

Acta ordinaria número 1357-2023

Acta de la sesión ordinaria número 1357-2023 de la Junta Directiva de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada el 22 de marzo del 2023, celebrada en sus oficinas centrales, ubicadas en el Barrio Esquivel Bonilla, Calle Blancos, en la Ciudad de San José - Costa Rica. Se inicia la sesión a las 11:25 horas contando con la participación de:

Miembros Presentes:

- Adrián Mora Solano, Presidente
- Martha Montiel Galindo, Secretaria
- María Fernanda Villasmil, Tesorera
- Juan Carlos Majano Medina, Vicepresidente
- Katty Esquivel Valerín, Fiscal
- Carlos Mora, Vocal
- Mónica López, Fiscal Suplente

Ausente con justificación:

- Peggy Sosa, Vocal Suplente II

Invitados:

- Sr. Carlos Zúñiga Naranjo, Gerente CCCBR.

ARTÍCULO PRIMERO. CONFIRMACIÓN DEL QUÓRUM: El señor Presidente efectúa la verificación del quórum. Todos los presentes en la sesión se encuentran al día en el pago de las cuotas. El Sr. Adrián Mora externa su preocupación por la cantidad de ausencias que presenta actualmente el Sr. Víctor Loría, se comprende el tiempo en que el Sr. Loría estuvo incapacitado por motivos de salud, no obstante posterior a ello las ausencias continúan aduciendo que es por cumplimiento de su horario laboral. Por tal motivo solicita a la Fiscalía remitir una nota al Sr. Víctor Loría consultándole si por un tema de salud, laboral, personales, entre otros, va a poder seguir cumpliendo con sus obligaciones como miembro de la Junta Directiva, ya que los Estatutos establecen una cantidad de sesiones a la que los miembros pueden ausentarse de forma justificada. Asimismo, consulta a la señora Fiscal si ausentarse a una sesión de Junta Directiva por cumplir con el horario laboral, es una justificante para no asistir a las sesiones. La Sra. Katty Esquivel indica que en el caso específico del Sr. Loría desde la segunda quincena a octubre no ha asistido a ninguna sesión ordinaria y no es justificante aducir la ausencia por cuestiones de trabajo, pues fue un compromiso que se adquirió al asumir un cargo en la Junta Directiva.

ARTÍCULO SEGUNDO: LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

El señor Presidente da lectura al orden del día.

1. Verificación del Quórum 2. Lectura del acta 1355. 3. Audiencia. 4. Correspondencia. 5. Informe de Gerencia. 6. Informe de Presidencia. 7. Informe de Tesorera. 8. Informe de Fiscal. 9. Informe de Fiscal. 10. Solicitudes varias.

Se somete a votación el orden del día con la observación respectiva.

ACUERDO 28-2023: Se aprueba por unanimidad por mayoría el orden del día de la sesión ordinaria N° 1357-2021 del 22 de Febrero del 2023.

ARTÍCULO TERCERO: LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA 1355 APROBADA

El señor Presidente consulta si hay observaciones al acta.

Al no haber observaciones, somete a votación el acta 1355-2023.

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

ACUERDO 29-2023: Por unanimidad se aprueba el acta 1355-2023 realizada el 01 de febrero del 2023. **ARTÍCULO QUINTO: LECTURA DE CORRESPONDENCIA**

Propuesta de acuerdo comercial Inmobiliarios, (intREasso, International Real Estate Association o la Asociación Internacional de Agentes)



PROPUESTA DE ACUERDO COMERCIAL

Somos intREasso, International Real Estate Association o la Asociación Internacional de Agentes Inmobiliarios, conformamos una Gran Familia Inmobiliaria que se esfuerza por capacitar y profesionalizar a nuestros afiliados. Estamos debidamente registrados ante el Departamento de Estado de Florida y nuestras capacitaciones o renovaciones para los Realtors o Agentes Inmobiliarios están avaladas por el DBPR, Departamento de Regulación Comercial y Profesional de la Florida. Nuestra oficina principal está ubicada en la 6662 Stirling Road Hollywood FL 33024 200 Piso. Asociamos Agentes de Bienes Raíces y Compañías Inmobiliarias para proveerles un apoyo integral en todos los aspectos de la Industria de los Bienes Raíces, tenemos una cobertura en 514 regiones de 22 países.

Tenemos conocimiento que ustedes representan una entidad destacada en la Industria Inmobiliaria en Costa Rica y nos gustaría proponerles una Alianza Comercial, de tal manera que cualquiera de nuestros afiliados en Costa Rica o a nivel internacional que estén interesados en tomar algún curso o en vincularse con una entidad como la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces (CCCRR), nosotros como asociación internacional los podamos referir a ustedes. Estamos trabajando para integrarnos con las más destacadas entidades a nivel nacional en cada país, para conformar una red internacional de Agentes Inmobiliarios con principios éticos, morales y con alto grado de profesionalismo.

Si nuestro planteamiento es de su interés, esperamos poder llevar a cabo esta alianza comercial con ustedes.

Atentamente,

Dr. Orlando Bohorquez
CEO intREasso

Firmado digitalmente, a los 13 días del mes de Enero del año 2023.

El Sr. Adrián Mora solicita que se vea el tema en la próxima sesión de Junta Directiva, a fin de solicitar más información sobre esta empresa. **ARTÍCULO SEXTO: INFORME DEL GERENTE ADMINISTRATIVO** 6.1 El Sr. Carlos Zúñiga presenta información contable de la CCCRR y presupuesto curso GREEN. Menciona que los saldos bancarios de la Cámara son Banco Nacional \$16.199 y en el Bac San José \$ 18.756, para un total de: \$34.971. En colones en el Banco Nacional ₡3.372.000 y en el Bac San José ₡1.731.000 para un total de ₡5.103.979. Al tipo de cambio actual, la Cámara cuenta con un total en bancos de ₡25.037.904. Con respecto a las cuentas por cobrar de los asociados se tienen 535 asociados, de los cuales el 68% están al día en sus pagos. Con 30 días de atraso se tienen a 36 asociados, a 60 días 3%, a 90 días 2%, a 120 días 2%, a 150 días un 1% y a más de 180 días 8%. En términos generales el promedio de asociados al día ha sido el 85%. Agrega que el instructor cobra \$1000 por día al ser dos días sería un total de \$2.000. Hay que compartir el costo de los tiquetes aéreos que anda en un aproximado de \$800,00. El hotel se cotizó Villa Tournon \$254,00 las tres noches, alimentación \$947,00. Aún no está definido el cálculo a cobrar pero se propone un monto de \$300 dólares por persona, pensando contar con la asistencia de 30 personas. El Sr. Adrián Mora indica que el 16 se tiene programado la ceremonia de graduación con una actividad social en el restaurante del Club Unión, invitando a la Ministra de Vivienda y al Ministro de Ambiente y Energía, para lo cual solicita al Sr. Juan Carlos Majano para que en su

condición de Presidente a.i. a partir de hoy a las 4:00 p.m. gire cordial invitación a los ministros. Resalta que se está haciendo historia, ya que Costa Rica es el tercer país del Mundo que trae la designación GREEN. Solicita que se habilite una cuenta paypal Costa Rica GREEN 2023. Del 01 al 31 de marzo se hace un 15% de descuento, o se reserva con \$100 dólares y tiene plazo hasta 15 días antes del evento para pagar, de lo contrario pierde el dinero. El Sr. Adrián Mora expresa que la Comisión Internacional está presentando a través de la Gerencia, el presupuesto donde el punto de equilibrio será una participación de 12 personas, 30 personas como mínimo objetivo y 50 para la ganancia que desea tener la Cámara. Se somete a votación que la Cámara le conceda este crédito puente para poder iniciar el mercadeo, contrataciones y todos los detalles para iniciar la designación y cuando el curso esté 100% pagado, la Cámara puede cobrar todos los gastos incurridos y la diferencia o excedente quede para la Comisión Internacional y así puedan proceder a hacer los planes de FIATCI en junio en Miami, CILA en setiembre en Panamá y la NAR en noviembre en California. **ACUERDO 30-2023: Por unanimidad se aprueba conceder un crédito puente para que la Comisión Internacional y la Administración puedan iniciar la campaña el 01 de marzo del 2023 para la venta de 50 espacios para realizar en las instalaciones de la Cámara el curso de designación GREEN a realizarse el 15 y 16 de mayo del 2023. Con el presupuesto ganado se pagará lo correspondiente a la Cámara y el excedente se designará a la Comisión Internacional. Como parte de los recursos de la Comisión de Sociales, la Cámara brindaría el 16 de mayo un cocktail de cierre en el Club Unión, a las personas que se hayan graduado de dicha designación, al cual podrán asistir los miembros de la Junta Directiva y algún invitado especial. El costo aproximado de dicha actividad es de ₡432.000 el cual será cubierto por la CCCBR.**

Acuerdo firme. 6.2 El Sr. Carlos Zúñiga indica que la Certificación Esencial es una licencia que se toma para publicitar la Cámara a nivel nacional con nombre de marca país, es como una certificación de calidad que debe cumplir algunas normas establecidas. La filosofía de esta licencia está en propiciar la mejora continua. Hay procedimientos y documentos que se deben elaborar, requisitos que se deben cumplir y hay que realizar evaluaciones por parte de auditores. La norma ESENCIAL está compuesta por cinco unidades; excelencia, sostenibilidad, progreso social, innovación y sentido de pertenencia. La excelencia comprende el mejoramiento continuo el cual debe tener un valor agregado; así como estipular, definir y aplicar el liderazgo. Se retomará lo trabajado en este tema el año pasado. La provisión de productos y servicios y la gestión de riesgo y mejora (continuidad del negocio). Incursionar en un proyecto de este tipo no es fácil pues requiere de mucho trabajo, es un cambio de cómo viven tanto asociados y no asociados de la asociación. El Sr. Adrián Mora solicita a la Sra. Martha Montiel Galindo apoyar en este tema al señor Gerente, pues es quien tiene el conocimiento y expertos en este tema. La Sra. Martha Montiel indica que su objetivo es presentar varios entregables y una estrategia de sostenibilidad que vaya alineado con la gestión del negocio para ello sugiere contactar a estudiantes de Ingeniería Ambiental del TEC que colaboren en establecer los indicadores. Se tiene una reunión con el señor Gerente para gestión de riesgos. Todo irá alineado con el tema de Esencial Costa Rica. La señora Tesorera menciona que dentro de su trabajo de consultoría tiene algunas matrices que se utilizan para la certificación ISO 9000, la cual lo pone a disposición de la Cámara, al igual que ofrece su colaboración en caso de ser requerida. 6.3 El señor Gerente menciona que en sesiones pasadas se informó a la Junta Directiva de la participación de la asociación en el Cartel publicado por Correos de Costa Rica para los bienes reposados. Ese cartel fue bajo la normativa anterior donde decía que solamente un oferente podía haber. Hace quince días firmó el contrato mediante poder especial que le fue otorgado para ello, no obstante aún no están las reglas definidas por lo que aunque está oficializado en la administración, falta la elaboración de los procedimientos para que todos los asociados que estén al día en sus cuotas, puedan participar. Al parecer hay molestia entre los asociados hay molestia porque no se les ha comunicado esta información pero el motivo es que por parte de Correos de Costa Rica se indicó que no puede divulgarse ni comentarse nada hasta que ellos remitan la lista oficial de propiedades. La Sra. Esquivel indica que recibió denuncias de asociados indicando que eso iba a ser aprovechado por la Junta Directiva. El Sr. Juan Carlos Majano indica que

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

propiedades porque Correos ni siquiera las ha remitido y nadie de la Junta Directiva puede participar hasta que Correos establezca las reglas y condiciones para participar. Una vez que se tenga todo listo se hará la divulgación del caso. **ARTÍCULO SÉPTIMO: INFORME DEL PRESIDENTE** 7.1 El Sr. Adrián Mora consulta si hay observaciones a los Convenios Internacionales (MOU), con la Lonja de Bogotá, Fedelonajas e Interasso. Debido a que no hay observaciones por hacer, somete a votación autorizarlo para la firma de estos convenios. **ACUERDO 31-2023: Por unanimidad se autoriza al Sr. Adrián Mora Solano a firmar en calidad de representante legal de la CCCBR los Convenios Internacionales (MOU), con la Lonja de Bogotá, Fedelonajas e Interasso.** 7.2 El Sr. Mora expresa que la actividad de develación obra pictórica y homenaje a Maestro Adrián Gómez será el jueves 30 de marzo de 2023 6:30pm a 9pm. Agrega que el Sr. Gómez comunicó que la obra estaba lista, la cual fue resultado de un canje por un stand en el Congreso Inmobiliario valorado en \$6.000. El canje era por un monto de \$5.000 pero él aportó \$500,00 y la Cámara \$500,00. Sería una obra de arte o un activo económico para la asociación. A la actividad se invitaría a los miembros de Junta Directiva, de comisiones, patrocinadores del Congreso 2022 e invitados especiales. Somete a votación la aprobación de esta actividad. **ACUERDO 32-2023: Por unanimidad se aprueba realizar una actividad develación de obra pictórica y homenaje al Maestro Adrián Gómez para el jueves 30 de marzo de 2023 6:30pm a 9pm. Proceda la Administración con la coordinación respectiva. Acuerdo firme. Ausente de la votación la señora Tesorera.** Al ser las 14:35 horas se retira de la sesión el Sr. Adrián Mora por motivo de viaje, dejando la Presidencia a cargo del Sr. Juan Carlos Majano Medina. **ARTÍCULO OCTAVO: INFORME DEL VICEPRESIDENTE**

El Sr. Juan Carlos Majano Medina concede la palabra al Licenciado Adrián Fernández para la presentación de su informe en relación al criterio jurídico del proyecto de reforma a los estatutos de la asociación.

CRITERIO LEGAL

En días pasados me fue solicitada la emisión de un criterio legal sobre el proyecto de reforma de estatutos preparado por la Comisión de Reforma de Estatutos. A estos efectos Don Carlos Zúñiga me remitió un documento de 85 páginas que he estado leyendo y analizando durante estos días para presentarles en este momento mis observaciones al respecto. Aclaro que estas observaciones se hicieron en el menor tiempo posible dada la proximidad de la Asamblea Extraordinaria, razón por la cual además de las observaciones que voy a plasmar a continuación, no descarto que puedan existir otras que saldrían con una revisión más pausada del documento. Asimismo quiero aclarar que de mi parte como asesor legal de la Junta Directiva lo que hago es emitir un criterio, y al final del mismo emitir recomendaciones, más sin embargo, es la Asamblea de la Cámara el órgano que tomará las decisiones que considere les sean convenientes a los asociados.

OBSERVACIONES DE ORDEN GENERAL: En las primeras páginas, hasta la 16, se introducen reformas a varios artículos referentes a las Asambleas sobre los cuales hay varias contradicciones que se explicarán al analizar los cambios propuestos, pero en general, es un texto que puede ser presentado a la Asamblea, analizado y votado, con o sin cambios. A partir de la página 16 y hasta la 80 del proyecto se introduce una modificación total al sistema de procedimiento disciplinario de la Cámara, la cual considera el 2 suscrito presenta defectos importantes que hacen que el texto propuesto no deba ser conocido por la Asamblea así, sino que debería ser tomado como un primer borrador de trabajo sobre el cual habría que hacer gran cantidad de cambios no solo para que sea viable como estructura procedimental, sino también para que se pueda llegar a inscribir en el Registro Público. Los principales defectos importantes, en general, que fueron encontrados en estas páginas son: 1. Introduce una normativa que posiblemente fue tomada, en parte, de un ente público por lo cual en sus normas establece regulaciones que sólo tienen sentido cuando se está ante un ente público, regido por el Derecho Administrativo, pero no para una Asociación que es un ente privado, regido por el Derecho Privado. 2. Establece un doble sistema de evacuación de pruebas, pero no regula en detalle cómo se van a evacuar las pruebas en la primera etapa del proceso, sea la que está a cargo de la Fiscalía. 3. Toma el texto de varias normas del actual estatuto y los inserta en algunos de sus artículos, pero las mismas no logran empatar porque se trata de un procedimiento diferente. 4. Le resta autonomía al Tribunal de Ética, y deja la resolución final en manos de la Junta Directiva, lo

cual desde el punto de vista del control interno de la Cámara es poco conveniente. 5. Le da carácter obligatorio al Código de Ética de la NAR, lo cual no es viable jurídicamente en nuestro sistema legal dado que es un concepto totalmente impreciso, y además, normativa extranjera. 6. Rompe con el sistema actual de notificación por correo electrónico a los asociados, lo cual claramente es un gran retroceso en la agilidad de los procedimientos disciplinarios, y que fue la causa por la cual se crearon en el actual estatuto los artículos: 11 inciso L, y 23 inciso 2). 7. Aunque se denota un interés en que el proceso sea más rápido, la normativa creada genera un efecto contrario. 8. Abre el espacio para crear un centro de Resolución de Conflictos en la Cámara, pero no analiza la situación acaecida en el pasado con lo mismo, ni valora si la Cámara tendrá el volumen de casos para lograr mantenerlo. 3 Finalmente, a partir de la página 80 introduce el sistema del voto electrónico, tema que considero si puede ser discutido en la Asamblea tal cual está presentado, y que los asambleístas valoren su conveniencia. OBSERVACIONES ESPECÍFICAS: A partir de este momento voy a puntualizar observaciones concretas (específicas) al proyecto, para lo cual haré referencia al número de página del documento que se me facilitó. Así las cosas para el correcto entendimiento de estas observaciones resulta indispensable que el lector lea primero la página que se indica en el proyecto, y luego lo que sobre esa página se indica en este documento. Página 1. Se propone que todas las Asambleas de la Cámara van a ser virtuales. Esto es permitido, pero genera el inconveniente de que si en determinado momento se desea hacer una Asamblea presencial la normativa no lo permitirla. Lo recomendable es que las Asambleas puedan ser presenciales o virtuales, y que la decisión en torno a cómo realizarlas sea tomada por parte de la Junta Directiva. Es importante tomar en cuenta que el tema de la virtualidad se introduce en el sistema de realización de Asambleas únicamente por el Covid 19, y por una situación de emergencia sanitaria que en este momento no existe, pero desde que la Cámara fue creada siempre sus Asambleas fueron presenciales. Página 2. Habla de participación presencial en las Asambleas lo cual no tiene sentido porque en la página anterior ya se dijo que solo serían virtuales. En cuanto al último párrafo, inciso f), considero que sobra. Página 3. 4 Inciso c) es repetitivo. Inciso d) es contradictorio. Página 8. Inciso a), no indica en qué momento se enviará ese informe. Página 12. Inciso a). No indica cuáles respaldos contables, ¿o se supone que serán todos?, en cuyo caso a los Asociados se les estaría pasando la contabilidad completa de la Cámara. Tampoco indica con cuánta antelación a la celebración de la Asamblea se enviará esta información. Página 13. Final del inciso a). Se debe valorar la conveniencia de que toda la contabilidad de la Cámara esté en la página Web de la misma. Al respecto considero que es información sensible a la cual pueden tener acceso los asociados cuando se les remite, pero no colocada en una página web. Página 16. Inciso j). Según este artículo todas las sesiones de los órganos ejecutores serán virtuales, razón por la cual no podrían los integrantes de un órgano executor tener reuniones presenciales, aunque ellos consideren que es conveniente hacerlo así. Página 16 a 37. Debe tenerse el cuidado del caso al analizar la derogatoria de todos estos artículos, por cuanto, en el proyecto que remiten los señores de la Comisión no se dice por qué razón deben ser derogados todos estos artículos, o sea, cuál o cuáles son los problemas prácticos que presentan estas normas y que justifiquen que los 5 asociados tengan que derogarlas. Además, pese a que los derogan, y según se verá más adelante, se toman algunos párrafos y se insertan en nuevos artículos lo cual genera problemas de comprensión y concordancia entre las normas del mismo capítulo. Página 38. Artículo que indica Objeto. Como ya se indicó, los asociados de la Cámara no están obligados a asociarse a la NAR, y por tal razón no se les pueden aplicar en forma obligatoria normas de esta otra entidad. En este mismo artículo se habla de que el fin del procedimiento es "la búsqueda de la verdad real" más sin embargo esto es un paradigma propio de los procesos penales, no de un procedimiento disciplinario de un ente privado, más bien, el fin de este procedimiento disciplinario es velar por el respeto a los principios éticos que rigen la Cámara aplicando el debido proceso a las personas investigadas. Página 39. Primer párrafo. Se habla de "diferentes normativas", pero no se dice cuáles, lo cual considero es incorrecto. Último párrafo. No se entiende cuando dice que el Tribunal de Ética podrá "limitar su intervención" pues lo único que puede y debe hacer el Tribunal es lo que el Estatuto le indique; este tipo de portillos podrían generar situaciones de excepción que claramente no son convenientes para la transparencia de la Cámara. Otro error del mismo párrafo es que indica que el Tribunal podrá prevenirle al investigado que nombre un abogado, esto no es así por cuanto en este tipo de procedimientos el nombramiento de abogado defensor es totalmente facultativo y jamás obligatorio, pues el concepto de obligatorio aplica sólo para los procesos jurisdiccionales penales. Página 40. 6

error del mismo párrafo es que indica que el Tribunal podrá prevenirle al investigado que nombre un abogado, esto no es así por cuanto en este tipo de procedimientos el nombramiento de abogado defensor es totalmente facultativo y jamás obligatorio, pues el concepto de obligatorio aplica sólo para los procesos jurisdiccionales penales. Página 40. 6 Primer párrafo. Contradice el párrafo anterior dado que admite que no se nombre defensor, mientras que anteriormente había indicado que podían prevenirle que lo hiciera. Entonces, ¿es o no obligatorio tener abogado defensor? Último párrafo. No queda claro si es el órgano instructor o el Tribunal de Ética quien va a evacuar las pruebas, o más bien, ambos. Por otro lado la referencia a que el Tribunal de Ética puede recabar pruebas en contra de la voluntad de las partes me parece que carece de sentido en un procedimiento disciplinario de un órgano de naturaleza privada, sin que se precise en la normas cuáles podrían ser estas situaciones contrarias a la voluntad de las partes que no sean contrarias a la ley ni a la Constitución; ahora bien, si estuviéramos en un tema de conflicto entre dos particulares, que no afecte intereses de la Cámara, no se le encuentra sentido a esta presunta intromisión del Tribunal en el ámbito privado de las partes del proceso, cual si fuera un órgano jurisdiccional. Página 41. Artículo que hace referencia a "las formalidades del procedimiento". Las normas deben interpretarse en la forma más favorable a la admisión y decisión final de las peticiones de las partes, pero en sí el texto no se entiende por cuanto en este tipo de procesos claramente puede haber partes contrapuestas, de forma tal que el Tribunal no puede ir ni a favor de una ni de otra. Considero que la norma no tiene sentido, es confusa, y quizás del texto origen de donde posiblemente fue extraída sí tenía sentido y coherencia en el contexto completo de esa normativa tomada como fuente. Página 42. Confunde Derecho Privado con Derecho Público, y esto genera el gravísimo error de aplicar a un contexto privado, regido por el principio de autonomía de la voluntad, normas que son solo aplicables en el contexto del Derecho Público, en concreto: Ley General de la Administración Pública, Código Procesal Contencioso Administrativo. Además, y siempre bajo el mismo error, aplica el Código Procesal Penal y la Ley Orgánica del Poder Judicial, textos legales que son aplicables únicamente dentro de un proceso judicial, regido por jueces del Poder Judicial. 7 Página 43. Primer párrafo. Nuevamente hace mención a la NAR, ya me he referido al tema. Página 46. Primer párrafo. Se le da a la Junta Directiva la facultad de rechazar una denuncia pese a que la Fiscalía le haya dado su aval para pasarlo al Tribunal de Ética. Pero además, como es la Junta Directiva la que dicta el acto final, puede la misma apartarse del criterio del Tribunal de Ética y resolver algo diferente. Considera el suscrito que esto atenta contra la imparcialidad del proceso y podría favorecer que se den situaciones de abuso de poder. Segundo párrafo. Da apelación a lo que resuelve el Tribunal de Ética, pero esto no tiene sentido porque quien resuelve es la Junta Directiva, el Tribunal sólo da un informe recomendativo, esto es grave porque deja la resolución de la Junta sin recurso ante el Consejo de Alzada, lo que implicaría que si alguien no está de acuerdo con lo que resolvió la Junta tendría que conocerse el recurso respectivo en una Asamblea Extraordinaria convocada al efecto, nótese los tiempos y costos que esto generaría a la Cámara. Además, en ese mismo párrafo segundo se habla de "Agotar la vía administrativa" manifestación que no tiene sentido alguno en este tipo de procedimientos de un sujeto de Derecho Privado. El concepto de agotar la vía se utiliza en el sector público para determinar si un reclamo es ascendido a la vía contencioso - administrativa, o sea, a un juicio en el cual la parte demandada es el Estado o cualquier ente público, situación que es evidentemente ajena a la realidad de la Cámara. Página 47. Remito a lo indicado sobre la página 42. Página 48. 8 Primer párrafo. Se da una clarísima violación al principio de Juez Natural al poder la Junta Directiva nombrar integrantes del Tribunal de Ética; máxime si tomamos en cuenta que es la misma Junta la que va a avalar o no el informe que los integrantes que ellos nombraron les van a presentar al momento de finalizar el procedimiento. Página 49. Segundo párrafo. Rompe la notificación por correo electrónico que estaba establecida para los asociados, y cae en un sistema de notificación personal o de notificación por edictos, lo cual es sumamente engorroso para la tramitación de los casos. Por otro lado, se habla de actos que puedan afectar a terceros, sin embargo, resulta difícil pensar en un acto del procedimiento que pueda generar una afectación real a un tercero (que no es parte) si se trata de un procedimiento entre particulares que sólo es susceptible de afectar los derechos que como asociado de la Cámara tiene uno de sus miembros, pareciera ser que esta mención no tiene mayor sentido en el contexto de la Cámara. Último párrafo. Establece que la Cámara va a contactar a las partes por teléfono. Esto no solo rompe con el tema del deber de señalar un medio para atender notificaciones (correo

electrónico del denunciante) sino que el deber del denunciado de tener un correo actualizado en donde reciba las comunicaciones que le remita la Cámara; pero además, genera una carga adicional para quienes tramiten el proceso (en cada una de sus etapas) pues las partes podrían alegar que pese a haber recibido correos no los llamaron para "recordarles" que tenían que cumplir con X o Y requerimiento propio del proceso. Página 50. Primer párrafo. Regresa al sistema de notificación personal, el cual como ya se explicó, había sido superado con la notificación por medio de correo electrónico que regula actualmente el estatuto. Considera el suscrito que la Comisión quizás no valoró los problemas de tramitación que se generaron antes del estatuto actualmente vigente con algunas personas que eran difíciles de notificar, lo cual 9 dificultó el avance de los procesos y generó gastos adicionales a la Cámara para poder llevarlos a término. Página 51. Párrafo final. Establece una solución al caso de la persona que no se ubica en la dirección para ser notificada, pero esto tiene dos riesgos: 1. Puede ser que la parte denunciante haya dado una dirección física incorrecta, y 2. Sería entonces la Cámara la que tendría que cubrir con el costo de la publicación de los tres Edictos. Página 53. Párrafo segundo. Ningún órgano de la Cámara tiene la potestad legal de citar a terceras personas, únicamente a un asociado y dentro de sus competencias. Por otro lado, el asociado tiene el derecho de no presentarse, asumiendo las consecuencias de su acto, y el procedimiento continuaría su trámite aunque él no se presente. Página 54. Primer párrafo. La referencia que se hace al artículo de la Ley General de la Administración Pública es una potestad que sólo la tienen los entes estatales, precisamente, por disposición expresa de esa ley. Carece de todo sentido jurídico poner esa referencia en un estatuto que rige sólo para los asociados de la Cámara y que por su misma naturaleza es 100% privado. Segundo párrafo. Según lo indicado en los dos comentarios anteriores, claramente no tiene ningún sentido la inclusión de este párrafo. Al respecto aclaro, que en procedimientos como los que puede hacer la Cámara, las personas que se presentan a las audiencias lo hacen por su libre voluntad, y a solicitud de cada una de las partes, la Cámara no tiene potestades represivas contra nadie, y eso es algo que no se puede variar con una reforma estatutaria, es un tema de constitución y funcionamiento del mismo Estado de Derecho, y de jerarquía de normas jurídicas, 10 temas todos que claramente escapan a lo que una Asamblea de una asociación (como la Cámara) puede hacer. Página 55. No procede ninguno de los párrafos de esta página por las razones ya expuestas en los tres comentarios anteriores. Página 56. Segundo párrafo. Establece la potestad de la Junta Directiva de ampliar plazos para las partes, lo cual constituye una violación al principio de legalidad del proceso. Por otro lado indica que las respuestas a las gestiones de las partes deben emitirse en un plazo razonable, pero no da parámetros para determinar la razonabilidad, ¿cuánto es razonable y cuánto no?, máxime en el caso de resoluciones que puedan ser emitidas por parte de la Junta Directiva que no es un órgano de funcionamiento permanente sino que se reúne dos o una vez al mes, pero además, en cada una de estas reuniones ya van los señores directores con una agenda previa debidamente planificada y ordenada. Página 57. Segundo párrafo. Si bien es cierto en un marco teórico podría darse lo que describe la norma, claramente en el contexto de la Cámara, y de su reglamentación es muy difícil que se de este choque de procesos. Esta norma es propia de los procedimientos administrativos por responsabilidad patrimonial en el sector público dado que hay casos en los cuales puede existir un procedimiento disciplinario y uno penal con similitud de hechos investigados, tramitados en forma simultánea, y de conformidad con la Ley de Control Interno que rige para el sector público pero no para el sector privado. Página 58. 11 Segundo párrafo. La referencia que se hace a "interés público" no es pertinente en este estatuto, por cuanto ni la Cámara como tal, y tampoco el Tribunal de Ética de la misma, tienen una orientación establecida hacia el interés público, por la sencilla razón de que la Cámara no persigue fines públicos, persigue fines particulares orientados al mayor bienestar de sus asociados, tal y como se indica en el artículo 3 del Estatuto actual, vigente, de la Cámara.

Página 62. Párrafo primero. La redacción es confusa por cuanto un procedimiento de este tipo sólo se puede seguir contra asociados de la Cámara que estén claramente identificados por el denunciante, por esta razón la frase "identificar a los presuntos responsables" solo tiene sentido en otros procedimientos (propios del sector público) en donde se abra un proceso de investigación para determinar quien o quienes fueron los responsables de determinado acto, muchas veces de responsabilidad patrimonial

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

REGISTRO
 INACIENAL
 DIRECCIÓN DE
 PERSONAS JURÍDICAS
 DEPTO. REGISTRAL
 ASOCIACIONES
 Legalización de Libros

institucional. Párrafo segundo. No queda claro cuál es la etapa final del procedimiento. También genera duda de cómo se podrían acumular dos procedimientos si uno está en etapa inicial y el otro en etapa final. Párrafo tercero. Sobre la referencia a NAR y a "demás normativas", ya he hecho referencia en comentarios anteriores. Página 63. En el inciso f) se materializa el error de ordenar notificación personal, con todo el gasto de tiempo y de dinero que esto le genera a la Cámara; pero además, no explica el proyecto porqué se pretende derogar el sistema de notificación por correo electrónico que está establecido en el actual estatuto. Página 66. Segundo párrafo. Se expone que la Fiscalía evacuará toda la prueba, pero, por otro lado, más adelante en el mismo proyecto se dice que el Tribunal de Ética va a 12 realizar la audiencia oral. En otras palabras, está estableciendo dos gestiones independientes de evacuación de prueba, prácticamente dos audiencias, con la complicación de tiempo que esto claramente va a generar para la tramitación del expediente. Igualmente, estamos aquí ante una norma que si es funcional en algunas instituciones públicas cuando se trata de procedimientos de cierta complejidad, pero que no resulta útil para la realidad de la Cámara, y las limitaciones de tiempo de sus asociados. En este punto es muy importante resaltar que los integrantes de los órganos de la Cámara no son personas que se dedican tiempo completo a la misma, sino que son personas que tienen sus ocupaciones personales, atienden la correduría como profesión, y además destinan una parte de su tiempo a la atención de los compromisos que la participación en cada órgano les genera, pero esto no significa que cuenten con tiempos ilimitados. Tercer párrafo. Le crea una función exclusiva al fiscal adjunto. Pero ¿qué pasa si en determinado momento no hay fiscal adjunto?, lo lógico sería que esta función la ejerza la fiscalía como órgano, sea uno u otro de los fiscales. Cuarto párrafo. Hace referencia a "demás normas" pero no refiere cuáles son esas normas. Además, el tema de la independencia de la fiscalía es muy relativo por cuanto una vez que esta termina la investigación preliminar traslada el asunto a la Junta Directiva, pero la Junta puede separarse del criterio y ordenar el archivo del expediente, razón por la cual la "independencia" que promulga esta norma es más aparente que real. Página 68. Párrafo primero. Nuevamente se hace referencia al concepto de "interés público", el cual no aplica para el estatuto de la Cámara según ya se explicó. Página 69. No indica que sucedería si la Junta Directiva no acepta continuar con el procedimiento, ¿cuál es la alternativa que le queda al denunciante?; Si fuera una apelación, la tendría que resolver la Asamblea Extraordinaria, y sería la Cámara la 13 que tendría que correr con todos los gastos que esto genera, aunado a esto el incremento en el tiempo de tramitación del proceso. Página 70. Indica que el acuerdo conciliatorio se someterá al Tribunal de Ética, sin embargo, esto es un error, por cuanto el expediente puede estar ante la Fiscalía o ante la Junta Directiva, por tal razón lo recomendable es que el acuerdo se presente ante el órgano que en ese momento esté conociendo el expediente. El tema del aval para el acuerdo es cuestionable por cuanto según la ley RAC los acuerdos tienen fuerza de ley, de tal manera, sería innecesario que el Tribunal de Ética u otro órgano de la Cámara lo avale. Ahora bien, hay casos en los cuales el procedimiento disciplinario atañe a intereses propios de la Cámara, y en estos casos no se explica cómo se procedería con un eventual arreglo, pues no bastaría el acuerdo de denunciante y denunciado, de hecho, este es un tema que se explica y desarrolla en el actual estatuto, artículos 23, 24 y 25. Página 71. Primer párrafo. Se habla del conciliador, pero en la página anterior se hablaba de Centro de Resolución de conflictos. Esto se da porque toman partes del estatuto actual y las insertan en esta nueva redacción, pero sin tomar en cuenta que en el estatuto actual el tema de la conciliación se desarrolla de forma diferente; por eso es por lo que una redacción no empata con la otra. Página 72. Primer párrafo. Analizar la conveniencia de esta figura según los antecedentes históricos de la Cámara y según la cantidad de denuncias que se reciben en un año; esto dará el parámetro para que la Asamblea tome la decisión que corresponda. Segundo párrafo. Se da un error generado por tomar partes del Estatuto actual e insertarlas en este nuevo capítulo sin adecuar la redacción, pues no tiene sentido que se diga que el expediente se va a remitir al Tribunal de Ética cuando según este 14 nuevo modelo podría ser que el expediente esté en la fiscalía o en la Junta Directiva. En el actual estatuto sí tiene sentido esta frase porque la conciliación tiene un momento concreto en donde se intenta, lo cual está claramente regulado. Página 74. Segundo párrafo. Contradice lo indicado en la página 40, cuando se decía que el Tribunal de Ética podía ordenar cualquier prueba, ahora indica que es cuando medie "interés directo de la Cámara". Este error se da también por tomar partes de normas del actual estatuto y revolverlas con la nueva normativa propuesta, pero sin revisar si esa inclusión se ajusta al

nuevo procedimiento que se propone, y es por eso que se generan este tipo de contradicciones dentro del mismo nuevo articulado. Página 75. Segundo párrafo. Se dice que la instrucción debe concluirse dentro de los seis meses después de la intimación que hace el Tribunal de Ética, sin embargo, según la misma propuesta planteada por la Comisión, la instrucción quien la hace es la Fiscalía, así las cosas, la norma es contradictoria con la propuesta que se plantea. Se le da al Tribunal de Ética un plazo de dos meses para "dictar el acto final", nótese el gravísimo error, pues según la misma propuesta que la Comisión presenta NO es el Tribunal quien dicta el acto final, sino la Junta Directiva; se sigue tomando parte de normas del actual estatuto y se revuelven con normas de la nueva propuesta sin revisar si la nueva redacción encaja con el texto sugerido. Además, y en cuanto a los plazos nótese lo siguiente: se dan seis meses para la instrucción, luego el Tribunal de Ética tiene hasta cuatro meses para dictar el "acto final", pero luego de este acto final, la Junta Directiva tiene que decidir si acoge o no lo planteado por el Tribunal, pero no se dice cuanto tiempo tiene la Junta para resolver el punto; o sea, con esta dinámica de plazos muy posiblemente se va a pasar del año en la tramitación ordinaria, pero a este año se le debe agregar el tiempo necesario para realizar una Asamblea Extraordinaria en el caso de que alguna de las partes del procedimiento decida apelar la resolución final, sea, la resolución que dicte la Junta Directiva. 15 Tercer párrafo. Gravísima contradicción al indicar que el Tribunal de Ética, tiene diez días para dictar la resolución final, por cuanto en el párrafo anterior se indicó que tenían hasta cuatro meses, pero además, por cuanto la resolución final no la dicta el Tribunal sino la Junta Directiva. Aquí vemos como el texto propuesto no guarda coherencia alguna con los mismos artículos que acompañan la propuesta de reforma. Página 76. Primer párrafo. La norma es contradictoria con otras, pero además rompe la misma estructura procedimental propuesta por las siguientes razones: el Tribunal de Ética no dicta la resolución final, sino que emite un informe, por tal razón no tiene sentido admitir recursos contra un informe, sino que lo correcto es que los recursos se admitan contra la resolución final que dictaría la Junta Directiva, pero en cuanto a esta resolución final, sea la de la Junta, el Consejo de Alzada no tendría competencia para conocerla, lo cual obligaría a convocar a una Asamblea Extraordinaria para tales efectos, con todos los inconvenientes de tiempo y dinero para la Cámara que esto generaría, tema ya explicado anteriormente. Página 77. Primer párrafo. Se hace referencia a que la caducidad procede cuando la parte no corrige la denuncia dentro el plazo que se le da para tales efectos, sin embargo, el artículo que hablaba sobre la corrección de denuncia y los plazos para estos efectos (el 23 que se menciona en el texto) expresamente fue derogado con la nueva propuesta de procedimiento; nuevamente se toman normas del texto actual y se mezclan con el nuevo sin revisar si empatan o no con la nueva propuesta de redacción propuesta por la misma Comisión. Página 78. Segundo párrafo, inciso b). Habla de denuncias tramitadas por la fiscalía, claramente esto no tiene sentido en esta nueva redacción de normas porque según la propuesta de la Comisión, todas las denuncias las tramita la Fiscalía. Este error, 16 nuevamente, nace de tomar la norma del actual estatuto en la cual el trámite inicial recaía en la Junta Directiva, e incluirla en la nueva redacción sin revisar el conjunto normativo para ver si una norma empata o no con el resto. Tercer párrafo. Habla de las sanciones pero no indica cuáles son las faltas grave, leves, etc, lo cual sí lo regula el Estatuto actual. Sin embargo, los artículos en donde se tipifican las faltas se propone su derogación por la misma Comisión, de tal manera que si se aprobara esta reforma se violentaría el principio de legalidad, que aplica para todo procedimiento disciplinario, pero claramente también el Debido Proceso, al perderse la tipificación de las faltas a la ética. Al respecto pueden verse, para mejor entendimiento de este comentario, los artículos 16, 17 y 18 del actual Estatuto. Página 80. Último párrafo. Plantea un sistema de voto electrónico. Desde el punto de vista legal no hay objeción al respecto, partiendo de que según la misma propuesta de reforma todas las Asambleas van a ser virtuales. Ahora bien, en cuanto a la implementación de este sistema para elección de puestos de la Cámara, en concreto Junta Directiva, considero que debe ser sometido a estudio por parte del Tribunal Electoral antes de ser llevado a la Asamblea, y además, sería prudente hacer un estudio sobre costos de implementación y mantenimiento del sistema y sobre la seguridad que un sistema de este tipo puede ofrecer. Recomendaciones: Con el más absoluto respeto a las decisiones que pueda tomar la Asamblea Extraordinaria convocada para el jueves de esta misma semana, y como sugerencia o recomendación a la Junta Directiva, formulo dos puntos concretos: 1) Que la Asamblea entre a conocer por el fondo sólo los puntos planteados en las páginas: 1 a 16, y

80 a 85, del proyecto presentado por la Comisión de 17 Revisión de estatutos, puntos que considera el suscrito tienen la redacción necesaria para que la Asamblea los analice. 2) En cuanto al capítulo referente al nuevo procedimiento disciplinario, sean todas las páginas no incluidas en el párrafo anterior, considera el suscrito que el mismo no tiene las condiciones de redacción necesarias para que la Asamblea pueda conocerlo por el fondo en este momento, y que someter a votación el mismo, en forma total o parcial, muy posiblemente generará un texto con gran cantidad de errores que no podría ser inscrito ante el Registro de Asociaciones. La señora Fiscal aprovecha para comentar que con respecto a la inasistencia de miembros de Junta Directiva a las sesiones, de forma excepcional si se podría faltar, pero no como una constante porque cuando se aceptó el cargo se aceptó el compromiso. Otro punto a tomar en cuenta es que se puede decir como no hay dietas no voy, no obstante su criterio como Fiscal es que si no está comprometido con la Cámara, la persona debería renunciar y darle espacio a alguien que pueda asistir. Eso es una decisión que debe tomar la Junta Directiva como tal.

ARTÍCULO NOVENO: Informe del Fiscal

9.1 La Sra. Katty Esquivel informa del control de pagos de las cuotas de asociados. Solicita a la Junta Directiva prestar atención al tema del pago de cuotas, ya que ha recibido algunas quejas de asociados que les ha llegado el cobro con cinco meses de atraso. No se está llevando a cabo el debido proceso. La señora Tesorera indica que ella fue una de las afectadas y al consultar a la Administración, se les indicó que todo se debió a que debido al Congreso se retrasó los registros contables y los cargos automáticos e incluso hubo un problema con el BAC San José, debido a que dejó de cobrar unos meses, no obstante todo esto se ha estado depurando el trabajo de cuentas por cobrar llamando a los asociados comunicando la situación. 9.2 La Señora Fiscal resalta la importancia de que haya una persona encargada de las redes sociales, de comunicación y de prensa del Colegio. 9.3 La señora Fiscal insta a hacer el debido proceso en todo lo que les compete, a fin de evitar cualquier error que pueda ocurrir.

ARTÍCULO DÉCIMO: OTROS INFORMES

SOLICITUD DE PERMISO-ASOCIADOS:

- a. Reincorporación
 - 2842 Thiny Fernandez Valerio

ACUERDO 33-2023: Revisado el expediente respectivo y conocido el informe del Comité de Afiliaciones, esta Junta Directiva por unanimidad aprueba la reincorporación de Thiny Fernandez Valerio, carné 2842, a la CCCBR. Proceda la Administración a realizar el procedimiento respectivo. Acuerdo firme.

- b. Incorporaciones

NOMBRE	CÉDULA	MES/AÑO DEL CURSO
Priscilla Rocío Schult Ramírez	115070978	Mes de agosto 2022
Karen Valerio De León	402230037	Mes de Diciembre 2022
Jorge Arturo Bedoya Calderón	104000911	Mes de Diciembre 2022
Eriant Cristi Quesada	112020989	Mes de Octubre 2022
Roberto Enrique Valverde Vargas	401990686	Mes de Octubre 2022
Víctor Andrey Quesada Vargas	113840216	Mes de Octubre 2021
Lana Jean Wedmore	1,84E+11	Mes de Octubre 2022
Danier Contreras Orozco	115320223	Mes de Octubre 2022
Tomás Rodríguez Rojas	205750138	Mes de Diciembre 2022

Camilo Muñoz Zapata	800880474	Mes de Octubre 2022
Ana María Ávila Medrano	206930782	Mes de Diciembre 2022

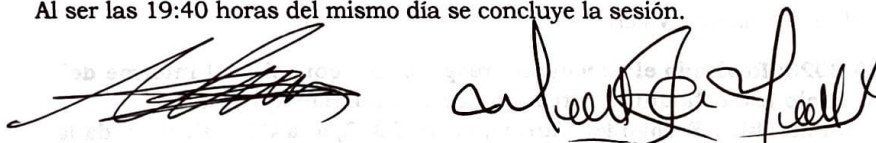
ACUERDO 34-2023: Revisado el expediente respectivo y conocido el informe del Comité de Afiliaciones, esta Junta Directiva por unanimidad aprueba la incorporación de las personas indicadas en la lista anterior a la CCCBR. Proceda la Administración a realizar el procedimiento respectivo. Acuerdo firme.

c. Suspensos por morosidad 2839 Jens Pfeiffer Kramer

2850 José Luis Ibarra Mora
 2866 Eithel Zenen Vallejos Ruiz
 2869 Stuan Martínez León
 2880 Charlene Rose Norbet
 2891 Ana Patrica León Méndez
 2915 Jorge Alvarado Cubero
 2920 Natalia Nembhard Brumley
 2922 Elías Arata Castillo
 2924 Michael Fernández Jiménez
 2958 María Cristina Morales Calvo
 2960 Axel Daniel Morales Cordero
 2964 Ron Maicol Zavaleta De Rosa
 2971 Susana Arguello Corrales
 3012 Karen Segura Garro
 3017 Yuri Ernesto De Trinidad Miranda
 3081 Gustavo Rodríguez Castillo
 3089 Maikel López Salas
 3091 Jazmín Monge Padilla
 3096 Elberth Barrantes Arrieta
 3112 Irina Katchan Katchan
 3113 Alfredo Vaz Reed

ACUERDO 35-2023: Por unanimidad se aprueba la suspensión de las personas indicadas en la lista anterior por tener más de seis meses de atraso en el pago de sus obligaciones con la CCCBR. Proceda la Administración según corresponda.

Al ser las 19:40 horas del mismo día se concluye la sesión.



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