															
Karoní Ocampo															
Martha Montiel															
Marcelo Dondi															

Del 11 de noviembre del 2020 al 12 de mayo del 2021 para un total de 15 sesiones

NOMBRE	TOTAL AUSENCIAS JUSTIFICADAS	TOTAL AUSENCIAS INJUSTIFICADAS	TOTAL DE AUSENCIAS
Adrián Mora Solano			0
Katty Esquivel			0
Marco Andrade Villalobos	5	1	6
Luis Andrés Ramírez	7	1	8
María Gabriela Lizano	3		3
Sergio Barrantes	1		1
Mariam Martínez	2	1	3
Juan Carlos Majano			0
Juan Ignacio Pignataro	3		3
Karoní Ocampo			0
Martha Montiel	1		1
Marcelo Dondi	2		2

CONTROL DE LAS CUENTAS POR COBRAR La contabilidad lleva un auxiliar de las cuentas por cobrar a los asociados a esta cámara. Periódicamente este archivo es analizado por la administración de la asociación con el fin de mantener un control en la recaudación de las cuotas. De esta forma, es posible saber quiénes están al día en sus cuotas y quiénes no. También, en la segunda sesión de junta directiva se usa hacer la presentación de esta cuenta, pero sin entrar en detalle quienes están en cada posición, simplemente los porcentajes asociados a los que están al día, los que tienen 30 días de demora, 60 días, 90 días, 120 días, 150 días y 180 días. Recordar que, de acuerdo a los estatutos, el asociado que cumpla 90 días sin cancelar sus cuotas pierde el acceso a los medios de información usados en la cámara. Además, los que cumplan 180 días, son presentados en sesión de junta



CEDULA JURIDICA 3-002-051042

directiva para emitir el acuerdo de cesarlos como asociados de la cámara.

ESTADO DE CUENTAS POR COBRAR, CUOTAS MENSUALES.		
AL DIA	229	53%
30 DIAS	92	21%
60 DIAS	44	10%
90 DIAS	21	5%
120 DIAS	26	6%
150 DIAS	13	3%
180 DIAS	8	2%
	433	100%

Este reporte muestra, además de en qué rango se ubica cada uno de nosotros, también indica la suma de la recaudación y el monto que se estaría recibiendo, así como lo que en su momento deberá ser reclasificado contablemente como no cobrable. Una de las tareas que realiza esta fiscalía es la de revisar periódicamente este control con el fin de dar seguimiento al proceso de información o recordatoria, en caso de olvido u omisión. Fiscalización de acuerdos, denuncias, contrataciones operativas o de mejoras en infraestructura, contratos y convenio. El único proceso pendiente contra la Cámara donde la misma había sido condenada al pago de costas. Por consiguiente, ha sido acogido el recurso de apelación y revocada la sentencia para una nueva sentencia del Juzgado de Trabajo. EXPEDIENTE 15-000872-1178-LA JUZGADO DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE Resumen del proceso. La demanda laboral fue interpuesta el 04/06/2015 por el señor Leonel Espino, y fue contestada por el abogado Minor Castillo Zamora el 02/07/2015 quien estaba contratado por la Cámara en ese momento. Cuando la Cámara contrata a la Licda. Viviana Jiménez para tomar la dirección del proceso, este ya iba para etapa de juicio, debido a que la contestación de la demanda fue realizada por otro abogado tal y como consta en el expediente. Una vez realizado el juicio, el juez dicta sentencia condenatoria y obliga a la Cámara, al pago de las prestaciones del señor Espino. Según criterio de la Licda. Jiménez esto, se da debido a que en la contestación de la demanda el licenciado Castillo aportó muy pocas pruebas e inclusive prueba, que al ser analizada era contraria a los intereses de la Cámara Por lo anterior expuesto se condenó a la asociación al pago aproximado de CINCO

MILLONES DOSCIENTOS MIL COLONES. Dicho pronunciamiento judicial, fue recurrido por la asociación, en su momento procesal oportuno mediante el recurso de apelación interpuesto en fecha cuatro de setiembre del 2017. Así mismo, el accionante Leonel Espino también recurrió la resolución en fecha trece de febrero del 2018. De las actuaciones desplegadas en sede judicial por la Licda. Viviana Jiménez, la Cámara le canceló de honorarios la suma de setecientos ochenta y siete mil cuatrocientos dieciocho colones con treinta y nueve céntimos (¢787. 418.39). Resultado del Recurso de Revocatoria El Tribunal acogió el recurso, presentado por la anterior abogada que llevaba el caso, con lo cual queda sin efecto la condenatoria que se le impuso a la Cámara. De momento el caso regresa al Juzgado de Trabajo para que un nuevo juez lo analice y vuelva a dictar sentencia. En vista de lo anterior el suscrito solicita a la Asamblea el aval para que intermedie ante el señor Espino una conciliación Extrajudicial, con un monto máximo a cancelar con el visto bueno de la tesorera de la Junta Directiva. EXPEDIENTE DPJ-007-202 Tal y como se les había informado hace unos meses, el señor asociado José Miguel Porras presentó una gestión ante el Registro de Personas Jurídicas mediante la cual pretendía anular el nombramiento que la Asamblea de Asociados hizo de este servidor en el puesto de Fiscal General de la Cámara, nombramiento que dicho sea está debidamente inscrito ante el mismo Registro y vigente hasta noviembre del presente año 2021. En resolución recibida a principios del mes de mayo, el Registro resolvió que no tenía competencia para anular el nombramiento, pero que según el Estatuto la Asamblea no podía haber nombrado al suscrito por haber sido sancionado anteriormente por parte del Tribunal de Ética, no importa para el Registro en su análisis la fecha en la cual se impuso esta sanción ni tampoco si este servidor ya había cumplido la sanción impuesta. Sobre este tema, el presidente Adrián Mora solicitó la consultoría legal con el abogado de la Cámara, y previa reunión con los demás miembros de la Junta Directiva, se decidió presentar un Recurso de Apelación, pues considera el señor abogado que el análisis del Registro no está tomando en cuenta principios constitucionales como la prohibición de penas perpetuas y la imposibilidad de sancionar a una persona dos veces por la misma falta, dado que según el Registro indicó en su resolución el Estatuto de la Cámara estaría por encima de normas constituciones, interpretación que evidentemente es incorrecta y que desconoce la jerarquía existente entre las normas del ordenamiento jurídico costarricense. El recurso de apelación se presentó el 11 de mayo, dentro del plazo de ley, y mientras se dicta la resolución de fondo al recurso presentado, lo resuelto por parte del Registro de Personas Jurídicas queda en suspenso, y la Cámara sigue funcionando normalmente, al punto que nuestro asesor legal retiró del Registro los libros legales que como consecuencia de este mismo trámite se habían solicitado, lo cual agiliza también el funcionamiento administrativo pues hay varios documentos que no se habían podido pasar a libros por toda esta situación generada por el trámite registral promovido por el señor

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

asociado Porras. En el momento en que el Tribunal Registral Administrativo resuelva la apelación presentada el día de hoy se les estará informando al respecto. Les agradezco a todos los asociados que han depositado su confianza en mi persona, y tengan seguridad que siempre haré lo que sea necesario para mantener la validez de lo acordado por la Asamblea, mantengo el criterio de que la Asamblea actuó conforme al marco de legalidad que aplica a este caso. Debo indicar que me he mantenido firme en el puesto atento al cumplimiento de mis obligaciones, pese a la presión ejercida sobre mi persona, en un cargo que lo único que genera son responsabilidades. Sin embargo, debo reconocer que, a pesar de toda molestia por mi nombramiento en el puesto, en ningún momento se ha cuestionado mi accionar y desempeño como Fiscal.

ADENDUM

Trabajo de cambios de láminas de zinc y pintura en el año 2017 por un monto de \$7305 (MO), y ₡4.140.000



Banco Unico Pinar

REGISTRADO EN
CONTABILIDAD

Formulario de registro contable con campos para descripción, monto y fechas, acompañado de firmas manuscritas.



Walt

REGISTRADO EN
CONTABILIDAD

San Martín

250-7810-2780-2800

Nombre del Cliente: *Comercio Central de Pinar del Rio*

Fecha:

Nombre de la Empresa:

Código Auxiliar:

Forma:

Tipo:

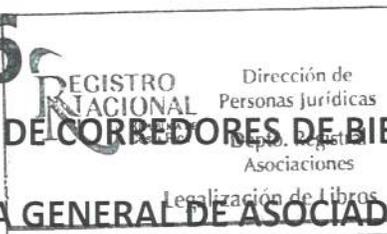
Estado:

CANT	DESCRIPCION	N UNID	VALOR
	<i>Trab. de zinc y pintura</i>		
	<i>de la empresa Comercio</i>		
	<i>Central de Pinar del Rio</i>		
	<i>por un monto total de</i>		<i>1.265.000</i>

Fecha Contable: *2021-04-30*

Trabajo de cambios de láminas de zinc y pintura de abril 2021 por un monto total de €1.265.000

Formulario de registro contable con campos para descripción, monto y fechas, acompañado de firmas manuscritas.



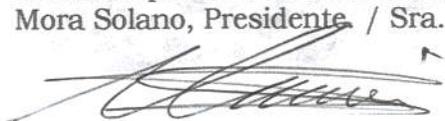
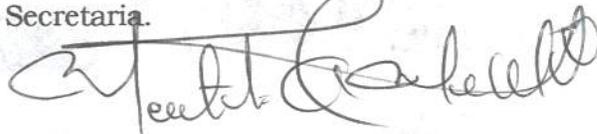
CEDULA JURIDICA 3-002-051042

FOTOGRAFIAS PREVIAS A LAS REPARACIONES



El señor Fiscal presenta moción solicitando autorización a la Asamblea para que él pueda intermediar ante el Sr. Espino para una futura conciliación extrajudicial con un monto máximo a cancelar y con el visto bueno de la Tesorera de la Junta Directiva para no afectar el presupuesto de la Cámara. El señor Presidente indica que, debido a lo avanzado de la hora, las preguntas sobre el informe de Fiscalía quedan para mañana, posterior al informe de Tesorería. La Sra. Ida Lux Holdridge le preocupa la posición del Fiscal en cuanto al caso del Sr. Espino pues el Lic. Fernández no fue quien ganó la anulación, sino que fue la Licda. Viviana Jiménez quien presentó la apelación el cual la sentencia dada por el Tribunal es que se elimina el primer fallo dado, pues esta persona lo que quería era estafar a la Cámara lo cual fue muy difícil de probar dado que el Sr. Andrés Zamora entregó una administración con poca información, por lo que dado a que se eliminaron los testimonios dados por el Sr. José Miguel Porras y por ella, y que no podían sacar de la Cámara los registros de pagos de los empleados. Si este señor continúa con la demanda, ella se ofrece como testigo, también se puede sacar el record de pagos de la CCSS demostrar que él nunca fue empleado de la CCSS. Recomienda que sea la Licda. Viviana Jiménez que fue quien ganó esta apelación, sea quien lleve el caso. El señor Presidente aclara que se anuló la sentencia pero el Tribunal se debe volver a pronunciar sobre el particular. El Sr. Juan Carlos Majano agradece a la Sra. Holdridge el ofrecimiento pero ella no es la persona más indicada para conciliar en este caso, ya lo hizo en una ocasión y debe conocer la asamblea que fue muy favorable, También anteriormente la Sra. Holdridge fungió como mediadora en un caso de la hija del Sr. Espino se tuvo que pagar una condena, por lo que le recomienda no ofrecer su nombre en este caso.

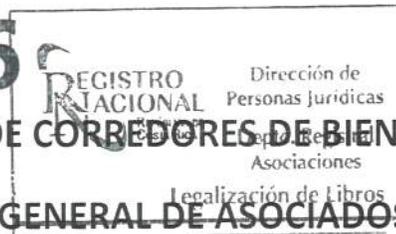
Se somete a votación la moción presentada por el señor Fiscal, a fin de que se le autorice a llegar a un proceso de negociación extrajudicial con el Sr. Leonel Espino de acuerdo con las proyecciones económicas y negociaciones básicas por un monto razonable que la señora Tesorera recomiende y se logre archivar el caso. Votos a favor:66%= 23 votos Votos en contra:26%= 9 votos Abstenciones: 9%= 3 votos. **ACUERDO: Por mayoría se autoriza al Sr. Juan Carlos Majano Medina para que efectúe un proceso de negociación extrajudicial con el Sr. Leonel Espino de acuerdo con las proyecciones económicas y negociaciones básicas que se establezca mediante el otorgamiento de un monto razonable que la señora Tesorera recomienda, a fin de que se proceda con el archivo del caso.** Al ser las 20:41 horas del mismo día se da por suspendida la asamblea para retomarse el miércoles 16 de diciembre del presente año, de forma virtual mediante la plataforma Zoom, a las 17:00 horas en primera convocatoria y a las 18:00 horas en segunda convocatoria. Sr. Adrián Mora Solano, Presidente / Sra. Martha Montiel. Secretaria.

CONTINUACIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA N° 142-2021

Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada el 28 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. Al ser las diecisiete horas el señor Presidente, Adrián Mora Solano, realiza la primera convocatoria, no alcanzando el quórum requerido por Estatutos, se deja transcurrir el tiempo de ley y con el quórum presente se inicia la asamblea al ser las dieciocho horas en segunda convocatoria. Con la verificación del quórum se inicia la asamblea con la participación de los siguientes asociados:

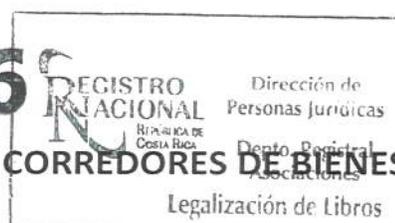
CARNÉ	NOMBRE	CÉDULA
1527	Domingo Coppola	138000085514
1350	José Miguel Porras Mejía	501680270
2609	Martha Montiel Galindo	801370624
3049	Juan Carlos Saenz Castegn	106800884
1465	Ofelia Ulloa Alvarado	103990799
2358	Karoní Ocampo Ledezma	110230965
1818	Juan Carlos Majano Medina	602510663
1375	Adrián Mora Solano	109660450
1158	Ida Luz Holdrigde Meléndez	302210164
2245	Juan Pablo Salas Solano	109610959
3016	Julián Mateo Peralta	104740073
2851	Javier Francisco Solís Solís	107330421
1758	León Darío Lopera Naranjo	800930978
3055	Fernando Vargas Ulloa	302740327
2309	Kattya Esquivel Valerin	108660350
2506	Marcello Dondi Ruiz	303480113
3057	Roberto Hernández Sibaja	401860852
2269	Glenroy Williams West	700930231
	Luis Fernando	
2667	Juan Ignacio Pignataro Madrigal	110030331



CARNÉ	NOMBRE	CÉDULA
2004	Luis Alberto Leñero Testart	800480952
3061	Rodolfo Guillén Guevara	105740490
2978	Delphy Ferguson Simpson	204740999
1522	Víctor Loría Corrales	204860770
2091	Norma Rodríguez Vargas	107280051
2534	Yamileth Peña Ulloa	107280363
3030	Silvia María Arquín Arce	106210275
177	Ana Talía Arteaga de Sanz	800510835
2894	Patricia Mostajo Almonte	801100658
3075	Johanna Hidalgo O	108000826
3032	Plinio Lacayo Miranda	203910336
2368	Eugenio Díaz de León Hernández	148400371629
2097	Ana Patricia Salas Morera	204190073
2873	Kimberly Barker Smith	113520056
3011	Hernando Coto Román	115920566
2149	Gabriela Lizano Lugo	104980446
2368	Eugenio Díaz de León Hernández	148400371629
3051	Roy De La O Guzmán	401920726
1465	Ofelia Ulloa Alvarado	103990799
1252	John Kartman	175195292013866
1924	Marco Andrade Villalobos	303140991

Hay 29 asociados, pero 4 computadoras de administración y equipo técnico, por lo que el quórum sería de 25 asociados. El señor Presidente traslada al señor Fiscal General una denuncia formal presentada por un asociado por filtración del link de la Asamblea General Ordinaria en un chat no oficial, siendo una clara violación a los Estatutos de la Cámara, pues solamente los asociados que están al día en sus obligaciones pueden participar de las asambleas tanto virtuales como presenciales. Se solicita al señor Fiscal que inicie con la investigación respectiva. La Sra. Ofelia Ulloa presenta moción para que se cree una comisión abierta liderada por el Fiscal General para que investigue el informe respecto al comparativo de gastos de las dos reparaciones del techo de la Cámara. Se somete a votación la moción presentada. Votos a favor: 64%= 18 votos Votos en contra: 21%= 6 votos Abstenciones: 14%= 4 votos **ACUERDO: Por mayoría se aprueba la creación de una Comisión abierta integrada por cinco miembros liderada por el Fiscal General para que investigue el informe respecto al comparativo de gastos de las dos reparaciones efectuadas al techo de la Cámara, con el objetivo de que presenten el informe en la Asamblea General que se efectúe en noviembre del presente.** La Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez se postula para formar parte de esta Comisión. El Sr. Juan Carlos Majano presenta moción para que ninguna persona que haya pertenecido a la Junta Directiva ni a la Fiscalía del periodo 2017 participen en esta Comisión, ya que estarían siendo juez y parte, por lo que deberá tomarse en cuenta como testigos. Votos a favor: 83%= 25 votos Votos en contra: 17%= 5 votos Abstenciones: 0%= 0 votos **ACUERDO: Por mayoría se aprueba que ninguna persona que haya pertenecido a la Junta Directiva ni a la Fiscalía del periodo 2017 participen en esta Comisión, sino que sean tomados en cuenta como testigos.** Se reciben propuestas para formar la Comisión: Katty Esquivel, Javier Francisco Solís Solís, Plinio Lacayo Miranda y Hernando Coto.

Se somete a votación la elección de los asociados anteriormente indicados. Votos a favor: 88%= 28 votos Votos en contra:3%= 1 votos Abstenciones: 9%= 3 votos **ACUERDO: Por mayoría se nombra una Comisión integrada por: Katty Esquivel, Javier Francisco Solís Solís, Plinio Lacayo Miranda, Hernando Coto y Juan Carlos Majano Medina para que investigue el informe respecto al comparativo de gastos de las dos reparaciones efectuadas al techo de la Cámara, con el objetivo de que presenten el informe en la Asamblea General que se efectúe en noviembre del presente.** La Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez solicita que se le remitan las facturas que el señor Fiscal presentó en su informe. El señor Presidente solicita que efectúe la solicitud por escrito al señor Fiscal y a la Administración para que se le remita lo solicitado. **ARTÍCULO CATORCE. DEL INFORME DEL TESORERO DURANTE EL ÚLTIMO AÑO.** La Sra. Karoní Ocampos presenta el informe de Tesorería. "Cámara costarricense de corredores de bienes raíces (CCCBR) Informe de tesorería mayo 2021 Estimados asociados a la CCCBR: En cumplimiento a lo ordenado en el artículo XX de los estatutos de esta cámara, por este medio me permito dirigirme a ustedes con el fin de brindarles un breve informe de gestión en estos cinco meses en que he fungido como tesorera de esta asociación. Indico breve informe ya que en esta asamblea general ordinaria se ha programado la presentación del informe de auditoría externa realizada por la firma de auditores Mesén y asociados, así como la certificación de los estados financieros y otros detalles relacionados a la operación de esta cámara durante mi periodo como tesorera. Si bien es cierto que esta auditoría corresponde a periodo del cual yo no era la tesorera, los resultados de este estudio ha servido para enfocar mi labor asignado. Ingresos: Gracias a la buena disposición de ustedes como asociados, la recaudación de las cuotas mensuales ha sido estables, salvo una cantidad pequeña de asociados que han dispuesto no continuar en la asociación y por ende, han dejado de pagar estas cuotas. Es importante recordar que esta asociación funciona con este rubro de ingresos más lo recaudado con los cursos de capacitación impartidos periódicamente. En este periodo, han sido impartidos tres cursos en modalidad virtual, generando ingresos por la suma de 20,512,583,15. Al ser de forma virtual, el ingreso neto es porcentualmente mayor al realizado de forma presencial, esto por el costo evitado correspondiente a la alimentación de los asistentes, rubro significativamente alto. Comparativamente este ingreso es cercano al ingreso obtenido por las cuotas de los asociados cuyo monto registra en los cuatro meses de este año es de 25,731,235.18. De esta forma, los ingresos obtenidos por esta cámara en los cuatro meses que contempla el presente informe fueron por la suma de ₡46,868,919,00. Egresos: Como es visible en la certificación contable aportada a los asistentes a esta asamblea, los gastos registrados en estos primeros cuatro meses del periodo, estos suman 33,757,313.00. Estos más los correspondientes a gastos financieros con los que se alcanza un monto total por la suma de 16,774,214.00 por lo que el resultado final fue de 9,466,016,00 colones. Temas de control interno. Manejo de recursos monetarios: Parte del que hacer de la tesorería es el de asegurar que todo uso de recursos de la asociación sea acorde con los fines que esta propicia. Para este fin, todo pago que se ha realizado es revisado por la tesorería quien no solo conoce el concepto de esta erogación, sino que al emitir el documento de cancelación el cheque lleva estampada la firma de la tesorería. Para el caso los pagos pequeños o realizados a través de la caja chica, estos deben hacerse siguiendo el manual elaborado para este fin y el control es realizado en el momento en que se firma el cheque de reintegro. El monto asignado a esta caja es por la suma de 200,000.00 (doscientos mil colones 00/100). Ningún pago es hecho bajo esta modalidad si supera lo cuarenta mil colones. Por otra parte, cada rubro pagado debe contar de previo con la asignación presupuestaria. Control contable. En el último mes de gestión, la labor de tesorería ha ocupado tiempo importante en atender el importante tema de la auditoría externa. Esto ha implicado participar en diferentes sesiones de trabajo en los que se han aclarado temas operativos importantes en la asociación. Esto ha servido para enfocar mejor mi actuación en esta labor. Junto a esto, mensualmente se han recibido los estados financieros procesados por la firma de contadores contratada para esta labor. Se ha estipulado la presentación de esta información en la segunda sesión de junta directiva que se realizará por agenda programada, el cuarto miércoles de cada mes. La empresa de contabilidad contratada para



CEDULA JURIDICA 3-002-051042

esta labor es la firma Brunca Consultores y Asociados. En este tema es de rigor señalar que esta tesorería está gestionando la reposición de los libros contables, mismos que serán para ser impresos y no manuales como fueron solicitados la última vez, posterior al extravío de los anteriores y que nunca fueron usados. Metas para el primer período: Nuestros objetivos organizacionales contemplan una visión de crecimiento a largo plazo, en etapas que permitan a la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces ser un referente en la correduría inmobiliaria a nivel nacional e internacional. Con miras al logro de estos objetivos, se encuentra la optimización de recursos y la inversión necesaria en proyectos que permitan dicho crecimiento, por lo que el enfoque está en la revisión, análisis, optimización y eficientización de dichos recursos, además de la inversión en la profesionalización de nuestros asociados, para que con su capacitación, se destaquen en la correduría inmobiliaria a nivel nacional. Agradezco plenamente la confianza depositada por parte de los asociados en mi gestión, con el propósito de fortalecer y posicionar aún más en el mercado nuestra Cámara, que nos representa a nivel nacional". La señora Tesorera indica que con base en la recomendación y experiencia del Lic. Adrián Fernández, se consideró que el monto conveniente para negociar con el Sr. Espino es de ₡2.500.000 a fin de evitar costas procesales, cubrir honorarios de abogado y otros rubros. El Lic. Adrián Fernández indica que la sentencia quedó sin efecto; sin embargo el Juez había condenado a la Cámara al pago de ₡7.550.000 y hay que agregarle que, si se dictara una sentencia a favor del Sr. Espino, que establezca la existencia de una relación laboral, esta cantidad de dinero se va a incrementar por otros rubros porque posteriormente la Caja podría abrir una planilla adicional e incorporar a este señor como trabajador y cobrar por los años o meses que él no fue incluido como trabajador de la Cámara. Hacè la salvedad de que es un tema de probabilidades porque la sentencia puede ser a favor o no del Sr. Espino; sin embargo ayer la asamblea tomó el acuerdo de que se le autorizara al señor Fiscal negociar, razón por la cual le parece que una cifra prudente sería ese monto de ₡2.500.000 que indica la señora Tesorera sería el monto máximo incluidas las costas. Se somete a votación la moción presentada por la señora Tesorera. Votos a favor: 69%= 22 votos Votos en contra: 16%= 5 votos Abstenciones: 16%= 5 votos **ACUERDO: Por mayoría se aprueba establecer el monto máximo de ₡2.500.000 para que el señor Fiscal realice un proceso de negociación extrajudicial con el Sr. Leonel Espino. ARTÍCULO QUINCE: SEGUNDO ESPACIO DE PREGUNTAS Y RESPUESTAS DE LOS ASOCIADOS.** El señor Presidente declara abierto este espacio por un lapso de hasta 15 minutos para preguntas relacionadas con el informe de Fiscalía y de Tesorería. La Sra. Ida Luz Holdridge consulta qué va a pasar con el vacío que hay de auditoría de octubre 2018 a setiembre 2019, no se realizó la auditoría, no es lo que no se hizo sino subsanar lo que no se ha hecho. También Indica que no se le dio la oportunidad para referirse al informe de Presidencia. El señor Presidente a clara que en la convocatoria a esta asamblea que fue debidamente publicada se brindan los tiempos de participación. Sugiere que si tiene alguna consulta sobre el informe de Presidencia que se las envíe al correo electrónico con copia a Gerencia a fin de responderle. La Sra. Karóni Ocampo responde que en ese periodo ella no estaba en la en la Junta Directiva; sin embargo, en el cometido de que se aprobó que la auditoría debía hacerse de forma anual, cree que al órgano que le compete hacer un análisis para poder ver qué pasó y no se hizo en ese periodo sería a la Junta Directiva, entonces lo sometería a un análisis por parte de la Junta Directiva para poder darle una respuesta concreta del porqué no se hizo esa auditoría y cuáles son las consecuencias o beneficios al respecto. No hay más consultas de parte de los asociados.

ARTÍCULO DIECISÉIS. INFORME CILA PRESENTARÁ INFORME DE LABORES. La Sra. Ofelia Ulloa presenta el informe de labores de CILA. **Qué es CILA?** CILA - Confederación Inmobiliaria Latinoamericana es una organización que integra a las Instituciones líderes del mercado de bienes raíces de 19 países de Latinoamérica, para buscar integración y negocios internacionales en mejores condiciones de competitividad y defendiendo los intereses profesionales de nuestros agremiados. **Breve Historia de CILA** En septiembre de 2012, las Asociaciones Inmobiliarias de Argentina, Brasil, Paraguay y Uruguay decidieron crear una nueva confederación que se expandiría a toda América Latina, uniendo países que compartieran circunstancias y expectativas similares en el desarrollo de sus Mercados

inmobiliarios nacionales e internacionales. En la asamblea realizada en 2013 en Foz do Iguazú, Brasil se constituyó CILA y se eligió su primera Junta Directiva. Desde entonces, ha ido desarrollando e integrando nuevas asociaciones. Es importante mencionar que en 2016 el primer Congreso de CILA se realizó en Posadas, Argentina y desde entonces, tenemos un Congreso cada año en un país diferente representado por CILA. **Apoyo a sus miembros** CILA apoya a cada uno de sus miembros al presentar sus proyectos de desarrollo o inversión al mercado internacional o cuando buscan realizar operaciones inmobiliarias en otro país, ya que al pertenecer a CILA se tendrá mayor visibilidad y atención. CILA ha creado una Plataforma de Negocios en nuestra página web para cada uno de nuestros países representados en CILA ofreciendo información necesaria sobre cómo hacer negocios en cada uno de nuestros países: base de datos de residencias, comercio, terrenos y zonas francas al igual que un historial del país y una guía de cómo ejecutar negocios en cada país. **Actuamos en bloque** Ante una creciente globalización del mercado inmobiliario internacional, el corredor y/o agente inmobiliario se ve obligado a interactuar con sus colegas e inversores de otros países, teniendo que participar en Congresos o eventos Internacionales para ampliar sus contactos y adquirir un profundo conocimiento sobre las inversiones en diferentes países. Por lo tanto, a través de CILA como Confederación, lo hacemos de manera conjunta y coordinada evitando así importantes y costosas inversiones requeridas individualmente y aumentando en gran medida la seguridad y visibilidad para nuestros asociados y sus clientes integrándonos al mercado global de forma profesional y creciente.

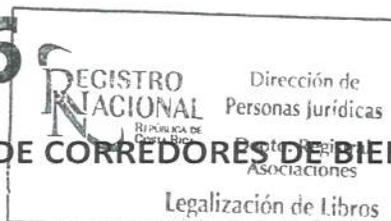
Objetivos CILA

- Ser parte de una red global de negocios inmobiliarios a través de socios bilaterales como NAR y FIABCI, miembros benefactores con asociaciones internacionales y alianzas a través MOU (Memorandos de Entendimiento).
- Tener la Información de nuestros países representados en CILA para realizar negocios a nivel internacional.
- Formación y educación en todas las áreas del negocio inmobiliario internacional.
- Lograr nuestro objetivo a través de tecnología y mercadeo de punta usando nuestra página web, redes sociales, boletín de CILA entre otros.
- Asistencia a Congresos y eventos internacionales de primer nivel con NAR, FIABCI y otros, generando oportunidades y contactos (networking).
- Creación de un calendario de eventos nacionales e internacionales.
- Creación de CILA Mujeres y CILA Jóvenes.
- Creación de misiones comerciales, "Trade Missions", entre organizaciones internacionales y los países representados en CILA.
- A través de CILA hacemos énfasis de que los corredores internacionales deben de hacer negocios con un corredor y/o agente acreditado a una asociación que pertenezca a CILA. Para tal efecto, tenemos el apoyo de NAR, FIABCI, de los miembros benefactores y con las asociaciones que firmamos Memorandos de Entendimiento.

Directorio CILA CILA se realiza a través de un Consejo Directivo, con una duración de un año en el cargo de cada director, quienes son electos por votación de los delegados asignados por cada asociación durante la Asamblea General ordinaria anual. Otros órganos son el Consejo Consultivo, constituido por ex presidentes de CILA, Tribunal Ético y Coordinadores de las ocho Comisiones para llevar a cabo las metas de CILA: Docencia, Congresos, Tecnología y Mercadeo, Plataforma de Negocios, Alianzas, CILA Jóvenes, CILA Mujeres y Patrocinios. **Consejo Directivo CILA 2021**

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS



CEDULA JURIDICA 3-002-051042



Presidente 2021
Ofelia M. Ulloa
Costa Rica



Past President 2020
Ernesto Figueredo C.
Paraguay



Presidente Electo 2022
Daniel Vasquez
Colombia



Vice Presidente Norte
Pedro Ramirez Fait
Guatemala



Vice Presidente Sur
Danielle Herbozo
Perú



Secretario
Eduardo Brigada
Argentina



Pro-Secretario
Sergio Gómez Rábago
México



Tesorero
Jorge Figueredo C.
Paraguay



Pro-Tesorero
Enrique Morales
El Salvador



Vocal
Luiz Fernando Barcellos
Brasil



Vocal
Adrian Rodriguez
Ecuador



Vocal
Eric Van Hoorde
Panamá



Vocal
Leon Peyrou
Uruguay



Vocal
Belkis Cuello
Rep. Dominicana



Vocal
Francisco López
Venezuela

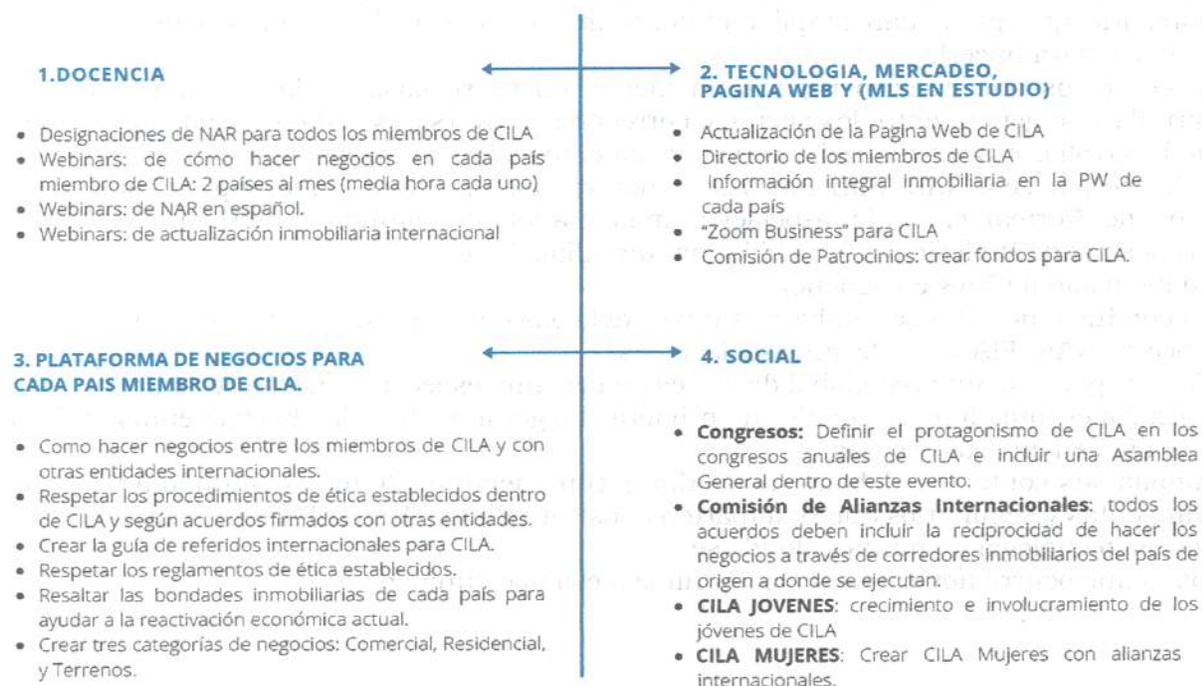
Beneficios de ser parte de CILA

1. CILA abre un universo de oportunidades para aquellos profesionales del sector inmobiliario que pretendan ampliar el conocimiento internacional con las herramientas adecuadas para hacerlo.
2. Recordemos que nuestro negocio en bienes raíces se basa en la "confianza" que se desarrolla y se genera entre los clientes, corredores e inversores. CILA extiende los puentes para desarrollar esa "confianza" y con conocimiento global en bienes raíces.
3. CILA pertenece a NAR, National Association of Realtors: www.realtor.org de los Estados Unidos de Norteamérica, la asociación más grande del mundo y FIABCI, Federación Internacional de Profesiones Inmobiliarias. www.fiabci.org
4. La inclusión de NAR en español.
5. La conducta de CILA se establece a través del código de ética de CILA junto a los códigos de ética de NAR, FIABCI y de sus asociaciones.
6. Formar parte de una red global de profesionales muy especial y enriquecer su perfil.
7. Asistir a eventos internacionales de primera categoría. Utilizar las herramientas en línea que se ofrecen en esos eventos.
8. Amplía sus contactos globales (networking) con miembros de todo el mundo a través de herramientas y seminarios que se imparten a los corredores, desarrolladores, vendedores de servicios, tecnología de punta a donde se palpa lo que ocurre hoy en día y como unirse a esa oportunidad.

Logros de CILA

- Como Presidente de CILA 2021, nombrada desde el 19 de noviembre 2020 a noviembre 2021, me siento orgullosa de lo que hemos logrado hasta el momento junto nuestro equipo del Consejo Directivo, Consultivo, Tribunal de Ética y Coordinadores de las comisiones 2021.
- Estuve tres años como vicepresidente Norte de CILA durante el 2017, 2018 y 2019 y Presidente Electa de CILA en el 2020 lo cual me preparó con un gran conocimiento de CILA y entendimiento hacia donde iban nuestras metas. Con la gran experiencia del Congreso de CILA 2018 en Costa Rica, del cual fui la coordinadora de tal evento teniendo 19 asociaciones inmobiliarias presentes que vinieron a representar a sus países logrando un éxito sin precedentes en este III Congreso Inmobiliario de Latinoamérica en Costa Rica marcando la “vara bien alta” para los posteriores Congresos de CILA.
- Como presidente de CILA y como Directora Internacional de la CCCBR, hemos logrado posicionar a la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, CCCBR y a nuestro país literalmente a nivel mundial. Ha sido un año muy ocupado y cansado, pero que nos ha dejado un aprendizaje enorme para beneficio de todos.
- Especialmente me siento orgullosa por la participación de la CCCBR por la creación de la plataforma de negocios, liderada por Juan Ignacio Pignataro, vicepresidente de la CCCBR junto con Adrián Mora, presidente de la CCCBR, Allen Lungo, presidente de la CRGAR, Sergio Gonzales, miembro de la Comisión Internacional y mi persona sirviendo esta plataforma de modelo y guía para todos los otros países representados ante CILA.
- La meta es tener en nuestra página web de CILA una “pestaña” de cada país representado en CILA con la información de base de datos residenciales, comerciales, terrenos y zonas francas, historial del país y como hacer negocios en cada uno de ellos, más la creación de los formularios de referidos en español, inglés y portugués. Agrego también la creación del Boletín de CILA liderado y sugerido por Adrián Mora, presidente de la CCCBR.

Plan de Trabajo de CILA 2021



Comisiones para lograr el plan de trabajo

- Comisión Plataforma de Negocios para cada país miembro de CILA
- Comisión de Congresos
- Comisión de Docencia
- Comisión de Alianzas
- Comisión de Tecnología, Marketing y Página Web y referidos internacionales
- Comisión de CILA Jóvenes
- Comisión de CILA Mujeres
- Comisión de Patrocinios

Coordinadores de comisiones CILA 2021



Congresos
Javier Grandinetti
Argentina



Congresos
Wilder Ananikian
Uruguay



Docencia
Sergio Gómez Rábago
México



Tecnología y marketing
Enrique Morales
El Salvador



Plataforma de negocios CILA
Juan Ignacio Pignataro
Costa Rica



Alianzas
Ofelia M. Ulloa
Costa Rica



CILA Jóvenes
Luis Sosa
Argentina



CILA Mujeres
Analia Gatinsky
Argentina



Patrocinios
Allen Lungo
Costa Rica

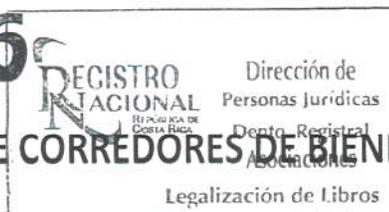
Conclusión

Me gustaría incentivar a todos los miembros de la Cámara que se involucren en la Comisión Internacional de la CCCBR y aprovechen todas las herramientas y oportunidades que ofrecemos para lograr sus metas en sus negocios nacionales e internacionales y ser parte

activa de CILA involucrándose en las diferentes comisiones que ofrecemos como lo es CILA Jóvenes (hasta los 40 años), CILA Mujeres y las otras comisiones mencionadas. Seamos parte de esta gran oportunidad que nos ofrecen CILA, NAR, FIABCI y el Consejo Internacional de la CCCBR. en donde los corredores internacionales acreditados a una Asociación Nacional de Bienes Raíces válida, puedan generar negocios con conocimiento, bajo una ética internacional establecida por los órganos que la componen generando la confianza y el "networking" para lograr todas sus metas. El señor Presidente indica que gracias al Convenio que se reactivó con Volaris las personas interesadas en asistir al Congreso Inmobiliario Internacional de CILA en Guatemala a inicios de setiembre de 2021, los asociados se pueden presentar en la Cámara y a aquellos que estén al día en las cuotas se le hará un descuento de un 30% en el precio del boleto aéreo ida y regreso y el Congreso de CILA tendría un costo de \$200,00. **ARTÍCULO DIECISIETE. INFORME COMISIÓN PROYECTO DE LEY.**

El Sr. Víctor Loría presenta informe del Proyecto de Ley. Se trabajó una presentación para los señores diputados sobre lo que es la Misión, Visión, los valores y fines de la Cámara. Se efectúa una exposición de lo que es el sector inmobiliario en Costa Rica, de las organizaciones que actúan en este sector como la Cámara de la Construcción, la Cámara de Propietarios de Bienes Inmuebles, entre otros. Como parte de la estrategia del plan de trabajo se han ido acercando paulatinamente a las diferentes organizaciones país, ya son asociados a FEDECAMARAS, a UCAEP, se está haciendo lo propio con el Consejo de Desarrollo Inmobiliario y a través del Sr. Adrián Mora se tiene muy buena relación con el Presidente de la Cámara de Propietarios de Bienes Inmuebles con quien en este momento el Sr. Juan Carlos Majano comparte Junta Directiva a nivel de Fedecamaras con Don Pablo Gayer que es representante de su organización país. Se explica a los diputados los organismos gubernamentales que tienen que ver con el sector privado del sector inmobiliario, en este caso el Gobierno que a través del Ministerio de Economía, Industria y Comercio y la Dirección de Apoyo al Consumidor. También se habla de las franquicias que están presentes en Costa Rica y del contexto de la actividad inmobiliaria en Costa Rica que es la compra y venta de bienes inmuebles y el derecho mercantil con una rama del derecho privado. Se describe que el Agente Inmobiliario de Bienes Raíces es un prestador de servicios contrario a lo que se establece en la legislación que existe, pues se considera que el Corredor de Bienes Raíces se dedica a la compra y venta de bienes e inmuebles cuando eso no es cierto, el Corredor de Bienes Raíces es un prestador de servicios de intermediación inmobiliaria, por lo que se explica que las competencias profesionales que debe tener el Corredor de Bienes Raíces son de tres tipos: competencias legales, competencias técnicas y competencias tecnológicas. Se mencionan temas importantes como la ética que es un diferenciador de la actividad entre quienes quieren hacer la actividad de forma profesional y quienes no lo hacen. Se indica además de la actividad de bienes raíces en el mundo y de los beneficios de trabajar con un Agente Inmobiliario en este caso un profesional asociado a la Cámara de Bienes Raíces.

Se establecen los objetivos del por qué y cómo regular la actividad inmobiliaria en Costa Rica, lo que se pretende es estandarizar el servicio, establecer los requisitos mínimos para ejercer la actividad, la transparencia y la ética en el ejercicio de la actividad y las buenas prácticas que hay que promover en el mercado y normar la actividad de correduría en Costa Rica, mediante un registro único de agentes inmobiliarios a través del MEIC. Se está proponiendo crear un cuerpo legal específico tripartito (interviene el Gobierno, la empresa privada y la academia) que sería un homólogo de la Secretaría Técnica Nacional. Existen Normas de identificación de idoneidad a través del ECA. Parte de las razones para que la correduría se regule son: protección al consumidor y por un tema del lavado de dinero. Se hizo un resumen de los proyectos de ley y por qué no se han aprobado. El proyecto de Ley 20161 presentado el 9 de abril del 2018 está vigente en asuntos jurídicos está delegado a una subcomisión dentro de la Comisión de Asuntos Jurídicos y tiene un dictamen negativo de servicios Técnicos de la Asamblea Legislativa pero no es vinculantes. Se han reunido con el MEIC en tres ocasiones se ha tenido un apoyo y un reconocimiento de que es importante regular la actividad. Se concluyó que se debe presentar un texto sustitutivo para tratar de cambiarlo. Se solicitó apoyo de asesoría a la Licda. Ana Lucía Espinoza, y se dieron cuenta que se podía presentar una reforma parcial al Código de Comercio de Costa Rica porque el



CEDULA JURIDICA 3-002-051042

Título III, Capítulo III ya habla de los Corredores Jurados y lo que se pretende es cambiar ese texto de la figura del Corredor Jurado por el Corredor en General y crear como norma especial la figura del Corredor de Bienes Raíces. Si se logra unir esfuerzos a través de identidades como la UCAEP y FEDECAMARAS se puede regular la actividad inmobiliaria en Costa Rica. El Código de Comercio 296 y siguientes se habla del Corredor Jurado y se indican los requisitos para optar por una patente otorgada por el Ministerio de Economía y Hacienda cuya institución no existe en Costa Rica. También se indican las garantías que deben brindar los corredores jurados y de la solvencia moral que deben tener, entre otros. Debido a que es una legislación que está desactualizada, la propuesta es presentar a la Asamblea Legislativa como plan b, un nuevo texto de proyecto donde se reforme parcialmente el Código de Comercio en el título III donde se quite la figura de corredor jurado que es una figura obsoleta y se cree la figura del corredor en general como auxiliar de comercio y en un articulado adicional, se cree la figura del Corredor de Bienes Raíces. Se está en busca de legislación comparada para evidenciar una actividad que maneja más del 4% del PIB en Costa Rica. Se llegó a la conclusión que esta actividad no podía regularse antes de esto porque no se puede regular una figura que no existe y uno de los errores cometidos anteriormente en todos los intentos de proyectos de ley se intentó regular el ejercicio de la Correduría de Bienes Raíces sin que antes estuviese creada la figura del Corredor de Bienes Raíces. Se desea aprovechar nuevos actores de candidatos presidenciales para pedirle un compromiso público no aislado sino a través de UCAEP y de Fedecamaras.

ARTÍCULO DIECIOCHO. INFORME Y RECOMENDACIÓN POR PARTE DE LA COMISIÓN DE REVISIÓN DEL MANUAL DE AFILIACIÓN DE PERSONAS JURÍDICAS El Sr. Adrián Mora indica que para esta asamblea la Comisión debía presentar un informe y recomendación del Manual de Afiliación de Personas Jurídicas pero a ayer que se inició la asamblea, la Presidencia ni la Gerencia recibió ningún documento al respecto, solo se recibió una hoja con recomendaciones donde no viene el documento final que se debía aprobar el día de hoy, Esto produce un nuevo retraso para la Cámara para poder aprobar hoy ese reglamento y que quedara en firme para poder implementarlo. Agrega que la Comisión está integrada por la Sra. Ida Luz Holdridge, Eugenio Díaz, Ana Seidy López, Luis Enrique Morera, Mario Barrantes y Katty Esquivel. La Sra. Katty Esquivel informa que aunque ella fue nombrada como miembro de esta Comisión, nunca fue convocada a reunión se le excluyó totalmente, por lo que no es responsable de este atraso que se presentó, de lo cual coincide que fue una irresponsabilidad haber presentado un documento minutos antes. Reitera que no es parte de esa comisión, porque la Sra. Ida Luz Holdridge que era la coordinadora nunca la llamó, tampoco ningún otro compañero la llamó, por lo que salva su responsabilidad. El Sr. Eugenio Díaz da lectura al informe de la Comisión, presentando las disculpas del caso debido a que no sabía que la Sra. Katty Esquivel formaba parte de la Comisión, ya que se designó al Sr- Luis Enrique Morera como coordinador de la misma y encargado de enviar el informe que se trabajó en conjunto; sin embargo, debido a que dicho informe no se remitió, él procedió a enviarlo. “Estimados colegas y asociados: Para la comisión de revisión del manual de afiliación de personas jurídicas, compuesto por los asociados: Eugenio Díaz, Ida Luz Holdridge, Ana Seydi López, Mario Barrantes y Luis Enrique Morera, es un gusto saludarles y deseándoles gocen de buena salud ustedes y sus familias. Seguidamente les comentamos que hemos actuado, de acuerdo al mandato de la Asamblea, a revisar y analizar el “Procedimiento para la afiliación de personas jurídicas” y determinar nuestro criterio, en cumplimiento con los estatutos vigentes de la Cámara al respecto. Hemos procedido a revisar dicho procedimiento contra los artículos de los Estatutos vigentes de nuestra Asociación, que citan a los asociados jurídicos, a saber:

- Art. 6, inciso c- categorías de asociados: definición, voz y voto.
- Art. 10, afiliación de los asociados jurídicos
- Art. 34, de las cuotas que pagarán los asociados jurídicos
- Art. 36, restricción por prestación de servicios
- Art. 49, derecho a voto.

- Art. 51, escrutinio de votos.
 - Art. 88 requisitos para ser parte del Consejo Internacional.
- Todo lo anterior comentado con respecto a la afiliación de personas jurídicas.

Esta Comisión ha concluido unánimemente, que los Estatutos son muy claros y precisos en lo que respecta a la definición, procedimientos y consideraciones para con los asociados jurídicos. Por lo que recomienda e insta a los asociados, a los diferentes miembros participantes de comisiones, cuerpos directivos y administrativos, a velar firmemente por el acatamiento y seguimiento de los mismos". Atentamente: Eugenio Díaz, Ida Luz Holdridge, Ana Seydi López, Mario Barrantes y Luis Enrique Morera, Comisión de revisión de manual asociados jurídicos El Sr. Eugenio Díaz aclara que no hay un manual porque los Estatutos están correctos y no hay una recomendación diferente a lo que ahí se indica, debe quedarse tal como está con respecto a la afiliación de asociados jurídicos. El señor Presidente aclara que el Estatuto no se estaba variando con el reglamento, solo era una parte procedimental. En la Asamblea anterior la Gerencia presentó un proyecto de reglamento y parte de las personas que objetaron el documento y que formaron parte de la Comisión hoy no estén presente. La idea era que lo revisarán y presentarán recomendaciones para mejorarlo y aprobarlo. La Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez indica que el reglamento presentado es una copypaste de lo que es el Estatuto y de los reglamentos aprobados para ingreso de asociados a la Cámara, lo cual todo eso ya está aprobado. Entonces revisando ese manual se dieron cuenta que no había que aprobar ni cambiar nada, porque en los Estatutos está totalmente regulado la figura del Asesor Jurídico. En el Reglamento propuesto al Gerente se le olvidó revisar algunos artículos del Estatuto relacionado con esta figura. El Sr. Carlos Zúñiga Naranjo indica que en las asambleas de marzo se presentó un prospecto de Reglamento, obviamente en su redacción copió los artículos del Estatuto porque cualquier redacción y cualquier documento que regirá el quehacer de la Cámara tiene que ajustarse, incluso tomó de referencia el de las personas físicas. La excepción de este es porque habían cosas particulares de si iban a pagar más o no, de si efectivamente todos debían llevar el curso, también qué pasa con la votación ya que se supone que el representante legal tiene que ser asociado; entonces cómo se hace con qué investidura llegará un asociado a una asamblea. El Sr. Eugenio Díaz indica que la Comisión decidió que los Estatutos están correctos y por tanto considera que la administración debe abocarse a efectuar un manual que sea correcto, apegado a los Estatutos y que administrativamente ellos lo puedan elaborar de la mejor forma posible, no es algo que corresponda a una comisión ni a una asamblea aprobar, que lo haga con base en los Estatutos. Agrega que no vio mal el manual; sin embargo es algo interno que la Cámara deberá seguir los procesos respetando lo que nos mandan los Estatutos. El señor Presidente consulta ¿si la recomendación de la Comisión a la Asamblea es no aprobar este reglamento basado en que ya los Estatutos contemplan la reglamentación, participación e incorporación de las sociedades anónimas en la Cámara? Ya que de ser así no habría nada que someter a votación. El Sr. Eugenio Díaz expresa que como Comisión creen que no hay nada que votar. Los Estatutos se revisaron y están correctos, el Manual Administrativo está correcto, se puede dar una última revisada por el Gerente, son solamente cuestiones administrativas que se deben dar a lo interno de la Cámara. La Sra. Ida Luz Holdridge indica que no sabían que la Sra. Kattya Esquivel formaba parte de la Comisión, no hay un coordinador, lo que hubo fue un trabajo en equipo, bastante arduo con aportes de todos y se empezó a trabajar sin delegar cargos entre el equipo de trabajo. La Comisión está para apoyarse unos a otros y para acuerpar al que no está y como comisión se presente el trabajo realizado. **ARTÍCULO DIECINUEVE. TERCER ESPACIO DE PREGUNTAS Y RESPUESTAS DE LOS ASOCIADOS.** El Sr. Adrián Mora concede la palabra al Lic. Adrián Fernández para que se refiera a un comentario realizado por la asociada Yamilet Peña en un chat. El Lic. Adrián Fernández indica que, en cuanto al proceso laboral del cual se estuvo hablando acá, cuando la Cámara tomó a decisión de contratar al Sr. Espino él no tenía ninguna relación con la Cámara, no conoce al Sr. Espino y jamás tuvo algo que ver con su contratación y jamás asesoraría a la Cámara para que gire cheques o haga pagos como los que constan en archivo a un trabajador informal, por lo que no es que no pasó nada y por



CEDULA JURIDICA 3-002-051042

ello fue que en una primera instancia el Juez Laboral condenó a la Cámara. Asimismo, la tramitología del proceso laboral tampoco estuvo a su cargo lo tramitó otra abogada y él viene ahora a revisar una sentencia dictada y con una sentencia anulada. Por un tema de experiencia de muchos años en el área laboral y partiendo de los documentos que están en el expediente recomendó a la Cámara realizar un arreglo extrajudicial y es la Cámara quien aprueba esa decisión, a fin de realizar un uso razonable de los recursos de la institución. Las dudas o comentarios que podría tener algún asociado en relación con este caso desde hoy hacia atrás tendrán que hacerlas a las personas que tuvieron relación con el caso y a los abogados que en ese momento llevaron el caso. La Sra. Yamileth Peña agradece la respuesta al Lic. Adrián Fernández. La Sra. Joanna Hidalgo consulta a la Sra. Ofelia Ulloa sobre que requisitos se deben cumplir para ingresar al CILA y a la NAR. La Sra. Ofelia Ulloa indica que la Cámara le puede enviar a todos los asociados el reporte que ella presentó hoy en la asamblea. Los asociados por ser miembros activos de la Cámara tienen el derecho de ser socios de CILA, lo que no tienen derecho es a ser miembros de NAR, ni tampoco miembros de FIABCI ya que estos son requisitos individuales. En estos momentos CILA no le está cobrando a nadie más que ser miembro activo de la Cámara. Resalta la importancia de la ética nacional e internacional, sin eso no se puede funcionar, pues todos estos organismos internacionales son muy drásticos con personas que no son éticas, son acuerdos bilaterales que les guste o no están adheridos a ellos. El Sr. Julián Mateo Peralta solicita el contacto para los cursos de la NAR. La Sra. Ofelia Ulloa indica que CILA hizo un convenio con la NAR donde les patrocinaron toda la parte de mercadeo entonces dentro de eso van a brindar tópicos específicos muy útiles para todos y de forma gratuita y en estos momentos están haciendo misiones comerciales con Estados Unidos y con cada uno de los países, esto es importante que se involucren todas las comisiones comerciales y la información debe estar en la página web de la Cámara. La Cámara este año ha sido exitosa y en conjunto con la parte internacional se ha entrelazado todas las herramientas para brindar capacitaciones. El Sr. Mauricio indica que una de las cosas más importantes para la Cámara es este proyecto de ley, el tiempo expuesto por el Sr. Loría fue muy corto para lo importante que es este proyecto. Considera que no solo es conveniente que se les pueda enviar el informe, sino que también a nivel de Cámara se pueda ir trabajando en proyectar un video o algo por el estilo donde se hable del proyecto, eso ayudará mucho a la Cámara en la parte de imagen. Felicita el trabajo y el esfuerzo realizado. Por otra parte, insta que a nivel de chats cuando se convoque a asambleas y chats internos de la Cámara se demuestre el respeto hacia los demás, porque se hacen preguntas irrespetuosas y se llega a sentir que no son profesionales los que hay en la Cámara. El Sr. Adrián Mora Solano consulta al Sr. Víctor Loría si una vez que la Comisión Proyecto de Ley logre el apoyo legislativo para la creación de la figura de corredor inmobiliario en nuestro ordenamiento jurídico y cómo se podría regular esa figura vía reglamentaria o mediante alguna figura legal. El Sr. Víctor Loría indica que en el proyecto de ley se pondría un transitorio para que sea aprobado por los diputados para que una vez que el proyecto de ley se apruebe se brinde un plazo perentorio al MEIC de unos seis meses para que la actividad se regule vía reglamento. Agrega que la presentación estará disponible en la página web de la Cámara. Externa que los tiempos políticos no los controlan ellos, se está haciendo lobby con los diputados, pero la idea es avanzar lo más que se pueda pues los diputados terminan labores el 30 de abril del 2022. Se va con buen paso y buscando la participación de los asociados que deseen aportar al trabajo que ya se ha hecho. El señor Presidente solicita que el informe e Proyecto de Ley sea remitido a la Gerencia lo antes posible para que conste en la página web de la Cámara. La Sra. Ana Talía de Sanz solicite se indique el nombre de los miembros de esta Comisión. El Sr. Loría indica que la integran: Kattya Esquivel, Juan Ignacio Pignataro, Juan Carlos Majano, Lindsey Cantillo (CRGAR), Bianka Masrrova y en su momento estuvo colaborando el Sr. Clinton Cruickshank. **ARTÍCULO VEINTE. DE LA CORRESPONDENCIA QUE DEBA CONOCER LA ASAMBLEA.** La Sra. Martha Montiel da lectura a correspondencia recibida por el Sr. José Miguel Porras Mejías.

*"7 de mayo de 2021
Asamblea General Ordinaria
Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces*

Estimados Señores y Señoras Asambleístas:

Desde hace más de 10 años he venido sirviendo en beneficios de la Cámara en varias funciones, siempre buscando el bienestar de mis colegas y el respeto de los estatutos. Con gran preocupación he notado como en los dos últimos años se han presentado algunos irrespetos a los estatutos, situación que he comentado en la Asamblea, a la Junta Directiva y al Tribunal de Elecciones.

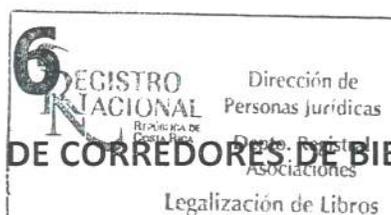
Muy específicamente en la Asamblea de diciembre de 2020 se postuló y se nombró al Sr. Juan Carlos Majano como fiscal a sabiendas que los nuevos estatutos inscritos el 21 de febrero del 2020, prohíben que un asociado que haya sido sancionado por el Tribunal de Ética ocupe la fiscalía o un puesto de Junta Directiva. Por lo cual se dio un irrespeto rotundo a los estatutos de la Cámara.

Procuré que se actuara conforme a los estatutos y reglamentos que rigen la CCCBR e insistí hasta agotar todos los medios internos para que se corrigieran la grave violación que se estaba dando, sin que ningún órgano de la Cámara aceptara hacer la corrección. Por tal motivo, no me dejaron más opción que iniciar un proceso de fiscalización ante el Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional, el cual se tramita bajo el expediente n° DPJ-007-2021.

Me llamo la atención que el Sr. Adrián Mora objetara mi denuncia en primera instancia ante el Registro Nacional argumentando entre otras cosas que se estaba trasgrediendo el debido proceso regulado por la Constitución Política. Yo interpreto que el Sr. Presidente está planteando que los estatutos están mal formulado. Ahora el Sr. Adrián Mora nos dice en su informe de presidencia del 27/52021 que ya apeló la resolución del Registro de Personas Jurídicas, lo cual significa que esta administración no desea que se respeten los reglamentos que rigen las acciones de la Cámara. Siendo eso así, me parece una situación muy grave.

Quiero comentarles que, ante mi inevitable denuncia, el Registro de Personas Jurídicas fue contundente al indicar lo siguiente en su resolución de las nueve horas del cuatro de mayo de dos mil veintiuno:

- 1. Página 7, párrafo segundo: "(...) Lo que sí es competencia de esta Dirección son los aspectos que regula el artículo 43 del Reglamento a la Ley de Asociaciones, aspectos entre los cuales se subsume situaciones que evidencia una transgresión al pacto constitutivo de la asociación".*
- 2. Página 7, párrafo tercero: "(...) El hecho de que la asamblea de asociados haya discutido, deliberado y dispuesto elegir al señor Majano como fiscal de la asociación, a sabiendas de que el señor Majano fue sujeto de una sanción por parte del Tribunal de Ética, no legitima su elección o cargo (...)"*
- 3. Página 7, párrafo tercero: "(...) estatutos los cuales se deben cumplir a cabalidad en toda ocasión, no pudiendo los mismos ser manipulados, interpretado o aplicados al antojo de la asamblea en el momento que se desee".*
- 4. Página 7, párrafo cuarto: "(...) el artículo 53 inciso d) del estatuto supracitado, indica "no haber sido sancionado por el tribunal de ética", y no hace referencia o más bien no se podría interpretar dicha frase, a como lo pretende el Presidente de la Asociación, sea que si ya se cumplió con la sanción tal impedimento se elimina. Dicho artículo es claro, y no cabe interpretación alguna al respecto, no importa si el sancionado ya cumplió o no la sanción impuesta por el Tribunal de Ética, lo que importa es si fue o no sancionado y en el caso particular, el señor Juan Carlos Majano fue sancionado por el Tribunal de Ética, lo que le impide formar parte de cualquier órgano ejecutor de la asociación."*
- 5. Página 9, párrafo segundo. "(...) siendo el artículo 53 el relativo a los requisitos que se necesitan para ser miembro de un órgano ejecutivo o de la fiscalía. Dicho articulado es totalmente claro, y no da lugar a interpretación alguna."*



CEDULA JURIDICA 3-002-051042

Con base en lo anterior, el Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional resolvió, según consta en el por tanto en la página 9 párrafo cuarto:

(...) SE RESUELVE: I.- Declarar con lugar la gestión administrativa de fiscalización promovida en contra de la ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES, cédula jurídica 3-002-51042; motivo por el cual, una vez firme la presente resolución, se ordena la inmovilización del asiento de inscripción de la asociación en mención, la que se mantendrá hasta que se nombre un nuevo fiscal que cumpla con los todos y cada uno de los requisitos que exige el artículo 53 del estatuto del estatuto social de la asociación (...).

Señores y señoras asambleístas, me parece que en la Cámara se deben cumplir los estatutos y reglamentos. Por ese motivo y debido a lo contundente de la resolución del Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional, presento la siguiente moción para que sea votada en la presente asamblea:

Que esta Asamblea le solicite al Sr. Juan Carlos Majano que renuncie a su puesto en a la Fiscalía, porque su nombramiento fue hecho en violación a los estatutos.

Quiero resaltar que una vez más acudo a los órganos internos de CCCBR para que se corrija el grave error que se cometió. Espero que esta moción sea votada favorablemente por ustedes.

Atentamente, Jose Miguel Porras M., Asociado CCCBR, Carné 1350, CC. Resolución Registro de Personas Jurídicas."

El Sr. Adrián Mora indica que hay una moción presentada; sin embargo, de previo considera que los asociados también deben conocer la versión de esta Junta Directiva y de la Administración con base en la carta presentada por el Sr. José Miguel Porras de previo a someter dicha moción. Aclara al Sr. Porras que no es capricho de esta Presidencia como él indica, que él estoy tomando decisiones casi como que fueran dictatoriales, para lo cual aclara que él no eligió al Señor Fiscal a título personal como Fiscal, fue una asamblea y la asamblea soberanamente dio un proceso electoral donde fue electo, él simplemente está defendiendo lo que la asamblea eligió. Entonces le aclaro señor Porras, como la carta dice que como que soy yo el que nombro o propongo o el que dispongo, pues le aclaro que si fuera así ya me hubieran echado del puesto porque yo no soy un dictador, aquí se respetan las decisiones de las mayorías. La carta del Sr. Porras está más que explicativa, por lo tanto no va a conceder más la palabra, para que el Lic. Adrián Fernández explique jurídicamente la situación que ya se había explicado el día de ayer y simplemente se someta la moción del señor Porras y ya se dé por cerrado este capítulo, desde el punto de vista a lo interno de la Asociación, ya que sigue un proceso legal y esto está en un Tribunal Administrativo y la Cámara deberá defenderse jurídicamente de esta situación el cual tiene costas económicas por asesorías legales y esto es importante que lo tomen en cuenta. Solicita al Lic. Adrián Fernández brindar la explicación a los asociados por parte de la Cámara. El Lic. Adrián Fernández indica que no se puede referir a todos los puntos de la resolución porque tomaría mucho tiempo, algunos aspectos importantes de los cuales tomó nota de la nota esta del Sr. Porras. Vamos a ver, el Sr. Porras dice que hay algunos irrespetos a los Estatutos pero por lo menos en la nota solo escuchó uno, no sabe cuáles serán los otros irrespetos que él menciona. El Sr. Porras indica que ningún órgano de la Cámara aceptó hacer las correcciones que él pidió. Explica que el Sr. Porras le pide a la Junta Directiva y al Tribunal Electoral que anulen un acuerdo de asamblea, cuando a él le preguntan como Asesor Legal dice que eso no se puede y su recomendación es, "dígame al Sr. Porras que eso no se puede, que parece que es un asunto obvio verdad. Ningún órgano ejecutor de la Cámara, puede pasar por encima de un acuerdo de asamblea, le parezca o no le parezca". Por otro lado, se cuestiona mucho el tema, que el respeto a los Estatutos que aquí y que allá, pero no se está tomando en cuenta que utilizan los Estatutos en la misma asamblea y es la misma asamblea quien nombra al Sr. Majano pero no lo nombra una vez sino dos veces. Refiere el Sr. Porras en un párrafo que él cita que sí es competencia del registro etc, etc. En la nota, de lo que él escuchó hay una parte muy interesante, el Sr. Porras le pide al Registro 2 cosas: 1. La inmovilización registral de la asociación, no sabe con qué finalidad buscará él eso y el

07

segundo punto que pide es la destitución de don Juan Carlos Majano. El Registro le dice: Nosotros no tenemos competencia para destituir a don Juan Carlos Majano porque eso es un acuerdo de asamblea, si usted no está de acuerdo con la elección de Don Juan Carlos Majano tendrá que recurrir a otras instancias. El segundo punto que es la inmovilización el Registro sí se lo da "Inmovilización registral". pero resulta ser que ese segundo punto no está firme, porque se presentó un recurso que lo está en conocimiento del Tribunal Registral Administrativo. En ese sentido y con todo el respeto del caso para los señores, le parece que sería un error jurídico someter a votación de la asamblea pedirle la renuncia al Sr. Juan Carlos Majano si la resolución en cuestión está impugnada y el Tribunal Registral Administrativo acaba de pedir el expediente, ni siquiera se sabe cómo va a fallar ni cuándo. Entonces, si no se sabe cómo va a fallar y cuándo, entonces cómo se va a tramitar una moción de llegar y pedirle la renuncia a un señor como Don Juan Carlos que además está en el cargo de Fiscal porque fue la misma asamblea la que lo puso, él en realidad lo vería contrario a la normativa administrativa en este tipo de asuntos, precisamente porque el Tribunal Registral no ha resuelto. En este sentido hay un documento que es el recurso que se presentó contra la resolución del Registro, y le pedí el favor a Don Carlos de que lo pudiera subir en el chat o que lo mande por correo, yo espero que ustedes lo puedan ver, es más amplió y ahí todos ustedes podrán tener mayor conocimiento e información de lo que les estoy indicando. Asimismo, les quiero hacer ver que el expediente es público para todos los asociados, entonces cualquiera de ustedes puede ir con su carné de asociado al Tribunal Registral Administrativo que está en Zapote y leer todo el expediente, lo que yo les estoy diciendo y lo que ha dicho el Sr. Porras. Gracias. El Sr. Adrián Mora consulta al Lic. Adrián Mora si esta moción presentada por el Sr. Porras de solicitar la renuncia, ¿se podría considerar ilegal o está a pleno derecho? El Lic. Adrián Fernández no considera que la moción sea ilegal, él está en su derecho de plantear una moción; sin embargo, como asesor legal indica a la asamblea que la moción parte de un supuesto jurídico equivocado y que si esa moción se vota, de una forma u otra se podría estar afectando el derecho de una persona como el Sr. Majano sobre el cual no existe una resolución firme, o sea, en otras palabra, que su recomendación es que esa moción no sea aceptada por esos argumentos jurídicos y porque hay un proceso, pero es la asamblea la que tiene que tomar la decisión sobre el tema que plantea el Sr. Porras. El Sr. José Miguel Porras manifiesta que realmente está muy confundido, no entiende por qué hay tanta oposición para respetar los Estatutos, el día de ayer le preguntó al Presidente quien dijo que sí estaba de acuerdo en que se deben cumplir los Estatutos, todos los asociados están de acuerdo en que se deben cumplir los Estatutos, siempre se han respetado los Estatutos, nunca se ha nombrado a una persona que no cumpla con los Estatutos y en este momento se viene y se nombra a una persona que no cumple con los Estatutos y la Administración está apelando esa decisión del Registro, él no fue quien tomó la decisión fue el Registro el que dijo que era incorrecto nombrar al Sr. Majano como Fiscal, pero ustedes tienen la resolución. Entonces no sabe por qué es que se oponen a respetar los Estatutos que acaban de ser aprobados y que el señor Asesor Legal fue el que asesoró para que esos Estatutos estuvieran ahí y ahora el señor asesor dice que no se pueden respetar los Estatutos. No entiende, lo único que está diciendo es que se respeten los Estatutos. ¿Qué dicen los Estatutos? Que una persona que haya sido condenada por el Tribunal de Ética no puede ocupar un puesto en la Junta Directiva ni en la Fiscalía, eso es clarísimo. El Sr. Adrián Mora aclara que el Asesor Legal no fue quien creó los Estatutos, sino que fue una Comisión que fue la que los creó y simplemente él hizo unas recomendaciones jurídicas del caso y que fue la asamblea quien lo aprobó. El Sr. Juan Carlos Majano manifiesta que este tema está muy trillado. Considera que el Sr. José Miguel Porras Mejías más allá de interponer un tipo de denuncia y trabar la Cámara con su interpelación ante el Registro y tenerlos varios meses con la inoperancia de la asociación, en lugar de estarse arrojando las mangas para estar peleando con él, por qué no se las arroja mejor para ponerse a trabajar con ellos. La única vez que lo vio es colgado en esa pared, más allá de ahí no lo ve por la asociación. Ayer lo vio para presentar esa carta, pero no para ejercer el voto en las urnas; entonces ese es el mensaje que él le da a los asociados, siendo un expresidente de la Cámara. Le parece que, en lugar de estar peleando no con él, sino con la asamblea, es

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

mejor que se acoja al debido proceso. Ya lo explicó claramente el Presidente, lo explicó también el asesor legal, desde ayer se está discutiendo este tema y el Sr. Porras Mejías continúa todavía dándole vuelta a este asunto. La Sra. Ida Luz Holdridge expresa que el abogado indicó que no se podía votar porque había un proceso. El Sr. Adrián Mora indica que no es cierto, ya que el abogado lo que dijo fue que hay un proceso administrativo judicial abierto y que recomendaba no aprobar esa moción presentada por el Sr. José Miguel Porras hasta que hubiese una resolución en firme en los tribunales, cosa que no existe. Hay una moción y hay que votarla. Solicita a la señora Secretaria leer la moción presentada por el Sr. Porras, a fin de someterla a votación. La Sra. Martha Montiel da lectura a moción presentada por el Sr. José Miguel Porras Mejías: "Presento la siguiente moción para que sea votada en la siguiente asamblea: que esta asamblea le solicite al Sr. Juan Carlos Majano que renuncie a su puesto en la Fiscalía porque su nombramiento fue hecho en violación a los Estatutos. El Sr. Adrián Mora somete a votación moción presentada por el Sr. José Miguel Porras Mejías. Si: 4 votos para un 14% No: 21 votos para un 75% Abstención: 3 votos para un 11% **ACUERDO: Por mayoría se rechaza moción presentada por el Sr. José Miguel Porras Mejías.** El señor Fiscal agradece a la asamblea por la confianza depositada en él.

ARTÍCULO VEINTIUNO: DE LA RATIFICACIÓN DE LA COMISIÓN DE REVISIÓN DE

ACTAS. Se somete a votación la postulación de los señores (as): Ida Luz Holdridge Meléndez, Plinio Lacayo Miranda y Joanna Hidalgo Orozco. Votos a favor: 96%, Votos en contra: 0%

Abstenciones: 4% **ACUERDO: Por mayoría se nombra a la Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez, cédula de identidad N° 3-0221-0164, casada, Corredora de Bienes Raíces y vecina de Curridabat; al Sr. Plinio Lacayo Miranda, cédula 2-0391-0336, mayor, casado, Corredor de Bienes Raíces, Vecino de Agua Caliente de Cartago y a la Sra. Joanna Hidalgo Orozco, mayor, cédula 1-0800-0826, divorciada, Corredora de Bienes Raíces, Vecina de San Rafael de Escazú, como miembros de la Comisión de Redacción de Actas.**

ARTÍCULO VEINTIDÓS: DE LA RATIFICACIÓN Y DECLARACIÓN EN FIRME DE TODOS

LOS ACUERDOS TOMADOS. El señor Presidente somete a votación la ratificación en firme de todo lo acordado en esta Asamblea General Ordinaria. Votos a favor: 81%= 21 votos Votos en contra: 0 votos Abstenciones: 19%= 5 votos **ACUERDO: Por mayoría se declara en firme los acuerdos tomados en esta Asamblea General Ordinaria.** Al ser las 20:52 del mismo día se da por concluida la asamblea.

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

- Nota:*
- Tomo 16, línea 11 lease número de cédula de Peggy Sosa. 205510916.
 - El periodo del señor presidente don Adrián Mora Solano, es del 01 de junio del 2021 al 31 de Mayo del 2023
 - El periodo de los nuevos miembros nombrados en la Junta directiva es del 01 de junio del 2021 al 31 de Mayo del 2023.