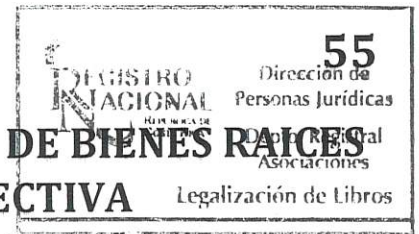


TOMO 15
CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA
CEDULA JURIDICA 3-002-051042



Acta ordinaria número 1355-2023

Acta de la sesión extraordinaria número 1355-2023 de la Junta Directiva de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada en sus oficinas centrales, ubicadas en el Barrio Esquivel Bonilla, Calle Blancos, en la Ciudad de San José - Costa Rica, el 01 de febrero del 2023. Se inicia la sesión a las 15:22 horas contando con la participación de:

Miembros Presentes:

- Adrián Mora Solano, Presidente*
- Martha Montiel Galindo, Secretaria*
- Juan Carlos Majano, Vicepresidente
- Peggy Sosa, Vocal
- María Fernanda Villasmil, Tesorero
- Katya Esquivel/Fiscal
- Mónica López
- Carlos Mora, Vocal

Ausente con justificación:

- Víctor Loría, Vocal

Ausente sin justificación:

Invitados:

- Sr. Carlos Zúñiga Naranjo, Gerente CCCBR.
- Lic. Adrián Fernández

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

El señor Presidente da lectura al orden del día. Confirmación del quórum. 2. Aprobación del orden del día. 3. Acuerdo de autorización para realizar transferencias electrónicas con cuentas del BAC San José. (lo están solicitando) 4. Revisión del proyecto de reforma de estatutos. 5. Audiencia de la comisión de reforma de estatutos de la asociación. Se somete a votación el orden del día. **ACUERDO 16-2023: Por unanimidad se aprueba el orden del día de la sesión 1355-2023 del 01 de febrero del 2023.** **ARTÍCULO TERCERO: Acuerdo de autorización para realizar transferencias electrónicas con cuentas del BAC San José.** El Sr. Carlos Zúñiga indica que en cumplimiento del acuerdo de Asamblea General se solicitó al Banco Nacional y al BAC San José la solicitud de implementación de pagos por transferencia desde las cuentas corrientes que posee la Cámara con ambos bancos. En el Banco Nacional no hubo ningún inconveniente, sin embargo en Bac San José solicita que la Junta Directiva emita un acuerdo autorizando al Sr. Adrián Mora para que se le autorice en calidad de Presidente de la Cámara realizar los trámites respectivos ante el BAC San José para que se pueda implementar el proceso de transferencias electrónicas a nombre de esta asociación en dicha entidad bancaria.

Al ser las 15:30 horas se incorpora a la sesión el Sr. Víctor Loría.

El señor Presidente somete a votación la aprobación de la moción presentada por el señor Gerente.

ACUERDO 17-2023: Por mayoría se aprueba el aval de parte de esta Junta Directiva para que la Presidencia de esta asociación realice los trámites respectivos ante el BAC San José para que se pueda implementar el proceso de transferencias electrónicas contra las cuentas corrientes que posee esta asociación ante ese ente bancario. Acuerdo firme. Se abstiene de votar el Sr. Víctor Loría.

ARTÍCULO CUARTO: Revisión del proyecto de reforma de estatutos.

El Sr. Adrián Mora indica que a la fecha la Comisión de reforma de los Estatutos no ha remitido a conocimiento de esta Junta Directiva los documentos oficiales, alegando que los presentará a conocimiento de los asociados con una antelación de 8 días antes de que se efectúa la Asamblea General Extraordinaria. Externa su preocupación, ya que percibe que hay choque de poder entre la Comisión y esta Junta Directiva, cuando lo que debe imperar es el bienestar de la Cámara sobre el interés individual. Agrega que hasta hoy dicha comisión entregó la propuesta de convocatoria a la Asamblea General.

La Sra. Kattya Esquivel indica que el Artículo 72 de los Estatutos habla de la función fiscalizadora del cumplimiento de los Estatutos, velando siempre porque se efectúe el debido proceso. Asimismo, el artículo 10 de dichos Estatutos dice que para reformar los Estatutos se convocará a una Asamblea General Extraordinaria y en el caso de una reforma se indicará en la convocatoria en qué consiste sustancialmente con referencia a los artículos que se quieran reformar y en los 3 días hábiles siguientes al día en que se publique la convocatoria, la Junta Directiva a través de la administración remitirá copia de la reforma propuesta vía correo electrónico a todos los asociados, ósea que es la Junta Directiva quien debe hacerlo y la comisión está haciendo omisión de ello. Indica que como Fiscal General denunciará en la asamblea el hecho de que ella pidió estar en una reunión de la Comisión y se le negó, aunque como Fiscal no necesita invitación para fiscalizar. Le duele que sean dos miembros de Junta Directiva que están en esa comisión y ni siquiera respaldaron a la Junta Directiva. El Sr. Víctor Loría agradece primeramente a Dios por permitirle regresar después de estar más de tres meses convaleciente de salud y de no haber participado en las sesiones de Junta Directiva ni de la Comisión de Reforma de Estatutos. Aprendió a valorar la vida, las cosas fluyen a como deben de fluir y aprendió a respetar la decisión de la mayoría. Aclara que en la Comisión los únicos que votaron a favor de que la señora Fiscal estuviera en la reunión fueron los dos miembros de la Junta Directiva, el resto de los miembros se opuso. Expresa que él venía liderando ese comité pero ante su ausencia el liderazgo de esta lo ha tomado el Sr. David Arias y la Sra. Ana Patricia Salas. Expresa que se ha hecho un buen trabajo de análisis, de reorganización y reordenamiento de los Estatutos. Su posición personal es que organizaciones como la Cámara tienen personas que se sienten susceptibles por pocas cosas y debe imperar el interés superior al interés individual, es una lucha de poder personalista. En la asamblea anterior se tomó un acuerdo mal tomado que conllevó a una mala interpretación por parte de la Comisión y empezaron a herirse varias susceptibilidades. Hace un llamado a la calma, le parece que la Comisión ha trabajado bien. El Lic. Adrián Fernández expresa que como Asesor Legal no se referirá sobre las situaciones expuestas porque los temas de esta Junta Directiva son otros. Expresa que el lunes se reunió con la Comisión y se hicieron varias aclaraciones, Con respecto al plazo, a partir del momento en que salga la convocatoria de la asamblea publicada la comisión tiene dos días y medio para remitirle el documento a Don Carlos para que él por medio de un comunicado se los remita a los asociados. En esa asamblea se va a conocer el proyecto en mano. El Sr. Juan Carlos Majano Medina resalta que en todo este tiempo no ha habido asesoría de un profesional en derecho a la comisión. Si es una comisión nombrada por la asamblea, entre mayor cantidad de personas que apoyen en la elaboración del documento se hizo como una

CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA

CEDULA JURIDICA 3-002-051042



junta paralela, así lo siente. Es lamentable porque al final todos son tripulantes de un mismo barco.

La Sra. María Fernanda Villasmil indica que la Comisión ha sido transparente porque han estado abiertos a que la gente desea participar. En la reunión se había convocado al Sr. Adrián Fernández para evacuar dudas en la redacción de la convocatoria. Llamó a la Sra. Katty Esquivel para aclarar cualquier duda y no le contestó el teléfono. Considera que se han tomado todo muy personal, el correo que doña Katty Esquivel remitió a la comisión se sintió juzgada sin que antes le preguntara si había cometido un delito. No va a decir que todo lo que se ha hecho en la Junta Directiva y en la Comisión esté correcto, solo desea que se vea todo con un poco de objetividad porque ella como miembro de ambas caras de la moneda se siente como en una confrontación de tsunamis. En este caso ella ha hecho todo el mejor trabajo que ha podido y sentir que todo este trabajo se está yendo a la basura porque no se ponen de acuerdo, la pone muy triste. Siente que siguen peleando por temas personales y no por el bien de la asociación.

El Sr. Juan Carlos Majano Medina indica que los miembros de la comisión han estado herméticamente cerrados a tener una comunicación fluida tanto con la Junta Directiva como con la Fiscalía y hasta con el Asesor Legal, pues hasta el final fue que le hicieron algunas consultas. El Sr. Adrián Mora indica que desde que se creo esta comisión hace año y medio, solo el lunes pasado lo citaron por tanto el Lic. Fernández externó que no puede emitir un criterio legal de un documento que no ha estudiado. La reunión de hoy era para que hicieran una presentación básica del documento a fin de verificar que todo estuviera a derecho. El Sr. Adrián Mora expresa que siente que el punto número 7 de la convocatoria a asamblea, solicita que se cambie la redacción para que se proponga una terna propuesta por la Junta Directiva y que sea avalada por la asamblea general. Lo anterior va en contra de lo que establece el Estatuto pues este claramente indica que la Junta Directiva es quien debe proponer las contrataciones.

El Lic. Adrián Mora responde que la redacción no quedó de la mejor manera porque se lo remitieron hoy en la mañana y trató de enviárselo lo antes posible al Sr. Carlos Zúñiga. Expresa que en este caso podría haber una diferencia de criterios entre lo que diga la Comisión, la Junta Directiva y la asamblea. Aclara que él en el anterior proceso él asistió a múltiples reuniones de reforma a los estatutos por lo que no tuvo problema en protocolizar la inscripción de los mismos en el Registro de Asociaciones, pero en este proceso al día de hoy, no conoce la propuesta a presentar de reforma a los Estatutos, razón por la cual en el punto 7 de la convocatoria él lo redactó para que sea la asamblea quien indicara cuál era el notario el que debe protocolizar los Estatutos; no obstante se puede mejorar su redacción. El Sr. Víctor Loría indica que no se puede arrogar la decisión de la comisión, por lo que considera que el Lic. Adrián Fernández que es quien conoce a la organización, sea ese notario, no entiende el por qué esa posición de presentar una terna. El Sr. Adrián Mora propone la siguiente redacción: Nombramiento de un notario público para que protocolice el acta e inscriba el documento respectivo en el Registro de Personas Jurídicas para lo cual podrá la Junta Directiva y la misma comisión, proponer nombres a la asamblea. Esto por cuanto la Junta Directiva puede solicitarle a él la realización de un análisis del documento presentado y dicho criterio puede ser que sea afirmativo o no, por lo que no considera que sea conveniente que sea él quien protocolice esta acta. Sugiere que la redacción de este punto se cambie en sentido de que la asamblea apruebe la protocolización del acta, a fin de que la Junta Directiva proceda según lo establece el Estatuto. El Lic. Adrián Mora recomienda la siguiente redacción: Que la asamblea autorice que los acuerdos tomados en esta misma asamblea sean protocolizados e inscritos en el Registro Público. Procede a dar lectura a la convocatoria propuesta. La Junta Directiva de la Cámara Costarricense de

Corredores de Bienes Raíces convoca a sus asociados a la Asamblea General Extraordinaria Virtual para modificación de los Estatutos de la Cámara, de conformidad con los artículos 40, 47 y 98 de los Estatutos de la CCCBR.

Lugar: Asamblea virtual convocatorias: 1° fecha: Jueves 23 de febrero del 2023, a las 18:00 horas- 2° convocatoria Fecha: jueves 23 de marzo de 2023, a las 18:00 horas, 3° convocatoria Fecha: Jueves 20 de abril, a las 18:00 horas

1. Comprobación de quórum. Para la primera convocatoria se requiere como quórum mínimo la presencia de cuarenta y dos asociados, para la segunda y tercera convocatoria se requiere como quórum mínimo la presencia virtual de treinta asociados. Todo acuerdo que se tome en esta Asamblea requiere para su aprobación el voto de al menos dos terceras partes de los asociados presentes virtualmente.
2. Lectura del orden del día y explicación por parte de quien presida la Asamblea de la dinámica de la Asamblea y los puntos que se tratarán en la misma y proposiciones de los asociados al respecto.
3. Discusión, aprobación, modificación o desaprobación de los asuntos indicados en la convocatoria.
4. Lectura de correspondencia que deba conocer la Asamblea, siempre que tenga relación directa con los temas que se van a conocer en la misma.
5. La Asamblea General Extraordinaria consiste en la propuesta de reforma parcial de los Estatutos de la Asociación Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces con relación a la tramitación de denuncias, realización de asambleas y otros temas, según proyecto preparado por la Comisión nombrada por la Asamblea.
6. Los puntos a conocer referentes a la reforma de los Estatutos serán los siguientes: a. Modificación parcial de los artículos 39, 43, 45, 46 y 54 de los mismos. B. Derogatoria de los artículos 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 y 97 de los mismos. C. Inclusión de 86 artículos nuevos al Estatuto. D. Autorización para que la Comisión realice la corrección de la numeración y organización interna de los artículos de los Estatutos aprobados por la Asamblea según corresponda, pudiendo organizarlos en capítulos, secciones, títulos o cualquier otra forma que garantice una fácil y ordenada estructura.
7. Que la Asamblea autorice que los acuerdos tomados por esta misma Asamblea sean protocolizados e inscritos en el Registro Público.
8. Del nombramiento de la comisión de revisión de actas.
9. De la ratificación y declaración en firme de todos los acuerdos tomados.

Notas; 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 12:00 horas del día 23 de febrero 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 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 asociados que se pongan al día en sus mensualidades el mismo día 23 de febrero, su participación quedará sujeta a que antes de las 15:00 horas del día antes indicado remitan al correo contabilidad@camara.cr con copia a tesoreria@camara.cr el respectivo comprobante de pago. Se les recuerda a los asociados su deber de tener su dirección de correo electrónico actualizada en la Cámara pues por este medio se les enviará el enlace.

TOMO 15
CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAIGES
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA
CEDULA JURIDICA 3-002-051042



. Se le hace saber a los Asociados que según la Directriz DPJ-001-2020, los asociados que deseen participar en la Asamblea deben tener su cámara encendida durante todo el tiempo que dure la sesión y además debe aparecer su rostro.

. Por un tema de orden, respeto de derechos laborales del personal de la Cámara y consideración a los asociados, la Asamblea tendrá una duración máxima de cinco horas continuas, siendo que si no alcanzara el tiempo para terminar en una sola sesión todos los temas indicados en la convocatoria, se podrá acordar en la misma Asamblea la realización de una o más sesiones para continuar con los mismos requisitos de quórum, participación y mayorías establecidos para la convocatoria en la cual se haya realizado la primera sesión. El Sr. Adrián Mora somete a votación la propuesta de convocatoria a Asamblea General Extraordinaria y autorizar al señor Gerente para que proceda con su publicación en el diario de comunicación respectivo. **ACUERDO 18-2023: Por mayoría se aprueba la propuesta de convocatoria a Asamblea General Extraordinaria y se autoriza al señor Gerente para que proceda con su publicación en el diario de comunicación respectivo. 2 abstenciones (Sr. Adrián Mora y el Sr. Juan Carlos Majano) ACUERDO FIRME.** El Sr. Adrián Mora aclara que su abstención se debe a que él no estará en el país y no desea aprobar algo que no va a dirigir.

Se retira de la sesión el Lic. Adrián Fernández. **ARTÍCULO QUINTO: AUDIENCIA DE LA COMISIÓN DE REFORMA DE ESTATUTOS DE LA ASOCIACIÓN.** El Sr. Adrián Mora indica que se convocó a audiencia a la Comisión desde hace ocho días, pero hoy una hora antes de inició de la sesión, envían una nota cancelando la asistencia, lo que le parece una falta de respeto. La Sra. Martha Montiel hace lectura a la nota enviada por la Comisión.

Miércoles 01 de Febrero de 2023.

Sr. Adrián Mora Solano
Presidente Junta Directiva
Asociación Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces
(CCCBR)
Presente

Estimado señor:

En relación a su solicitud para la asistencia de los miembros de esta Comisión a la sesión extraordinaria presencial de Junta Directiva a celebrarse el día de hoy, los abajo firmantes hacemos de su conocimiento nuestra imposibilidad de asistir por diversos motivos que escapan de nuestro control tanto de índole laboral como personal.

En relación a la convocatoria, la misma ya fue enviada con los ajustes solicitados por el Lic. Adrián Fernández, por lo que agradecemos se proceda con su correspondiente redacción y publicación.

Así mismo, reiteramos nuestra total disposición y anuencia para reunimos y analizar los documentos que se verán en la próxima Asamblea General Extraordinaria, posterior al envío de la Convocatoria y de dichos documentos a todos los asociados.

Solicitamos respetuosamente su consideración al respecto y de antemano agradecemos su comprensión.

Atentamente,

ANA PATRICIA
SALAS MORERA
(FIRMA)

Ana Patricia Salas Morera

CARLOS
OROZCO FLORES
(FIRMA)

Carlos Orozco Flores

DAVID JOSE
ARIAS
QUESADA
(FIRMA)

David José Arias Quesada

El señor Presidente consulta al Sr. Víctor Loría y a la Sra. María Fernanda Villasmil, si estarían dispuestos a responder como miembros de la Comisión, preguntas que efectúe esta Junta Directiva?

El Sr. Víctor Loría y la Sra. Villasmil expresan que pueden responder a título personal, no a nombre de la Comisión.

El Sr. Adrián Mora consulta si hay un documento borrador terminado de la reforma de los Estatutos?

El Sr. Víctor Loría indica que de la reforma completa a los Estatutos no lo hay, ya que se ha venido trabajando de forma parcial para que haya un mejor entendimiento como la reforma que se hizo en algún momento, para que se ordenara por capítulo, por sección y por título.

El Sr. Adrián Mora consulta si antes de esta reunión que tuvo la comisión con el Lic. Adrián Fernández si la comisión tuvo la presencia de un abogado que los apoyara brindando criterio jurídico sobre la reforma y cambio de articulado.

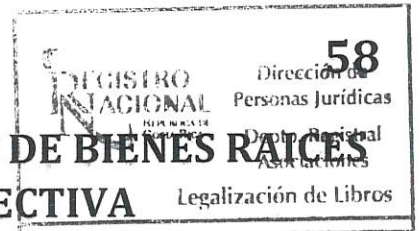
El Sr. Víctor Loría indica que se basaron en la experiencia que tienen algunos miembros, es un proceso que no está concluido y que debe pasar por el tamiz de un asesor legal que efectúe una revisión integral que no se ha hecho todavía.

El Sr. Juan Carlos Majano consulta que si el documento todavía no está completo la convocatoria anterior decía reglamentos, códigos.

El Sr. Loría indica que era una propuesta y por ello fue que se solicitó una reunión con el Lic. Adrián Fernández, a fin de no caer en una ilegalidad. El Lic. Fernández indicó a la comisión que no tenían competencia para efectuar cambios de reglamento, porque la asamblea general no les dio esa competencia por lo que hay que solicitarlo en una nueva asamblea.

TOMO 15

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



Al ser las 17:22 horas se cierra la sesión.

Sr. Adrián Mora Solano
Presidente

Sra. Martha Montiel Galindo
Secretaria