

TOMO 15



115
Dirección de
Personas Jurídicas
Depto. Registral
Asociaciones

Legalización de Libros

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

Acta ordinaria número 1368-2023

Acta de la sesión ordinaria número 1368-2023 de la Junta Directiva de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada el 09 de agosto por medio de la plataforma Zoom. Se inicia la sesión a las 17:08 horas contando con la participación de:

Miembros Presentes:

- Juan Ignacio Pignataro- Presidente
- Juan Carlos Majano Medina- Vicepresidente
- Johanna Hidalgo- Secretaria
- Lucía Gámez- Tesorera
- Katty Esquivel Valerín- Fiscal Propietaria
- Mónica López- Fiscal Suplente
- Sergio González- Vocal
- Mauricio Rodríguez- Vocal
- Carlos Mora- Vocal

Invitados:

- Sr. Carlos Zúñiga Naranjo- Gerente CCCBR

ARTÍCULO PRIMERO. CONFIRMACIÓN DEL QUÓRUM: El señor presidente efectúa la verificación del quórum.

ARTÍCULO SEGUNDO: LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

2.1 El Sr. presidente da lectura al orden del día: 1. Confirmación del quórum. 2. Aprobación del orden del día. 3. Lectura y aprobación de las actas 1365 y 1367, 4. Lectura de correspondencia, 5. Informe de la Gerencia Administrativa. 6. Informe de la Presidencia, 7. Informe de Vicepresidencia, 8. Informe de Tesorería, 9. Solicitud de permisos de asociados, solicitudes de reincorporación, solicitud de incorporación, desafiliación de asociados por morosidad, 10. Asuntos varios.

Se somete a votación la aprobación del orden del día.

ACUERDO 131-2023: Por unanimidad, se aprueba el orden del día de la sesión 1368-2023 del 09 de agosto del 2023.

La Sra. Mónica López desea conocer el caso del Sr. Wilser Barquero ya que presentó una carta explicando la situación, pero están aprobando la incorporación de él.

El Sr. Juan Ignacio Pignataro responde que lo que ha sido aprobado es el orden del día y que cuando corresponda se explicará el caso.

La Sra. Lucía Gámez consulta si para esta sesión ingresó la solicitud de incorporación de la Sra. Johanna Molinari.

El Sr. Carlos Zúñiga responde que la señora no ha presentado los requisitos.

Al ser las 17:13 horas se incorpora a la sesión el Sr. Mauricio Rodríguez.

ARTÍCULO TERCERO: LECTURA Y APROBACIÓN DE ACTAS

3.1 El Sr. Juan Ignacio Pignataro indica que se tiene la lectura y aprobación de las actas 1365 y 1367. Consulta si se circuló el acta 1365 modificada, a lo que la Sra. Mónica López responde que el acta que enviaron y que está en el drive sería el acta 1366.

Al ser las 17:17 horas se incorpora a la sesión la Sra. Johanna Hidalgo.

El Sr. Juan Ignacio Pignataro expresa que tiene una observación en el acta 1367, en el acuerdo número 8 del informe de tesorería donde se indicó el nombre del Sr. Carlos Mora cuando en realidad debía ser el Sr. Carlos Zúñiga e indica no recordar si el acta 1365 fue enviada en la literalidad y le pregunta a la Sra. Johanna Hidalgo si esta acta fue enviada con los anexos a lo que ella le indica que sí se envió el mismo día de la reunión anterior a todos con la carta que él solicitó.

La Sra. Katty Esquivel indica que con relación al acta 1365, ella envió personalmente al presidente las omisiones puntuales, ya que estuvo revisando y considera que no se hizo totalmente literal como se dijo, pues hay unas omisiones que son importantes ver, como indicar la hora de inicio, pues solamente está la fecha y considera que es importante que se indique. Además, expresa que hay cosas que se modificaron, por ejemplo, se decía que algo se debía presentar a mediados de mes y en el acta se puso a finales de mes, por lo que se pregunta qué tan relevante puede ser esto para la Junta Directiva, pues al ser el acta tan extensa, revisarla contra el audio le toma hasta 4 horas de tiempo. También tiene observaciones en el acta 1366 que les llegó el lunes y que no recibieron el acta 1367, ésta no se encuentra en el drive.

El Sr. Juan Ignacio Pignataro solicita que se refiera al acta 1367, debido a que el acta 1366 ya fue aprobada.

La Sra. Katty Esquivel indica que es responsabilidad de ella y de la Sra. Mónica López revisarla y que, aunque haya sido aprobada por la Junta Directiva, solicita que quede en actas que se aprobó sin las indicaciones de Fiscalía. Manifiesta que es muy desgastante estar revisando actas constantemente debido a las omisiones que se están dando, pero seguirán revisando las actas e indicando sus observaciones, ojalá con tiempo, ya que aunque la Fiscalía indicó que no contaban con el audio, la Junta Directiva aprobó el acta, siendo responsabilidad de la Junta aprobar un acta aunque esté incompleta o esté perfecta, por lo cual solicita que siempre quede en actas lo que la Fiscalía indica con respecto a este mismo tema.

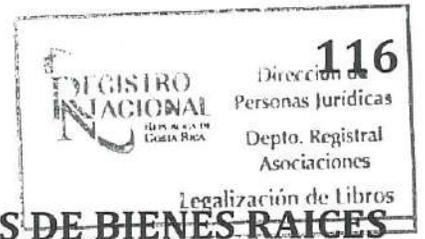
El Sr. Juan Ignacio Pignataro considera que en el acta 1365, haciendo la corrección de la hora, que es un elemento mínimo que debe de tener un acta, como lo son las horas de inicio y finalización, si todos la leyeron y están de acuerdo, se puede aprobar y con respecto al acta 1367 solicitaría que se apruebe, modificando en el informe de Tesorería, el nombre de Carlos Mora, por el de Carlos Zúñiga quien estaba revisando junto con la Sra. Lucía Gámez el presupuesto.

La Sra. Katty Esquivel considera que es importante que en el acta 1367 quede constatado que no existen los motivos de justificación de los dos vocales ni las apreciaciones al respecto por parte de la Fiscalía y al día de hoy no se ha presentado ningún dictamen médico en el caso del Sr. Mauricio Rodríguez y es importante que quede en actas.

El Sr. Juan Ignacio Pignataro expresa que realizó la consulta y no es necesaria la justificación personal ante la Junta Directiva de manera individual y no es motivo para que no se pueda votar el acta. Sí está de acuerdo con que se debe de aportar el dictamen médico por lo cual coincide con la Sra. Katty que aportándolo ya no existe problema. También aclara que el hecho de que un miembro no esté presente en una sesión, no significa que no puedan votar el acta respectiva, asumiendo la responsabilidad de que pueden estar votando algo en donde no participaron.

El Sr. Juan Carlos Majano en relación con el tema de las actas, sugiere, como respaldo para cada uno de los directores, que antes de presentarse a las sesiones, es obligación

TOMO 15



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

para conocimiento de ellos mismos, conocer si va a haber quórum, por medio de una confirmación de asistencia, si se van a presentar los directores o no, si se van a ver temas o no y es responsabilidad por un tema de orden, ya que desde un principio el presidente indicó que esto serían sesiones ordinarias de Junta Directiva y por un tema de responsabilidad se debe llevar un orden y de esa manera prever que si no existe confirmación, suponen que nadie se va a presentar porque ha sucedido que confirman y no llegan a las reuniones y por un tema de responsabilidad que sea constatado en un correo electrónico la confirmación de la asistencia.

El Sr. Juan Ignacio Pignataro sugiere al Sr. Carlos Zúñiga que la convocatoria a sesiones sea enviada por medio de una invitación y que las personas al aceptar la invitación están confirmando su asistencia.

El Sr. Juan Ignacio Pignataro solicita que el acta 1365, se incluyan las horas de inicio y finalización de la sesión. Expresa que él la leyó y se siente cómodo con la redacción actual entonces somete a votación su aprobación, realizando esa modificación. Solicita a los directores, que levanten la mano en señal de aprobación.

ACUERDO 132-2023: Por unanimidad, se aprueba el acta de la sesión 1365-2023 del 28 de junio del 2023.

El Sr. Pignataro menciona que con respecto al acta 1367 realizando la modificación de cambiar el apellido del Sr. Carlos Mora por el del Sr. Carlos Zúñiga en el acuerdo octavo y debido a que no se recibieron más comentarios por parte de los directores, solicita a los directores levantar la mano en señal de aprobación.

Hay 6 votos a favor y un voto en contra del Sr. Juan Carlos Majano y le solicita justificar su voto.

El Sr. Juan Carlos Majano justifica su voto porque el audio, tal como lo comentó la señora Fiscal, no tuvo tiempo de escucharlo para poder compararlo con el acta.

El Sr. Carlos Zúñiga comenta con respecto al tema del audio, que la semana anterior le solicitaron abrir un drive y la instrucción que recibió era subir el audio y el acta aprobada y fue hasta esta semana que el Sr. Juan Ignacio Pignataro le dio la instrucción de subir todo y así lo hizo. Comenta que históricamente esto nunca había ocurrido en la Cámara y para él es difícil saber cuándo puede hacerlo y cuándo no, pero en este momento ya tiene instrucción de subir el audio antes de tener el borrador del acta.

La Sra. Katty Esquivel solicita que quede en actas, que con respecto al acta 1366 que ya se aprobó y el acta 1367, no obtuvieron el audio y como lo dijo el Sr. Carlos Zúñiga y si la Junta Directiva está de acuerdo, considera que en el momento en que se le envíe el audio a la secretaria o a la Sra. Marisol Orozco, se le envíe también el audio a la Fiscalía o subirlo al drive y así se cuenta con suficiente tiempo para leerla y la Fiscalía tampoco desea que sean actas largas, pero que al menos lo conciso, los acuerdos y las cosas importantes estén ahí ya que es importante para la Junta Directiva.

La Sra. Mónica López consulta cómo queda el acuerdo.

El Sr. Juan Ignacio Pignataro indica que le dio la instrucción al Sr. Carlos Zúñiga de que subiera los audios para acceso de todos los directores donde evidentemente la Fiscalía tiene acceso y que él tiene el criterio de que los mismos asociados pueden tener acceso a estos, pero que esto sería un tema aparte.

La Sra. Mónica López indica que el audio del acta 1367 no ha sido subido, por lo cual no han podido escucharlo.

ACUERDO 133-2023: Por mayoría, se aprueba el acta de la sesión 1367-2023 del 26 de julio del 2023.

La Sra. Kattya Esquivel comenta que otra cosa importante que olvidó mencionar, sería importante, ya que se va a comenzar a realizar el acta sin tener la apreciación en esta sesión del abogado con respecto al procedimiento de transcripción de las actas y es importante que la Junta Directiva escoja cómo las desean, si literales o por acuerdos, ya que, en el caso de la Fiscalía, desean que la parte de ellos sea literal, pero sería importante que lo de Junta Directiva sea por criterio legal que emitió el Lic. Adrián Fernández.

El Sr. Juan Ignacio Pignataro indica que no existe una normativa jurídica de cómo se deben hacer las actas, lo único que existe es un mínimo de cosas que debe contener un acta lo cual es el día y la hora, nombre de las personas presentes y los acuerdos tomados, considera que un acta literal es poco clara y profesional y desconoce del porqué hoy se ha pedido de esta forma y está de acuerdo en que cuando un director desea que sus apreciaciones queden constanding, tiene el derecho de hacerlo saber y que lo que él diga quede constanding en actas y con el resumen del acuerdo es más que suficiente siempre y cuando exista la claridad, pero no existe una normativa que diga que se deben de hacer literales o de otra forma.

El Sr. Juan Carlos Majano manifiesta que esto se da ahora porque se están omitiendo cosas en el acta y habiendo una omisión, no hay confianza de que el acta sea de otra manera que no sea literal; sin embargo, anteriormente nunca hubo omisiones de lo que se hablaba y la manera de confirmar esto es revisando el audio y verificando que se escribió lo que se opinó, al menos que la parte de fondo aparezca en el acta, de otra manera va a existir desconfianza y por esa razón no votó el acta, porque no pudo realizar la comparación de lo que se puso en el acta con lo que se dijo en la sesión.

El Sr. Juan Ignacio Pignataro considera que la desconfianza ha sido de la Fiscalía que lo ha expresado abiertamente y de la Vicepresidencia, ya que no se ha enterado de que otro director esté en una posición de desconfianza hacia las actas y el ejemplo de esto es que las han votado positivamente, por eso existe el derecho que siempre se ha tenido y no ha cambiado, de revisar las actas y hacer las apreciaciones previo a votarlas y él no está en posición de indicar si antes se hacían omisiones o no, porque tal como lo dijo el Sr. Adrián Fernández por correo, es la primera vez que él revisa un acta y no existe un criterio de si se han hecho omisiones o no, e indica que es respetable la posición tanto de la Fiscalía como de la Vicepresidencia y por eso cada quien tiene acceso a revisar.

El Sr. Juan Ignacio Pignataro presenta la moción para que las actas se hagan como un resumen de los acuerdos y cuando un director o la Fiscalía solicita que quede constanding sus comentarios de manera literal, que así se haga en el acta, de estar de acuerdo los directores que se hagan así las actas, solicita a los directores levantar la mano en señal de aprobación.

ACUERDO 134-2023: Por mayoría, se aprueba la moción para que las actas de Junta Directiva se elaboren mediante un resumen de los acuerdos y que queden constanding literalmente las intervenciones de los directores o de la Fiscalía cuando así lo soliciten. 6 votos a favor y 1 en contra del Sr. Juan Carlos Majano.

El Sr. Juan Carlos Majano justifica su voto indicando que él hubiera agregado a la moción que lo que no se indique en actas se agregue una vez justificado con el audio lo cual el Sr. Juan Ignacio Pignataro aclara que esto siempre se ha hecho en las correcciones.

La Sra. Kattya Esquivel indica estar de acuerdo con la forma en que el Sr. Juan Ignacio Pignataro está indicando en cómo se deben de hacer las actas, haciendo la salvedad de que si se encuentra alguna cosa importante que se omitió, la Fiscalía lo va a mencionar y que quede clara para cada directivo la responsabilidad que tiene cada uno de dar fe de lo que dice y el Sr. Juan Ignacio comenta que eso está en los estatutos y cada uno debe de conocer.

ARTÍCULO CUARTO: LECTURA DE CORRESPONDENCIA

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

4.1 El Sr. Juan Ignacio Pignataro procede a leer la carta del Sr. Marco Andrade.
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Última línea, continúa en la siguiente páginaxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

8/8/2023

Junta Directiva

Copia- Fiscalía

Señores Junta Directiva CCCBR

Presente: Estimados Señores

Por medio de la presente carta, deseo solicitarle a este honorable cuerpo mi derecho constitucional de respuesta ante el documento publicado en los correos oficiales y WhatsApp de la CCCBR, presentado por el Señor, presidente Juan Ignacio Pignataro Madrigal, el pasado 1 de agosto. Esto para poder responder los puntos y cuestionamiento que me hace la presidencia, que en virtud de un webinar gratuito y sin fines de lucro que le ofrecí a el para los asociados de esta distinguida Cámara costarricense de corredores de Bienes Raices y como asociado activo que soy. Por lo tanto, solicito respetuosamente respuesta a mas tardar en las próximas 72 Horas después de conocida en la próxima Junta Directiva del día 9 de Agosto, deseo que dicha carta quede consignada en actas.

Se Despide el Suscrito

Marco Andrade Villalobos

Asociado 1924

Presidente del Tribunal de Ética de la CCCBR



El Sr. Juan Ignacio Pignataro considera que no hay mucho por comentar al respecto, desconoce si existe un plazo establecido para contestar y no tiene inconveniente con lo que solicita el Sr. Marco Andrade.

El Sr. Juan Carlos Majano desea pronunciarse con todo este tema, indica que él publicó el conversatorio que el Sr. Marco Andrade estaba promocionando en los chats oficiales de la Cámara y el Sr. Juan Ignacio Pignataro inmediatamente lo borró y lo eliminó de la administración de los chats, lo cual a la fecha no ha recibido un motivo justificado y considera que fue un mensaje negativo para los asociados, ya que está silenciando la investidura de la vicepresidencia lo cual considera que es una falta de respeto para él y esto no debió haberse dado. Indica que, si esto no era del agrado de la Presidencia, estaba de más borrar el anuncio y listo, lo cual no fue así, ya que fue eliminado de la administración. No va a solicitar que lo vuelvan a incluir, ya que considera que el mensaje fue muy claro, pero sí quiere dejar en claro que fue una falta de respeto el silenciar a la vicepresidencia, ya que no estaba eliminando al cuida carros del frente de la asociación, sin intención de degradar al señor, él fue asignado como administrador de los chats por parte de la Presidencia anterior; sin embargo, ante esa situación, no solicita que lo reincorpore, solamente desea manifestar su malestar del cual no ha recibido a la fecha una justificación de parte del Sr. Juan Ignacio Pignataro, percibiendo que fue un hecho realizado a título personal sin haber justificación de por medio, ya que su intención siempre ha sido compartir con los asociados todo lo que sean aportes para la actividad de bienes raíces y esta era una situación especial donde un proveedor que brinda servicios para la Cámara iba a dar de manera gratuita, información relevante para la Cámara, pero considera que como fue el Sr. Andrade quien lo promocionaba, se vio de otra manera y ahí viene el contexto de la carta, más allá de que haya sido otra persona y desea que quede consignado en actas su parecer.

El Sr. Juan Ignacio Pignataro indica que eliminó al Sr. Juan Carlos Majano ya que en algún momento se había enviado un comunicado de que sólo la administración podía

comunicar y que cualquier comunicado debía de ser enviado a la administración, esta era la segunda vez que el Sr. Juan Carlos Majano publicaba algo y desea dejar constancia de dos cosas, primero que no tiene nada que ver con el Sr. Marco Andrade, para él las cosas no tienen nombre y los argumentos que le dio al señor y que compartió con todos, son muy claros, a las 13:49 le informó los motivos del porqué el curso no se podía compartir y el Sr. Juan Carlos Majano 4 minutos después de que el Sr. Marco Andrade conociera el por qué no se iba a compartir el curso, lo comparte, conociendo el procedimiento que se había establecido de comunicación y probablemente la negativa, ya que además no pueden ocultar la relación estrecha que tienen y este es el motivo por el cual lo hizo de esta forma, por ser la segunda falta, siendo que la primera se la dejó pasar, siendo que se trata del orden y no del contenido y no hay motivos personales, al igual que en su momento habló con la Sra. Johanna Hidalgo con respecto a una situación que le indicó que no debía hacerla, lo cual le hizo ver que lo que hizo estaba mal hecho y que había que seguir un procedimiento de determinado, no existe nada personal, solo considera que si existe un procedimiento, se debe de respetar y los motivos por los cuales no iba a comunicar el curso y son porque no va a promover cursos personales de nadie y le sugirió que hablara con la Comisión de Educación para establecerlo, lo cual lo ha conversado con personas acá presentes y con otras por fuera, que la actividad de Café Networking que realiza el Sr. Marco Andrade y Alina, es una actividad admirable que considera que debe de seguir creciendo pero explicó al señor los motivos y además le indicó que no promovería un curso en la Cámara que no tuviera el visto bueno del proveedor el cual no tiene visto bueno como proveedor, lo cual hizo la consulta a Equifax e indicaron que no era de ellos y no era avalado por la empresa lo cual debe de asumir una posición legal para la Cámara y esos fueron los motivos.

El Sr. Juan Carlos Majano indica que el Sr. Juan Ignacio Pignataro le justificó la decisión únicamente al Sr. Marco Andrade y no a él directamente, tomando la decisión arbitraria de eliminar los mensajes y quitarle la administración siendo que no publicó más allá de un tema de capacitación, no fue nada que no se tiene que publicar en el chat.

El Sr. Juan Ignacio Pignataro no quiere que se saque de contexto y los motivos fueron que se promovió algo que no se había autorizado y sin verificación del proveedor que venía con el logo de Equifax, inclusive la invitación original era de Equifax y acá está la Fiscalía, se debe de fiscalizar esa relación con los proveedores y que Equifax podría reclamar que la Cámara está promocionando cosas con el logo de ellos, inclusive le dijo al Sr. Marco Andrade que verificaría si había alguna forma a lo cual el Sr. Juan Carlos Majano indica que a él no le justificó absolutamente nada y hablando exactamente de la acción tomada por la presidencia sobre la mordaza que le puso a la vicepresidencia eliminando la administración del chat y lo considera personal porque no ha recibido una justificación por la acción tomada.

La Sra. Katty Esquivel no justifica cosas que no son oficiales de la Cámara sin embargo agradece mucho a compañeros como el Sr. Marco Andrade como a cualquier otro que traiga cosas buenas para los asociados e incluso la Sra. Lucía Gámez estuvo en el último curso de él, cualquiera como asociado puede ir, en lo que no está de acuerdo, con todo el respeto, es que el considera que el Sr. Juan Ignacio Pignataro está asumiendo que el Sr. Juan Carlos Majano hizo a propósito después de 4 minutos, lo del Sr. Marco Andrade y tal vez no es así y por la investidura y el respeto hacia la vicepresidencia se debió de haber hablado con él indicándole que eso no debió de ser así, no se puede hacer e indicarle que la próxima lo va a eliminar, así de sencillo y no eliminarlo del chat porque le pareció muy feo y segundo, también le pareció horrible que le haya contestado al Sr. Marco y le haya copiado a los casi 600 asociados de la Cámara, considera que eso no se hace y menos con una persona que es el presidente de un órgano como Ética, siendo que lo que estaba haciendo no tiene fines de lucro y bastaba con que se lo dijera a cada uno de forma individual y si volvían a lo mismo ya le decía al Sr. Marco que no tenía que hacerlo que debe de pedir permiso, porque irónicamente la Sra. Patricia no tiene que publicar en chats que no sean de la Cámara y sin embargo ella le pidió permiso a Pro Cámara que es un chat privado para publicar algo de la Cámara y ellos le dijeron que sí.

Al Sr. Juan Ignacio Pignataro le llama la atención la posición de la Sra. Katty Esquivel porque una cosa es un chat y otra es cuando hay una representación legal de la Cámara y le parece muy bien la labora de Pro Cámara pero ellos no tienen ninguna responsabilidad sobre lo que se publica ahí.

La Sra. Katty Esquivel indica que ella no se refiere a ellos, que lo que está juzgando o más bien lo que considera que no está bien hecho es haber enviado un correo como regañando al Sr. Marco Andrade y sea él o sea quien sea, enviarlo a los 600 asociados y todavía viene una persona dañina para la Cámara y solicita que quede en actas, porque siempre lo va a decir, como la Sra. Ida Luz que llega y lo reprograma, lo vuelve a compartir sin que el Sr. Juan Ignacio Pignataro lo haya enviado, habiendo fuga de información.

El Sr. Juan Ignacio Pignataro asegura que ese comunicado se envió a la administración de manera directa y solicita a la Fiscalía que lo revise y solicita que quede constado en actas, para efecto de los asociados, primero desea dejar clara su posición que no tiene ningún inconveniente con lo que dice el Sr. Marco Andrade y además desea que quede en actas que desde el 12 de junio del año 2023 se pasó a la Junta Directiva en pleno, un comunicado de presidencia sobre comunicados de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces y lo lee para que quede constando en actas: "Buenas tardes a todos, espero todos estén muy bien. Efectivo hoy, los comunicados que se envían vía chat y correos, deben ser enviados al Sr. Carlos Zúñiga para que él junto a su equipo los monte y los comunique en los chats oficiales de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, la idea es tener una única línea de comunicación con el asociado en un mismo formato y con un solo lenguaje para llevar un orden, una vez recibida la comunicación, la administración tendrá 24 horas para publicarlo en los chats y los canales que corresponden, esto aplica para nosotros como Junta Directiva, tanto para asociados y comisiones, si hubiera una situación de excepcionalidad, la vemos para saber si procedemos de otra forma, cualquier consulta, estoy a la orden", indica que con eso cierra su participación.

El Sr. Juan Carlos Majano desea agregar que lo que está agregando es contradictorio con lo que dice en el comunicado, porque si fuera como dice ahí, que es filtrado por la administración, ninguno de los otros administradores que están o estaban, podían publicar, ni siquiera el Sr. Juan Ignacio Pignataro, quien ahorita es el único administrador que está publicando, no lo está haciendo la administración a lo que el Sr. Juan Ignacio Pignataro indica que evidentemente la presidencia tiene una posición diferente al igual que la fiscalía, quien tiene libertad absoluta de publicar lo que considere y desea que quede constando que esa instrucción está desde el 12 de junio del 2023 y que el Sr. Juan Carlos Majano la desacató en dos ocasiones y por eso se procedió de la forma en que se hizo.

Dicho eso, aclara que con la solicitud del Sr. Marco Andrade, en lo personal no tiene ningún inconveniente en darle el plazo que él dice para que exponga sus razones y consulta si alguno tiene inconvenientes con lo que el Sr. Marco Andrade solicita a lo que el Sr. Juan Carlos Majano responde que está bien en darle el derecho constitucional de respuesta que merece, por lo tanto, el Sr. Juan Ignacio Pignataro le solicita a la Sra. Johanna Hidalgo que le indique al Sr. Marco Andrade que haga llegar la respuesta.

La Sra. Mónica López considera que el Sr. Juan Ignacio Pignataro es muy drástico para algunas cosas, por ejemplo, con el Sr. Juan Carlos Majano o para el comentario de ella en el chat sin censura y los censuran de manera inmediata, en cambio indica que para otras cosas es muy permisivo, por ejemplo, para quitar el logo en el chat sin censura y otras cosas, el quitarle autorización en el chat al Sr. Juan Carlos Majano es un tema de comunicación, de lenguaje, es lo que se está dando a conocer, se está evidenciando la mala relación que hay y no está bien, por más que existan rencillas internas o que parezca que aún están en política, considera que eso debe de terminar, no está bien el ejemplo que se está dando, se está dando que se vuelan puñales para allá y para acá y que aún se está en campaña y solicita que esto quede en actas.

4.2 El Sr. Juan Ignacio Pignataro da lectura a nota suscrita por la Sra. Yamileth Peña Ulloa Asociada 2534.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Última línea, continúa en la siguiente página XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

San José, 8 de agosto de 2023

Señores
Miembros de Junta Directiva
ASOCIACION CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES
RAÍCES

Para ser Leída en Próxima Sesión de Junta Directiva
CC: Presidencia, Secretaría y Gerencia

Estimados señores:

La suscrita YAMILETH PEÑA ULLOA, portadora de la cédula de identidad número 1-0728-0363, me presento ante usted con el propósito de solicitarle la siguiente información:

1. Desglose de la cantidad de horas de servicio, fecha y monto de los pagos realizados al Licenciado Adrian Fernández, Asesor Legal de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces por concepto de:
 - Asesoría Legal a la Fiscalía de la Cámara, comprendidos entre los meses de abril, mayo, junio, julio y agosto del 2023.
 - Asesoría Legal al Tribunal de Ética de la Cámara, comprendidos entre los meses de abril, mayo, junio, julio y agosto del 2023.
 - Asesoría Legal al Tribunal Electoral de la Cámara, comprendidos entre los meses de abril, mayo, junio, julio y agosto del 2023.
 - Asesoría Legal a la Junta Directiva de la Cámara, comprendidos entre los meses de abril, mayo, junio, julio y agosto del 2023.
 - Asesoría Legal a la ASAMBLEA de la Cámara

Agradezco la atención a la presente.
Atentamente,



Yamileth Peña Ulloa, Asociada 2534

El Sr. Juan Ignacio Pignataro consulta si esta información se puede suministrar.

La Sra. Katty Esquivel considera que todo asociado tiene derecho a saber el detalle de los gastos y que la corrija el Sr. Juan Carlos Majano, quien era de la administración pasada, que esta información está en el presupuesto en uno de los datos que incluso tiene la administración y ella no ve el problema en que ella conozca esa información, aunque sí le llama la atención para qué lo quiere.

El Sr. Juan Carlos Majano indica que toda esta información está en custodia de la administración y se puede suministrar, incluso esta es información pública cuando se realiza la asamblea y por un tema de transparencia, la tesorería ha estado presentando sus informes incluso a nivel de contabilidad, con estos nuevos profesionales que están reconstruyendo la contabilidad, indica que nadie está ocultando absolutamente nada y más allá de la información que se está pidiendo, que no sea información sensible, en este caso sería la tesorera quien indique que esta información no se puede revelar, por ejemplo, información que todavía está pendiente de la auditoría que está en curso y que no está aún para disposición de los asociados hasta que sea permisiva por parte del auditor y más allá de eso, es información que está a la mano de los asociados en todo momento, por parte de él, no ve ningún problema y es información que debe de estar al alcance de los asociados en custodia de la administración y que debe de estar al alcance de cualquiera que lo necesite.

La Sra. Katty Esquivel solicita que quede en actas, muy específicamente que le llama la atención que solicita en el caso de la fiscalía junio, julio y lo que va de agosto, pide a partir de que se asumió esta administración y desea que quede claro que a la Fiscalía se le obliga, lamentablemente, a hacer consultas legales, porque si las cosas estuvieran bien, ellas no tendrían que hacer consultas legales, pero si hay cosas que no les parece y consideran que están en contra de los estatutos, pues lógicamente se debe de preguntar al asesor legal, no quisieran generar más gastos, pero se debe de hacer.

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

El Sr. Juan Ignacio Pignataro consulta si alguien tiene una objeción para suministrar la información.

La Sra. Lucía Gámez desea referirse al comentario del Sr. Juan Carlos Majano y comenta que ahí se encuentra la información, no se le van a pasar estados financieros porque aún no está auditado, revisado y demás, pero el Sr. Carlos Zúñiga tiene el control de cuánto es el monto que se le ha pagado al asesor legal en cada uno de esos rubros y se le puede compartir, de igual manera indica que no comprende el propósito, adicional en el último punto indica gastos legales de la asamblea y lo pone muy abierto, porque puede ser para organizar las asambleas, para asistir en las asambleas, el Sr. Juan Ignacio Pignataro considera que se refiere a cuánto costó la última asamblea, al igual que la Sra. Kattya Esquivel, que comenta que incluso a los abogados se le paga de acuerdo a la hora de honorarios y más en estas asambleas que son tan conflictivas, el abogado dura más tiempo, pero sugiere como fiscalía, que esta información la pueda suministrar el Sr. Carlos Zúñiga a la Sra. Lucía Gámez y que ella realice un informe a la señora para que no se manipulen documentos a lo que la Sra. Lucía Gámez pregunta que a qué se refiere con manipular documentos y la Sra. Kattya sugiere que no se entreguen facturas por ejemplo, para prevenir.

Al no haber objeciones, el Sr. Juan Ignacio Pignataro le solicita al Sr. Carlos Zúñiga coordinar con la Sra. Lucía Gámez para suministrar la información a la Sra. Yamileth Peña.

El Sr. Juan Carlos Majano solicita que quede constando en actas que esta Junta Directiva actúa de forma transparente, que la información está al alcance de los asociados en todo momento y que no se debe ocultar, más allá de solicitarlo por la vía correcta, felicita a la Sra. Yamileth Peña por solicitarlo de esta manera y realiza un llamado a todos los asociados que desean realizar consultas, se acerquen a la asociación que es su casa y conversen directamente con el Sr. Carlos Zúñiga para que sean atendidos y no necesariamente tengan que esperar a que la Junta Directiva les dé el permiso para acceder a la información.

4.3 El Sr. Juan Ignacio Pignataro da lectura a nota suscrita por la Sra. Yamileth Peña Ulloa Asociada 2534.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Última línea, continúa en la siguiente página xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

San José, 8 de agosto de 2023

Señores

Junta Directiva

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES

Para ser leída en la próxima Sesión de Junta Directiva

CC: **Presidencia, Secretaría y Gerencia**

Estimado señor:

La suscrita YAMILETH PEÑA ULLOA, portadora de la cédula de identidad número 1-0728-0363, de la manera más atenta y respetuosa me presento ante usted con el propósito de solicitarle la información que detallo a continuación:

1. Copia de las Actas de las Sesiones de Junta Directiva debidamente aprobadas y firmadas de los meses de mayo y junio del 2023.
2. Número de Acta y número de Acuerdo aprobado por la Junta Directiva donde la Junta Directiva le solicita a la Fiscalía hacer una investigación sobre posibles faltas cometidas por mi persona.
3. Número de Acta y número de Acuerdo aprobado por la Junta Directiva donde la Junta Directiva aprueba que la Fiscalía haga una investigación sobre posibles faltas cometidas por mi persona.
4. El número de Acta donde conste el Informe de la investigación realizada por la Fiscalía sobre posibles faltas cometidas por mi persona.
5. El número de Acta y número de Acuerdo donde la Junta Directiva aprueba el Informe de la investigación realizada por la Fiscalía sobre posibles faltas cometidas por mi persona.
6. El número de Acta y número de Acuerdo donde una vez realizada la investigación y después de presentado y aprobado el Informe de la Fiscalía sobre posibles faltas cometidas por mi persona, la Junta Directiva le solicita a la Fiscalía proceder a presentar denuncias en mi contra y aprueba por mayoría dicha solicitud.

Agradezco la atención a la presente y espero su respuesta lo más pronto le sea posible

Atentamente,



Yamileth Peña Ulloa

Asociada 2534

La Sra. Katty Esquivel indica que la Fiscalía es un ente autónomo, por lo cual, no debe pedirle permiso a la Junta Directiva para poner una denuncia, el Sr. Carlos Zúñiga lo llevó a Junta Directiva simplemente para conocimiento de las denuncias como corresponde, pero no para pedir visto bueno o solicitar permiso para realizar una investigación, la investigación se hizo y con base a esa investigación se procedió con la denuncia, por lo tanto todas las actas que ella está pidiendo son improcedentes porque no hay actas de aprobación por parte de la Junta Directiva y no está establecido en estatutos que la Junta Directiva debe de dar permiso a la Fiscalía para presentar una denuncia.

El Sr. Juan Ignacio Pignataro no conoce este tema ya que es de la Junta Directiva anterior y desconoce si anteriormente se mencionó algún acuerdo.

La Sra. Katty Esquivel indica que es falta de conocimiento de las personas de cómo son los procedimientos ya que cuando se presenta una denuncia, esta se debe de presentar a Junta Directiva para conocimiento.

El Sr. Carlos Zúñiga comenta que las denuncias se presentan a Junta Directiva y de acuerdo a los Estatutos y al Código de Ética, se presenta el expediente cuando se cumplan con todos los requisitos y lo que aprueba la Junta Directiva es abrir el proceso del acto inicial.

El Sr. Juan Ignacio Pignataro considera que los primeros dos puntos no hay inconvenientes, que son las actas aprobadas de los meses de mayo y junio y por otro lado

TOMO 15

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



sería darle respuesta a la Sra. Yamileth Peña con respecto al procedimiento que tiene que ver propiamente con la investigación.

La Sra. Katty Esquivel cree que hay un acta, si es a la que ella se refiere, la 1364 es del mes de junio y el Sr. Juan Ignacio Pignataro indica que la señora solicita las que están debidamente aprobadas.

La Sra. Johanna Hidalgo aclara que ella recibió hasta el acta 1358 y ese mismo día se agregó el acta 1359 y no son responsables de las actas 1360, 1361, 1362 y 1363, no les pertenece y lo que la Fiscalía desee hacer al respecto y verificar en la Junta Directiva anterior y no pueden ser involucrados en algo que no tienen nada que ver.

El Sr. Juan Ignacio Pignataro considera que con el punto 1 no hay ningún inconveniente, que son las actas aprobadas y firmadas de los meses de mayo y junio del 2023, que es información que creería que ya los asociados tienen en su totalidad, con el punto que sigue, considera que es un tema de procedimiento y de aclaración, porque lo demás está relacionado con temas de Fiscalía, del punto 2 al punto 6 tiene que ver con una investigación y sería un tema de aclarar ese procedimiento que debe de entregar la Fiscalía por la alusión que se hace e indica que él no puede referirse a actas que no son correspondientes a este período.

La Sra. Katty Esquivel consulta a quién está dirigida la carta a lo que el Sr. Juan Ignacio Pignataro le responde que está dirigida a la Junta Directiva, por lo cual la Sra. Katty Esquivel indica que es la Junta quien debe de responder con base en lo que ella les indique.

El Sr. Juan Ignacio Pignataro determina que él dará respuesta a la Sra. Yamileth Peña realizando la respectiva investigación hacia atrás para revisar la información, tomando en cuenta los argumentos de la Fiscalía, antes de la próxima Junta Directiva.

La Sra. Katty Esquivel indica que hay un acta, la 238, que no se ha firmado y es importante, aunque sea un acta de la Junta pasada, a la Junta actual le debe de importar el por qué esa acta no se ha firmado, cuando fue firmada por el Sr. Adrián Mora hace un mes, indica que no es firmado, sino que no se ha subido, a lo que el Sr. Juan Ignacio Pignataro indica que no se va a meter en eso, porque no está en el orden del día y no tiene relación con la carta en particular y se puede ver después.

4.4 El Sr. Juan Ignacio Pignataro da lectura a nota suscrita por el Sr. Marco Andrade Villalobos, asociado 1924.

8/8/2023

Junta Directiva

Copla- Fiscalía

Señores Junta Directiva CCCBR

Presente: Estimados Señores

Por medio de la presente, el suscrito Marco Andrade Villalobos, cedula 3-0314-0991, carnet 1924 de la CCCBR en su calidad de presidente del Tribunal de Ética, solicito respetuosamente a solicitud de mis compañeros del tribunal, se nos brinde de la caja chica de la CCCBR los respectivos gastos de Almuerzo y pago respectivo de parqueo para los días que debamos seccionar en las oficinas de la cámara. Esto debido a que dichas reuniones son de largas horas de trabajo a honorem, el cual tiene un costo personal de todos los miembros que conformamos dicho tribunal, quedamos en espera de la resolución solicitada.

Se Despide el Suscrito

Marco Andrade Villalobos

Asociado 1924

Presidente del Tribunal de Ética de la CCCBR



El Sr. Mauricio Rodríguez comenta que durante el período en el que él fue presidente del Tribunal de Ética, estaban en plena pandemia y las sesiones se coordinaron virtual, ya que no es necesario hacerlas directamente en la Cámara, por lo cual ve innecesario generarle ese gasto a la Cámara cuando esas sesiones se pueden hacer por medio de Zoom o cualquier medio digital, tanto por el tema de parqueo, como por los almuerzos, sabiendo que se tienen tantos casos como se comentó en la reunión anterior por lo cual considera que se deben de reducir al máximo las reuniones en la Cámara.

El Sr. Juan Carlos Majano difiere con el Sr. Mauricio Rodríguez, ya que no se está en pandemia, antes la virtualidad era imprescindible para no tener ese contacto y le recuerda a los directores que los expedientes no se pueden sacar de la Asociación, más sabiendo que la información a veces se pierde de la misma, por lo cual propiamente la administración debe de custodiar toda la información y más siendo expedientes de Ética y con todas las sesiones que la Junta Directiva ha hecho virtualmente, ¿cuántos cafés y almuerzos se han ahorrado?, por unos cafés y unos almuerzos la Cámara no va a quebrar y con respecto al parqueo, los que no van a la Cámara, no se dan cuenta, pero no hay donde parquear, hay multas todos los días, la Asociación tuvo la iniciativa de crear un convenio con el parqueo más cercano que está cerca de la Corte y lo que cobra son ₡2.500, le parece que el Tribunal de Ética tiene un presupuesto y la Junta no está exenta de que ellos organicen ese presupuesto a como mejor les convenga, ya que incluso la Asamblea se los aprobó y negarles un plato de comida o un parqueo, considera que es muy mezquino y está en contra de eso, la Junta Directiva ha ahorrado 8, 10 o 15 almuerzos por sesión por no sesionar de manera presencial y ellos son solamente tres personas y Ética no puede dejar de estar sesionado y en 11 años de estar asociado, nunca había visto tantos casos en Ética y se está hablando de que van a llegar a los 10 casos de expedientes y van a seguir subiendo, los casos son privados y los están haciendo públicos y desea que quede constatado en actas que mantiene su posición de mantener el presupuesto que está designado al Tribunal de Ética, que si no se agota todo, tomen el dinero de ahí.

El Sr. Mauricio Rodríguez consulta si el presupuesto del Tribunal de Ética es conjunto o separado de la parte legal del presupuesto y los gastos internos, el Sr. Carlos Zúñiga indica que es separado, comenta que, comenzando la pandemia, se había habilitado por conveniencia un presupuesto para lo que era logística, tanto como era papelería y también la parte de alimentación.

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



El Sr. Mauricio Rodríguez indica que mantiene su recomendación ya que se va a necesitar más presupuesto para consultas de abogados y se debe tratar de reducir el presupuesto al máximo con este tipo de cosas.

El Sr. Sergio González comenta que él fue Presidente de Ética por varios años y ellos no recibían alimentación, solamente café y algún bocadillo, además participa de otra sesión de junta directiva los días martes generalmente desde las 13:00 hasta las 19:00 y solo reciben café y debe de pagar parqueo, por lo cual si se acepta un puesto ad honorem, debe de tener la posibilidad de pagar y aceptar el puesto y está de acuerdo de que les brinden café y algún bocadillo pero no un almuerzo, ya que se va a trabajar, no a comer y tal vez su posición sea un poco drástica, pero comenta que en las sesiones que él atiende no dan comida y son muy largas y coincide con el Sr. Mauricio Rodríguez de que deberían de sesionar por medio de Zoom y sabe que se deben de revisar muchos papeles, pero no todas las sesiones deben de ser presenciales o por ejemplo puede estar un miembro viendo los documentos y los demás vía Zoom.

La Sra. Mónica López considera que al ser un trabajo ad honorem, es un detalle para que ellos trabajen y no es un abuso como lo están comentando, sí hay presupuesto para unos almuerzos y parqueo y está de acuerdo con el Sr. Mauricio Rodríguez que se va a necesitar más presupuesto para el asesor legal y ese tiempo de almuerzo puede implicar más tiempo para el abogado y por ese motivo si consideraría que la sesión fuera virtual tomando en cuenta que se necesitaría la asesoría del abogado, pero siendo un trabajo ad honorem si considera que es merecido un almuerzo, un café y el parqueo y aunque ya eso se cortó, cuando la Junta Directiva sesionaba de manera presencial, les pagaban el parqueo sin ser solicitado por ellos, en Contabilidad les pedían el comprobante y les reintegraban el dinero. Con respecto a lo que está escribiendo la Sra. Johanna Hidalgo en el chat, de que es un abuso, comenta que la actividad del día de mañana está costando \$2300 y eso se podría haber ahorrado para el asesor legal, el lugar de hacer una actividad, que sí está bonita, pero si la Sra. Lucía Gámez habla del tema de presupuesto, esto es un gasto superfluo y no existe una balanza para las cosas y si la prioridad es el tema del asesor legal y el funcionamiento de los órganos, entonces los gastos superfluos deberían de quedar de lado.

La Sra. Katty Esquivel le ruega al Sr. Juan Ignacio Pignataro ponerle un alto a la Sra. Johanna Hidalgo por esos comentarios tan drásticos que está haciendo y no se deben de hacer porque de lo contrario procederá de nuevo a denunciarla, está cansando, ya que está poniendo en el chat delante de todos que se quiere seguir con lo mismo y si ella considera que se hizo una fiesta, que lo demuestre y realice una denuncia, segundo, afirma que la Fiscalía realiza denuncias sin muchas bases, no es así, se realizan denuncias con bases.

El Sr. Juan Ignacio Pignataro solicita a la Sra. Katty Esquivel que se mantenga en el punto a lo que la Sra. Katty Esquivel indica que entonces la Sra. Johanna Hidalgo siga con lo mismo, el Sr. Juan Ignacio Pignataro le solicita que envíe una nota para no desviarse del punto y seguir con el orden del día.

La Sra. Mónica López comenta que lo único que la Fiscalía tiene es voz y las deberían de escuchar a lo que el Sr. Juan Ignacio Pignataro le indica que sí, pero con base en los acuerdos y puntos de agenda, no abierto necesariamente a todo.

El Sr. Juan Carlos Majano expresa que si se quiere que las Juntas Directivas transiten sin ningún tipo de altercados entre los directores, solicita al señor Presidente ejercer su liderazgo y ponga orden.

El Sr. Juan Ignacio Pignataro responde que es lo que está haciendo, solicita que se limiten al punto para poder avanzar y si la Sra. Katty Esquivel tiene un tema, lo realice por la vía que corresponde. Para cerrar este punto, indica que envió un correo a la Fiscalía el día de ayer con respecto a los gastos de representación de la presidencia y los directores para conocer si la Fiscalía se ha pronunciado para conocer las recomendaciones, ya que a nivel de estatutos no aparece nada y desea conocer la posición de la Fiscalía, qué se puede y

qué no se puede de acuerdo a los estatutos y las leyes realizando el correcto proceder, qué está permitido y qué no y poder tomar una decisión.

La Sra. Kattya Esquivel desea dar su posición con respecto al tema, de acuerdo con los estatutos, menciona que en el derecho público no se puede hacer nada que no se le permita y en el derecho privado no se puede hacer nada que se le prohíba, totalmente es al revés, entonces el estatutos claramente tipifica que lo único que no se puede gastar, es en viajes extraordinarios, en todo lo demás, el presidente tiene limitación hasta \$15.000 justificables, tanto en almuerzos de negocios, almuerzos representativos, parqueos, etc., tanto para él como para los órganos, porque no hay ningún artículo que lo prohíba y tampoco hay un artículo que lo permita y el principio del derecho privado dice que se puede hacer todo aquello que no le prohíba la ley y el estatuto al no prohibirlo, incluso si la Sra. Lucía Gámez o el Sr. Juan Carlos Majano recuerdan, hubo una partida en el presupuesto del 2022- 2023 de ¢500.000 que fue aprobada por la asamblea, como una recomendación de la Junta Directiva para asumir gastos de este tipo, ahora bien, si está o no de acuerdo la Fiscalía con esto, coincide con lo que dice el Sr. Sergio González, si se pueden hacer las reuniones de manera virtual y cubrir cada quien sus gastos, recomendaría que se haga de esa manera pero si es necesario que se reúnan de manera presencial, no tal vez necesariamente un almuerzo, comenta que hace unos días estuvo reunida con la Sra. Mónica López buscando una información en la administración durante casi 3 horas y no recibieron ni agua.

El Sr. Juan Ignacio Pignataro indica que se debe tomar una decisión, por lo que solicita que los que estén de acuerdo que se suministren almuerzos y parqueo al Comité de Ética en el entendido de que lo que se apruebe va a ser para la totalidad de los órganos, agradece levantar la mano en señal de aprobación.

ACUERDO 135-2023: Con dos votos a favor del Sr. Juan Carlos Majano y del Sr. Carlos Mora y cinco votos en contra, no se autoriza el pago de almuerzos ni parqueo para las reuniones de ningún Comité, Comisión o Junta Directiva.

El Sr. Juan Ignacio Pignataro indica que ya él dio su argumento del porqué no está de acuerdo y lo ha reiterado en múltiples ocasiones con respecto a este tipo de gastos.

4.5 El Sr. Juan Ignacio Pignataro da lectura a nota enviada por la Licda. Marisol Orozco.

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



7 de agosto del 2023

Sr. Juan Ignacio Pignataro
 Presidente - CCCBR

Sra. Johanna Hidalgo
 Secretaria - CCCBR

Estimados señores:

Reciban un cordial saludo.

Sirva la presente para referirme a denuncia que presentó la Sra. Katty Esquivel en mi contra en la sesión de Junta Directiva número 1367 del 26 de julio del 2023.

He de indicar que tal situación la tomo con gran asombro, toda vez que no sé cómo se puede interponer una denuncia en contra de una persona que no está asociada a la Cámara; por otra parte, no se me imputa por parte de la Junta Directiva, órgano que me contrató, ningún incumplimiento contractual.

En la exposición de la denuncia, la señora Fiscal hace mención del Artículo 55 de los Estatutos correspondiente a los "Deberes de los órganos ejecutores" bueno, yo no formo parte de ningún órgano ejecutor de la Cámara, solo brindo un servicio profesional y las indicaciones que se me dieron desde un inicio es que mi contacto directo era únicamente con la Secretaria de Junta Directiva.

Los hechos que me atribuye la señora Fiscal es que, y cito textualmente: *"Por cuanto la Fiscalía envió un correo el 17 y 20 de julio solicitando remitir a la Fiscalía el audio y la transcripción del acta 1366 para su respectiva revisión, haciendo caso omiso del mismo, incluso existe un mensaje emitido por la Secretaria de Junta Directiva dando una respuesta de parte de la Sra. Marisol Orozco..."* Al respecto, aclaro lo siguiente:

1. Con respecto al audio: El audio oficial lo tiene la Administración, instancia que es la que me lo remite a mí para elaborar el acta, por lo que no entiendo por qué la señora Fiscal me pide a mí el audio cuando la versión oficial la tiene la Administración.
2. Referente al acta: La versión oficial del acta no es la que yo envío, sino la que remite a los señores directores la Secretaria de Junta Directiva, a quien los Estatutos le delegan este deber. Entonces, no sé por qué la señora Fiscal me pide a mí el acta cuando mi única obligación contractual es elaborar el acta y remitir el borrador a la Secretaria de Junta Directiva.
3. Sobre el mensaje emitido por la Secretaria de Junta Directiva dando una respuesta de la Sra. Marisol Orozco: No sé por qué la señora Fiscal está

haciendo esta interpretación, pues no necesito intermediarios para emitir una respuesta solo respeto directrices y nunca en los años que tengo de prestar servicios a la Cámara se me ha cuestionado por un mal actuar o por un mal incumplimiento, incluso el Sr. Juan Carlos Majano a quien conozco desde hace mucho tiempo y a quien le tengo un respetuoso y gran afecto, puede dar fe de ello. Asimismo, sin temor alguno, pueden consultar sobre mi actuar y cumplimiento de servicios a todas las personas que han fungido en periodos anteriores como Secretaria o Secretario de la Junta Directiva.

4. En correo electrónico de fecha 12 de julio del 2023, después de escuchar el audio de la sesión en donde se hacía mención de que se estaban adulterando las actas, remití un correo aclarando que esto no era cierto y aproveché para explicar la situación presentada con respecto al acta 1366. Asimismo, en ese correo solicité, tal y como se ha hecho en todos los años anteriores, que mi contacto continuara siendo únicamente con la señora Secretaria puesto que estaba recibiendo mensajes por WhatsApp a las 6:40 a.m. donde la señora Fiscal me exigía que le remitiera antes de las 8:00 a.m. de ese día las actas de la Junta Directiva. Aunque no estaba obligada a atender esta solicitud, por respeto, le remití las actas. Aunado a eso antes y después de esta solicitud hubo llamadas telefónicas que me realizó en diferentes ocasiones, lo cual para mí ya era demasiado, pues el trabajo por el cual se me había contratado ya había sido entregado. Además, sí es cierto que solicité que toda solicitud fuera a través de la Secretaria no solo porque esa ha sido la directriz que se me ha girado por años, sino también porque veo que esto es un asunto más a nivel personal que profesional, del cual yo no quería ser parte, pues nunca en los años anteriores la señora Fiscal solicitó un audio o el envío de un acta aún cuando estas eran mucho más resumidas que las actuales.

5. Con respecto a correo enviado por la señora Fiscal a mí correo el 17 y 20 de julio del 2023, es menester indicar que lo que hice fue poner al tanto a la señora Secretaria de dicha solicitud, pues en correo electrónico del 12 de julio del 2023, el señor Presidente, Juan Ignacio Pignataro en respuesta a mi correo electrónico donde externé la situación anteriormente indicada, externa lo siguiente: (...) *"Por parte de la Junta Directiva la única persona que yo sepa ha tenido comunicación con usted en esta nueva administración es doña Johanna en su condición de Secretaria y así debería de ser hacia adelante salvo por algún motivo de fuerza mayor el cual se haría de su conocimiento por parte mía"*.

Como se puede apreciar no existe ningún incumplimiento de mi parte. Por otra parte, el indicar que se están alterando las actas omitiéndose cosas o "macheteando" lo que se dice como se externó por la Fiscalía en una sesión, es temerario, no se puede acusar o denunciar algo o a alguien sin tener pruebas contundentes y bien fundamentadas, ya que esto lejos de beneficiar a la Cámara puede generarle un grave perjuicio.

Concluyo comentando que en el Artículo 66 de los Estatutos correspondiente a Funciones del Secretario de Junta Directiva en su inciso b) se indica: *"Tomar, revisar*

y transcribir las actas y hacer el cómputo de los votos en las sesiones de Junta Directiva y de las Asambleas Generales, salvo aquellas en que esta función corresponda al Tribunal Electoral. Deberá consignarse en el acta de cada sesión de Junta Directiva los acuerdos que se tomen, una breve explicación de por qué se tomaron (...) (lo subrayado no es del original)

Como vemos los Estatutos no estipulan que se consigne toda la discusión de Junta Directiva de forma literal en un acta, solo estipula que se incluya una breve explicación del por qué se tomaron los acuerdos, es por ello que solo si el directivo solicita que su comentario quede constanding de forma literal en el acta, es que así se consigna.

Lamento la situación actual pues nunca he condicionado la prestación de mis servicios en la Cámara, al contrario, sabemos que todos estamos de paso, solo externé que yo no tenía ningún inconveniente en que se prescindiera de mis servicios pero que, de lo contrario, que el contacto que yo tuviera fuera únicamente con la señora Secretaria con la que he trabajado actualmente sin ningún inconveniente. Es menester aclarar que, ha la fecha, nunca he tenido un altercado con ninguna persona en la Cámara, incluso ni siquiera con la señora Fiscal, no obstante por mi ética y profesionalismo es que aclaré que no había ninguna mala manipulación, omisión, alteración, etc de las actas, pues con lo que indica la señora Fiscal se está viendo afectada mi reputación puesto que se habla de la alteración de documentos siendo esto una total calumnia, la cual se encuentra tipificada como delitos contra el honor en el Código Penal.

Solicito muy respetuosamente la intervención de ustedes para que este tipo de ataques cesen y se pueda brindar el servicio de mi parte, si ustedes así lo tienen a bien, sin ninguna dificultad.

De los señores miembros de Junta Directiva me despido cordialmente,

Licda. Marisol Orozco H.

La Sra. Katty Esquivel indica que como es a ella quien hace alusión, se tomará su tiempo para responder y demostrarle a la Sra. Marisol Orozco, primero que no la está calumniando, porque presentó pruebas y chats donde ella está respondiendo, indica que la Sra. Marisol Orozco dice que le exigieron, cuando ella no acostumbra a exigir, ella pidió y lo hizo de buena voluntad y solo dos veces se ha dirigido a la Sra. Marisol Orozco vía telefónica en todo el período que ha estado de Fiscal en la Cámara, las cuales lo ha hecho con mucho respeto y el día que la llamó a las 6:40 a.m. porque ella se levanta muy temprano, le mandó un mensaje en donde le preguntó que si podía llamarla y la respuesta de la Sra. Marisol Orozco fue que sí, que le diera unos minutos y la llamó y le indicó que la Junta Directiva era temprano y necesitaba corroborar unas cosas antes de que iniciara la sesión para no cometer un error porque no le gusta ser injusta en algo y eso fue todo, comenta que en este momento no responderá todo lo que la Sra. Marisol Orozco puso en la carta, se tomará su tiempo en responder y se remitirá a las pruebas, ya que siempre responde con respaldos y en el correo que le respondió a la Sra. Marisol Orozco dio todos los respaldos que incluso, aún los tiene en su poder, tiene todos los chats, que se dijo y que no se dijo, en esta carta la Sra. Marisol no presenta ninguna prueba e indica que ella no es asociada para denunciarla, pero es administrativa, porque tiene un contrato, o desconoce si en el caso de ella funciona el contrato verbal o qué tipo de relación tiene la Sra. Marisol Orozco con la Cámara, imagina que es un contrato verbal, por lo tanto la Fiscalía tiene todo el derecho de llamarle la atención cuando sucede una situación de alteración, no se está levantando ningún falso, está demostrado en las actas, no comentará nada más, tiene su derecho a la respuesta y lo hará por escrito y lo presentará en la próxima sesión.

El Sr. Juan Carlos Majano, indica que, por alusión, ya que lo menciona en la carta, puede dar fe que, en años anteriores, en sus casi 12 años de ser asociado y habiendo integrado varias juntas directivas y la Sra. Marisol Orozco tiene la mitad del tiempo que él e incluso cuando él llegó a Junta Directiva, ya la Sra. Marisol Orozco estaba y nunca hubo ningún tipo de intercambio negativo de opiniones ni críticas con respecto al tema de actas. Considera que existe un tema de mala comunicación y le indica a la Sra. Johanna Hidalgo que él está dando su opinión y que cuando ella quiera dar la de ella, está en todo su derecho de hacerlo. Desea proponer una moción para que los directores le permitan ser un facilitador, ya que existe mucha fricción entre la secretaría y la fiscalía, para consensuar en la fricción que hay en los servicios que se están prestando y no se va a llegar a ningún lado si esta falta de comunicación continúa. Presenta la moción para que los directores le permitan buscar un consenso para aclarar la situación porque nadie ha tomado la batuta para resolverlo y no desea que la Sra. Marisol Orozco deje de brindarles el servicio que ha dado por tantos años.

123
Dirección de
Personas Jurídicas
Derecho Registral
Asociaciones
Legalización de Libros

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

El Sr. Juan Ignacio Pignataro solicita a los directores levantar la mano en señal de aprobación.

ACUERDO 136-2023: Con dos votos a favor de Juan Carlos Majano y Carlos Mora y cuatro votos en contra de Juan Ignacio Pignataro, Sergio González, Mauricio Rodríguez y Johanna Hidalgo y una abstención de la Sra. Lucía Gámez, no se aprueba la moción.

El Sr. Juan Ignacio Pignataro justifica su voto en contra, debido a que hay investigaciones en curso y no es correcto mientras exista la investigación, es una conciliación que se debe dar en otro espacio y además considera que ninguno de los miembros por diferentes motivos en los que han estado inmersos, puedan actuar en esa conciliación, debido a que hay denuncias de por medio emitidas. Considera que ningún miembro puede interceder en este momento.

El Sr. Sergio González coincide con el Sr. Juan Ignacio Pignataro, considera que no dispone de suficiente criterio para emitir una opinión y por ese motivo vota en contra.

El Sr. Mauricio Rodríguez está de acuerdo que al haber denuncias en curso que se deben resolver, no se puede hacer este tipo de cambios.

La Sra. Johanna Hidalgo vota en contra porque considera que el Sr. Juan Carlos Majano no entendió la carta de la Sra. Marisol Orozco.

La Sra. Mónica López comenta que con respecto a la carta de la Sra. Marisol Orozco, la Sra. Katty Esquivel demostró que sí hubo "macheteadas" debido a que se comparó el acta que ella transcribió con el audio, en las cuales se vieron bastantes diferencias y con respecto a la votación de la moción, le parece increíble que estén en contra de aclarar las cosas y que el Sr. Sergio González y el Sr. Mauricio Rodríguez prefirieron votar en negativo que abstenerse debido a que no conocen toda la información.

La Sra. Johanna Hidalgo comenta que la Sra. Marisol Orozco ha realizado el trabajo siempre y considera que el problema que tienen actualmente es debido a que ella es la secretaria y desea que esto quede constatado en actas.

La Sra. Mónica López indica que el problema es que la Sra. Johanna Hidalgo le ha solicitado a la Sra. Marisol Orozco que corte las actas a lo que la Sra. Johanna Hidalgo le responde que no es así.

El Sr. Juan Ignacio Pignataro indica que su única preocupación y va a pedir una aclaración con respecto a que si la Cámara tiene alguna contingencia con respecto a estas acusaciones al estarse acusando a una persona externa de la Cámara porque le preocupa qué pasaría si esa persona con lo que indica en la carta decide acusar a la Cámara porque le cuesta entender cómo se puede acusar a un proveedor ante ética y esa es su única duda y preocupación y le agradece a la Fiscalía que aclare ese punto.

La Sra. Katty Esquivel desea que en la carta se aclare porque la Sra. Marisol Orozco hace la denuncia en contra de Katty Esquivel o la dirige así y no es así, es la Fiscalía y con respecto a la contingencia, sería si la Sra. Marisol Orozco lo lleva de manera judicial y la Cámara tendría que asumir, indica que ella está representando la Cámara y defendiendo sus intereses, no los propios y sí debe de haber una contingencia porque se hizo una denuncia y se presentaron pruebas y están los chats y si se quiere, no tiene ningún problema con notariarlos, porque los tiene en su teléfono y eso sin haber mencionado lo que se dijo vía teléfono porque de eso no se tienen pruebas pero la Sra. Marisol Orozco sabe lo que dijo e indica que ella muere con las botas puestas con la verdad, porque la verdad es lo que hace libre a la gente y a las pruebas se remite y si la Sra. Marisol Orozco considera que puede denunciar a la Fiscalía, la Sra. Katty Esquivel tiene las pruebas para

contra demandar si es el caso, pero si desea que quede claro que las pruebas están en la carta que se envió.

El Sr. Juan Carlos Majano expresa que las personas que votaron en contra de su moción no pueden alegar ignorancia de la ley, es la ley 7727 sobre la resolución alterna de conflictos y promoción de la paz social, el artículo 3 menciona: "Convenios para solucionar conflictos: El acuerdo que solucione un conflicto entre particulares, debe de tener lugar en cualquier momento aun cuando haya un proceso judicial pendiente", indica que quiere decir que si él en este momento es demandado y quiere voluntariamente ir a solucionar ante una Corte, lo puede hacer, nadie se lo puede negar y él está ofreciéndose como voluntario para solucionar un conflicto entre la Junta Directiva y la persona que nos brinda un servicio y le están diciendo que no e independientemente de si hay expedientes o procesos en curso eso no exime de que se pueda buscar conciliar con las partes y lamentablemente se tiene un asesor legal del cual no se está haciendo uso y este tipo de documentos que alegan debería de pasar primero por el abogado para que dé un criterio, pero las cosas se están haciendo al revés. No se puede ser ignorantes de la Ley de resolución de conflictos y paz social y no la están tomando en cuenta.

ARTÍCULO QUINTO: INFORME DE LA GERENCIA ADMINISTRATIVA

5.1 Cuentas por cobrar

El Sr. Carlos Zúñiga comenta que, con respecto a cuentas por cobrar, este ha sido un tema que ha venido levantando preocupaciones con situaciones que salieron en auditoría y se debe a que cuando se implementó el sistema de Quickbooks, que es el sistema que lleva la contabilidad, se digitalizaron los saldos, se borró el histórico y arrancó a partir de ese momento, con la excepción de que no tuvieron cuidado de que las cuentas por cobrar deben ser una cuenta auxiliar y que el total llevado al balance de situación o cuentas superiores no coincidían. Comenta que, incluso en algún momento se solicitó una liquidación porque las cuentas por cobrar superaban los \$20.000.000 y en realidad lo que alcanzaba eran apenas \$12.000.000 y se fue generando una bola de nieve y ahora, aprovechando que la contabilidad se cambió, las muchachas nuevas se pusieron a actualizar y actualmente el Quickbooks es el que lleva el dato de quién debe y quién no, y este cuadro les parece muy interesante porque les costó pasar la brecha de 500 asociados y actualmente esto son los datos reales que se tienen:

CÁMARA DE CORREDORES CXC	
Socios activos	658
Socios a notificar y espera de respuesta	140
Socios al Día CxC AGOSTO	518
Suspender esta junta	10
Total	658

En los datos que brinda se están excluyendo los 10 asociados que serán suspendidos al ser aplicados los estatutos, que son quienes tienen más de 6 meses de mora, se ha hecho el esfuerzo de llamar uno a uno y estas 10 personas fue porque manifestaron no querer continuar, el dato de los 140 asociados es porque están en el proceso de llamarlos, pero probablemente algunos se presenten más adelante en junta para aplicarles los estatutos.

Los 518 asociados que se encuentran al día, quienes probablemente algunos solo deban este mes de agosto, es un dato ventajoso con respecto al histórico; se hizo la prueba con la contabilidad enviando estados de cuenta y se revisó con las personas de contabilidad el mensaje como tal y no es ofensivo, ya que ha habido casos en el que se le dice por ejemplo el Sr. Carlos Zúñiga que este es el estado de cuenta y debe el mes de junio y julio y la persona se molesta pero esto es parte de ir tomando la cultura de que periódicamente se les envía el recordatorio de que están al día o tienen saldos a favor, se está haciendo la prueba y está dando resultados interesantes.

TOMO 15

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



La Sra. Katty Esquivel pregunta a qué se refiere el dato de "Suspender en esta junta 10" a lo que el Sr. Carlos Zúñiga responde que son las personas con las que se agotaron las vías de cobro y deben más de 6 cuotas y según los estatutos esto es causal de expulsión.

5.2 Estados de cuenta corriente

Banco nacional			
Dólares		12,241.96	
Colones		1,377,851.38	
BAC			
Colones		1,519,465.20	
Dólares 1		7,786.83	
Dólares 2		3,418.96	
Total dólares	23,447.75	T.C. 529.50	12,415.583.63
Total colones			<u>2,897,316.58</u>
		SUMAS	<u>15,312,900.21</u>

La idea es que próximamente se va a realizar un curso más, ya que la idea es tener un colchón para alguna contingencia o para inversión. En los siguientes días se hará un cambio para pasar dinero de dólares a colones.

En la cuenta de dólares de \$7.786.83 el Sr. Zúñiga indica al Sr. Juan Ignacio Pignataro y a la Sra. Lucía Gámez, que ahora que se puede hacer el ajuste para llevarlo al saldo que quedó después del Green y ya se pagó lo del NAR.

El monto colonizado de ₡15.312.900.21 brinda poco más de un mes de holgura, sin tomar en cuenta la gente que sigue pagando y que en el mes de setiembre vuelve a levantar sumado al curso que se está planificando para dentro de 15 días.

La Sra. Lucía Gámez consulta si se enviaron las cotizaciones de la reparación del techo.

El Sr. Carlos Zúñiga responde que tiene dos, que andan entre ₡1.200,000 y ₡1.500.000 que corresponden a 30 láminas de zinc que están muy deterioradas y espera que ya el lunes se pueda tomar una decisión con respecto a eso.

El Sr. Carlos Zúñiga recuerda que la auditoría que se tiene ya presentada fue la del Congreso Inmobiliario 2022 y del período 2021 y hay cosas de rigor que se deben ver con la contabilidad, que son ajustes. Hay algunas recomendaciones como por ejemplo, normar excedentes de la caja chica, cuando se hizo la auditoría había un saldo de más de ₡5,000 y se procedió a hacer un depósito y le comentó al Sr. Juan Ignacio Pignataro y a la Sra. Lucía Gámez un prospecto de dónde incluir esta parte, sumado a que periódicamente hay arqueos y que en su momento cuando haya excedentes se depositen y cuando hayan faltantes, la persona encargada los pague.

El tema de la infraestructura, por tema de antigüedad, está prácticamente totalmente depreciada, sin embargo, se hizo una anotación para validar saldos, de tal manera que hay unos que son de cuotas de impuestos y las de cargas sociales y la idea es darle seguimiento para lograr al mes de setiembre tener las recomendaciones de la auditoría limpio.

Con el registro de firmas, que fue una labor que realizó el Sr. Juan Ignacio Pignataro y la Sra. Lucía Gámez, las cuentas corrientes quedaron debidamente inscritas de acuerdo a la personería jurídica, en ese caso los firmantes tanto en el BAC San José como en el Banco Nacional y se está implementando la transferencia electrónica y según cálculo, el pasar de pagar con cheques a pagar vía electrónica, va a generar un ahorro entre ₡300.000 y ₡350,000 por mes siendo una cantidad importante de ₡4.000.000 por año, además de agilizar el tema de pagos porque se hacen en tiempo real, ese ahorro se da en el pago de

mensajeros para que recolecten firmas y en comisiones que se pagan por exceso de cheques.

En la anterior administración, si bien es cierto, no había nada tangible, pero había claridad en que uno de los rumbos que tomaba la Cámara era la parte de internacionalización, por eso se realizó el Congreso Inmobiliario, que se abrieron convenios y conversando con el Sr. Juan Ignacio Pignataro, es importante como sugerencia establecer un lineamiento estratégico, para lo cual se realizó un ejercicio de 4 pilares estratégicos en donde están básicamente la profesionalización, la parte de conciencia financiera, la parte internacional y la mejora interna, son los ítems más sensibles; sin embargo, su opinión personal, considera que es necesario en algún momento acudir a un elemento externo que los guíe en una formulación de metas claras, ya que en algún momento se mencionó que era conveniente traer un motivador que trabajara en formar sinergia en el equipo de Junta Directiva y personal y lo presenta como una inquietud de qué se está sintiendo la necesidad para ver hacia dónde se va en corto y mediano plazo ya que se están trabajando con muchas cosas a la vez. La Comisión de Tecnología está trabajando muy bien y es válido unirlo para definir hacia dónde va a ser el volumen, ya que se dice que lo que no se mide no existe y se deben definir métricas para presentar la evolución de acuerdo a puntos claves.

La Sra. Katty Esquivel consulta al Sr. Carlos Zúñiga cuándo estarían listas todas esas recomendaciones y compromisos.

El Sr. Carlos Zúñiga responde que a ella le compartió al igual que al Sr. Ignacio Pignataro y a la Sra. Lucía Gámez, el cuadro que básicamente es el programa en donde se indican las fechas.

Comenta que hay cosas que ya están hechas que solamente faltan de aprobar y hay cosas bastante simples como la actualización de los expedientes en lo que ya está trabajando y hay cosas que sí son de Junta Directiva, recuerda que en el año 2017 se habían pagado a hacer unas sombrillas para venderlas, también botellas que daba vergüenza regalarlas o venderlas, porque llegaron defectuosas porque se salía el agua y la administración sugirió regalarlas como un souvenir y así se liquidó el inventario, algunos paraguas se vendieron y otros se regalaron en rifas en la Navidad del 2018 y el saldo en contabilidad asciende a €312.000 en inventario de esas dos variables y lo que indica la auditoría es que conviene traerlo a Junta Directiva para que tomen el acuerdo de liquidar esa cuenta porque el físico ya no está, lo cual traerá a la próxima sesión para que al mes de setiembre ya esto quede limpio.

La Sra. Katty Esquivel recuerda que existe un tiempo para entregar esta información a la auditoría, a lo que el Sr. Carlos Zúñiga le indica que esto es una recomendación de la auditoría del año 2020-2021 y aparte es la contabilidad y ahora que la lleva la Sra. Lucía Gámez para que esté lista y sea aceptable por el Sr. Mauricio Rodríguez y es un tema aparte que se lleva en paralelo, por ejemplo, el pago de hacienda hay un saldo ahí y no es limpiar el año 2021 porque probablemente en el año 2022 también haya diferencias y la propuesta que se hizo con la contadora es verlo integrado con único ajuste de manera que se cierre el año 2023 con esos saldos liquidados. El Sr. Carlos Zúñiga va realizando la parte administrativa de acuerdo con lo que él puede y la parte técnica contable lo realiza directamente con los profesionales y lo ideal es que lo que repercute en el año 2021 y 2022 hacerlo en el año 2023 para dejar limpio todo lo que son las recomendaciones de la auditoría de los otros períodos.

ARTÍCULO SEXTO: INFORME DE PRESIDENCIA

6.1 El Sr. Juan Ignacio Pignataro comenta que no se puede definir hoy el abogado para el Comité de reforma de estatutos, debido a que hay que circular una nota que hizo llegar la Sra. Patricia Salas que es informativo, y como bien se sabe, el día de mañana es la actividad de celebración del Día de la madre en el Hotel Intercontinental y la Comisión Social hizo un excelente trabajo siendo una actividad muy bonita que se llenó en su totalidad y se

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



espera que sea un éxito, además, como bien vieron ya se compartió el primer plan mensual de capacitaciones que se va a hacer todos los meses y a inicios de mes se va a pasar la calendarización de cursos gratuitos de ese respectivo mes y lo que intenta hacer la comisión es definir cuatro o cinco macro temas para que todos los meses hayan capacitaciones en ventas o en temas inmobiliarios.

Por otro lado con la Comisión de Tecnología se crearon las cuentas de correo para todos los órganos y comisiones esto con la intención de poder respaldar toda la información y que quede constando en el tiempo y así se le puede dar continuidad a los diferentes trabajos que se vayan haciendo y es importante que también los órganos tengan sus cuentas oficiales y que la información que se registre ahí sea información de la Cámara y que quede constando tanto en cuentas de la Cámara como en los Drive.

El Sr. Juan Carlos Majano comenta que a inicios de esta administración se comparte para todos los asociados la integración de los directores y se vota, para que quede consignado en el acta quién es el director de cada Comisión y en esta ocasión no se hizo así y ya se aprobó hasta la tercera o cuarta acta pero falta también abrir el espacio a los asociados para que integren las comisiones, además ninguno de los directores saben quiénes conforman los distintos comités y no se tiene el plan de trabajo, se sabe quiénes son los que conforman la dirección del comité, pero no se le ha invitado a los asociados para que conformen y apoyen como se indica a la hora de hacer las entrevistas porque es parte también del deber del asociado prestar servicio y apoyo a la asociación y es algo que se indica a la hora de la entrevista y de manera respetuosa hace un llamado para que inviten a conformar comités y una vez que ya estén formados, la Junta Directiva lo aprueba y lo publica para todos los asociados. Reitera que, por costumbre, cada comité no podía tener más de 7 miembros, cree que está en un acuerdo, además de que una persona no puede conformar más de 2 comités, ya que en el pasado había una persona que estaba en todos los comités y nadie podía trabajar y la gente se salía y por un tema de orden sugiere que se abran los espacios.

El Sr. Juan Ignacio Pignataro recuerda que la invitación se envió por medio del correo de la Cámara, se envió a los directores, invitando a la gente a asociarse y también se publicó en el boletín, donde se invitaba a la gente a ser parte de las comisiones y solicitará a los directores que envíen la conformación de cada una de las comisiones ya que está de acuerdo con que la Junta Directiva lo tenga, ellos se encuentran aun trabajando en el borrador del plan y en cuanto esté listo se va a traer a la Junta Directiva para que se conozcan las acciones y Regionalización debe el borrador que se va a presentar el día martes.

La Sra. Katty Esquivel consulta si la actividad del Día de la madre estaba contemplada en el presupuesto, a lo que el Sr. Juan Ignacio Pignataro indica que sí se tenía destinado un monto de ₡1.500.000 y que la Sra. Mónica López es parte de esa comisión y por ese lado están los ojos de la Fiscalía.

El Sr. Juan Carlos Majano ve que hay algunos comités que están trabajando arduamente, tales como el de Afiliaciones, Capacitaciones, el de Trabajo Social, etc. y vio que hay 10 personas que vienen a conformar la Asociación y el Comité de Afiliaciones ya tienen conformadas personas para trabajar y consulta quienes están llevando a cabo las entrevistas a lo que el Sr. Juan Ignacio Pignataro cree que aún lo está realizando el Sr. Carlos Zúñiga mientras está la transición, lo cual el Sr. Juan Carlos Majano indica que esas cargas de trabajo no le corresponden a la Administración, el Sr. Juan Ignacio Pignataro indica que es algo que se debe de resolver y será el mismo Comité quien defina quien hará las entrevistas, el Sr. Juan Carlos Majano comenta que él se quedó sin personas y era él quien terminaba realizando las entrevistas lo cual es una obligación del director y no se puede recargar las funciones que tiene más allá el gerente ya que se quita mucho tiempo.

6.2 El Sr. Juan Ignacio Pignataro desea dar continuidad a los acuerdos 236- 2019 y 250-2019, el acuerdo 236 dice: "Por unanimidad se aprueba que toda asesoría jurídica que requiera la junta directiva esté respaldada por el presupuesto y por el señor tesorero de la

junta directiva, asimismo que se amplíe el acuerdo formal para que la solicitud de asesoría jurídica sea presentada a la junta directiva para su debida aprobación, se aclara que el señor presidente puede acudir a asesoría jurídica siempre y cuando se busquen las partidas presupuestarias correctas para este tipo de asesorías extraordinarias, realizando siempre el procedimiento establecido de forma correcta y adecuada”.

Indica que hay un formulario que se aprobó en ese momento y desconoce si en algún momento este acuerdo se eliminó o se votó algo distinto, pero es un acuerdo que considera que es muy válido principalmente que el presupuesto de la asesoría legal tiene claro que los órganos lo pueden usar, pero la Junta Directiva tiene que tener cuidado porque se está saliendo de control el presupuesto del asesor legal, por lo cual le gustaría darle continuidad a los acuerdos y saber si existe un formulario, de ser así, que el Sr. Carlos Zúñiga lo circule, de lo contrario propondría un nuevo acuerdo para que ese formulario quede constando y que sea la Tesorera quien diga que una consulta legal se puede cumplir presupuestariamente, ya que el día de hoy se tiene un presupuesto para toda la Cámara de ¢300.000 para asesoría legal y se debe estar consumiendo tres o cuatro veces ese monto, por lo cual es importante ver de qué forma se puede regular para dar un uso adecuado de los servicios legales en lo que concierne a la Junta Directiva.

El Sr. Juan Carlos Majano indica que esos dos acuerdos están derogados, ya que estos fueron reformados en el año 2020 y procede a leer el artículo 95: “Del abogado consultor y otros consultores: a) La Junta Directiva podrá nombrar uno o más abogados consultores a quienes someterá todos aquellos asuntos cuyo naturaleza lo justifique para la solución de los mismos y que tenga práctica especial en la materia legal que se requiera, para estos efectos se deberá presentar una terna para hacer la elección relativa según la especialidad que se requiera. b) La Junta Directiva podrá también nombrar asesores en otras disciplinas cuando así lo considere necesario para la Cámara, para estos efectos se deberá presentar una terna para hacer la selección respectiva para la especialidad que se requiera. c) El cargo del abogado consultor y asesor podrá ser ad honorem, podrá ser remunerado con salario mensual o mediante el pago de cada consulta específica que se le hiciera, la Junta Directiva resolverá lo que le pareciere conveniente sobre la forma de contratación según lo que se haya aprobado en el presupuesto anual”. Comenta que lo que se debe hacer es ver si el presupuesto justifica 1, 2, 3 o 10 abogados o utilizar lo que se acordó en la asamblea.

El Sr. Juan Ignacio Pignataro indica que el presupuesto anual para asesoría legal ya se acabó.

El Sr. Juan Carlos Majano consulta si el señor presidente está revisando acuerdos anteriores o si hay alguna persona que lo esté asesorando y si es así, se debe comparar con lo que se asignó del 2020 hacia atrás que no esté estipulado con el Estatuto actual y se hizo de esa manera porque el Estatuto anterior limitaba demasiado.

El Sr. Juan Ignacio Pignataro revisará el tema con la Sra. Lucía Gámez ya que le preocupa que el gasto de asesoría legal es muy alto. La Junta Directiva debe tener un control y definir los criterios para utilizarlo, ya que según un dato que brindó el Sr. Adrián Fernández en el último mes y medio se ha consumido 25 horas de servicios legales a ¢60.000 la hora son ¢1.500.000 versus a un presupuesto de ¢300.000 por lo cual se debe revisar el consumo o el presupuesto y como se mencionó hay una cantidad importante de denuncias y este presupuesto no es para la Junta Directiva, es para la Cámara. En la próxima sesión presentará una recomendación de este punto de acuerdo a la revisión que se va a realizar con la Sra. Lucía Gámez respecto al gasto legal por el excesivo uso que se ha tenido.

La Sra. Katty Esquivel comenta con respecto a lo mencionado por el Sr. Juan Carlos Majano de que los acuerdos estaban derogados, indica que si se revisa en el periodo de la administración pasada cuántas consultas realizaba la Fiscalía por medio de la vía legal, no se va a encontrar casi ninguna. Al ser la Fiscalía un órgano autónomo pueden hacer las consultas que sean, pero también tienen que ser conscientes del presupuesto que lleva eso y el cual no tendrían que estar consultando la vía legal y con todo respecto le dice, que si él tiene un asesor legal a la mano, como presidente y hace las consultas antes de mandar

a pedir cosas a personas que no tienen la responsabilidad del cien por ciento de los hechos, obliga a Fiscalía a buscar la asesoría legal porque les está mandando responsabilidades que no son propias de la Fiscalía y lo va a demostrar cuando se hablen de los hallazgos de la Sra. Lucía Gámez.

Con respecto al comentario del Sr. Juan Ignacio Pignataro, la Sra. Mónica López comenta que ella era los ojos por parte de la Fiscalía en la organización de la actividad del Día de la madre, que ella es un miembro más e incluso se habló de que serían 30 personas y luego agregaron 10 personas más y ella consultó si no era mucho dinero, pero no es quien toma las decisiones, gana la mayoría. La Sra. Lucía Gámez realizó la consulta al Sr. Carlos Zúñiga sobre si la actividad estaba presupuestada y aprobada por la asamblea, lo cual sí se tenía destinado ₡1.500.000 y se gastó menos de eso e indica que ella ha sido cuidadosa con eso e incluso se pudo haber propuesto por parte de algún directivo no haber celebrado el día de la madre.

La Sra. Katty Esquivel considera que esto debió de haberse presentado a Junta Directiva para que fueran los directores quienes tomaran la decisión de realizar la actividad o no.

La Sra. Lucía Gámez externa que al estar aprobada en presupuesto no era necesario, lo cual la Sra. Katty Esquivel comenta que no es tanto para aprobarlo, sino para que los miembros de la Junta determinaran que, al no haberse hecho una actividad para el Día del padre, era muy feo hacerles a las mamás y no a los papás y por ejemplo agarrar el presupuesto y hacer una actividad más grande a fin de año.

La Sra. Lucía Gámez considera que esto se puede tomar en cuenta para el próximo año.

La Sra. Johanna Hidalgo aclara que para el día del padre en ese momento iba ingresando la nueva Junta Directiva y la Sra. Lucía Gámez no tenía los datos de presupuesto, el Sr. Juan Ignacio Pignataro está respetando lo que se pactó anteriormente por lo cual se va a realizar la actividad del Día de las madres.

El Sr. Juan Ignacio Pignataro se retira de la reunión e intentará conectarse nuevamente.

ARTÍCULO SÉTIMO: INFORME DE VICE PRESIDENCIA

7.1 El Sr. Juan Carlos Majano, como miembro del Comité Especial para la conformación de la terna de abogados, presenta los elementos específicos con puntuación para discusión y aprobación para que la elección del asesor legal no sea solo subjetiva, sino también cuantitativa para cada postulante al cargo, estos son los puntos que había compartido a los miembros del comité confirmado por el Sr. Carlos Mora y la Sra. Johanna Hidalgo:

1. Conocimiento de la normativa que regula la Cámara y en general las Asociaciones y personas jurídicas de derecho privado 10%.

La Sra. Johanna Hidalgo no lo aprueba debido a que considera que eso limita el darle oportunidad al resto de los abogados y solo el abogado actual de la Cámara podría participar en ese punto e inmediatamente no es competitivo.

La Sra. Lucía Gámez sugiere bajar el porcentaje para no crear esa desventaja al especificar que la experiencia es con la Cámara, tampoco quitarle importancia, pero sí pone en desventaja a los nuevos.

La Sra. Johanna Hidalgo indica que mejor la respuesta sea sí o no y después ver donde se colocan los puntos que no son aceptados.

La Sra. Katty Esquivel comenta que si el abogado que se contrata no conoce la normativa de la Cámara es como contratar a un especialista en la Cámara de Ganaderos que no tiene nada que ver con la Cámara de Corredores, indica que todo abogado o participante tiene

que conocer la normativa de la Cámara en la que está participando y para eso tiene que leerla por lo tanto para ella es un punto relevante al cual no le bajaría un solo punto.

La Sra. Mónica López tiene entendido que una abogada que ayudó en el proyecto de ley o en estatutos, está participando, entonces ya hay otra persona, además considera que unos puntuarán en una cosa y otros en otra y se balancea.

La Sra. Johanna Hidalgo no está de acuerdo, considera que es injusto e ilógico y mantiene su posición.

La Sra. Kattya Esquivel expresa que esa es la opinión de ella y no de todos los miembros.

La Sra. Mónica López le pregunta ¿por qué es ilógico? a lo que la Sra. Johanna Hidalgo le responde que después de ser elegidos pueden estudiar los estatutos, ya que casi todos se parecen porque sería darle una ventaja al abogado actual con respecto a los otros 7 abogados que van a participar lo cual no es justo.

La Sra. Mónica López comenta que el punto de redactar en inglés probablemente el Sr. Adrián no lo tenga y los otros abogados sí.

El Sr. Carlos Mora menciona que cada persona tiene sus pros y sus contras y para la Cámara sería una ventaja tener a una persona con experiencia previa en esto y no se debe de ver como una desventaja o imposición, sino que a la Cámara le favorecería, por lo cual sí está de acuerdo con el punto 1.

Al Sr. Mauricio Rodríguez le parece que varios de estos puntos, tendrían sentido si al abogado al que se le está dando la oportunidad de participar dentro de estas opciones cumplieran al menos con un 80% en general y pregunta si el abogado actual cumple con un 50% de los puntos en general. Consulta qué tan necesario es que se vea de manera tan específica con características de la Cámara porque está seguro que cuando se contrató al abogado actual probablemente en el camino fue aprendiendo mucho de estos puntos y si se quiere que ese punto tenga el 10% de validez, entonces es obligación de que a cada una de las personas que están participando se les debe enviar estatutos, compromisos y toda la información para que ellos sean quienes indiquen qué conocimiento tienen con la información recibida.

El Sr. Juan Carlos Majano indica que cuando una persona participa en un puesto de contador, por ejemplo, no va a participar teniendo otra especialidad. El Sr. Mauricio Rodríguez considera que es muy amplio el espectro que se está comentando, pregunta quién de ellos se va a encargar de hacer ese análisis de que esa persona tenga ese conocimiento de las normativas que regulan la Cámara y en general las asociaciones y personas jurídicas que regulan el derecho privado, si se va a hacer un cuestionario de análisis para poder darles una puntuación e indicarles si son aptos o no para participar.

La Sra. Kattya Esquivel le da toda la razón al comentario del Sr. Mauricio Rodríguez y comenta que el proceso empezó muerto desde el día 1 ya que no se contrató una entidad especialista en escoger una persona para esto, se presentó una moción sin una razón fidedigna del porqué se está quitando un abogado, simplemente porque no existe un contrato y no comprende por qué no se le hizo un contrato al abogado actual, segundo, un proceso donde la misma persona que presenta la moción es quien recoge los currículos, los contacta para eventualmente realizarles una entrevista, la misma persona está dentro del comité de escogencia por lo cual hay un conflicto de intereses desde el día uno, por lo tanto hay que definir criterios que cumplan para poder escoger una persona y ningún miembro de Junta Directiva ni Fiscalía son graduados en Derecho y por eso no se puede escoger algo subjetivo y no se está escogiendo cualquier persona, se está eligiendo al abogado de la Cámara quien los va a librar de posibles denuncias y respaldar para evitar errores y por eso consulta de qué manera hacer el proceso, o se hace un proceso limpio desde el día 1 o no se hace nada, no hay una razón lógica.

El Sr. Mauricio Rodríguez entendiendo el punto de la Sra. Katty Esquivel, a lo que se refiere con todos esos puntos solicitados por vice presidencia considera que ningún miembro de la Junta Directiva está en la capacidad de poder evaluar bajo esas características a un asesor legal y si todos esos puntos son necesarios para evaluar y tomar en cuenta para efectos de contratación, se debe crear un procedimiento o en su defecto contratar a alguien que realice esta revisión para determinar cuál de todos cumple con más capacidades incluyendo al actual, ya que no se debe de excluir y sea cual sea el motivo por el cual se está proponiendo esta revisión para la contratación, puede ser por el simple hecho de que se quiera contratar alguien mejor, con más experiencia y que pueda solucionar problemas más expeditamente.

La Sra. Katty Esquivel responde al Sr. Mauricio Rodríguez que se está contradiciendo al decir que una persona con más experiencia.

La Sra. Johanna Hidalgo quiere que haya igualdad de condiciones.

El Sr. Mauricio Rodríguez agrega que para eso existen empresas que se pueden cotizar para que ayuden en realizar este análisis y lejos de tratar que los directores sean los analistas con base en las características expuestas y que esta empresa presente a los miembros ya filtrados e incluso de determinar si los porcentajes asignados también son acertados y en este momento votar por los puntos indicados y sus porcentajes, no tiene sentido.

El Sr. Juan Carlos Majano no desea irrespetar el trabajo realizado por los compañeros del Comité encargado que fue designado por la Junta Directiva quienes buscaron cómo conformar el esquema para calificar a los abogados y elegir una terna y además tomar en cuenta que no se tiene un presupuesto para derrocharlo en una empresa que se dedique a esto, porque es muy caro y con los elementos que poseen se hicieron las aportaciones por lo cual el día de hoy se está trayendo a Junta Directiva y si se considera que se debe de dar un puntaje mayor o menor, considera que a la hora de hacer las entrevistas y tener el puntaje de cada rubro, aquel director que quiera poner un 1, un 5 o un 10 queda a discreción, debiendo ser transparente al asignar el porcentaje que cada uno considere, al final se hará una sumatoria y se elegirán los que mayor puntaje tengan.

La Sra. Lucía Gámez está de acuerdo con la mayoría de los puntos establecidos, considera que son importante y el único que no pondría es el que dice formación académica en el área de los negocios, además de la formación académica como abogado, ya que considera que es muy restrictivo; el Sr. Juan Carlos Majano le indica que lo puso porque el giro de negocios de los corredores son negocios, lo cual ella no tiene conocimiento de que como asociada pueda recibir asesoría legal para un negocio de ella, el Sr. Juan Carlos Majano le indica que cuando se debe de proponer un abogado en el Tribunal de Ética por no haber recibido el pago de una comisión, es un negocio del cual no se están recibiendo los honorarios, por lo cual se debe de tener conocimiento del mismo; la Sra. Lucía Gámez considera que no es necesario que tenga una formación académica o un título, él por ser abogado va a saber, tienen una formación integral y con respecto al punto que ya mencionó de la experiencia en la Cámara considera que no se debe de eliminar pero sí bajar el porcentaje menor y se lo pasaría al punto 1.

La Sra. Johanna Hidalgo considera que la propuesta de la Sra. Lucía Gámez es buena, indica que las preguntas son variadas, no son únicamente del Sr. Juan Carlos Majano, son realizadas por el Sr. Juan Carlos Majano, el Sr. Carlos Mora y ella y hay algunas preguntas en las que tanto ella como el Sr. Juan Ignacio Pignataro no está de acuerdo por lo cual se quiere ir revisando una a una, considera que cambiar los puntajes va a ser muy largo y tedioso y considera que deberían de llegar a un acuerdo los 3 miembros del Comité encargado de poner ciertos puntajes en las que cada quien propone.

El Sr. Juan Carlos Majano indica que la idea de traer esto a Junta Directiva era para que la misma Junta lo resolviera porque es la misma Junta Directiva quien escogerá el abogado, no la Comisión.

La Sra. Johanna Hidalgo comenta que por un tema de transparencia y de hacerlo lo más justo posible votaron porque no y el Sr. Juan Carlos Majano quiso traerlo y está bien y ahora lo que se debe es ir punto por punto para ir votando cuales sí y cuales no, para no irlos analizando porque si no, no se va a avanzar y le gustaría votar para que haya más personas porque si pone una fecha y no puedo alguno de los otros miembros, ella va a mantener a fecha y van a decir que no es transparente

La Sra. Lucía Gámez comenta que la idea de realizar la Comisión era tener una sola propuesta.

El Sr. Juan Carlos Majano indica que por eso fue que él puso un puntaje y en el correo indicó que necesitaba que la mayoría, ojalá toda la Junta Directiva en pleno, estuviera presente para que cada uno responsablemente revisando los currículos, el comportamiento y el transcurso de la entrevista y si él quiere escoger el que considere que tiene mayor puntaje lo va a decir y va a ser equitativo para todos los directores presentes en las entrevistas transparentemente.

La Sra. Johanna Hidalgo indica estar de acuerdo, comenta que son solo las entrevistas, porque después de estas, se debe de votar como Junta Directiva, se eligen 3 abogados en las entrevistas y luego se pasan a Junta Directiva para realizar la votación.

El Sr. Juan Carlos Majano indica que al estar la mayoría de acuerdo con los puntos que se están proponiendo, si se quiere quitar porcentaje a alguno que se puede variar, porque no se tiene presupuesto para contratar una empresa, que hubiera sido lo ideal.

La Sra. Johanna Hidalgo comenta que se vuelve a lo mismo, no acepta los puntos que no son justos para todos y se debe de llegar a un acuerdo sobre eso.

La Sra. Katty Esquivel consulta cómo se votaron esos puntos en el Comité, a lo cual la Sra. Johanna Hidalgo le responde que el Sr. Juan Carlos Majano fue quien los propuso y no se votaron.

El Sr. Juan Carlos Majano propuso traerlos a Junta Directiva para que no se alargara mucho y él fue quien propuso un puntaje para que no fuera subjetiva la escogencia, sino también cuantitativa y una empresa de contratación que son clientes de él, le sugirieron que se hiciera de esa manera.

La Sra. Katty Esquivel le solicita al Sr. Juan Carlos Majano que proponga la moción que presentó el Sr. Mauricio Rodríguez, la Sra. Johanna Hidalgo dice que no, a lo que la Sra. Katty Esquivel le dice que ella no es el Comité y hay dos personas más, que debe de dejar que los demás opinen y sugiere que se pongan de acuerdo en el Comité y posterior lo presenten en Junta Directiva porque si no van a seguir ahí sin llegar a nada, en la cual decide la mayoría.

El Sr. Juan Carlos Majano indica que no se trata de retrasar el proceso y sugiere que se acepte la sugerencia de la Sra. Lucía Gámez de restar puntaje a unos puntos y sumarlos a otros; la Sra. Johanna Hidalgo considera que los puntos no son juntos y quitar porcentaje de unos y ponerlos en otros no considera que solucione eso por lo tanto hay que votar por dejarlos o eliminarlos.

El Sr. Carlos Mora considera que todos los puntos propuestos son para ver las desigualdades de las personas porque si se hace todo en igualdad, todos van a tener la misma nota y para esto es que se hace, para determinar quién tiene una mejor calificación y apoya la propuesta de la Sra. Lucía Gámez.

El Sr. Juan Carlos Majano considera importante saber de qué manera los abogados se enteraron para conformar la terna porque si él le dice a un abogado que participe para formar parte de la terna de abogados, si es responsable él dirá que no tiene conocimientos



en la materia y si decide concursar de ante mano sabrá a qué empresa le brindará el servicio.

La Sra. Johanna Hidalgo indica que si se pide que el abogado sepa de estatutos de asociaciones es muy diferente a que se pida que sepa de estatutos de esta Cámara, ya que elimina a todos y deja solo a uno.

El Sr. Juan Carlos Majano indica que para eso se está haciendo un conceso responsable y si se debe de cambiar, se hace, además considera que esto puede generar un precedente para próximas contrataciones.

El Sr. Juan Carlos Majano le consulta a la Sra. Johanna Hidalgo si quedaría satisfecha si el punto se modifica a que tenga experiencia en asociaciones y personas jurídicas, a lo que le responde que personas jurídicas es derecho comercial y que se debe de tener mucho cuidado con esa semántica.

La Sra. Kattya Esquivel consulta al Sr. Juan Carlos Majano si esos ítems se los suministró una persona que sabe a lo que él responde que así fue, adicional la Sra. Kattya Esquivel comenta que hay igualdad para todos los aspirantes, el que cumpla perfecto y el que no, que pena, las personas si quieren aspirar a trabajar en una empresa, se mete a la página web para conocer de dicha empresa porque una de las primeras preguntas son si conocen para quien desean trabajar y le gustaría que todos los miembros de Junta Directiva le pregunten a cualquier abogado si tienen que conocer la normativa de la institución en la que está participando para ver el criterio.

El Sr. Juan Carlos Majano comenta que él realizó su trabajo de manera responsable y se tomó su tiempo y que las empresas no le van a pedir a los aspirantes que conozcan la cultura organizacional de la compañía, pero sí que al menos tenga la formación suficiente para que se adapte al puesto que se le está pidiendo según le explicaron a él.

La Sra. Johanna Hidalgo indica que ella y el Sr. Carlos Mora están de acuerdo con los puntajes y solicita que se voten los puntos para ir cerrando el tema.

Al Sr. Sergio González le parece que es un buen sistema y comenta que ya es muy tarde y no los puede acompañar mucho rato más porque ya es muy tarde y además considera que la Junta Directiva no se maneja de manera profesional, se debe de ver punto por punto, ir cerrando y avanzando, está de acuerdo con Johanna y en que no se debe de ser tan específicos con el punto de conocer de la Cámara de Corredores, pero también está de acuerdo con la Sra. Kattya Esquivel en que se debe de investigar un poco del lugar al que se aspira trabajar.

La Sra. Mónica López considera que se deben de entrevistar a todos para no menospreciar a ninguno ya que a veces los papeles no reflejan cosas, por ejemplo, hace unos días conoció al Sr. Carlos Echeverría y le parece que es un señor extraordinario que podría cumplir con todo y además conoce mucho de bienes raíces, así que no solo el abogado actual puede cumplir ese punto como cree la Sra. Johanna Hidalgo.

El Comité acuerda que se van a entrevistar a la terna completa de 8 abogados con toda la Junta Directiva cambiando la estructura de las 2 preguntas en las que no están todos de acuerdo.

El Sr. Juan Carlos Majano indica que del ítem 1 la pregunta va a cambiar a "Cuál es su alcance en asociaciones" y con el segundo ítem sería "Experiencia en el manejo de asuntos relacionados con asociaciones", se mantienen los puntajes, en el ítem 17 "Experiencia probada como notario público", para ellos obviamente deben estar registrados en el Colegio de abogados, tener su protocolo para poder realizar las actas y debe de tener oficina física y debe de leer y redactar documentos en el idioma inglés.

El Sr. Juan Carlos Majano considera que cuando se elija el abogado, los otros dos que no se eligieron pueden ser elegidos para otros órganos, la Sra. Johanna Hidalgo comenta que el Comité de Estatutos ya envió la terna y hay que asignar un presupuesto para cada uno.

El Sr. Carlos Mora considera que el punto 4 está muy bien planteado, la Sra. Johanna Hidalgo propone que se baje el porcentaje porque dependerá de la manera en que se elijan porque eventualmente habrá un abogado para ética, uno para fiscalía, otro para alzada, otro para la junta directiva.

La Fiscalía no considera que el presupuesto alcance para todos esos abogados que menciona la Sra. Johanna Hidalgo, la Sra. Johanna Hidalgo indica que cada órgano tiene su cuota legal y es importante medirla.

El Sr. Juan Carlos Majano difiere de la opinión de la Sra. Johanna Hidalgo, ya que el artículo 95 es muy claro, en el inciso C se indica que debe de ser un abogado de mucha experiencia que incluso se comparte información apegado al estatuto y que un abogado tenga un plus en varias especialidades es apegarse a lo que la normativa indica.

La Sra. Katty Esquivel solicita que se resuelva esto en reunión de Comité y lo traigan nuevamente a Junta Directiva ya que la reunión se está extendiendo mucho y se está volviendo personal algunas decisiones.

El Sr. Juan Carlos Majano solicita a los directores que estén de acuerdo en votar los 15 puntos con las modificaciones que la señora secretaria ya anotó y posterior se va a pasar un borrador para conocimiento de cómo va a quedar para las entrevistas, levantar la mano en señal de aprobación.

ACUERDO 137-2023: Por mayoría con 5 votos y 1 abstención, se aprueban los 15 puntos de los elementos específicos con las modificaciones anotadas por la Sra. Johanna Hidalgo. Se ratifica.

El Sr. Mauricio Rodríguez se abstuvo porque considera que los puntos pudieron resumirse de una mejor forma y se debió haber discutido mucho mejor antes de traerlo a Junta Directiva.

El Sr. Juan Carlos Majano, por respeto a los directores y porque no está presente el Sr. Juan Ignacio Pignataro, deja su segundo punto para la próxima sesión.

ARTÍCULO OCTAVO: INFORME DE TESORERÍA

8.1 La Sra. Lucía Gámez tiene copia de un acta que el Sr. Adrián le comentó que existía y se enteraron de esta hace una semana y media aproximadamente, con fecha del 23 de abril del 2023 y la protocolizó el Sr. Antonio Gutiérrez, estaban presente el Sr. Adrián Fernández, el Sr. Juan Carlos Majano, el Sr. Carlos Zúñiga, la Sra. Katty Esquivel, la Sra. María Fernanda Villasmil, el Sr. Carlos Mora y la Sra. Martha Montiel, esa fue una reunión que se hizo con el contador Max Mejías y con el auditor Mauricio Rivera. En el documento el Sr. Mauricio Rivera está evidenciando del porqué él no puede hacer una auditoría del año 2022, porque no tiene sentido hacer una auditoría de algo que a primera vista está incompleto o está mal hecho y considera que es importante que todos estén en conocimiento de esto porque son cosas que pueden parecer sencillas pero que no se hicieron, por ejemplo, la declaración de renta del 2022 se presentó en cero y no se ha realizado una rectificativa para saber si eso está correcto o no, se han realizado cálculos de manera incorrecta y hay muchos atrasos y para entender lo que se debe de hacer, de las declaraciones, tiene un documento que el Sr. Carlos lo tiene y todos deberían de tenerlo desde el momento que se protocolizó, las declaraciones del IVA, de las 12 declaraciones, 3 están atrasadas, solo dos declaraciones se presentaron con movimientos y no se refleja la realidad de la contabilidad, de esas 12, 9 están atrasadas y eso implican multas y desconocen el monto y es algo urgente que se debe de solucionar porque si Hacienda llega, las consecuencias pueden ser mayores a que si ellos mismos informan que se acaban de

REGISTRO NACIONAL
Dirección de
Personas Jurídicas
Depto. Registrar
Asociaciones
Legalización de Libros

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

enterar de la situación y presentan de buena fe todas las rectificaciones; de las cuentas por cobrar de los asociados hay un auxiliar que crea una diferencia de más de ₡3.000.000, los gastos de representación de los honorarios del contador que estuvo están en ese rubro que no es correcto, en las cuentas de entretenimientos, hay cuentas duplicadas, en ingresos anticipados tienen más de ₡9.000.000 que probablemente se deben de reversar porque no están conciliadas en las cuentas por cobrar, en servicios de alimentación hay más de ₡2.000.000, en gastos de administración hay una diferencia de más de ₡38.000.000, las depreciaciones están mal calculadas, las planillas de la CCSS se presentaron mal, las declaraciones de retenciones en la fuente están con errores, este documento ya se le pasó a los nuevos contadores, comenta que cuando se reunieron con el Sr. Mauricio Rivera él lo que indica es que son tantos hallazgos preliminares y están dando la alerta para subsanar esto y poder presentar estados financieros corregidos y que se pueda llevar a la asamblea para todos los asociados y él no confía y lo advirtió la Sra. Katty Esquivel en su momento, en la contabilidad que hizo Max Mejías y Alexander, a simple vista todo está mal hecho, se desconoce cuánto va a representar esto en multas pero se reunió con el Sr. Édgar quien es el nuevo socio directivo de la empresa ATC de los contadores y se debe de reconstruir toda la contabilidad del 2022, esa es la conclusión y solicitó un estimado de cuánto va a costar porque esto no está incluido en los servicios que se contrataron, lo cual tiene un costo de \$3000 más IVA y es importante que todos sepan la situación y se debe de revisar el presupuesto con el Sr. Carlos Zúñiga para ver de dónde se puede sacar.

La Sra. Katty Esquivel desea traer a colación de la misma acta que menciona la Sra. Lucía Gámez, que se indicó que todos los datos que indicaba el Sr. Mauricio Rivera son subsanables y no se ha dicho nada que no se pueda corregir.

Se retira de la sesión la Sra. Mónica López.

ARTÍCULO NOVENO: SOLICITUD DE PERMISOS DE ASOCIADOS

9.1 El Sr. Juan Carlos Majano consulta al Sr. Carlos Zúñiga si las personas que se van a incorporar y desafiliar que están consignadas en el documento, cumplen con la normativa a lo que el Sr. Carlos Zúñiga indica que sí.

9.2 Solicitudes de incorporación

NOMBRE	CÉDULA	MES/AÑO DEL CURSO
Leonard Joel Cambronero Jiménez	208110628	Curso febrero 2023
María Fernanda Calvo Fallas	115220786	Curso junio 2023
Leandro Elizondo Hidalgo	604390252	Curso marzo 2023
Nanny Zamora Román	109680772	Curso junio 2023
Jina Julieta Gómez Guzmán	117001726112	Curso diciembre 2022

El Sr. Juan Carlos Majano solicita a los directores levantar la mano en señal de aprobación.

ACUERDO 138-2023: Revisado el expediente respectivo y conocido el informe correspondiente, 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.

9.3 Solicitudes de desafiliación por morosidad

N.º SOCIO	NOMBRE COMPLETO	N.º IDENTIDAD
3000	KARLA REYES HERNÁNDEZ	80079097
3007	ANGEL GABRIEL RAMÍREZ SOLÍS	110710564
2764	RANDALL GONZÁLEZ VALVERDE	106980541
2821	IVÁN ALBERTO MADRIGAL MORALES	109470288
2936	JOSÉ ENRIQUE GUTIÉRREZ COREA	110450734
2957	NATALIA DE JESÚS ROJAS VIQUEZ	115900378
2966	ONIL JOSÉ REYES ZAMORA	208070776
3092	FABIO MADRIGAL MORA	118020166
3111	MARCELA BRENES CAAMAÑO	108770045
3147	KEVIN GUEVARA SÁENZ	110830247

El Sr. Juan Carlos Majano consulta si todos cumplen con lo que estipula el procedimiento a lo que el Sr. Carlos Zúñiga indica que sí, todos tienen una mora de más de 6 meses y procede lo que estipula el Estatuto.

El Sr. Juan Carlos Majano solicita a los directores levantar la mano en señal de aprobación para la desafiliación de estos asociados.

ACUERDO 139-2023: Por unanimidad se aprueba la suspensión y desafiliación 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 21:18 del mismo día, se da por terminada la sesión de Junta Directiva.

Sr. Juan Ignacio Pignataro, Presidente / Sr. Johanna Hidalgo, Secretaria a.i. Última línea.

The image shows two handwritten signatures. The signature on the left is for Juan Ignacio Pignataro, and the signature on the right is for Johanna Hidalgo. Both signatures are written in black ink and are somewhat stylized.