



Dirección de  
Personas Jurídicas  
Depto. Registral  
Asociaciones

## ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES

### LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

#### CEDULA JURIDICA 3-002-051042

#### ACTA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA

Acta de la Asamblea General Ordinaria número **141-2021** de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada el **25 de marzo 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 ley y con el quórum presente se inicia la asamblea al ser las dieciocho horas con tres minutos en segunda convocatoria con la participación en línea de los siguientes asociados:

Carné	Nombre	Cédula
2664	Adrián Blanco Varela	107040312
1375	Adrián Mora Solano	109660450
2382	Álvaro Ventura Robles	104710689
2097	Ana Patricia Salas Morera	204190073
1462	Ana Seydi López León	107880620
177	Ana Talía Arteaga de Sanz	800510835
2566	Ana Yancy Sánchez Barrantes	502700754
2867	Bryan Chaves Aguilar	110520440
2888	Canaima Useche Torrealba	'186200543027
2934	Carlos Alberto Castro Arias	106250352
2887	Carlos Álvarez Aguilar	106300152
2470	Carlos Orozco Flores	108920157
2844	Carmelo Bravo Carmona	'186200034418
2986	David Arias Quesada	503830529
1527	Domingo Coppola	'138000085514
3015	Elizabeth Arias Parias	800960605
2546	Erick Abarca Brenes	108280270
2368	Eugenio Díaz de León Hernández	'148400371629
3026	Freddy Quesada Badilla	109770213
2149	María Gabriela Lizano Lugo	104980446
2961	Gilberto Castillo Elizondo	106550413
1158	Ida Luz Holdridge Meléndez	302210164
2942	Jimmy Ahrens Arce	108300724
1350	José Miguel Porras Mejías	501680270
1818	Juan Carlos Majano Medina	602510663
2143	Juan Daniel Elizondo Serrano	110150532
2667	Juan Ignacio Pignataro Madrigal	110030331
2699	Juan José Lambert Ugalde	106260920

Carné	Nombre	Cédula
3016	Julián Mateo Peralta	104740073
1574	Karolina Salas Vega	204670159
2358	Karoní Ocampo Ledezma	110230965
2309	Kattya Esquivel Valerín	108660350
2873	Kimberly Barker Smith	113520056
1758	León Darío Lopera Naranjo	800930978
972	Luis Garro Pérez	108570893
2709	Luis Ramírez Umaña	109800454
2541	Luis Enrique Morera Soto	205140050
2362	Manrique Rojas Pastor	110940700
2506	Marcello Dondi Ruiz	303480113
2725	Mario Barrantes Alpízar	109930363
2455	Mario Font Torres	303710874
1900	Mario Marún Nader	117001193800
2609	Martha Montiel Galindo	801370624
1222	Mayela Murillo Rojas	203600846
3029	Maynor Salas Brizuela	108580503
2270	Mercedes Córdoba Ocampo	106810902
1425	Miguel Fiatt Sauma	104191160
2091	Norma Rodríguez Vargas	107280051
1465	Ofelia Ulloa Alvarado	103990799
2937	Peggy Sosa González	205510916
1772	Ramón Coll Esquivel	107260401
2688	Sigifredo Castro Calderón	106730588
3030	Silvia María Arquín Arce	106210275
2736	Susana Castro Merens	107330367
1904	Tonny Madrigal Hernández	205970361
1522	Victor Loria Corrales	204860770
3018	Wagner Loria Jiménez	603340432
2534	Yamileth Peña Ulloa	107280363

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. Hay 36 computadoras conectadas y 5 (2 computadoras que está utilizando en la asociación, 1 que está utilizando el Sr. Oscar Wong, 1 Asesor Jurídico y 1 el Gerente General) que se están utilizando en la asociación; sin embargo se inicia con la participación de 31 asociados. **ARTÍCULO SEGUNDO. DE LA LECTURA DEL ORDEN DEL DÍA Y EXPOSICIÓN POR PARTE DEL PRESIDENTE DEL OBJETO DE LA ASAMBLEA Y DE LA FORMA DE REALIZARSE LA MISMA.** 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. De seguido el Sr. Adrián Mora da

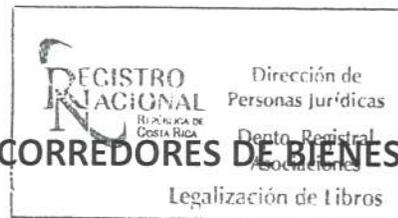
## ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

## LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

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 del jueves 4 de marzo del 2021 de la realización de la Asamblea General Extraordinaria a realizarse el 25 de marzo 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](mailto:contabilidad@camara.cr) el respectivo comprobante de depósito"*. 4. Al ser las 16:00 horas del 25 de marzo 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 la asamblea se prevé un pequeño receso de 30 minutos para que sirva de descanso y poder separarse de la pantalla, el cual será de 07:30 a 08:00 p.m. 8. En caso de eventualidades imprevistas que les obligue apartarse del video, podrán indicarlo por medio de chat oportuna de la sesión, en cuyo caso sólo podrá apartarse por cinco minutos máximo, en dos oportunidades. 9. 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. 10. 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. 11. 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. 15. 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. 16. Al ser las 22:15 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 presenta moción para que el punto N°3 correspondiente a De la lectura de la correspondencia, sea trasladado para ser visto después del punto N° 6, debido a que se deben ver dos puntos de suma importancia que es el tema del crédito de la casa y el tema de las sociedades jurídicas. Votos a favor: 65% - 26 personas Votos en contra: 23% - 9 personas, Abstenciones: 13% - 5 personas (soporte) , **ACUERDO: Por mayoría se aprueba moción presentada por el Sr. Adrián Mora y se traslada el punto 3 de la agenda, correspondiente a: De la lectura de la correspondencia que deba conocer la asamblea y que tenga relación con los temas a conocer en la misma, para conocerse como punto N° 6 de dicha agenda.** El señor Presidente indica que en estos momentos hay personas que desean entrar para participar de la asamblea, pero según la lista con corte a las 4:00 p.m. de hoy, dichas personas se encuentran en estado de morosidad con la Cámara, por lo que la Gerencia juntamente con el Técnico en Informática y el Presidente del Tribunal Electoral, están revisando nuevamente la condición de estas personas y de estar al día en sus deberes con la asociación, permitirle el ingreso a la asamblea. La Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez expresa que sería importante tomar el dato de las personas que están tratando de ingresar y que no están en el listado, a fin de posteriormente hacer la corroboración de si hay algún error en los registros. Al inicio se dijo que había 48 personas menos 5, son 43 personas votando; sin embargo, se dan 26 y 9 para 35 personas, ya que dicen que los que no votaron son 5 de soporte. Qué pasó con las demás personas que no pudieron votar. Sobre el punto de aprobación o desaprobación en la agenda del punto 8 inciso c, se está en apelación y se incluyendo un punto que no tiene nada que ver con la presentación del recurso. También solicita que se le otorgue un tiempo prudencial para exponer la apelación a la contestación que dio la Junta Directiva rechazando el recurso que presentó. También indica que revisó el Manual de Procedimiento y sugiere que se deje para otra ocasión o se forme una comisión de asamblea porque faltan demasiados datos que no están contemplados ahí. No afectaría en nada porque mucho de contemplado está en el Estatuto; sin embargo se puede medir igual a una sociedad mercantil que a un asociado. El señor Presidente indica que en la parte del documento de Sociedades Anónimas o Jurídicas salvo que un asociado presente una moción para derogar o eliminar ese punto en la agenda, el mismo tiene que verse y discutirse hoy. La Sra. Holdridge Meléndez solicita que ese punto no sea discutido hoy y que se forme una comisión a fin de que revise los alcances de este documento. El Sr. Carlos Orozco indica que su voto no fue registrado porque salvó el voto y este no se contó. El Sr. Oscar Wong aclara que el Zoom solo contabiliza el número de personas que hicieron clic en las opciones indicadas, las personas que no hacen clic en ninguna no se contabilizan. El señor Presidente indica que el 13% de la votación indicada fueron asociados que se abstuvieron de votar. Pide disculpas por la confusión. El señor Presidente somete a votación



## LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

## CEDULA JURIDICA 3-002-051042

moción presentada por la Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez para que la Revisión y aprobación del manual de afiliación de las personas jurídicas a la CCCBR como afiliados no sea conocido en esta asamblea y que se nombre a una comisión que revise y analicen el documento y que el resultado de ello se presente en la próxima asamblea general. Votos a favor: 60% Votos en contra: 28% Abstenciones: 13% **ACUERDO: Por mayoría se aprueba moción presentada por lo que el tema de la Revisión y aprobación del manual de afiliación de las personas jurídicas a la CCCBR como afiliados no será conocido en esta asamblea y se nombra a una comisión integrada por tres miembros encargada de revisar y analizar el documento cuyo resultado deberá presentarse en la próxima asamblea general.** El señor Presidente considera importante la participación del Sr. Eugenio Díaz, por formar parte de la Comisión de Afiliación, para tales efectos presenta moción para que dicha comisión esté integrada por un mínimo de tres asociados. La Comisión estaría integrada por los siguientes miembros: Ida Luz Holdridge, Mario Barrantes, Luis Enrique Morera, Eugenio Díaz, Kattya Esquivel y Ana Seydi López. Votos a favor: 87% - 41 votos Votos en contra: 2% - 1 voto Abstenciones: 11% - no votaro **ACUERDO: Por mayoría se aprueba integrar con un mínimo de tres personas la Comisión encargada de la Revisión y aprobación del manual de afiliación de las personas jurídicas a la CCCBR. Dicha comisión estará integrada por los siguientes miembros: Ida Luz Holdridge, Mario Barrantes, Luis Enrique Morera, Eugenio Díaz, Kattya Esquivel y Ana Seydi López. ARTÍCULO TERCERO. DE LA DISCUSIÓN, APROBACIÓN, MODIFICACIÓN O DESAPROBACIÓN DE LOS ASUNTOS INDICADOS EN LA CONVOCATORIA.** La Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez presenta moción para que se elimine del punto 8 el inciso C, correspondiente a: Exposición por parte de la persona que designe el presidente sobre las razones por las cuales la junta directiva decidió contratar a la empresa Property Shelf y dejar sin efecto el contrato con la empresa PROXIO. Este punto debe verse hasta después que se efectúe la votación porque no corresponde al recurso presentado de revocatoria con apelación a asamblea. Asimismo solicita se le otorgue un espacio para presentar la apelación a la contestación que hizo la Junta Directiva. El Señor Presidente indica que, dado a que se está solicitando un cambio en el orden del día de un punto que se necesita para que el colegiado conozca los términos del por qué de la decisión de la Junta Directiva, se solicita al Lic. Adrián Fernández su criterio legal al respecto. La Sra. Ida Luz Holdridge indica que el Lic. Adrián Fernández está recusado. El señor Presidente expresa que ese tema se verá en correspondencia, por lo que por el momento dicha recusación no procede. El Lic. Adrián Fernández aclara que no entiende a qué se refiere conque él esté recusado, ya que la recusación es contra el órgano que emite las resoluciones y él no emite ninguna resolución, simplemente asesora, la asamblea es quien toma la decisión e incluso se puede apartar de la recomendación que él pueda dar. Sobre la consulta referente a solicitud de eliminar el inciso C del punto 8, indica que la 14 de diciembre del 2020 la Sra. Ida Luz Holdridge presentó un recurso de revocatoria con apelación a la asamblea, esto en aplicación del Artículo 68 del Estatuto que le da el derecho. La Junta Directiva resuelve el recurso de revocatoria y lo que corresponde es que se conozca la posición del recurrente que en este caso es el recurso que presentó la Sra. Holdridge, que se conozca la respuesta de la Junta Directiva, pero también es importante que los asociados conozcan los motivos por los cuales la Junta Directiva decidió suscribir un contrato con Property Shelf y concluir el contrato con PROXIO, ya no por un tema de trámite sino de conveniencia para la Cámara y para que los asociados cuenten con información que les permita tomar una mejor decisión. Después de ese punto C se conocerá una nota del Sr. José Miguel Porras que está relacionado con Property Shelf y después se abre un espacio para participación de los asociados con relación a este tema. Considera que, para que los asociados puedan tener la mayor claridad de lo sucedido, sería poco conveniente eliminar ese punto, se estaría afectando el conocimiento de los asociados el tema de fondo del asunto. El señor Presidente consulta al Lic. Fernández que si en caso de eliminarse este punto se vería afectado un principio de equidad, ya que la Junta Directiva no podría exponer su punto a conocimiento de los asociados. El Lic. Fernández indica que es importante que los asociados sepan que este contrato con Property Shelf ya se firmó, la asamblea es soberana para tomar la decisión que considere conveniente, pero si se acoge el recurso y se deja sin

efecto el acuerdo ya hay un contrato que está firmado y estaría la Cámara incumpliendo obligaciones contractuales. Por otro lado, el contrato que existía con la empresa Proxio quedó sin efecto, si la asamblea decide dejar sin efecto el acuerdo, se quedaría sin ese servicio salvo que se tenga a un tercer proveedor. El Sr. Wagner Loría expresa que él es nuevo, que participó de un webinar de Property Shelf, ahora ve el tema en la agenda de esta asamblea lo de Proxio, además ha escuchado de parte de unos corredores sobre la posibilidad que la Cámara genere un MLS, a él le interesa más la operatividad y el beneficio para el afiliado que lo que está por detrás en la parte legal, le interesa más la parte operativa y la ventaja real de un corredor para sacarle provecho y a partir de ahí tomar una decisión. El Sr. David Arias consulta si es posible convertir el inciso C como uno de los puntos de la agenda para sacarlo del análisis del recurso de revocatoria y conocerlo como un punto y no como un inciso para que se conozca el tema pero no dentro del recurso de revocatoria. El Lic. Adrián Fernández indica que primero se tendría que votar la moción presentada si ese punto se elimina, una vez votado se podría someter a votación una moción para que se conozca el tema del inciso C antes de que se conozca el tema del recurso. La Sra. Ana Seydi López León indica que con respecto a Property Shelf ella como abogada y como expresidenta, desea externar su conmoción de que se esté volviendo a contratar y de lo que ha escuchado de parte de asociados de la Comisión de Tecnología que tampoco fue consultado, por lo que no entiende por qué se hizo una contratación por parte de esta Junta Directiva cuando en el periodo de gobierno del Sr. José Miguel Porras se entabló una demanda y que su periodo se tuvo que pagar esa demanda que le costó a la Cámara \$10.000. El señor Presidente aclara que se está discutiendo la moción presentada no el fondo del asunto, para ello está habilitado el punto e de la agenda. El Sr. Juan Ignacio Pignataro como asociado solicita que sean objetivos en el análisis de las diferentes posiciones indistintamente de cómo se esté entrando en esta asamblea con posiciones divididas respecto a diferentes temas y no se entre en rencillas personales o en rencillas colectivas. Solicita que se avance en pro de los intereses y de los beneficios de los asociados, que esto aplique para todos los temas que se van a discutir. El señor Presidente somete a votación moción presentada por la Sra. Ida Luz Holdridge para que se elimine el inciso C del punto 8 correspondiente a la **Exposición** por parte de la persona que designe el presidente sobre las razones por las cuales la junta directiva decidió contratar a la empresa Property Shelf y dejar sin efecto el contrato con la empresa PROXIO. Votos a favor: 47% - 23 votos Votos en contra: 39% - 19 votos Abstenciones: 14% - 7 votos **ACUERDO: Se aprueba eliminar de la agenda el inciso C del punto 8 correspondiente a la Exposición por parte de la persona que designe el presidente sobre las razones por las cuales la junta directiva decidió contratar a la empresa Property Shelf y dejar sin efecto el contrato con la empresa PROXIO.** La Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez presenta moción para que se le brinde un espacio para referirse a la respuesta de rechazo del recurso de revocatoria por parte de la Junta Directiva, en caso de que no se lea la correspondencia que envió. El señor Presidente indica que cuando se llegue al tema de correspondencia puede presentar la moción. **ARTÍCULO CUARTO. APROBACIÓN DE LA RENOVACIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO DE LA CCCBR POR \$20.000.00. SALDO ANTERIOR \$25.000.00, AMORTIZACIÓN REALIZADA \$5.000.00, SALDO VIGENTE A SER RENOVADO \$20.000.00, INTERESES ANUALES 12.50%, PLAZO 18 MESES. INTERESES PAGADEROS EN FORMA MENSUAL. ACREEDOR: FINCAS A Y D DE GUÁPILES SOCIEDAD ANÓNIMA.** El señor Presidente indica que mañana se estaría realizando el abono de \$5.000 y se estaría renovando el crédito por \$20.000 en las mismas condiciones en que se efectuó hace dos años, salvo que es por un periodo de 18 meses y es con el mismo acreedor. Somete a discusión el tema. La Sra. Ida Luz Holdridge solicita saber cuál es la situación en este momento de las cuentas bancarias de la Cámara, a fin de poder votar a conciencia. La Sra. Karoní Ocampos indica que esta decisión se tomó, debido a la alta demanda que se tuvo de los cursos que se realizaron en febrero de este año, donde se tuvo una matrícula de 55 personas y analizando los ingresos se analizó la posibilidad de amortizar el monto de la deuda y que la diferencia se reserve del ahorro de interés que bajó aproximadamente \$52,00 mensuales que se van a reservar para hacer una amortización el próximo año. La cuenta del BN N° 1000113716770 tiene un saldo de ₡3.007.751,65 Cuenta

## ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

## LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

## CEDULA JURIDICA 3-002-051042

en dólares N° 1000213760966-6 tiene un saldo de \$6.569,68. Cuenta del BAC San José N° 900466954 un saldo de ₡3.638.141 y la cuenta en dólares N° 908619125 \$12.619,70 y la cuenta N° 934158114 el monto de \$6.709,50. La Sra. Karolina Salas presenta moción para escuchar el informe de Junta Directiva con relación al tema de Property Shelf. El Sr. Wagner Loría y el Sr. David Arias secundan la moción. El señor Presidente consulta al Asesor Legal cómo se procede en estos casos. El Lic. Adrián Fernández indica que no es lo usual que se discutan mociones que ya fueron votadas por cuanto el asunto puede extenderse en el tiempo, pero le parece que dada la importancia que tiene el tema, plantea que la Asamblea decida si se puede volver a conocer un tema que ya fue votado, si la asamblea dice que sí se sometería a votación el planteamiento de la Sra. Karolina Salas. Se consulta a la Sra. Salas si está de acuerdo con lo indicado por el Asesor Legal. La Sra. Salas responde que sí está de acuerdo. Se somete a votación que la Asamblea decida si se puede volver entrar a conocer el tema que ya fue votado sobre la eliminación del inciso C del punto 8. Votos a favor: 60% 27 votos Votos en contra: 27% 12 votos Abstenciones: 13% 6 votos **ACUERDO: Por mayoría se aprueba volver entrar a conocer el tema que ya fue votado sobre la eliminación del inciso C del punto 8.** El Sr. José Miguel Porras expresa que no se está llevando bien esta asamblea, debido a que se está viendo un tema y de repente alguien alza la mano y presenta una moción para ver otro tema, si se está con presupuesto deben esperar a que se vote este tema y si quieren retomar otro tema que lo hagan. Solicita que el señor Presidente ponga orden. El señor Presidente aclara que la situación fue que varios asociados secundaron la moción y no se les puede cercenar ese derecho. Se somete a votación reincorporar el inciso C del punto 8 correspondiente a la Exposición por parte de la persona que designe el presidente sobre las razones por las cuales la junta directiva decidió contratar a la empresa Property Shelf y dejar sin efecto el contrato con la empresa PROXIO. Votos a favor: 62% 28 votos Votos en contra: 20% 9 votos Abstenciones: 18% 8 votos **ACUERDO: Por mayoría se aprueba incluir en la agenda de esta asamblea el inciso C del punto 8 correspondiente a la Exposición por parte de la persona que designe el presidente sobre las razones por las cuales la junta directiva decidió contratar a la empresa Property Shelf y dejar sin efecto el contrato con la empresa PROXIO.** Se retoma el tema del crédito. El Sr. Adrián Blanco expresa que en el chat leyó algo donde el señor Presidente instaba a votar de alguna manera con respecto a una moción, haciendo una afectación hacia la decisión del voto que es soberano, por lo que pide se retracte de hacer este tipo de comentarios para que se continúe con una votación diáfana y tranquila. Pide que el Presidente se mantenga al margen de hacer este tipo de comentarios y solicita al señor Fiscal se determine si de oficio se debe hacer la investigación del caso. De estar equivocado y no ser correcto lo que está indicando, presenta las disculpas del caso. El Sr. Adrián Mora indica que él como asociado tiene derecho a declinar o a solicitar una votación y aquí se quita el sombrero de Presidente e instó a una votación, ya que se violentó el principio de equidad pues solo se le daba derecho a una parte de brindar sus explicaciones y a la otra parte se le cercenaba ese derecho. Si considera que el puesto puede influir se retracta y no va a volver a instar al voto, se trata de buscar el bien de la Cámara no el interés de unos pocos. Solicita al señor Fiscal investigar si él hizo algo indebido. Se hizo justicia por un principio de equidad. El Sr. José Miguel Porras Mejías le parece que el procedimiento seguido no es correcto y no está bien. Por otra parte, le parece que hay suficientes recursos como para que se pague la totalidad del préstamo no ve por qué pagar solo \$5.000,00. La Sra. Karoni Ocampo responde que, financieramente hablando no es recomendable pagar de un solo una deuda de este tipo por varias razones hay decisiones organizacionales que se tienen que tomar en miras al crecimiento que no se toman solo porque hay recursos, sino que hay un presupuesto que se tiene que respetar y que fue aprobado en la asamblea. Se tiene que ir preparando un flujo de caja para ir cubriendo los gastos durante el año. Una decisión de este tipo sería contradictoria porque de requerir un recurso tendría que valorarse y se tomarían decisiones no muy favorables para la Cámara. La idea es crear finanzas positivas con utilidades para considerar la posibilidad de bancarizar ese crédito y crear un récord para poder continuar con los proyectos que tiene la Cámara. La Sra. Yamileth Peña consulta cuánto se está cobrando en los cursos, cuánto se cobró por persona en el curso que hubo 55 participantes y cuánto es la ganancia por cursos, ya que

se están incurriendo en gastos mínimos. El señor Presidente aclara que lo que se está discutiendo es aprobar o no es la renovación del crédito hipotecario. Ya la señora Tesorera brindó los detalles de la cuenta bancaria de la Cámara por lo que entrar en este tipo de información sería alargar más el tema. Insta a que envíe una solicitud a la señora Tesorera para que ese dato le sea remitido. La Sra. Karoní Ocampo aclara que las finanzas de una organización o de una empresa no se manejan como cuando se recibe un salario y se pagan gastos. Las decisiones financieras organizacionales se toman de forma diferente, ya que se totaliza los ingresos y a partir de los gastos mensuales hay una utilidad o un gasto. Son decisiones estratégicas organizacionales las que se están trabajando. La Sra. Katty Esquivel indica que se debe saber que los gastos ya están presupuestados que aunque se tuviese demasiado dinero en las cuentas se debe saber que tienen que asumir esos gastos no es nada más agarrar todo el dinero para cancelar la hipoteca, se está haciendo un abono a la hipoteca y a pesar de que es un acreedor jurídico privado la Cámara debe tener un buen récord crediticio. Se coincide que en estos momentos es asumir el presupuesto que fue aprobado por la asamblea. El Sr. Luis Garro consulta cuánto es el pago mensual que corresponde a intereses y a principal, si hay una penalidad por pago temprano de la hipoteca, por qué no se ha podido bancarizar esa deuda y si en los últimos 24 meses se ha hecho alguna gestión al respecto. La Sra. Karoní Ocampo indica que esta operación financiera no corresponde a un ente financiero regulado como tal sino que fue un colega que en ese momento presentó la propuesta y cuando se paga la mensualidad no hay amortización a capital es solo pago de intereses, el cual está bajando de \$260,00 a \$208,00 por ende no hay penalización por pago anticipado. Ella viene retomando la Tesorería este año en donde ha podido corroborar que hay meses positivos pero se debe tener en cuenta que el año pasado se cerró en rojo porque fue un año de 15 meses por lo del cierre Fiscal que aumentó la operatividad y reporte de gastos; además durante 6 meses no se efectuaron cursos por la situación de la pandemia. El Sr. Carlos Zúñiga Naranjo indica que desde el año pasado se hizo una valoración a efectos de determinar quiénes podrían absorber la deuda en mejores condiciones. Se solicitó información a los bancos y a cooperativas; sin embargo hay dos elementos la Cámara tiene 50 años con una deuda de \$20.000 por lo que la capacidad de gestión fue tomada en consideración. El señor Presidente somete a votación aprobar renovar el crédito hipotecario de la CCCBR por \$20.000, y con interés anuales de 12.50% a 18 meses plazo, con intereses pagaderos en forma mensual al acreedor FINCAS A Y D DE GUÁPILES SOCIEDAD ANÓNIMA. Votos a favor: 69% 34 votos Votos en contra: 14% 7 votos Abstenciones: 16% 8 personas. **ACUERDO: Por mayoría se aprueba renovar el crédito hipotecario de la CCCBR por \$20.000, y con interés anuales de 12.50% a 18 meses plazo, con intereses pagaderos en forma mensual al acreedor FINCAS A Y D DE GUÁPILES SOCIEDAD ANÓNIMA. ARTÍCULO QUINTO. AUTORIZACIÓN AL SEÑOR PRESIDENTE DE LA CÁMARA A FIRMAR LA RENOVACIÓN DEL CRÉDITO INDICADO, SEA COMO MODIFICACIÓN DE LA HIPOTECA ACTUAL, O COMO NUEVO CRÉDITO, PUDIENDO CONVENIR CON LA PARTE ACREEDORA OTROS DETALLES DEL DOCUMENTO QUE NO ESTÉN EN CONTRA DE LO INDICADO EN EL PUNTO ANTERIOR Y AUTORIZACIÓN ADEMÁS PARA QUE PUEDA GIRAR LOS GASTOS DE FORMALIZACIÓN DE ESTE PROCESO.** El Sr. Adrián Blanco consulta si se comprobó que el acreedor esté inscrito según Artículo 15 bis de la SUGEF, a fin de que esté a derecho y emita la factura electrónica respectiva por el pago de los intereses. El señor Presidente recalca que no fue esta administración quien consiguió al acreedor, solo se está renovando el crédito con el mismo. El señor Presidente somete a votación autorizar al Señor Presidente de la Cámara a firmar la renovación del crédito hipotecario de la Cámara a como modificación de la hipoteca actual, o como nuevo crédito, pudiendo convenir con la parte acreedora otros detalles del documento que no estén en contra de lo indicado en el punto anterior y autorización además para que pueda girar los gastos de formalización de este proceso. Votos a favor: 67% 31 votos Votos en contra: 15% 7 votos Abstenciones: 17% 8 votos **ACUERDO: Por mayoría se autorizar al Señor Presidente de la Junta Directiva de la Cámara a firmar la renovación del crédito hipotecario de la Cámara como modificación de la hipoteca actual, o como nuevo crédito, pudiendo convenir con la parte acreedora otros**



## ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

## LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

## CEDULA JURIDICA 3-002-051042

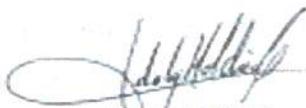
**detalles del documento que no estén en contra de lo indicado en el punto anterior y autorización además para que pueda girar los gastos de formalización de este proceso.** El señor Fiscal y la señora Fiscal suplente desean que quede constando en actas la emisión de su voto afirmativo a la moción presentada. El señor Presidente somete a votación la declaratoria en firme de los acuerdos tomados en los puntos 4 y 5 de la presente acta. Se autoriza al Lic. Adrián Fernández para que pueda protocolizar estos dos acuerdos para que se los remita al acreedor y se pueda realizar la escritura. Votos a favor: 76% 32 votos Votos en contra: 10% 4 votos Abstenciones: 14% 6 votos **ACUERDO: Por mayoría se declara en firme los acuerdos tomados en los puntos 4 y 5 de la presente acta. Se autoriza al Lic. Adrián Fernández para que pueda protocolizar estos dos acuerdos para que se los remita al acreedor y se pueda realizar la escritura.** El Sr. Adrián Blanco razona su voto negativo en el sentido de que se está en un país de derecho, de leyes y de formalidad y existe lo que es la SUGEF que regula todo lo que son entidades financieras y según el Artículo 15 bis de la Ley 7786 se tienen que registrar una serie de operadores en el mercado nacional, dentro de los cuales deben registrarse aquellas personas físicas o jurídicas que otorgan facilidades crediticias, a efecto de llevar controles en el mercado de los préstamos llámese bancos, cooperativas, prestamistas privados etc. Por lo que las personas que prestan dinero deben estar registradas ante SUGEF según el artículo anterior. No se puede hacer ningún rebajo sino se tiene una factura de respaldo y existe la denominación de ingreso por capital mobiliario, por lo que los intereses que genera los certificados a plazo desmaterializados o títulos valores, esos ingresos se registran como ingresos por capital mobiliario por lo cual no se le va a girar una factura a un banco porque no corresponde, pero como prestamista sí está obligado a girar una factura para efecto de los intereses que se están pagando porque esa factura es la que le servirá de respaldo para hacer los registros contables y si no se tiene esta factura debidamente emitida no se podría hacer el rebajo. Salva su voto porque no conoce si el acreedor propuesto está inscrito en SUGEF artículo 15 bis y no sabe si está girando facturas generando un daño a la Cámara porque ese gasto no se estaría registrando como tal. La Sra. Karoní Ocampo indica que de acuerdo con la cédula jurídica del acreedor puede consultar ante la SUGEF dicha información pues es pública y si el acreedor está inscrito no habría ningún problema. Al ser las 20:15 horas se declara un receso de 20 minutos Al ser las 20:42 horas se reanuda la Asamblea. **ARTÍCULO SEXTO. DE LA LECTURA DE LA CORRESPONDENCIA QUE DEBA CONOCER LA ASAMBLEA Y QUE TENGA RELACIÓN CON LOS TEMAS A CONOCER EN LA MISMA.** La Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez solicita que la nota de recusación del Lic. Adrián Fernández sea leída por la señora Secretaria y ella leerá la respuesta por parte de la Junta Directiva sobre la recusación. La Sra. Martha Montiel da lectura de la siguiente nota:

25 de marzo 2021

Sr. Adrian Mora  
Presidente: Junta Directiva CCCBR  
Lic. Adrian Fernandes  
Asesor CCCBR

Estimados Srs. por medio de la presente y en mi calidad de asociada CCCBR #1158, presento recusación al Lic. Adrián Fernández de participar como asesor de Asamblea General Extraordinaria del 25 de marzo 2021, específicamente punto 8 de dicha agenda del 25 de marzo 2021, sustentando mi petición en que el Lic. Fernández participó como asesor de Junta Directiva emitiendo su criterio jurídico en recurso de Revocatoria a Acuerdo de Junta Directiva 262-2020 con Apelación a Asamblea, según documento de respuesta a recurso del 11 de febrero del 2021 firmado por la secretaria CCCBR, sra. Martha Montiel y sin firma de presidencia, en esta asamblea del 25 de marzo corresponde ver la apelación que se interpondrá en dicha asamblea.

Atentamente,



Ida L. Holdridge  
CCCBR #1158

Cc/ secretaria  
Cc/ gerencia  
Cc/ fiscalia



SECRETARIA

Fecha: 25 marzo 2021

Hora: 11:45 am

Recepción: Esmeralda Solís R.

El Lic. Adrián Fernández aclara que él no tiene que recusarse de nada porque él no es el órgano que dictará la resolución, pues las recusaciones se plantean ante un órgano que tiene que dictar una resolución sea un Juez, órgano administrativo, un tribunal. Él no dicta ninguna resolución pues estas son emitidas por la asamblea general. Si por un tema de

## ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

## LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

## CEDULA JURIDICA 3-002-051042

conveniencia la asamblea no desea que él emita sus opiniones jurídicas con relación al punto 8, no tiene ningún inconveniente en no hacerlo ya que es responsabilidad de la asamblea, él simplemente cumple la función de asesorar. Es cierto que él asesoró a la Junta Directiva pues es parte de los servicios por el cual se le contrata como asesor legal externo y en ese momento se brindó asesoría para responder el recurso de revocatoria con apelación, es un solo recurso presentado no dos. Su opinión es que no procede ninguna recusación porque él no es la persona o el órgano que va a emitir la resolución final, pero si la asamblea toma la decisión de que no participe en el punto 8, él no tiene ningún inconveniente. El Sr. Adrián Mora consulta a la Sra. Holdridge Meléndez si se da por satisfecha con lo indicado por el Lic. Adrián Fernández. A su vez, consulta si lo que está presentando es otro recurso de revocatoria, ya que éste es un tema de agenda contemplado en el punto 8, de lo contrario se estaría violentando el Artículo 61 del Estatuto, pues todos los asociados tienen derecho a presentar un recurso. Se da el espacio en el punto como tal para abordar el recurso presentado a la Junta Directiva el 14 de diciembre del 2020, no uno nuevo. La Sra. Holdridge Meléndez solicita que solamente quede constando en actas lo indicado por el Asesor Legal. Agrega que no está presentando otro recurso, sino que es la contestación al rechazo del recurso de revocatoria emitido por la Junta Directiva. Justamente el Artículo 61 del Estatuto le da derecho de refutar lo emitido por la Junta Directiva al recurso de revocatoria. Aclara que no es un segundo recurso, pero acepta referirse al tema en el punto 8. El Sr. Adrián Mora no admite la correspondencia porque no corresponde a este punto de la agenda. 2. Se entra a conocer las notas emitidas por el Sr. Juan Carlos Majano Medina, las cuales son leídas a viva voz por la Sra. Martha Montiel. *"22 de Marzo, 2021. Carta del Fiscal Titular para ser leída en la Asamblea Extraordinaria del día 25 del presente mes de Marzo, 2021. Señor Presidente, Adrián Mora Solano: El suscrito, en mi condición de Fiscal Titular de la Cámara, le solicito tenga la amabilidad de hacer lectura de la siguiente carta por cuanto su contenido interesa a todos los asociados, tiene relación con la gestión ordinaria de los asuntos de la Cámara y con mi función como Fiscal de la misma. "Señores Asociados: Por medio de la presente nota les informo que el señor asociado José Miguel Porras presentó una gestión*

administrativa ante el Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional mediante la cual busca dejar sin efecto la Asamblea en la cual se me eligió como Fiscal Titular para el presente periodo, pero además, solicitó un proceso de Fiscalización de la Cámara ante el mismo Registro de Personas Jurídicas. En atención a lo gestionado por el señor asociado Porras, es mi deber como Fiscal Titular de la Cámara informarles lo siguiente: 1) El tema de mi postulación y elección como Fiscal de la Cámara ha sido discutido en dos Asambleas Ordinarias, y en ambas la misma Asamblea ha decidido nombrarme en dicho puesto. 2) Ocupar el cargo de Fiscal no sólo ha sido un mandato de la Asamblea en mi caso, sino que además para mí persona es todo un honor servirle a los asociados, dado que como ustedes saben este tipo de puestos no generan ningún beneficio económico, al contrario, implican dejar de atender asuntos personales para dedicarle tiempo a la Cámara y a sus asociados. 3) Producto del trámite de Fiscalización que promueve el señor Porras les informo que en este momento el libro de actas de Asamblea y el libro de actas de Junta Directiva se encuentran en el Registro de Personas Jurídicas, situación que genera incertidumbre para el funcionamiento ordinario de la Cámara y que además dificulta la atención de consultas de los mismos asociados. 4) Considero que esta gestión promovida por parte del señor Porras poco aporta a la Cámara, al contrario, genera gastos legales y complica la administración de la misma, pues también el libro de Registro de Asociados lo tiene el Registro de Personas Jurídicas. 5) Finalmente les informo que aunque el señor José Miguel Porras no quiera que el suscrito funja como Fiscal de la Cámara, yo continuaré en mi cargo hasta la fecha de vencimiento del mismo, o hasta que se dicte alguna resolución administrativa o judicial firme que me obligue a dejarlo, pues mi obligación es representar a todos los asociados de la Cámara en lo referente a mis funciones de Fiscal Titular nombrado por la misma Asamblea. 6) Para aquellos asociados que tengan interés en conocer más sobre el tema les informo que el caso se tramita bajo el expediente número: DPJ-007-2021, Dirección de Personas Jurídicas del Registro Nacional, en donde pueden ver lo gestionado por el señor Porras, la defensa legal que ha tenido que hacer la Cámara y el estado actual del expediente.” Atte, Juan Carlos Majano, Fiscal Titular – CCCBR” El Sr. Adrián Mora solicita al Lic. Adrián Fernández referirse al tema. El Lic. Adrián Fernández indica que, en cuanto al



## ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

### LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

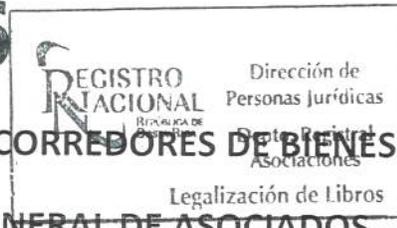
CEDULA JURIDICA 3-002-051042

libro de registro de asociados lo tiene el Registro de Personas Jurídicas, de tal manera que los nuevos asociados que quieran registrarse no se puedan incorporar en el libro por lo que no se podrían certificar como asociados. En cuanto al libro de actas de Junta Directiva los acuerdos que tome la Junta Directiva a partir de la entrega de esos libros (hace 15 días) no se pueden transcribir, por lo que deben dejar todo en digital hasta que el Registro de Asociaciones devuelva el libro. Con respecto al Libro de Actas de Asamblea, se presentó la situación que una asociada solicitó información de actas de asambleas y se le respondió a la asociada que la información no se le podría brindar porque no estaban los libros. Aclara que estas son situaciones que están fuera del alcance de Junta Directiva como de la Administración. Este tipo de situaciones complica la gestión de la Administración, porque la acción presentada por el Sr. José Miguel Porras no es solamente para dejar sin efecto el nombramiento del señor Fiscal pese a que fue un nombramiento realizado por la misma asamblea, sino que además hace una solicitud de fiscalización general al Registro. Desconoce cuánto tiempo se llevará el Registro para este trámite y las consecuencias que todo esto podrá tener. De su aparte hará todo lo posible para que los libros se devuelvan lo antes posible a la Cámara, pero es algo que no está en sus manos. El Sr. José Miguel Porras Mejías indica que todos los asociados aprobaron unos Estatutos que dicen que alguien que haya sido sancionado por el Comité de Ética no puede ocupar un puesto de Fiscal ni en Junta Directiva, por lo que ni la asamblea ni los asociados pueden violar los Estatutos y para cambiarlo debe ser la asamblea. En asamblea hizo la observación a los asociados, al Presidente del Tribunal Electoral y al Presidente de la Junta Directiva y nadie hizo nada, por lo que la única opción fue acudir al registro, con el objetivo de que se respeten los Estatutos. No es responsabilidad de él, sino de los que eligieron al Sr. Juan Carlos Majano. La Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez expresa que es un derecho de los asociados solicitar una intervención cuando se considera que no se están haciendo bien las cosas, cuando se ha dicho a la Junta Directiva y se brincan la Ley de Asociaciones. Los Estatutos son para ordenar, ninguna asamblea está sobre la ley y sobre nuestros reglamentos y eso es lo que ha pasado con esa elección. En cuanto a que se tengan los libros es en cuanto al desorden

de inscripción de miembros de Junta Directiva y de renunciaciones, porque la última personería que tiene la Cámara existe la Sra. Mary Anne Weston quien ha renunciado dos veces, así como también están personas de administraciones pasadas. La Fiscalización de las asociaciones revisa la inscripción correcta de todos los nombramientos para ver si al final está correcto, la fiscalización ayuda a poner todo en orden, es algo positivo que ayuda a encarrilarse si es que se ha salido un poco del camino. El Sr. Adrián Mora Solano pide las disculpas del caso por lo sucedido, porque no se puede realizar ninguna certificación, ni envío de actas y demás; además se logró inscribir la Junta Directiva actual antes del bloqueo que interpuso el Sr. Porras. Sí tendrá consecuencias económicas porque la Cámara deberá defenderse de que las cosas no se están haciendo a derecho. El Sr. Juan Carlos Majano solicita que quede en actas lo indicado por la Sra. Ida Luz Holdridge porque parece ser que entabrar la operatividad de la Cámara es lo correcto para ella y eso la mayoría difiere de esas afirmaciones. Aclara al Sr. José Miguel Porras que está sumamente equivocado pues si él quería elevar a una segunda instancia lo tuvo que haber hecho ante la asamblea de asociados y no directamente el Tribunal Registral. Manifiesta que es muy difícil avanzar con los proyectos y los acuerdos que esta administración ha tenido con el mayor interés de sacar los mejores beneficios para la asociación. Qué extraño, se hizo un acuerdo y se aprobó WASI y no se dio nada de esto, pero viene Property Shelf y se genera toda una discusión. Aquellas personas que deseen conocer todo el trasfondo de todas las cosas que están ocurriendo se lo puede hacer llegar si así lo solicitan. La Sra. Marta Montiel da lectura a nota emitida por el Sr. Juan Carlos Majano Medina, Fiscal. *"25 de marzo, 2021. Carta del Fiscal General para ser leída en la Asamblea Extraordinaria del día 25 del presente mes de marzo, 2021. Señor Presidente, Adrián Mora Solano: El suscrito, en mi condición de Fiscal General de la Cámara, le solicito tenga la amabilidad de hacer lectura de la siguiente carta por cuanto su contenido interesa a todos los asociados, tiene relación con mis labores de fiscalización y control que debo ejercer en beneficio de los señores asociados. "Señores Asociados: Por medio de la presente nota les informo que gracias a la investigación realizada por parte del licenciado Adrián Fernández Rodríguez, percató a la Junta Directiva y este servidor de que el señor José*

## ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

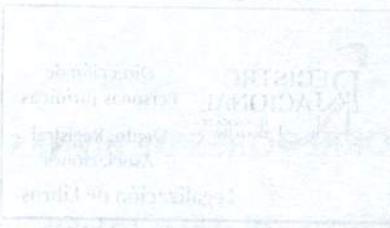
## LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS



## CEDULA JURIDICA 3-002-051042

Miguel Porras tenía un PODER GENERALÍSIMO SIN LÍMITE DE SUMA en representación de la ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES de la Cámara, circunstancia que a todos nos tomó por sorpresa y de la cual el señor Porras no nos había comunicada nada. Una vez detectada esta irregularidad se procedió, con la colaboración del mismo licenciado Fernández, a revocar el poder en cuestión, trámite que quedó finiquitado el día de ayer miércoles 24 de marzo del año en curso ante el Registro Público. Así las cosas, al día de hoy el único apoderado de la Cámara es el señor Presidente de la Junta Directiva quien tiene las facultades que le da el Estatuto." Atte, Fiscal General CCCBR 2019 -2021"

El Sr. José Miguel Porras Mejías indica que ha colaborado con la Cámara en muchas actividades y si tenía un poder no lo sabe pues salió en enero del 2017. Es responsabilidad del Asesor Legal revisar los documentos no es responsabilidad de él, no sabe por qué tratan de endosarle algo en lo que él no tiene nada que ver. La Sra. Karolina Salas indica que desde que tiene uso de razón y ha querido colaborar con la Cámara, la Sra. Ida Luz Holdridge ha tratado de entorpecer todo lo que se propone, que ya se está saliendo de control, llega a un punto donde no deja que la Cámara avance porque siempre está refutando, alegando, discutiendo, viendo por donde obstaculiza las cosas a los demás. La Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez indica que Property Shelf demandó a la Cámara en la administración de don José Miguel Porras, pero después esto pasó a la administración de doña Ana Seydi López, pero se le dio un poder al Sr. Porras porque él era quien conocía a cabalidad el caso. El poder es solamente para defender a la Cámara en contra de Property Shelf lo cual hizo extraordinariamente porque se ganó un caso de \$40.000 que si la Cámara hubiera perdido no existiera. El Lic. Adrián Fernández expresa que lo que indica la Sra. Holdridge sobre el poder otorgado no es cierto. El poder estuvo inscrito al Tomo 2016, Asiento 107438 para cualquier asociado que ese accederlo era un Poder Generalísimo sin Límite de Suma, más del que tiene el Presidente actual. Agrega que en reiteradas ocasiones ha hablado con el Sr. Porras Mejías y con la Sra. Ida Luz Holdridge nunca se le indicó de la existencia de este poder y por dicha el mismo ya se revocó. **ARTÍCULO SÉTIMO: REVISIÓN Y APROBACIÓN DEL MANUAL DE AFILIACIÓN DE LAS PERSONAS JURÍDICAS A LA CCCBR COMO AFILIADOS.** Ya se tomó un acuerdo al respecto. **ARTÍCULO OCTAVO: ANÁLISIS DEL**



**RECURSO DE REVOCATORIA CON APELACIÓN EN SUBSIDIO PRESENTADO POR LA SEÑORA ASOCIADA IDA LUZ HOLDRIDGE RELACIONADO CON EL ACUERDO DE JUNTA DIRECTIVA QUE APROBÓ LA CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA PROPERTY SHELF.**

**A) LECTURA DEL RECURSO**

**RECURSO DE REVOCATORIA ACUERDO DE JUNTA DIRECTIVA 262-2020 CON APELACION**

**A ASAMBLEA**

**Señores**

**Junta Directiva**

**Asociación Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces**

**Presente.**

Quien suscribe, **IDA L. HOLDRIDGE MELENDEZ**, mayor, casada una vez, Corredora de Bienes Raíces, afiliada con número de incorporación 1158, vecina de curridabat, portadora de la cédula de identidad número 3-221-164, ante este Órgano Ejecutor, con respeto manifiesto mi inconformidad con el acuerdo de Junta Directiva número 262-2020, aprobado en Sesión Ordinaria número 1303-2020 de la Junta Directiva, el pasado 25 de octubre 2020; por lo que en tiempo y forma presento el siguiente **RECURSO DE REVOCATORIA DEL ACUERDO DE J.D. 262-2020 CON APELACION A ASAMBLEA**, conforme a lo siguiente:

**Primero:** En la Sesión Ordinaria número 1303-2020 de la Junta Directiva, llevada a cabo el pasado 28 de octubre de este año, después de que el sr. Luis Ramirez presentara moción para incluir propuesta presentada por Property Shelf, recomendando aprobar la propuesta No. 1 que dio origen al acuerdo 262-2020. Se aprueba por unanimidad propuesta hecha por Propertyshelf la CCCBR presentada en octubre del presente año, en lo que es la propuesta No1, a fin de contar con este servicio a partir de enero del 2021.

De la lectura del acta 1303-2020 en el **ARTICULO OCTAVO: INFORME DEL VOCAL II**, inciso b, de esa sesión ordinaria de Junta Directiva, se puede leer que el sr. Luis Ramirez es le que presenta esta moción para ser votada por los miembros de J.D. en cuanto a que se debe de votar la propuesta No1 de Property Shelf. Propuesta que es votada por unanimidad según acuerdo 262-2020.

El sr Luis Ramirez de acuerdo a certificación literal del Registro Nacional, No es miembro de esta Junta Directiva. Los estatutos inscritos en el Registro Nacional cobran vigencia al momento de su inscripción, que fue a partir del 25 de febrero del 2020. No se puede votar una supuesta moción presentada por una persona que no es miembro de J.D. y que no debió de ser parte de esa sesión.

**Segundo:**

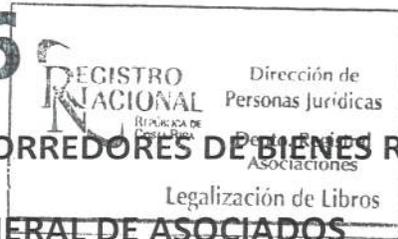
Que Property Self Limitada en adelante PS interpuso un proceso arbitral en contra de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces CCCBR por CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CINCO DOLARES AMERICANOS, más intereses, costas procesales, daños y perjuicios. Todo este proceso representado por el Sr. John May en contra de la Cámara.

Fecha: 14/12/2020

14/12/2020

IDA LUZ HOLDRIDGE

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES  
LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS



CEDULA JURIDICA 3-002-051042

Proceso llevado en el CENTRO INTERNACIONAL DE CONCILIACION Y ARBITRAJE (CICA) EXPEDIENTE 428-2016/AR-CICA Información que consta en los correos de [residencia@camara.cr](mailto:residencia@camara.cr) y [gerencia@camara.cr](mailto:gerencia@camara.cr)

Donde el CICA resolvió con fundamento en la Ley sobre Resolución Alternativa de Conflictos y Promoción de la Paz Social, Ley 7727, artículos 692, 783 y 1022 del código Civil, artículos 3, 257, 425, del código de Comercio y 221 y 330 del Código Procesal Civil. Lo siguiente:

En cuanto a las pretensiones de Properthy Shelf se declaró sin Lugar todos los extremos de la demanda

En cuanto a las pretensiones de la cámara se declaró con lugar las siguientes

1. Que la empresa PS incremento los honorarios de manera unilateral y arbitraria
2. Que la empresa PS incumplió el contrato al suspender dicho servicio sin causa que lo permitiera ya que la CCCBR no adeudaba ninguna suma de dinero por los servicios prestado.
3. Que la empresa PS incumplió con el principio de confidencialidad al utilizar la base de datos de la CCCBR para difamar a los asociados y ofrecerles el mismo servicio sin mediar la CCCBR, además de utilizar el mismo dominio para enviar el comunicado.
4. Que la empresa PS se apropió de la propiedad del dominio de la CCCBR.

Después de ganar este caso la recomendación del asesor legal fue interponer una demanda en la vía administrativa y penal a PS por la apropiación comprobada del dominio propiedad de la CCCBR, así como violación al principio de confidencialidad al utilizar la misma base de datos para difamar y ofrecer el mismo servicio, además de utilizar el mismo dominio para enviar el comunicado, según lo dictó el fallo arbitral

**PRETENSION**

Con base en los motivos expuestos, y pruebas que constan en correos oficiales de la Cámara donde han sido copiados y pruebas aportadas, solicito:

Se admita este recurso de revocatoria de acuerdo 262-2020, se declare con lugar, y se anule el acuerdo de Junta Directiva número 262-2020, aprobado en Sesión Ordinaria número 1303-2020 de Junta Directiva, en sesión del 28 de octubre 2020 (acuerdo 262-2020). **Se aprueba por unanimidad propuesta hecha por Properthyshella la CCCBR presentada en octubre del presente año, en lo que es la propuesta No1, a fin de contar con este servicio a partir de enero del 2021).**

Con base a lo expuesto en la forma como se dio este acuerdo y como fue la cámara afectada a raíz del MLS que era Proveedor de la Cámara y puesto en peligro el patrimonio de ésta, es que solicito se revoque lo acordado por J.D., y no se contrasten o hagan convenios con empresas o personas que han causado cualquier tipo de daño a nuestra asociación.

**PRUEBAS:**



ECRETA

Fecha:

11/12/2020

Por:

02/12/20

Wenber

Acta de sesión ordinaria 1303-2020

Certificación Literal del Registro Nacional

Copia de los artículos de los estatutos en cuestión

Información del estado final del proceso arbitral que se tramitó en el despacho de la Lic. Maria Viviana Jimenez Ramirez quien fue la abogada externa que llevo el caso

#### FUNDAMENTACION

Fundo el presente RECURSO DE REVOCATORIA AL ACUERDO 262-2020 mencionado textualmente Resolución del CENTRO INTERNACIONAL DE CONCILIACION Y ARBITRAJE (CICA) Expediente 428-2016/AR-CICA enviada por la Lic. Maria Viviana Jimenez Ramirez Abogada y Notaria

En los siguientes artículos e incisos de los estatuto de la OCCBR vigentes:

ARTICULO TRES. **Fines de la Cámara:** inciso d), f).

ARTICULO ONCE. **Son deberes de los asociados:** inciso c) e).

ARTICULO DOCE. **Derechos de los asociados:** inciso f).

ARTICULO TREINTA Y TRES. **Composición del patrimonio**

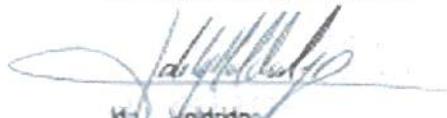
ARTICULO CINCUENTA Y CINCO. **Deberes de los órganos ejecutores:** inciso h).

ARTICULO CINCUENTA Y SIETE. **De la elección de los integrantes de Junta Directiva:** a)

ARTICULO SESENTA Y UNO. **Recurso contra resoluciones de la Junta Directiva.**

Señalo medio para recibir notificaciones al correo [ldsholdridge@gmail.com](mailto:ldsholdridge@gmail.com)

San Jose 14 de diciembre 2020

  
W. Holdridge  
OCCBR #1158



SECRETARÍA

Fecha:

14/12/2020

Mesa:

02/02

W. Holdridge

**B) LECTURA DE LA RESOLUCIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA SOBRE EL RECURSO PLANTEADO.**



## ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

### LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042



**CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES**

☎ 2283-0181/2281-2604, Guadalupe, San José, Costa Rica

[www.camaracri.com](http://www.camaracri.com)

San José, 11 de febrero del 2021.

Señora

**Ida Luz Holdrige**

Presente

Estimada Sra Ida Luz,

En relación a su recurso presentado contra acuerdo de Junta Directiva en el cuál se acordó suscribir un contrato con la empresa Property Shelf y en base al Acuerdo 17-2021 de la Sesión Ordinaria de Junta Directiva con fecha 27 de enero del 2021, **"Por unanimidad se rechaza el recurso presentado por la Sra. Ida Luz Holdrige"** Informándole lo siguiente en base a las recomendaciones legales de nuestro asesor:

Si bien es cierto existió un proceso arbitral promovido por la empresa en cuestión contra la Cámara, es muy importante tomar en cuenta dos aspectos de gran importancia que constan en el laudo de dicho proceso:

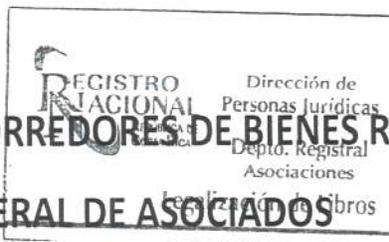
- 1) Existió al momento en que la empresa demandó a la Cámara una deuda de la Cámara con dicha empresa por los servicios que recibió, la cual finalmente no se logró ejecutar por cuanto los señores árbitros del Laudo estimaron que el reclamo estaba prescrito, haciendo una interpretación de las normas sobre prescripción distinta a la que hacen los tribunales de justicia ordinarios. La realidad es que la Cámara quedó moralmente debiéndole dinero a la empresa en cuestión el cual no se pudo cobrar por las razones indicadas.
- 2) Existieron incumplimientos contractuales de ambas partes, de hecho, en el Laudo sobre este tema se indica textualmente lo siguiente: *"En este proceso ambas partes han incumplido gravemente con sus obligaciones contractuales, y en consecuencia, de aplicarse la cláusula Quinta del Contrato, el derecho de indemnización a favor de una parte se neutraliza con el derecho de indemnización de la otra parte"*

De los dos puntos explicados supra, se denota que si bien es cierto la relación comercial entre la empresa en cuestión y la Cámara no fue la mejor en tiempos pasados, **NO EXISTE** al día de hoy impedimento legal alguno para que la Cámara, bajo un nuevo contrato, pueda volver a pactar con la indicada empresa. De hecho, ni el Estatuto ni la Ley de Asociaciones impiden a la Junta Directiva haber tomado el acuerdo en cuestión, máxime si existen razones de conveniencia para la misma o para los asociados en la firma de este contrato.

Dirección: San José, Costa Rica, de la esquina suroeste del Segundo Circuito Judicial (Tribunales de Golcochea), 100 metros al oeste y 75 al sur, Barrio Esquivel Bonilla, contiguo al Colegio de Microbiólogos.

**EXPOSICIÓN POR PARTE DE LA PERSONA QUE DESIGNE EL PRESIDENTE SOBRE LAS RAZONES POR LAS CUALES LA JUNTA DIRECTIVA DECIDIÓ CONTRATAR A LA EMPRESA PROPERTY SHELF Y DEJAR SIN EFECTO EL CONTRATO CON LA EMPRESA PROXIO.**

El Sr. Luis Ramírez indica que a raíz del nacimiento de una duda entre varios miembros sobre si el sistema PROXIO se le estaba dando un adecuado uso y si valdría la pena sustituirlo para lo cual se hizo una pequeña encuesta en la que participaron casi cien asociados respondiendo la encuesta hecha por la administración. Gracias a estos resultados se hizo evidente la necesidad del cambio. Se preguntó si conocían el PROXIO un 30% dijo que no y la mayoría dijo que sí. ¿Utilizó el PROXIO en algún momento?: 80% dijo que no lo utilizó y el 20% dijo que sí. El 50% dijo que sí recibió capacitación y el 17,4% consideró beneficioso PROXIO. El 26% continuó utilizando PROXIO y el 90% dijo que ocupaba otra herramienta. ¿Desea invertir en otra herramienta? 80% dijo que sí. Con estos resultados era evidente que se tenía que tomar una decisión. El siguiente paso fue que la Comisión de Tecnología integrada en ese momento por Didier Piedra, Griselda Lara (el día de la reunión no los acompañó) y él, invirtieron tiempo y esfuerzo en analizar la propuesta. En cuanto a costos el PROXIO constaba \$1.200 mensuales, facilidad de usuario en el sistema era muy difícil versus un LMS que es amigable. Aclara que una cosa es el MLS y otra cosa es la página web de la Cámara, en una segunda etapa la Junta Directiva está incluyendo la administración de propiedades. El MLS será una herramienta de los asociados y para mercadeo de las propiedades. Otro factor que se tomó en cuenta es si iban a tener presencia en Costa Rica, PROXIO no y Property Shelf tiene oficina en Guanacaste. Con respecto a posición internacional invita a que hagan una búsqueda en Google o Yahoo para que vean lo bien que está posicionado el MLS de Property Shelf. Sobre revisión de propiedades en el PROXIO se podían crear propiedades repetidas por lo que no era un MLS por lo que se podría decir que PROXIO no estaba cumpliendo esa funcionalidad. En cuanto a solución de conflictos no había manera de comunicarse con PROXIO. El MLS tiene total disposición de resolución de conflictos de manera inmediata. En la parte económica, en una época de pandemia era evidente mejorar la economía de la Cámara por lo que era de sano juicio tratar de quitarse un costo tan elevado \$14.000 al año, para que pocos colegas lo utilizaran, eso se llama subsidiar y los números los respaldan en ese sentido. Era importante poder quitarse el costo al año de \$11.400 de diferencia con lo que se contrató la primera etapa de la página web y se contrató a Property Shelf para que brindara la página de ingreso a la web. La idea es tener una buena utilización de recursos, crear herramientas que sean realmente funcionales. La encuesta fue muy contundente en indicar que la herramienta PROXIO no era bien utilizada. Como Comisión de Tecnología no se emitió criterio legal, para ello se tuvo el criterio del Asesor Legal sobre la viabilidad de firmar un contrato. Asimismo, expresa que se estableció una cláusula indispensable como salida del contrato viable, el contrato es por dos años con una cláusula de un año que puede ser prorrogable. El contrato es de uso exclusivo en términos del MLS pero no en otras plataformas. Si los porcentajes de la encuesta se homologa a la realidad quiere decir que de los 325 asociados 236 asociados no iban a estar utilizando el sistema, por lo que de los \$1.400 al menos \$850 iban a ser pagados por asociados que no utilizaban el sistema. Estas fueron los motivos por lo cual se tomó la decisión de ofrecer un sistema alternativo para el mercadeo de las propiedades, donde el que no quiera utilizarlo no lo utilizan, esto es una herramienta alterna que se ofrece a los asociados. Si no se tiene resultados



## CEDULA JURIDICA 3-002-051042

positivos se podría prescindir del contrato sin las repercusiones que se tuvieron en el pasado.

El Sr. Adrián Mora aclara que, con respecto a comentarios sobre el no funcionamiento del directorio de la Cámara, es porque no se ha hecho, la página se desarrolla en varias etapas la que está ahorita, después viene el directorio donde se va a poder publicar (no se ha hecho - está en gestación) y la tercera etapa es la optimización de la misma para que se coloque en un espacio atractivo de la página. Sí habrá un directorio es parte de la inversión que se está haciendo en esta página. Según la encuesta el 80% de los asociados subvencionaban el 20% que lo utilizaban lo que estaba fuera de proporción.

**C) LECTURA DE LA NOTA SUSCRITA POR PARTE DEL SEÑOR JOSÉ MIGUEL PORRAS RELACIONADA CON EL MISMO TEMA DE LA CONTRATACIÓN DE PROPERTY SHELF.** La Sra. Martha Montiel da lectura a la nota.

*"14 de diciembre, 2020 Asamblea General Ordinaria Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces Estimados Asambleístas: Reciban un cordial saludo. Por este medio me dirijo a esta asamblea con el propósito de alertar de una situación preocupante que acontece en nuestra organización y que resulta del interés de este órgano. Según consta en el acta de la Junta Directiva número 1303-2020, en la sesión de Junta Directiva celebrada el día 2 de octubre de 2020 y presidida por el Sr. Adrián Mora Solano, este órgano tomó el acuerdo número 262-2020 que dice: "ACUERDO 262-2020: Aprobar propuesta hecha por Propertyshelf a la CCCBR presentada en octubre del presente año, en lo que es la propuesta N°1, a fin de contar con este servicio a partir de enero del 2021." Este acuerdo resulta una afrenta directa a los intereses de esta Cámara. Resulta inconcebible que la Junta Directiva, y en particular el Sr. Presidente Adrian Mora Solano, haya apoyado este acuerdo, máxime, conociendo los antecedentes de Propertyshelf con la CCCBR. 1- En enero del 2012, la CCCBR firmó un acuerdo para un MLS con Propertyshelf por el monto de \$800 al mes por el sistema. 2- En marzo del 2015, recién iniciando mi periodo como presidente de esta asociación, me percaté de los siguientes hechos: - Que a Propertyshelf se le estaba pagando \$2.150 al mes, lo que se desglosaba en \$800 por el MLS, \$1 .250 por administrar el sistema y \$1 00 exportación de datos. - Que en abril del 2015, solicité que la administración del sistema la asumiera la Cámara y que solo se seguiría pagando de acuerdo al contrato firmado los \$800 más los \$100 de hospedaje. - Que en abril del 2015, se le pago a Propertyshelf un monto de \$15.050 por deudas atrasadas en el periodo en que el Sr. Adrián Mora era Vicepresidente de la CCCBR. Posteriormente se le siguió pagando regularmente, hasta que nos desconectaron del sistema, con una afectación directa a las y los asociados. - Que el servicio que daba Propertyshelf era deficiente y se les solicitó en múltiples ocasiones hacer mejoras, que nunca realizaron. - Que en octubre del 2016, de forma unilateral e irresponsable, Propertyshelf nos desconectó el MLS. Que en enero del 2017, Propertyshelf entablo una demanda sin fundamento, mal intencionada y de mala fe en contra de la CCCBR por un monto de \$42.405, ante el Centro Internacional de Conciliaciones y Arbitraje de la Cámara Costarricense Norteamericana de Comercio. - Que en dicha demanda el Sr. Andrés Zamora fue a declarar en contra de la Cámara, razón por la cual la fiscalía presentó una denuncia ante el Comité de Etica y el Sr. Andrés Zamora fue expulsado de la Cámara recientemente. - Que el CICA determinó que el demandante no pudo probar sus argumentos. En el periodo en que Ana Seydi López fue presidenta de la Junta Directiva, se tuvo que realizar una erogación de alrededor de \$10.000 para hacerle frente a esa demanda. La cámara fue dañada económicamente por Propertyshelf. - Que el daño económico que Propertyshelf de mala fe pretendía hacerle a la CCCBR sobrepasaba los \$50.000. Ante estos hechos que he expuesto, me resulta inconcebible, inaceptable y casi increíble que el Sr. Presidente Adrian Mora Solano y la Junta Directiva, conociendo los antecedentes de Propertyshelf, apoyara que esa empresa vuelva a darle servicios a la CCCBR. No es posible que, esta administración pretenda contratar a una empresa que tanto daño le hizo a esta*

Cámara. No es posible que esta asamblea permita que se cometa este gravísimo error. Insto a todas y todos los asociados a oponerse a este acuerdo. En razón de lo anterior es que propongo las siguientes mociones para que sean votadas en esta misma Asamblea: 1- Que se revoque y se deje sin efecto inmediatamente el acuerdo de Junta Directiva número 262-2020, en el que se pretende contratar los servicios de Propertyshelf. 2- Que se prohíba a la Junta Directiva, a la presidencia y a la administración de la CCCBR, negociar, establecer y firmar contratos de cualquier índole con la empresa Propertyshelf. Atentamente, José Igue Porras Asociado CCCBR Carné 1350”

**D) ESPACIO PARA ATENDER PREGUNTAS DE LOS ASOCIADOS SI SE ACOGE O NO EL RECURSO DE APELACIÓN PRESENTADO POR LA SEÑORA HOLDRIDGE MELÉNDEZ.**

El Sr. José Miguel Porras aclara que según lo que indica el Lic. Adrián Fernández si se elimina el contrato con Property Shelf la Cámara se queda sin MLS, eso no es cierto porque la Cámara en este momento no tiene MLS, existe un montón de empresas que lo tienen y que se les puede contratar. La Cámara está quitando un servicio que siempre ha dado a sus asociados y que ahora se los está quitando. Comenta que quedó demostrado que Property Shelf incrementó el costo del servicio, incumplió el contrato, demandó a la Cámara, cogió el dominio indebidamente. se está hablando de una empresa que demandó a la Cámara. Si se contrata a un constructor, le deja la obra a la mitad, se le paga y tras de eso lo demanda, podrían contratar a ese constructor para que vaya a trabajarle nuevamente? No entiende porqué dar el apoyo a una empresa que hizo daño en el pasado y ni siquiera tienen MLS. Los corredores deben trabajar con principios éticos y Property Shelf faltó a la ética. El Sr. Adrián Mora Solano indica que no fue esta Junta Directiva que de manera caprichosa buscó los servicios, pues hubo una Comisión de Tecnología que hizo el estudio de la empresa y que consideró que era la óptima para el servicio, por otro lado recuerda que él fue su Vicepresidente en su periodo y como tal sabe que no se pagó por eso se dio la demanda.

El Sr. Carlos Orozco expresa que lo más preocupante es que no existe una marca de la CCCBR a nivel nacional, los clientes desconocen que existe una Cámara de Corredores, cualquiera que desee vender o comprar una propiedad va a acudir a Encuentra24 o a Facebook y va a ingresar a Market Place para ver todas las propiedades. Se está acéfalo, están huérfanos y necesitan de una página web que les impulse eso. Se están haciendo modificaciones y ojalá que dichas modificaciones rindan y el hecho de que se incluya esta parte a posterior, es positivo en el tanto no solo exista una comisión sino un departamento de mercadeo que trabaje como debe ser a nivel nacional. Como marca se está resaltando a nivel internacional pero a nivel nacional la Cámara de Corredores no existe. Cree que al estudio de mercado le faltó información. El Sr. Luis Ramírez hablaba \$11.400 cree que ese dinero podría ser de utilidad para impulsar la parte de mercadeo. Considera interesante lo que vaya a plantear la Junta Directiva para que parte de ese monto no solo sirva en el establecimiento de una página web sino en el impulso en otro medio de prensa. Consulta si la Junta Directiva presentará una propuesta en ese sentido. El Sr. Luis Ramírez indica que la idea es invertir esos ahorros en más recursos. Se nombró una Comisión de Mercadeo que es la encargada de administrar esos recursos y realizará la implementación de cualquier otro tipo de herramienta. Con el pago de un mes de PROXIO se está pagando el único pago a la MLS para la Cámara. El Sr. Adrián Mora aclara que no quiso decir que en la administración de Don José Miguel No se pagaba Property Shelf si no que no se pagaron los montos correctos. La Sra. Katty Esquivel cree que como profesional anda buscando la excelencia y si tiene un MLS que le pueda llevar a vender que es lo que le interesa porque está en este negocio para eso, considera que las bondades que brinda Property Shelf son importantes. Si esta empresa demandó a la Cámara fue porque tuvo sus motivos, si a ella no le pagaran demandaría, pero eso no le quita que sea un abuena profesional. Entonces considera que se debe ir más allá y no pensar que fue una demanda, sino en los beneficios que aporta las empresas y que fue revisada por técnicos conocedores de la materia, ver hacia la luz, no la negatividad que viene atrás. Se tiene que pensar que se actúa en beneficio de Cámara. El Sr.

## ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

## LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042



Adrián Mora indica que el contrato actual es totalmente amigable contrario al contrato que se firmó en aquella ocasión. El contrato está a disposición de todos los asociados que así lo requieran. El Sr. David Arias expresa que a diferencia de la experiencia que han tenido la mayoría con ambas empresas, puede decir que trabaja para una empresa que más vende en la zona de Guanacaste y tuvieron a los dos proveedores, además de otros y en red que es un MLS de verdad en Chicago y la característica de los MLS es que los listados se comparten y eso no se puede hacer con PROXIO, en Property Shelf si se permite esa facilidad de que todas las propiedades se rastrean por el folio real, no se pueden subir propiedades duplicadas y hay cierto control de lo que se sube en la página web y de ahí se alimenta el MLS, lo demás son plataformas donde se suben propiedades y de verdad el servicio que ofrece PROXIO es deficiente, lo sigue usando porque la Cámara lo incluye en la membresía pero carece de herramientas que se acoplen a las necesidades actuales. Considera que, si alguien incumple un contrato obviamente los van a demandar es de sentido común y es la forma en que se hacen los negocios, pero ya deben pasar la página y ver qué es lo que beneficia a los asociados. Si no se paga la luz pues cortan la electricidad eso es de sentido común y si tienen acusaciones en contra de personas está la Fiscalía de la Cámara, está el Ministerio Público si es aún peor pero ya deben dejar de lanzar acusaciones en contra de personas de situaciones que no pueden probar o si pueden probar que utilicen los mecanismos adecuados para ello que no sea un ataque a viva voz de haber quién hizo o no en su gestión, busquen cómo conmemorar a la Cámara. Agrega que él acaba de unirse y no sabe si quedarse en la Cámara o con CRGARD. No quiere arrepentirse de haber pagado una membresía para una Cámara donde solamente se den discusiones. La Sra. Ida Luz Holdridge indica que, a Property Shelf se les pagó con base en el estado de cuenta que ellos enviaron que fueron \$15.050. A partir de ello se saldó totalmente el monto y se siguió trabajando con la Cámara en la administración del Sr. José Miguel Porras por unos cuatro o cinco meses y se retiraron incumpliendo el contrato. Property Shelf actuó de mala fe, quebrantando con sus actuaciones todos los principios que según la doctrina regulan un contrato entre partes. Property Shelf incumplió con varias obligaciones contractuales contraídas, alteró y modificó de forma unilateral el contrato. Adicionalmente brindó un servicio deficiente. El incumplimiento no fue por falta de pago fue por retraso en el pago. Property Shelf se adueñó del dominio de la Cámara [www.mls.com](http://www.mls.com) como de los datos de los asociados lo cual fue reconocido en el Laudo por el representante de Property Shelf que fue el Sr. Johannes Meyers. Se actuó de mala fe y de forma fraudulenta en contra de la Cámara, eso dice el Laudo, por lo tanto, solicita que se revoque el acuerdo apelado y siendo que ya se firmó el contrato con dicha empresa se dé por terminado el mismo de forma inmediata con la finalidad de no exponer a la Cámara de ninguna forma al patrimonio que se tiene en este momento. Un Laudo arbitral es igual a que se hubiera llevado a los Tribunales de Justicia.

**E) SOMETER A VOTACIÓN DE LOS ASOCIADOS SI SE ACOGE O NO EL RECURSO DE APELACIÓN PRESENTADO POR LA SEÑORA HOLDRIDGE MELÉNDEZ.**

El Sr. Adrián Mora somete a votación de los asociados si se acoge o no el recurso de apelación presentado por la señora Holdridge Meléndez. Aclara que esto traería serias consecuencias por parte de Property Shelf a quienes se les debe comunicar con 40 días de anticipación para la conclusión del contrato, de no hacerse así se estaría ante un claro incumplimiento contractual. Se somete a votación si se acoge y aprueban el recurso de apelación presentado por la señora Holdridge Meléndez. Votos a favor: 36% 15 votos Votos en contra: 62% 26 votos Abstenciones: 2% 1 voto **ACUERDO: Por mayoría se rechaza el recurso de apelación presentado por la señora Holdridge Meléndez relacionado con el acuerdo de Junta Directiva que aprobó la contratación de la empresa Property Shelf. ARTÍCULO NOVENO. DEL NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN DE REVISIÓN DE ACTAS.** Se somete a votación la postulación de los señores: Álvaro Ventura, León Lopera y por la Sra. Karolina Salas. Votos a favor: 89%, - 31 votos Votos en contra: 3% - 1 votos Abstenciones: 9% - 3 votos **ACUERDO: Por mayoría se nombra a Álvaro Ventura Robles, cédula 104710689, casado, Corredor de Bienes Raíces, Vecino de San José, Santa Ana; a León Darío Lopera**

Naranjo, cédula 800930978, casado, Corredor de Bienes Raíces, Vecino de Tibás, San José y a la Sra. Karolina Salas Vega, cédula 204670159, Soltera, Corredor de Bienes Raíces, Vecina de Alajuela como miembros de la Comisión de Redacción de Actas.

**ARTÍCULO DÉCIMO: 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 Extraordinaria. Votos a favor: 82%, 27 votos Votos en contra: 6%, 2 votos Abstenciones: 12% 4 votos **ACUERDO: Se declara en firme los acuerdos tomados en esta Asamblea General Extraordinaria.** Al ser las 22:43 del mismo día se da por concluida la asamblea.



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