ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

Acta de la Asamblea General Ordinaria número 148-2023 de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada el 28 de noviembre del 2023 celebrada en sus oficinas centrales, ubicadas en el Barrio Esquivel Bonilla, Calle Blancos, en la Ciudad de San José - Costa Rica.

Al ser las 17:30 horas, el señor Presidente a.i., Juan Carlos Majano Molina, realiza la primera convocatoria, no alcanzando el quórum requerido por Estatuto, se deja transcurrir el tiempo de ley y con el quórum presente se inicia la asamblea al ser las 18:06 horas en segunda convocatoria. Con la verificación del quórum se inicia la asamblea con la participación de los siguientes asociados:

Código	Nombre	Apellidos	Cédula
1158	Ida Luz	Holdridge Meléndez	302210164
1301	Eva Cristina	Loría Quirós	107160327
1308	Sandra	Henchoz Gutiérrez	108170936
1375	Adrián	Mora Solano	109660450
1462	Ana Seydi	López León	107880620
1465	Ofelia María	Ulloa Alvarado	103990799
1632	Mauricio	Muñoz Lobo	106780499
1758	León Darío	Lopera Naranjo	800930978
1772	Ramón	Coll Esquivel	107260401
1924	Marco Vinicio	Andrade Villalobos	303140991
1818	Juan Carlos	Majano Medina	602510663
2097	Ana Patricia	Salas Morera	204190073
2245	Juan Pablo	Salas Solano	109610959
2309	Kattya	Esquivel Valerín	108660350
2368	Eugenio	Díaz De León Hernández	148400371629

Código	Nombre	Apellidos	Cédula
2420	María Gabriela	Mora Fernández	106480828
2546	Erick	Abarca Brenes	108280270
2609	Martha Angélica	Montiel Galindo	801370624
2534	Yamileth	Peña Ulloa	107280363
2656	Anna Luisa	Arias Chavarría	107790058
2818	Gloria	Monge Vilá	106370558
2820	Maraveli	Solano Ulate	700850820
2858	Edgar Antonio	Arias Mora	116890642
2894	Patricia	Mostajo Almonte	801100658
2896	Lorena	Vargas Ortega	801170782
2935	Darío	Jiménez Barrantes	303990752
3075	Johanna	Hidalgo Orozco	108000826
3102	Mónica	López Lutz	109070898
3130	Javier	Pérez Infante	110640658
3143	Carlos	Mora Morales	107830499
3155	Reyneira	Tindel Villareal	113510710
3180	Daysi	Briones Huete	155838303013
3326	Jacqueline	Solís Villalobos	401610291
3330	Douglas Adrián	Quesada Meza	116450180

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

Código	Nombre	Apellidos	Cédula
3437	Marco Andrés	Arguello Retana	114570885
3452	Leonard Joel	Cambronero Jiménez	208110628
3466	Kevin Daniel	Chavarría Palacios	117760483
3500	José Hans	Zamora Sánchez	113990138
1900	Mario Enrique	Marùn Nader	117001193800
2149	Mª Gabriela	Lizano Lugo	104980446
2450	María de los Ángeles	Alfaro Sánchez	401280631
2470	Carlos Alberto	Orozco Flores	108920157
2566	Ana Yancy	Sánchez Barrantes	502700754
2736	Susana	Castro Merens	107330367
3231	Rita	Aguilar Soto	110940264
2054	Omar	Fallas Abarca	105540078
1527	Domingo	Coppola Marci	138000085514
2978	Delphy	Ferguson Simpson	204740999
3059	Juan Guillermo	Tovar González	203140770
3461	José Alexander	Ortiz Leiva	303640056
1522	Víctor Hugo	Loría Corrales	204860770

Poderes

- Juan Ignacio Pignataro otorga poder a Mauricio Muñoz Lobo.
- Mauricio José Rodríguez Cruz otorga poder a Mauricio Muñoz Lobo.
- Nora Serrano otorga poder a Mónica López.

- Leticia Galindez otorga poder a Mónica López.
- Carlos Jesús Álvarez Aguilar otorga poder a Mónica López.
- Alfredo Pérez Vargas otorga poder a Mónica López.
- Luz Marina Campos Cordero otorga poder a Mónica López.
- Diana Vanessa Segura Gómez otorga poder a Mónica López.
- Erán Richter B. otorga poder a Adrián Mora Solano.
- Lilliana Soto Carvajal otorga poder a Adrián Mora Solano.
- Sigrid Ferrare otorga poder a Mónica López.
- Maryángeles Suarez M. otorga poder a Mónica López.
- Wagner Loría Jiménez otorga poder a Mónica López.

Total de poderes: 13

- Sra. Mónica López: 9 poderes
- Sr. Mauricio Muñoz Lobo: 2 poderes
- Sr. Adrián Mora Solano: 2 poderes

La Sra. Ana Patricia Salas comenta que la colega Ana Domínguez llamó a la Cámara y la persona que le atendió le dijo que don Carlos Zúñiga había dado instrucciones de que no se permitían poderes para la asamblea. La Sra. Salas solicita que si no permitieron poderes para unos que no se le permitan poderes a nadie.

El Sr. Adrián Mora externa que, hay jurisprudencia sobre el tema, puesto que en mayo del 2023 se aceptaron poderes y si ya estaba la costumbre, por un error administrativo interno, no se debe dejar de presentar poderes.

El Sr. Carlos Zúñiga aclara que él no tiene la potestad para indicar si se reciben o no poderes.

El Sr. Juan Carlos Majano solicita que la Sra. Ana Domínguez presente su disconformidad por escrito.

La Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez presenta moción para que la asamblea decida si se aceptan o no los poderes. Asimismo, consulta si las personas que están otorgando los poderes tienen número de carnet o número de agente.

El Sr. Juan Carlos Majano Medina indica que se la señora Holdridge tiene dudas puede revisar los poderes.

Un colegiado aclara que ante la cámara se debe presentar el número de carnet, es el que vale y tiene que estar al día sino no puede participar en la asamblea, por tanto el número de agente no tiene razón de ser en este acto.

También está presente el Lic. Adrián Fernández Rodríguez, como Asesor Legal de la asamblea y el Sr. Carlos Zúñiga Naranjo, Gerente General.

Preside la asamblea el Sr. Juan Carlos Majano Medina, Presidente a.i.

ARTÍCULO PRIMERO. COMPROBACIÓN DEL QUÓRUM PARA INICIAR LA ASAMBLEA

Se inicia la asamblea en segunda convocatoria con el quórum de ley establecido en el Estatuto.

ARTÍCULO SEGUNDO. NOMBRAMIENTO DE UN SECRETARIO (A) AD HOC PARA ATENDER LA ASAMBLEA.

La Sra. Ida Luz Holdridge recomienda que el Secretario Ad hoc sea el actual Vocal II de la Junta Directiva, que fue quien firmó la convocatoria a la asamblea.

El Sr. Carlos Mora acepta fungir como Secretario Ad hoc.

El Sr. Juan Carlos Majano Medina recomienda que a la Asamblea para que el señor Vocal II, Carlos Mora, ocupe de forma interina la secretaria.

ACUERDO: Se aprueba que el Sr. Carlos Mora en calidad de Vocal II, ejerza de forma Ad hoc la Secretaria en esta Asamblea General.

ARTÍCULO TERCERO. LECTURA DEL ORDEN DEL DÍA Y EXPLICACIÓN POR PARTE DEL PRESIDENTE AD INTERIN SOBRE LA DINÁMICA DE LA ASAMBLEA Y LOS PUNTOS QUE SE TRATARÁN EN LA MISMA, Y PROPOSICIONES DE LOS ASOCIADOS AL RESPECTO.

El Sr. Juan Carlos Majano da lectura al orden del día. Consulta si hay proposiciones de los asociados conforme a lo leído en la convocatoria.

La Sra. Ida Luz Holdridge indica que, en el punto 9 de la convocatoria si se aprueba el presupuesto se estaría aprobando que el Sr. Juan Carlos Majano Medina como Presidente a.i. y el señor Gerente firmen de forma mancomunada las cuentas, lo que considera que sería un riesgo porque sería jefe y subalterno, esto los Estatutos no lo permiten, ya que lo que se indica es que es el Presidente o cualquier otro miembro de Junta Directiva, en estos momentos no se tiene Tesorero por lo que le tocaría al señor Vocal II.

El Sr. Juan Carlos Majano aclara que las firmas que actualmente están autorizadas son las del Sr. Carlos Mora y la de él, de hecho son los que están cubriendo los gastos de la Cámara. El Sr. Carlos Zúñiga aparece en el documento porque al ser administrativo es quien genera los gastos que deben cubrirse, pero ellos lo autorizan mediante las firmas.
Se hace el cambio en el punto 9 para que se indique que las personas firmantes de los cheques de la Cámara es el Sr. Carlos Mora y él. Se somete a votación el cambio.

ACUERDO: Por unanimidad se aprueba modificar el punto 9 de la convocatoria de la Asamblea, para que se lea que, se autoriza al Presidente Ad interin y al Sr. Vocal II para que por el mismo período de este presupuesto puedan ambos señores hacer giros de dinero contra las cuentas de la Cámara orientados a cubrir todos los gastos que la misma genera y que son parte de lo consignado en el proyecto de presupuesto, incluida en esta autorización el realizar el cambio de firmas autorizadas a nivel bancario para emisión de cheques y realizar transferencias electrónicas de fondos.

La Sra. Mónica López solicita variar el orden de la agenda para que, de seguido, se elijan todos los puestos, debido a que está en el punto 11 de la agenda y se corre el riesgo de que a esa hora no se cuente con postulantes; asimismo, solicita que posterior a la elección de puestos se proceda con la lectura de informes, autorizando que de primero se brinde el informe de auditoría, con el objetivo de que señor auditor no se tenga que quedar varias horas en la asamblea.

El Sr. Juan Carlos Majano somete a votación la variación de la agenda de la asamblea, para que la elección de los puestos se haga antes de la lectura de informes.

ACUERDO: Por unanimidad se aprueba modificar el orden de la agenda de la asamblea, procediéndose a la elección de puestos antes de la lectura de informes.

El Sr. Juan Carlos Majano somete a votación la variación de la agenda de la asamblea para que se lea de primero el informe de auditoría.

ACUERDO: Por unanimidad se aprueba variar la agenda de la asamblea para que en la lectura de informes se exponga de primero el informe de auditoría.

La Sra. Ana Patricia Salas presenta moción para que se dé lectura a la correspondencia antes de la presentación de informes.

El Sr. Juan Carlos Majano Medina somete a votación la moción presentada.

Votos a favor: 21
Votos en contra: 37
Abstenciones: 0

ACUERDO: Por mayoría se rechaza la moción presentada.

El Sr. Mauricio Muñoz Lobo presenta moción para que se dé lectura a la carta de renuncia de miembros de Junta Directiva, ya que ahí viene la explicación de lo acontecido. El informe que se presentó posteriormente se recibió a destiempo.

El Sr. Juan Carlos Majano indica que, dentro de la correspondencia que se tiene esa carta se va a leer pero las que se enviaron a destiempo no.

El Sr. Adrián Mora indica que la carta de renuncia fue enviada por correo electrónico a los asociados, la cual se leerá, pero cree que a lo que se refiere el Sr. Muñoz es a un informe que envió el Sr. Juan Ignacio Pignataro el cual no fue presentado en tiempo tal cual lo dicen los Estatutos que deben presentarse ocho días antes.

Se somete a votación la lectura del informe enviado por el Sr. Juan Ignacio Pignataro.

Votos a favor: 26
Votos en contra: 28
Abstenciones: 1

ACUERDO: Por mayoría se rechaza la moción presentada.

El Sr. Presidente a.i. deposita la conducción de la elección de puestos en el Sr. Ramón Coll, Presidente del Tribunal Electoral.

ARTÍCULO CUARTO: ENTREGA A LOS ASOCIADOS MEDIANTE CORREO ELECTRÓNICO (PUEDE SER PREVIO A LA ASAMBLEA) DE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: COPIA DEL ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA (146-2023), COPIA DEL ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA N°147-2023. INFORME DE LA FISCALÍA, COPIA DE LA CERTIFICACIÓN A LA QUE SE REFIERE EL PUNTO A.5 DEL ARTÍCULO 45 DEL ESTATUTO, COPIA DE LA CONVOCATORIA CON EL ORDEN DEL DÍA, INFORME DEL PRESIDENTE AD ÍNTERIN, INFORME DE LA PRESIDENTA DEL CONSEJO INTERNACIONAL, INFORME DEL TRIBUNAL DE ÉTICA, INFORME DEL CONSEJO DE ALZADA, COPIA DEL PROYECTO DE PRESUPUESTO PROVISIONAL POR TRES MESES, COPIA DEL INFORME DE AUDITORÍA PERÍODO 2022 PREPARADO POR MAURICIO RIVERA MESÉN.

Se remitió a los asociados los documentos indicados en este artículo.

ARTÍCULO QUINTO: INSTALACIÓN DE TRIBUNAL ELECTORAL, Y ENTREGA DE LA DIRECCIÓN DE LA ASAMBLEA AL PRESIDENTE DE DICHO ÓRGANO.

Se otorga la conducción de las elecciones de puestos al Sr. Ramón Coll, presidente del Tribunal Electoral.

ARTÍCULO SEXTO: ELECCIÓN EN LA ASAMBLEA DE LOS SIGUIENTES PUESTOS:

4.1 El Sr. Ramón Coll solicita postulantes para el puesto de Fiscal titular.

Se postula al Sr. Victor Loría Corrales quien se encuentra presente en la asamblea y externa estar de acuerdo con su postulación.

No habiendo más postulaciones se somete a votación la elección del Sr. Victor Loría como Fiscal Titular de la CCCBR.

Votos a favor: (no se indicó)
Votos en contra: (no se indicó)
Abstenciones: 5

ACUERDO: Por mayoría se elige al Sr. Victor Loría Corrales, asociado con carnet número 1522, como Fiscal Titular de la Cámara de Corredores de Bienes Raíces.

El Sr. Victor Loría presenta su renuncia a la Comisión de Estatutos, debido a que no puede formar parte por su función como Fiscal Titular.

4.2 El Sr. Ramón Coll solicita postulantes para el puesto de Fiscal adjunto

Se postula al Sr. Javier Pérez Infante quien se encuentra presente en la asamblea y externa estar de acuerdo con su postulación.

Votos a favor: (no se indicó)
Votos en contra: (no se indicó)
Abstenciones: 2

ACUERDO: Por mayoría se elige al Sr. Javier Pérez Infante, asociado con carnet número 3130, como Fiscal Adjunto de la Cámara de Corredores de Bienes Raíces.

4.3 Tribuna de Ética, mínimo tres titulares, y se ser posible nombrar además dos suplentes.

El Sr. Ramón Coll solicita postulantes para el Tribunal de Ética.

Se postulan a los siguientes postulantes:

- Erick Abarca Brenes
- Omar Fallas Abarca
- Marco Andrade Villalobos
- Gabriela Lizano Lugo
- María de los Ángeles Alfaro Sánchez

El Sr. Carlos Orozco indica que, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 77 de los Estatutos, el Tribunal de Ética deberá estar integrado por un Presidente, un Secretario y tres vocales, lo que quiere decir que se deben elegir a cinco personas más dos suplentes. Asimismo, resalta la importancia de que los miembros que se elijan tengan conocimientos en procedimientos tecnológicos y se tenga acceso a un expediente electrónico debidamente escaneado. Asimismo, considera que si el Sr. Andrade desea postularse que sea en calidad de suplente, debido a que hizo cierto tipo de manifestaciones en contra de la Comisión de proyecto de reforma, expresándose de forma soez borrando después la prueba.

La Sra. Johanna Hidalgo Orozco externa que ella interpuso una denuncia en contra de los actuales miembros del Tribunal de Ética por tanto el Sr. Marco Andrade no puede reelegirse y la prueba la tiene actualmente el Tribunal de Alzada.

El Sr. Ramón Coll aclara que, según lo indicado por el Asesor Legal el Sr. Andrade si puede ser reelegido, toda vez que no ha tenido un traslado de cargos de la denuncia.

El Lic. Adrián Fernández indica que la sola presentación de una denuncia no le impide a una persona postularse para algún cargo, asi lo indican los estatutos. La prohibición es cuando hay un traslado de cargos, por lo que si hay una denuncia en contra de un miembro del Tribunal de Ética esa persona no puede dictar su propio traslado de cargos. Aclara que como Asesor Legal de la Cámara no tiene conocimiento que se haya efectuado un traslado de cargos al Sr. Marco Andrade.

El Sr. Marco Andrade expresa que quien está faltando a la ética es el Sr. Carlos Orozco porque el documento es privado entre ellos dos, fue una conversación que tuvieron telefónicamente, por lo que solicita que se retracte de lo que ha dicho.

Se somete a votación la elección del Sr. Marco Andrade Villalobos como miembro del Tribunal de Ética.

Votos a favor: 31
Votos en contra: 23
Abstenciones: 0

ACUERDO: Se aprueba la elección del Sr. Marco Andrade Villalobos, asociado con carnet número 1924 como miembro del Tribunal de Ética.

Se somete a votación el nombramiento de: Erick Abarca Brenes, Omar Fallas Abarca, Marco Andrade Villalobos, como titulares y Gabriela Lizano Lugo y María de los Ángeles Alfaro Sánchez, como miembros suplentes del Tribunal de Ética.

Votos a favor: (no se indicó)
Votos en contra: 1
Abstenciones: 3

ACUERDO: Por mayoría se eligen como miembros del Tribunal de Ética a: Erick Abarca Brenes, asociado con carnet número 2546; Omar Fallas Abarca, asociado con carnet número 2054; Marco Andrade Villalobos, asociado con carnet número 1924 como miembros titulares del Tribunal de Ética y a la Sra. Gabriela Lizano Lugo, asociado con carnet número 2149; y a la Sra. María de los Ángeles Alfaro Sánchez, carnet de asociado número 2450 como miembros suplentes. Quedará a cargo del Tribunal de Ética la designación de los cargos a ocupar dentro de este órgano.

El Sr. Omar Fallas solicita que a los miembros del Tribunal de Ética se les brinde una capacitación para el ejercicio del puesto.

4.4 Director del Consejo Internacional.

El Sr. Adrián Mora Solano propone que continúe la Sra. Ofelia Ulloa. La postulación es secundada por el Sr. Juan Carlos Majano Medina.

La Sra. Ofelia Ulloa se encuentra presente en la asamblea y acepta la postulación para su reelección.

La Sra. Ida Luz Holdridge propone a la Sra. Ana Seydi López León, quien está presente en la asamblea y acepta la postulación.

Se somete a votación:

Votos a favor de la Sra. Ana Seydi López León: 24
Votos a favor de la Sra. Ofelia Ulloa: 36

La Sra. Ida Luz Holdridge indica que la Sra. Ofelia Ulloa para reelegirse necesita las dos terceras partes de los votos presentes y desea saber si en este caso se cumple con ese porcentaje. La Sra. Ofelia Ulloa necesitaría 40 votos para poder reelegirse.

La Sra. Ofelia Ulloa indica que si la Sra. Ana Seydi López es electa, quedará obligada a interponer una denuncia en su contra ante el Tribunal de Ética, pues la Sra. López León internacionalmente no cuenta con la ética ni con los atestados para ejercer este puesto.

La Sra. López León indica que la Sra. Ulloa le aduce acciones antiéticas de cosas que están normadas y lo verá en Alzada, pues se norman por las leyes de asociaciones, por los Estatutos y por el Código de Ética. La han tratado de calumniar, pero es de todos sabido que tiene un rol nacional e internacional, es representante de CRS, capacita a los mejores agentes no solo de Costa Rica, sino de Centroamérica, de República Dominicana y de Panamá. Tiene la frente en alto y si puede colaborar en algo con gusto lo hará.

El Sr. Adrián Mora indica que la Sra. Ofelia Ulloa fue la primera mujer presidenta de CILA, es una persona que ha representado muy bien al país en los foros más importantes y es la única persona que tiene un salón de honor en esta asociación por todo el trabajo que ha hecho.

El Sr. Ramón Coll indica que la Sra. Holdridge lleva razón en lo que indica, por lo que se efectuará nuevamente la votación. Son 51 personas las que están presentes más 13 poderes, para un total de 64 votos. La Sra. Ulloa necesitaría 44 votos para ser reelegida.

Votos a favor de la Sra. Ana Seydi López León: 19
Votos a favor de la Sra. Ofelia Ulloa: 39

ACUERDO: Por mayoría se nombra a la Sra. Ana Seydi López León, con carnet de asociada número 1462, como Directora del Consejo Internacional.

4.5 Colaboradores del Consejo Internacional (al menos dos).

El Sr. Ramón Coll solicita la postulación de al menos dos personas que colaboren en el Consejo Internacional.

La Sra. Ofelia Ulloa propone a la Sra. Kattya Esquivel y a la Sra. Martha Montiel. Ambas asociadas se encuentran presente en la asamblea y aceptan la postulación.

Votos a favor: 28
Votos en contra: 5
Abstenciones: 7

La Sra. Kattya Esquivel y la Sra. Martha Montiel renuncian al cargo.

Se propone la elección de Hernando Coto y de Maraveli Solano Ulate, ambos están presentes en la asamblea y aceptan la postulación.

ACUERDO: Por unanimidad se nombra a Hernando Coto, asociado con carnet número 3011 y a Maraveli Solano Ulate, asociada con carnet número 2820, como colaboradores del Consejo Internacional.

<u>ARTÍCULO SÉTIMO</u>: INTEGRAR AL SEÑOR EXPRESIDENTE ADRIÁN MORA SOLANO COMO MIEMBRO DEL CONSEJO DE ALZADA, Y NOMBRAMIENTO DE UN ASOCIADO MÁS (NO EXPRESIDENTE) AL MISMO CONSEJO PARA COMPLETAR ASÍ LA INTEGRACIÓN DE TRES MIEMBROS PARA ESTE ÓRGANO.

El Sr. Ramón Coll indica que se debe ratificar el nombramiento del Sr. Adrián Mora en el Consejo de Alzada y elegir a dos personas más.

La asamblea propone incorporar al Sr. Juan Ignacio Pignataro, como expresidente de la Cámara.

Se somete a votación la ratificación del nombramiento del Sr. Adrián Mora en el Consejo de Alzada.

Votos a favor: 51
Votos en contra: 0
Abstenciones: 6

ACUERDO: Por mayoría se ratifica del nombramiento del Sr. Adrián Mora en el Consejo de Alzada.

El Sr. Adrián Fernández indica que el Sr. Juan Ignacio Pignataro no podría integrar el Consejo de Alzada, debido a que no está presente en la asamblea y en el poder no indica que está de acuerdo en formar parte del Consejo de Alzada.

Se propone el nombramiento de la Sra. Ofelia Ulloa Alvarado y al Sr. Eugenio Díaz De León Hernández como miembros del Consejo de Alzada. Ambos están presentes en la asamblea y aceptan la postulación.

Votos a favor: (no se indicó)
Votos en contra: 1
Abstenciones: 1

ACUERDO: Por mayoría se aprueba el nombramiento de la Sra. Ofelia Ulloa Alvarado, asociada con carnet número 1465 y al Sr. Eugenio Díaz De León Hernández, asociado con carnet número 2368, como miembros del Consejo de Alzada.

La Sra. Patricia Salas presenta moción de orden, toda vez que la forma en que el Sr. Ramón Coll se ha expresado en esta asamblea no ha sido la correcta.

El Sr. Ramón Coll acepta el llamado de atención. No obstante, solicita que el respeto se dé entre todas las partes.

<u>ARTÍCULO OCTAVO</u>: DE LA ELECCIÓN DEL TRIBUNAL ELECTORAL PARA EL SIGUIENTE PERÍODO (TRES PERSONAS).

La asamblea propone a: Ramón Coll Esquivel, asociado con carnet número 1772; Mauricio Muñoz Lobo, asociado con carnet número 1632 y a Ana Yancy Sánchez Barrantes, asociada con carnet número 2566.

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

Votos a favor: (no se indicó)
Votos en contra: (no se indicó)
Abstenciones: (no se indicó)

ACUERDO: Por mayoría se aprueba el nombramiento de Ramón Coll Esquivel, asociado con carnet número 1772; Mauricio Muñoz Lobo, asociado con carnet número 1632 y a Ana Yancy Sánchez Barrantes, asociada con carnet número 2566, como miembros del Tribunal Electoral.

ARTÍCULO NOVENO: Del nombramiento de la comisión de revisión de actas.

La asamblea propone a las siguientes personas para integrar la Comisión de revisión de actas: Ida Luz Holdridge Meléndez, Domingo Coppola Marci, Ana Patricia Salas y Gloria Monge Vilá.

ACUERDO: Por unanimidad se aprueba el nombramiento de Ida Luz Holdridge Meléndez, asociada con carnet número 1158; Domingo Coppola Marci, asociado con carnet número 1527; Ana Patricia Salas Morera, asociada con carnet número 2097 y Gloria Monge Vilá, asociada con carnet número 2818, como miembros de la Comisión de revisión de actas.

ARTÍCULO DÉCIMO: De la juramentación por parte del presidente ad interin de todas las personas que fueron nombradas en esta Asamblea.

El Sr. Juan Carlos Majano Medina juramenta a todos los miembros electos en esta asamblea.

Se declara un receso de 15 minutos.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: PRESENTACIÓN ORAL POR PARTE DEL PRESIDENTE AD ÍNTERIN, FISCALÍA, TRIBUNAL DE ÉTICA, CONSEJO DE ALZADA, AUDITOR EXTERNO Y CONSEJO INTERNACIONAL DE UN RESUMEN EJECUTIVO DE LOS PUNTOS CONTENIDOS EN CADA UNO DE LOS INFORMES INDICADOS EN EL PUNTO 3 ANTERIOR POR UN ESPACIO NO MAYOR A 15 MINUTOS, DANDO EL ESPACIO A LOS ASOCIADOS PARA FORMULAR PREGUNTAS Y/O SOLICITAR ACLARACIONES SOBRE CADA UNO DE LOS INFORMES, POR UN ESPACIO NO MAYOR A 15 MINUTOS QUE SE IRA OTORGANDO CONFORME SE VAYA PRESENTANDO CADA INFORME.

El Sr. Mauricio Eduardo Herrera Mesén presenta los estados financieros del 01 de enero al 31 de diciembre del 2022

Mesén & Asociados

Despacho de Contadores Públicos Autorizados
Mesén y Asociados S.A
Cédula Jurídica 3-101-718429
Lic. Mauricio Edu. Rivera Mesén
Licenciado en Banca y Finanzas
Contador Público Autorizado
Miembro de la A.C.

Meyer & Asociados

Despacho de Contadores Públicos Autorizados
Meyer y Asociados, S.A.
Cédula Jurídica 3-101-215840
Lic. Mauricio Calo Rivera Meyer
Licenciado en Banca y Finanzas
Contador Público Autorizado
Membrete de la Ley

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

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante a la auditoría para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Asociación.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas de contabilidad utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.

- Concluimos sobre lo apropiado del uso de la base de contabilidad del negocio en marcha por parte de la Administración y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material en relación con eventos o con condiciones que podrían originar una duda significativa sobre la capacidad de la Asociación para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, debemos llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida a la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras podrían causar que la Asociación deje de ser una entidad en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluidas las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones subyacentes y los eventos en una forma que logra una presentación razonable.

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

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

Mesén & Asociados

Despacho de Contadores Públicos Autorizados
Mesén y Asociados S.A.
Cédula Jurídica 3-101-218409
Lic. Mauricio Edu. Rivera Mesén
Licenciado en Banca y Finanzas
Contador Público Autorizado
Miembro de la AIC

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

MAURICIO EDUARDO RIVERA MESEN (FIRMA)

Firmado digitalmente por MAURICIO EDUARDO RIVERA MESEN (FIRMA)
Fecha: 2023.11.21 14:47:46 -06'00'

Lic. Mauricio Eduardo Rivera Mesén
Contador Público Autorizado
Miembro No. 2950
Póliza de Fidelidad No. 0116FIG7, vence el 30 de setiembre de 2024
"Timbre de ¢1.000.00 se adjunta en el original Ley No. 6663, por disposición de su artículo 8."

21 de noviembre del 2023
San José, Costa Rica.

Mesén & Asociados S.A.

Presentado el informe se abre un espacio de preguntas por parte de los asambleistas.

La Sra. Ana Patricia Salas consulta si se tiene un monto estimado de los gastos de más. Asimismo consulta en qué afecta lo de las cuentas por cobrar que está inflado, la economía actual de la Cámara.

El Sr. Mauricio Rivera responde que en cuanto a los gastos administrativos de actividades de mercadeo y cursos, los gastos incrementaron en ¢91.000.000 con respecto al año pasado, esos incrementos están relacionados básicamente con lo que tiene que ver con lo que le corresponde a la parte del congreso con respecto al año 2021, tomó los valores del año 2021 y los está comparando

con el 2022 para decirles cuáles fueron los movimientos más importantes a su criterio, tanto de ingresos como de gastos. En la página 22 del estado financiero auditado, ahí se tienen todos aquellos signos que están negativos ronda el millón y resto que se pagó de más. Todas las instituciones tienen siempre cuentas por cobrar y esto tiene una afectación desde el punto de vista financiero, parte de la buena recuperación de las cuentas por cobrar es que puedan ser eficientes a la hora de cobrarlas. Es importante que se haga un esfuerzo para mejorar el cobro de las cuentas por cobrar. Se tiene un arranque ¢10.000.000 del año 2021 que se debió pasar por incobrables y no se ejecutó ese acuerdo de Junta y luego se tienen depósitos que los contadores externos incluyeron dentro de esa cuenta por cobrar que está generando un ingreso adicional y es el que tiene que identificarse para poder decir esto es realmente lo que nos deben al 31 de diciembre del 2022.

La Sra. Kattya Esquivel indica que la Sra. Johanna Hidalgo hizo un comentario en un chat que dice que la contabilidad 2022 fue borrada y que la auditoria podría estar maquillada. Solicita que se refiera al tema.

El Sr. Mauricio Rivera indica que la contabilidad no está borrada porque la tiene ahí y en cuanto al tema de maquillaje indica que en su momento don Juan Ignacio Pignataro escogió a los contadores externos con lo cual no tiene problema porque piensa que son personas de entera confianza de ellos, a él lo mantuvo pero lo hubiera quitado si no era de su confianza, por lo que piensa que eltema del maquillaje de los estados financieros es como para decir que las cifras no son las adecuadas, que los ingresos eran menores y pusieron mayores, que los gastos eran más y pusieron menos, etc, entonces hay una manipulación de estados financieros y a ellos lo rigen un código de ética que no les permite incurrir en faltas. También, expresa que estuvo por tres años como miembro del Tribunal de Honor de Colegio de Contadores del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica, por tanto da certeza que nada de lo que se le cuestiona está mal.

El Sr. Pablo Salas expresa que este año el presupuesto de mercadeo estaba en cero ¿es porque no estaba presupuestado o porque simplemente la estrategia era no gastar en mercadeo?

El Sr. Mauricio Rivera indica que el congreso generó gastos de mercadeo como de actividades, por lo menos dentro de los gastos que están registrados y reflejados, no hay absolutamente ningún gasto de mercadeo relacionado con comunicación de imagen y publicidad, mientras que en el año 2022 sí se hizo. El tema del congreso fue una exposición para posicionar más a la cámara a nivel nacional e internacional.

El Sr. Adrián Mora consulta si el auditor tuvo conocimiento de que hubiera dos contabilidades la que hizo el Sr. Juan Ignacio Pignataro que se entregó al señor auditor y otra hecha por Mejías & Asociados en mayo del 2022 y que no fue pagada por su administración porque hubo insatisfacción con su trabajo. Asimismo, consulta al Sr. Carlos Zúñiga si los ¢10.000.000 si propuso en la Junta Directiva que se votaran esas ¢10.000.000 de incobrables, pues cuando eso se dio ellos iban de salida. Asimismo consulta al señor auditor si se hizo la auditoría del congreso.

El Sr. Carlos Zúñiga indica que a raíz de una recomendación que dio el Lic. Rivera efectivamente se identificó que cuando la persona tiene 90 días de atraso se le quitan todos los accesos, pero cuando tiene 180 días de acuerdo con los Estatutos es una expulsión, a raíz de eso por el año 2022 identificó que alrededor de ¢8.000.000 correspondiente a deudas de personas que se había tomado el acuerdo de expulsión pero faltó hacerle el asiento contable, por lo que en una de las últimas sesiones de Junta Directiva propuso que se hiciera un ajuste para limpiar cuentas pero lo dejaron en suspenso para analizarlo, no se logró ejecutar, pero están identificados.

El Sr. Rivera responde que en el año 2022 había una contabilidad del despacho Mejías y cuando ingresaron los contadores ellos vuelven a hacer nuevamente la contabilidad desde cero y no tienen la trazabilidad de esa contabilidad. Tiene entendido que no hubo pago para el despacho de Mejías y Asociados en virtud de que no cumplió con los requisitos y objetivos en cuanto a la calidad contable. Asimismo, el año pasado se brindó el informe a todos los asambleístas de lo del congreso, el cual dio un saldo positivo y se hizo una confrontación de todos los ingresos y gastos relacionados con el congreso.

El Sr. Mauricio Muñoz consulta si habrá alguna forma de cambiar la facturación de esas mensualidades de personas a fin de que no se genere el IVA y por otro lado también se considera que existe una cuenta por pagar que al final incrementa la utilidad al final del periodo sino se rebaja como incobrable. Agrega que hubiesen querido que la contabilidad fuera más específica con respecto a la utilidad del congreso, debió haber sido un capítulo independiente donde se tome la parte del gasto, se debió analizar un periodo de un congreso que pudo dejar pérd63idas y aún no se sabe. Hay un incremento patrimonial que aparece que ha de ser una utilidad o plusvalía que pudo haber tenido la propiedad esto lo que hace es darle una utilidad que puede ser ficticia, con respecto a la utilidad acumulada con respecto al patrimonio de la propiedad.

El Sr. Rivera responde que, en cuanto a la cuenta por cobrar de lo de IVA es de compradores que puedan generar notas de crédito para no incurrir en un gasto adicional del IVA, entonces ahí es donde deben tener ese esfuerzo adicional para poder cambiar la política de si se cobra generar la factura para hacer el pago a Tributación, si no se cobra no encuentra sentido que se haga una factura sino se recibió el dinero, ese es un consejo que debería tomar la Gerencia. En cuanto al patrimonio, la valoración de la propiedad no se modificaron la utilidad de los ¢12.000.000 que pesa ahí es el ingreso menos los gastos, incluyendo el congreso. De la parte de los ingresos saqué el congreso como un ingreso total por los ¢63.000.000 y dijo que había una contribución de ¢47.000.000 y leyó los detalles de ello. Para poder tener la contribución de ¢63.000.000 pues se tuvo que haber incurrido en gastos de actividades. Publicidad y una serie de aspectos. En cuanto al tema de esa utilidad no hay ninguna plusvalía que esté reflejada dentro del patrimonio primero porque no se ha hecho ningún avalúo de esa propiedad, de lo contrario aumentaría el patrimonio, pero ese avalúo no lo han hecho. Hay un incremento de la utilidad de ¢5.000.000 pero esta del 2021-2022 creció con respecto al año 2021, pero no obedece a que se hizo ninguna plusvalía por ende no hay ningún incremento patrimonial.

La Sra. Ana Seydi López indica que siempre el meollo de la contabilidad son las cuentas por cobrar, la parte de asignar correctamente los pagos. Ella fue presidente, tesorera, es financista e hicieron el Quikbooks para usar una herramienta para poder tener claridad, también a qué tiempo se dejaba de seguir la cuenta por cobrar del asociado seis meses para que no se inflara. ¿Cuál es la herramienta que están utilizando?

El Sr. Carlos Zúñiga responde que se sigue usando Quikbooks pero una versión más robusta, eso se atacó a raíz de la contratación de la nueva firma contable. En el año 2019 se encontró que no se usaba el Quikbooks en las cuentas por cobrar sino que lo que se llevaba era un Excel. Cuando estuvo de tesorero el Sr. Luis Gómez se revisó que en el balance de cuentas por cobrar se tenían ¢3.000.000 pero en realidad eran ¢15.000.000 en ese momento se hizo un ajuste, pero igual se ha venido generando algunas diferencias. En este momento las cuentas por cobrar las está manejando el Quikbooks en la cuenta auxiliar y es la que se usa para la cuenta mayor.

La Sra. Ida Luz Holdridge según leyó en actas la Junta Directiva lo que hizo fue contratar a esta empresa contadora para restaurar desde cero todas las cuentas y fue el informe que se le entregó al

auditor para que pueda auditar. En cuanto al congreso lo vieron en la asamblea anterior y ella lo preguntó en esa ocasión porque consideran que ingreso es ingreso y gastos todo relacionado a lo que es el congreso, pero se tenía incluida una partida que era un curso de correduría de bienes raíces, eran 80 asociados que habían llevado un curso más las afiliaciones para ponerlo como ingreso del congreso, por eso daba ganancias, pero si se quitaba ese ingreso generaba pérdidas. Lo segundo es en cuanto a una contingencia de cinco millones que se le pagó al cuida carros, el Sr. Juan Carlos Majano solicitó en una asamblea negociar pero no se negoció nada, pero ahora se indica que no hay ningún juicio, pero en el informe de Fiscalía se dijo que se tenía que hacer una contingencia de ¢9.000.000 por algo de la CCSS.

La Sra. Johanna Hidalgo indica que en una reunión con el auditor, donde externó su preocupación con respecto a los temas tributarios de la asociación entre otros temas mostró preocupación por la gran diferencia entre la declaración de renta 2022 y la sumatoria de las aclaraciones del IVA del periodo 2022 generando una contingencia tributaria, importante para la asociación. En esa misma reunión el auditor manifestó su preocupación por el tema del proceso de la caja chica del mismo periodo, así como por algunos gastos de la tarjeta de crédito que usó la Presidencia de ese periodo, hecho que podría explicar en estos momentos. Usted recibió la contabilidad completa, pero en el informe de Fiscalía del acta 147 la Sra. Kattya Esquivel informa que fue borrada.

El Sr. Mauricio Rivera responde que los contadores actuales dejaron de reportar en sus declaraciones del impuesto de renta ¢44.000.000 y en la de renta si pusieron los ¢44.000.000 cuando él les hizo la pregunta a ellos de cuál era la razón de que eso se quedó por fuera y la respuesta fue que era de segunda importancia el pago de impuestos con lo que no está de acuerdo, entonces él habló con don Juan Ignacio Pignataro en la Sala de Presidencia y le dijo que le preocupaba mucho y que no podía aceptarlo. Se indicó que iba a consultar a un abogado en derecho tributario para que le ayude y que le transmitiría lo que se debe hacer, no obstante los contadores corrigieron las declaraciones del IBA de julio del 2022 e incluyeron los pagos respectivos de esos impuestos, entonces eso estaría cancelando sin multa porque se rectificó la declaración, lo que sí correría son los intereses que se pagaron por impuestos por un monto de ¢800.000 y ya está corregido. El otro asunto de la contabilidad, los contadores efectivamente le entregaron todo lo de la contabilidad, desconoce si algo fue o no fue borrado algo.

Se retira de la asamblea el Sr. Mauricio Rivera.

El Sr. Juan Carlos Majano indica que esos pagos se hicieron en esta administración, debido a que el Sr. Juan Ignacio Pignataro no lo hizo.

<u>INFORME DEL PRESIDENTE A.I.</u>

"Estimados asociados: Situación de mayo a octubre 2023: Los que me conocen, saben que soy una persona conciliadora, llevadera y sobre todo que escucho, dedicaré unas líneas para explicarles que los problemas de comunicación que se dieron, así como las faltas de respeto, burlas etc, fueron permitidas por el presidente anterior en ejercicio, Sr. Pignataro, pero muy en especial dichas faltas se dieron constantemente por la señora ex secretaria Joanna Hidalgo, afectando esto el ambiente profesional colegiado, pues se dificultaba enormemente el diálogo constructivo. Es importante que los asociados sepan porqué razón la Junta Directiva no podía funcionar, por cuanto es precisamente esa incapacidad de conversar, de dialogo, de consenso en forma transparente y respetuosa lo que fue generando problemas, así como una supuesta Junta Directiva paralela que se podía visualizar en ese momento, pues se presentaban temas, que sin discutirse se aprobaban, lo cual denotaba que ya los otros miembros que integraban la

Junta, los habían visto y conversado antes, tema que también generó problemas pues en muchas oportunidades se llegaba a imponer en lugar de buscar consenso, en otras palabras, el presidente anterior en ejercicio no pudo separar la contienda electoral de la administración de la Cámara, y su actuar generó un ambiente tenso y conflictivo, los que se han dado a la tarea de leer cuidadosamente las actas podrán entender estas afirmaciones. Como vicepresidente, no tuve ninguna actuación oficial delegada por el presidente en su ausencia, por el contrario fui sacado de administrador de un chat oficial de la cámara, Indico algunos ejemplos: para la actividad del día de la madre, no se hizo presente el Sr. Pignataro, al hotel Intercontinental a compartir con las asociadas que estuvieron conmemorando su día, ni se me invitó a estar presente en el mismo en su representación. Era importante que también supervisara el evento ya que ese día se debían tomar decisiones, que opacaron en parte la actividad. Otro ejemplo reciente, si el señor expresidente sabía de previo de su condición migratoria para viajar a los Estados Unidos, a la Convención anual de la NAR en el mes de noviembre, y ante la consulta previa en sesión de junta directiva, bajo un acto totalmente egoísta y prepotente no aceptó delegar la representación oficial de la CCCBR en manos del vicepresidente ni de nadie más como lo demanda el estatuto de nuestra asociación en su artículo sesenta y cinco, violentándolo.

También es importante destacar el tema relacionado con el Tribunal de Ética, donde una solicitud de auxilio económico les permitiera como órgano sesionar con regularidad. Esta solicitud se les rechazó sin tener ningún tipo de empatía con la causa, pero además, la participación directa de la Sra. Johana en todas las sesiones en las que este tema fue tocado, fue antiético, porque a sabiendas que ella tiene supuestas denuncias en su contra en el Tribunal de Ética, no se abstuvo en votar en contra, en cada sesión que este tema se discutió. El presidente como tal tenía la obligación de solicitar la abstención de su voto por conflicto de interés y en ambos casos de las votaciones no lo hizo. Es importante también destacar que ella fue quien propuso que se quitara al Asesor Legal de la Cámara, licenciado Fernández para que no pudiera atender las solicitudes del Tribunal de Ética; incluso en forma consistente hasta el último momento en que estuvo en la Junta Directiva, aspecto preocupante por cuanto si el Tribunal se quedaba sin el abogado que los había venido acompañando desde el inicio de su gestión, o si los miembros del Tribunal renunciaban, era algo que únicamente a ella, supuesta implicada le hubiese quizas beneficiado.

Así mismo, es importante explicar el tema de la contratación de abogados y referirme porque razón me opuse, como director a esto, y es importante aclararles a ustedes como asociados, que la oposición no era por defender al Lic. Adrián Fernández, sino buscar un proceso transparente donde no hubiese intereses personales involucrados, pero a la vez, es importante anotar la conveniencia que tenía la Cámara de mantener a un abogado que había trabajado durante siete años, que tuvo a su cargo la reforma del actual estatuto, y del cual nunca se ha recibido ninguna queja formal de ningún asociado, mismo abogado que en situaciones como la que enfrentamos, ha estado a la par del suscrito atendiendo con prontitud y acertado criterio los temas que se han suscitado, incluso en otras administraciones. En cuanto a esto es muy importante destacar que cuando se pide una explicación a Juan Ignacio, del porqué se quería cambiar al abogado Fernández nunca da una respuesta directa, entonces la pregunta aquí no es por qué se quería mantener a Adrián Fernández, sino más bien, porque Juan Ignacio y su grupo querían quitarlo, sobre este tema, para que ustedes vean las grandes contradicciones del proceso, se hace el mal logrado concurso para elegir abogado, pero en este concurso se invita a participar al mismo licenciado Adrián Fernández, entonces, me pregunto: ¿si había una necesidad de cambiar al señor Fernández, porque su trabajo quizás no era bueno o porque no había confianza, como puede ser posible que lo vuelvan a invitar a formar parte en el concurso del servicio de asesoría legal de la Cámara?. Ante esta situación, no me quedó otra salida que presentar un Recurso de Apelación ante la Asamblea. Este recurso de apelación no buscaba obstaculizar el trabajo de la Junta, ni perjudicar a nadie, sino más bien solicitarle a la Asamblea como máximo órgano de la

Asociación que dirimiera el conflicto, pero fue el mismo Juan Ignacio y su grupo los que hicieron todo lo posible para que no se diera la Asamblea, llegando inclusive a presentar la renuncia como grupo. Ante esta situación. se deja sin efecto la convocatoria a Asamblea Extraordinaria señalada para el día 13 de este mes (publicación que la ex tesorera y el ex presidente se negaron a pagar y a publicar en todos los medios oficiales de la CCCBR), y la cual fue publicada en el periódico la Extra del día 27 de octubre y remitida además por correo electrónico a todos los asociados por parte de la Fiscalía. Explicarles que la razón por la cual no se pudo hacer la Asamblea Extraordinaria, es por cuanto en la convocatoria se indicó que al momento de conocer cada uno de los recursos presentados, uno por el Tribunal de Ética, otro por mi persona y otro por la Fiscalía, se daría una "Exposición por diez minutos máximo por parte de un vocero designado por parte de la Junta Directiva para que se refiera a las razones por las cuales tomaron el Acuerdo impugnado, y para que exponga cuál es la posición de la Junta Directiva sobre el recurso". Este vocero nunca fue nombrado por parte de la Junta Directiva, y en este momento tampoco se puede nombrar, misma razón por la cual no es posible saber cuál es la posición actual de la Junta Directiva, sobre los recursos, porque para eso debe primero integrarse dicha Junta. Así las cosas, será hasta que se integre una nueva Junta Directiva que se pueda retomar este tema referente a los tres recursos presentados, y que la nueva Junta manifieste su parecer sobre los acuerdos que fueron cuestionados y sobre los recursos que en tiempo y forma se presentaron contra los mismos.

Situación desde el 01 de noviembre hasta el día lunes 20 noviembre que presento dicho informe:

A partir del día 01 de noviembre asumo la administración de la Cámara sin que el presidente saliente me hiciera una responsable entrega de haberes, violentando así el señor Juan Ignacio Pignataro, lo dispuesto en el Estatuto en su artículo sesenta y tres, inciso b.
Se suscitan comentarios mal intencionados, algunos errados, en redes sociales criticando mi participación, sin tomar en cuenta que lo que estoy haciendo es "asumiendo la dirección del carro que otros dejaron abandonado en media autopista, y en hora pico."
A pesar de la voluntaria participación al inicio de mi gestión por parte de la ex tesorera, en adelante se da un clarísimo entorpecimiento en el giro de algunos cheques y transferencias lo que me obliga a ir con Carlos Mora a gestionar directamente en los bancos pues caso contrario la Cámara habría tenido que cerrar, pues no se habría podido hacer pagos de ningún tipo, situación que genera atrasos en los mismos.
Estimados asociados, vean la gravedad de esta situación que eso se hace a las puertas de tener que hacer pagos importantes como aguinaldos, salarios y otros gastos propios del cierre del año. Acá hay un claro efecto del daño que se le hubiese hecho a la CCCBR, que de no actuar tan rápidamente a como se logró hacer, los daños a hoy serían muy lamentables en la operatividad.
Se genera una nota de parte del Comité de Educación indicando que no van a seguir trabajando, sin que den razones de peso para tal decisión, con lo cual me veo también en la tarea de ver qué alternativas encuentro para seguir dándole este servicio a los asociados, y en concreto hago o programo cursos o actividades académicas con la participación de algunos asociados y personal administrativo, que ya se están promocionando por los canales oficiales para que la preparación académica de todos ustedes no se vea menoscabado. Destaco este punto pues considera el suscrito que los señores integrantes de este Comité pudieron haber seguido adelante con su trabajo sin tener que afectar a ningún asociado, con la decisión que tomaron, inclusive, pudieron haber concertado una reunión con mi persona y conversar al respecto, antes de enviar una nota renunciando y haciendo afirmaciones incorrectas, como si lo hicieron dos miembros del comité de actividades y responsabilidad social para coordinar la fiesta de fin de año para todos ustedes,

Continuando con los pendientes, me pongo al frente con el trabajo de la empresa de contabilidad contratada y con el auditor externo, para hacerles ver que sus trabajos siguen, y que se debe avanzar con la contabilidad y con los ajustes y correcciones que sean necesarios en el manejo contable de la Cámara, respaldo estas reuniones con actas notariales dado que hubo temas que la Junta desintegrada debió asumir y solucionar, pero no lo hicieron (además de que no hubo entrega de haberes), abandonando los cargos a sabiendas de que estos temas quedaban pendientes; razón por la cual estas actas son de gran importancia, para que quede un respaldo documental del estado de cada una de las gestiones y de lo que se dispuso hacer, pues deseo recalcar aquí, que de no ser por la insistencia del suscrito y de la Fiscalía, no se hubiesen generado los insumos necesarios para que el señor Auditor pudiera terminar su encargo, pese a ser este un tema de gran interés y prioridad para todos los asociados, ya que por parte de Juan Ignacio y su grupo no se le dio la seriedad y prioridad requerida, al renunciar y dejar todo sin rumbo, sin plan definido, ni de acción. Atiendo una nueva notificación de la Caja Costarricense del Seguro Social en la cual insisten en hacer un cobro por el caso del señor Espino, para lo cual se revisa el traslado de cargos que remiten y se hacen nuevos alegatos de defensa que fueron presentados ante la sucursal de Guadalupe, utilizando mi representación legal avalada por el Registro Público, otro caso dejado por administraciones pasadas, que debemos resolver, no buscando culpables sino soluciones. Se giro la orden de que se comprara agua, café, té, y galletas para que los asociados que llegan a alguna reunión a la Cámara puedan tener algún bocadillo, esto no es un tema de despilfarro, sino de cortesía mínima con las personas que visitan nuestras instalaciones, máxime cuando son ustedes como asociados que en muchas ocasiones llegan a colaborar con funciones a adhonoren, propias del funcionamiento de la Cámara.

Procedí a preparar, junto con Don Carlos Zúñiga, un proyecto de presupuesto provisional, solo por tres meses, el cual, no es para mi beneficio o mis gastos, sino todo lo contrario, es para que la nueva Junta Directiva tenga con qué trabajar, porque el presupuesto que se esta utilizando actualmente fue aprobado hasta el mes de diciembre, inclusive. Es menester resaltar que el proyecto de presupuesto debe ser elaborado por la Tesorería, la cual luego lo pasa a Junta Directiva para su aprobación, así lo dispone el Estatuto en su artículo sesenta y siete inciso a, más sin embargo en el presente caso no se realizo, incumpliendo así con el artículo en mención. A la fecha se ha subsanado provisionalmente para que pueda operar la Cámara en el primer trimestre del año próximo. Será la nueva Junta Directiva, la cual tendrá que avocarse en sus primeras sesiones a preparar un proyecto de presupuesto para lo que resta del año 2024, pero al menos se deja una base económica, con la cual puedan trabajar, ya que caso contrario sino se aprueba este presupuesto provisional, lo que procede es cerrar la Cámara, el último día hábil de diciembre en forma indefinida; como aparentemente algunos desean, es importante que ustedes señores asociados mediten en la gravedad, que tiene el hecho de renunciar sin haber preparado un proyecto de presupuesto para el próximo año, no estamos hablando aquí de diferencias de criterio, políticas personales o de opiniones, o de estilos de gestión, sino más bien de un intento deliberado de hacer colapsar toda la estructura administrativa de la misma Cámara, hay que decir las cosas por su nombre.

Preparé junto con el asesor legal la convocatoria para la Asamblea Ordinaria de este mes, dentro de la cual viene como un punto de gran importancia la presentación del informe de auditoría, la exposición por parte del auditor, y el espacio para que los asociados directamente le puedan formular preguntas.

Conversé también, con el señor Presidente del Tribunal Electoral y le solicité que proceda urgentemente a la convocatoria, a un proceso electoral para elegir los cinco puestos de Junta Directiva que quedaron vacantes, proceso libre y transparente, en el cual cualquier grupo de asociados que lo tenga a bien pueda postular sus papeletas por la nómina completa, gestión que es acogida de inmediato por el Tribunal en cuestión, convocando así a elecciones y Asamblea Extraordinaria para el día 18 de Diciembre, o sea menos de un mes. Me he dado a la tarea de

contestar consultas de diferentes asociados y órganos de la Cámara, pero además, les informé a los asociados, lo que se está haciendo, siendo que a estos efectos se emiten de mi parte dos comunicados generales, una nota de respuesta al Comité de Educación y una nota de respuesta al Consejo de Alzada, documentos todos de gran importancia que invito a los asociados que los vuelvan a leer, pues mientras algunos asociados reclamaban que yo no podía asumir, la administración de la Cámara, no se había percatado que desde el día 06 de noviembre les había explicado que mi gestión era temporal y por una situación de emergencia, pero que además se iban a realizar dos Asambleas, una ordinaria dirigida por mi persona y de carácter obligatorio para la Cámara y otra extraordinaria dirigida, planificada y coordinada por el Tribunal Electoral, órgano competente para hacer los procesos necesarios para la nueva conformación de la Junta Directiva. Es importante también, destacar que varias de las consultas que respondo ya estaban abarcadas en los comunicados que envíe, razón por la cual, y con el mayor de respeto insto a todos los asociados a leer los comunicados que les envío, pues resulta desgastante estar contestando una y otra vez, preguntas que ya fueron respondidas por escrito y con la respectiva asesoría legal, a las mismas personas que intentan obstaculizar todo. Como punto final de este informe quiero decirles que mis funciones son temporales y concluyen el día 18 de diciembre a las 12:00 de la noche, por lo que a partir del día 19, asumirán las personas que ustedes libremente elijan, de tal manera, que para quienes han hablado, comentado o dudado, les reitero, lo único que estoy haciendo, es establecer un camino ordenado y limpio para que las personas que continúen con la Junta Directiva, asuman sus cargos con tranquilidad y orden. Asimismo, todas mis actuaciones están y quedarán documentadas, y daré todas las explicaciones que sobre las mismas me pidan, tengan seguridad de que pese a lo cansado y estresante que ha sido este proceso de transición, personalmente y responsablemente no voy a dejar la Cámara abandonada hasta que el nuevo presidente electo asuma la dirección de la misma. La Cámara no necesita verse entorpecida en su funcionamiento diario, lo que se requiere es que las personas que vayan a integrar la Junta Directiva tengan compromiso con la Cámara, disposición de trabajo, tiempo, vocación, sacrificio, entrega, capacidad de diálogo, entendimiento y sobre todo cumplan el juramento que hicieron ante ustedes y la organización, este es el mensaje final que les quiero dejar para que ustedes sean muy cuidadosos, en la forma en que van a ejercer su derecho de voto en la Asamblea convocada para este próximo 18 de diciembre, de esta manera no tengamos que volver a pasar por situaciones de incertidumbre como la que se generó recientemente, o como anteriores renuncias en el año 2019 que sólo producen apatía, daños y retrocesos a nuestra querida asociación. Muchas gracias por su confianza y apoyo. Se despide su más atento servidor: Juan Carlos Majano Medina, Presidente a.i., Vicepresidente 2022-2024".

La Sra. Johanna Hidalgo indica que se dijo que no se había dejado nada listo, pero en el momento que se decide no aceptar un acuerdo de Junta Directiva votado y ganado y rectificado, decide irse con doña Kattya a hacer un motín y plantear un recurso de apelación donde se puso que se despidió al Lic. Adrián Fernández y eso nunca pasó. Por esta razón le gustaría saber por qué puso por escrito cuando la realidad era otra completamente diferente.

El Sr. Juan Carlos Majano indica que no fue un motín, pues el recurso que presentó está bajo derecho y no era competencia de la Junta Directiva resolverlo, era de conocimiento, pero quien resolvía el recurso de apelación era la asamblea no la Junta Directiva y habían 10 días de plazo.

La Sra. Ana Patricia Salas indica que la Comisión de reforma de estatutos mandó un comunicado donde se refirieron a algunos puntos que el Sr. Juan Carlos Majano respondió sin que los asociados conocieran el detalle. Por otro lado, aclara que la Comisión de Educación nunca renunció sino que se dijo que suspendían las actividades hasta que hubiera conformada una Junta Directiva, no se renunció sino que los echaron.

La Sra. Ana Seydi López León consulta si se solicitó al Sr. Juan Ignacio Pignataro una entrega de haberes. Asimismo, expresa que tenía entendido que ellos iban a seguir firmando de forma mancomunada hasta que estuviera instaurada la nueva Junta Directiva electa por asamblea y que estuviera un presidente y tesorero.

El Sr. Majano indica que no es responsabilidad del presidente que recibe sino del que deje el puesto. Asimismo, responde que los anteriores miembros de la Junta Directiva se negaron a pagar algunas transferencias, y hasta el momento los pagos se han hecho normal.

El Sr. Adrián Mora expresa que la Junta Directiva renunció aduciendo un tema de ingobernabilidad, pero a él le tocó vivir la crisis del COVID19 sin recursos y sin capacidad porque el Gobierno cerró todo, se resolvió el problema y se enfrentó la problemática, por lo que se debe contextualizar qué es la ingobernabilidad porque no entiende por qué cinco personas fueron domesticadas por dos.

El Sr. Victor Loría llama a un diálogo sensato pues debe primar un bien superior que es la CCCBR, le queda un sinsabor por entender por qué cada vez que hay elecciones se presentan este tipo de disputas y llega a la conclusión de que esto trasciende a la asociación, hay disputas, ataques, comentarios a través de medios no oficiales que trasciende la discordancia que puede haber de ideas, si algo ha aprendido de la política es que se pueden atacar ideas pero no puede atacar personas, por lo que hace un llamado sensatos a los asociados para que tengan conciencia de que las personas transcienden pero la asociación está pronta a cumplir 50 años y no transciende tiene que seguir. Entonces, más allá de lo que pasó o de la falta de liderazgo que desde su punto de vista hubo y desde su criterio no lo hubo, independientemente de la posición que tuviera la Fiscalía sobre los acuerdos de Junta Directiva, estaba contemplado en el ordenamiento estatutario cómo se tienen que resolver esas diferencias. Pide que se haga conciencia porque son más las cosas que los unen que las que los dividen y poco favor le hacen a la asociación seguir en ese tipo de disputas.

El Sr. Juan Carlos Majano indica que lo han llamado prepotente y nepotista en un chat no oficial y eso a él no le afecta y está dando la cara por la asociación, en la asamblea es donde se debe dar la cara y presentar las cosas tal y como son, pero hubo personas que no se presentaron a dar la cara.

La Sea. Ida Luz Holdridge externa que le llama la atención que se habla de Juan Ignacio y su grupo, se debe respetar porque eran miembros de Junta Directiva y no eran solo del grupo de Ignacio sino que la tesorera era de la papeleta del Sr. Majano. Ingobernabilidad se da porque cuando cinco toman una decisión en Junta Directiva y se para la señora Fiscal y se para el vicepresidente salen corriendo y presentan un comunicado sin que los asociados tuvieran el derecho de leer esa acta para ver qué había pasado y así revocar el acuerdo, pero ellos fueron los que lo revocaron. La Fiscal no es parte de la Junta Directiva, pero está para revisar si hay quórum si se tomó un acuerdo, si se votó, si fue por mayoría o por minoría y que se respete ese acuerdo tanto de asamblea como de Junta Directiva, pero lo que hizo fue irrespetar revocando el acuerdo, sabiendo que no se puede. La publicación que hizo la Fiscal no tiene validez porque la hizo mal, pues convocó de acuerdo con el Artículo 41, 71 y 72. Cómo puede decir la Fiscalía pone en una convocatoria que ellos se van a referir si saben que no hay un acuerdo, esto es una falta grave es una nulidad absoluta de esa asamblea, por eso considera que los acuerdos están en firme, porque la publicación que hizo la Fiscal es nula.
La Sra. Kattya Esquivel menciona que ella hizo la convocatoria a asamblea porque el Artículo 40 de los Estatutos la faculta, en el entendido de que si el presidente se reusare a hacer esa convocatoria dentro de los ocho días hábiles siguientes a la presentación del memorial en la administración o guardar el silencio durante este término quienes lo solicitarán podrán proceder a hacer la convocatoria de forma indicada. La convocatoria se hizo porque se falta a la verdad por parte e la Sra. Johanna Hidalgo al decir que ella no pidió la remoción del abogado porque ella lo pidió, presentó la moción para que quiten al abogado a lo cual se preguntó por qué, ya que es un abogado que ha

ayudado mucho a la Cámara y la respuesta fue que no tiene contrato. Se indicó que si van a quitar a un abogado sin fundamento o sin razón, puede haber consecuencias. El recurso se presentó porque la Sra. Hidalgo porque ella presenta la moción y entrevista a los abogados, por lo que tanto la Sra. Mónica López como ella, llamaron a cada uno de los abogados de cómo se dieron cuenta del proceso y resulta que los tres abogados que presenta el Sr. Juan Ignacio Pignataro y tiene los audios de los abogados donde le indican "yo soy la abogada personal de la Sra. Johanna" el otro "yo soy el abogado personal de Sergio y de la empresa" el otro "Yo soy amigo del hermano de Juan Ignacio Pignataro" y cuando se escogen a los abogados se escogen a esos tres para Ética, para Alzada y para la Cámara, habiendo un claro conflicto de intereses. Aclara que no está en contra de que se quite al abogado, está en contra de las cosas que no se deben hacer por conflicto de interés.

INFORME DE FISCALÍA

La Sra. Kattya Esquivel expone el siguiente informe.

"28 de Noviembre del 2023 Estimados Asociados:

En cumplimiento del artículo setenta y dos, inciso e y de acuerdo con el segundo informe anual, correspondiente al mes de Noviembre 2023, para la Asamblea General Ordinaria, procedo a presentarles a todos los asociados el informe de Fiscalía de este periodo, el cual está basado en diferentes áreas y puntos de interés para la Asamblea de la Cámara, así como todas las situaciones vividas por la fiscalía, durante estos últimos seis meses del 2023.

1- *Rechazo total a firmar un contrato de confidencialidad: Generando así filtración de información, bajo supuestos acontecimientos fuera de la Junta Directiva, que han generado incluso conflictos para los que han manifestado oposición, nunca tuvieron la voluntad de firmar dicho contrato, a pesar de las recomendaciones de fiscalía, instando a que se haga por buena fe, no por obligación, se sigue filtrando información de acuerdos y comentarios de miembros de Junta Directiva. La fiscalía incluso sugirió hacer que se hiciera machote más claro y entendible para todos, sin embargo el señor Pignataro, presidente renunciante, indicó que él no iba a presentar ningún machote, ya que la opinión legal, por cierto realizada a un abogado externo de la cámara Lic. Alonso Fonseca Pion, es que es innecesario firmar ese contrato de confidencialidad y considera que esto parte de la responsabilidad individual de cada quien y considera que lo que está redactado es una camisa de fuerza sin plazo, que no se ajusta a los mismos criterios que el Sr. Juan Carlos Majano expreso de cuál era el objetivo cuando se confeccionó y en lo personal no desea firmarlo porque realmente limita el accionar y no es una obligación que está definida en estatutos ni es una práctica normal en ninguna Junta Directiva, los demás miembros. La fiscalía considera que como personas responsables y que estaban asumiendo un puesto de directores en una Junta Directiva de una asociación y como parte de la seriedad, del compromiso y de la trasparencia que manifestaron todos estos meses, se les insta a que hicieran una propuesta de contrato, modificando las cláusulas para firmar. El señor presidente a.i Sr. Juan Carlos Majano expreso cual era el objetivo cuando se confeccionó e indicó que lo llevo a colación de la Junta Directiva, porque había quedado pendiente como parte de los temas, no obstante el que quiera mantener la confidencialidad en el seno de la Junta Directiva, que lo haga firmando o no y añadió que si no se desea hacer uno nuevo, que no se hiciera y solicito que quedará en actas, que cada quien sería responsable de lo que votara, de lo que dijera, de lo que salga de Junta y de su actuar dentro o fuera de la sesión aunque no estuviese dentro de una sesión de Junta, se seguía siendo director hasta el último día. Es menester indicar que durante la gestión de los miembros renunciantes, se siguió filtrando información valiosa y nunca se hizo la consulta legal al abogado titular actual de la cámara, respecto a este documento.*

2- *Irrespeto al cronograma: El señor Pignataro, presidente renunciante, mediante mensaje enviado el 05 de junio 2023, al Chat de Junta Directiva, propone los días miércoles en la mañana 11 am para las sesiones de Junta Directiva, se abre un encuesta y por mayoría se escoge miércoles 9 am, no obstante a pesar de que hubo una aprobación previa de la Junta Directiva por mayoría, se tuvo que hacer un cambio a solicitud del presidente por dos miembros, aunque la mayoría ya había acordado y aprobado el cronograma, ACUERDO 117-2023: Por unanimidad, se aprueba calendarizar las sesiones de Junta Directiva los miércoles cada quince días a las 5:00 p.m. ACUERDO FIRME. (Sesión #1366 del 12 de julio). Incumpliendo así con el ARTÍCULO CINCUENTA Y CUATRO. De las sesiones ordinarias y extraordinarias de los órganos ejecutores. a. En la primera sesión que celebren, los órganos ejecutores señalarán los días y las horas en que han de celebrarse sus sesiones ordinarias, que deberán ser tan frecuentes como lo exija el mejor cumplimiento de sus funciones.*

3- *Falta de formalidad y responsabilidad: La gran mayoría de miembros de la Junta Directiva renunciante, no confirmaban asistencia, las convocatorias llegaban tarde, igualmente los puntos de agenda, se enviaban en algunas ocasiones el mismo día, debimos estar solicitando los audios, ya que en ocasiones no se subían o enviaban para ser.*

4- *revisados por fiscalía, como se solicitó por errores presentados inicialmente en la primer acta, esto con el fin de revisarlos contra las actas, lo cual al no llegar a tiempo, no permitía la revisión. 4- Ausencias injustificadas de algunos miembros de Junta Directiva: las cuales eran justificadas de parte de la presidencia, renunciante, sin comprobante alguno, a pesar de que en actas queda solicitado por fiscalía dicho respaldo. Lo que demuestro una aparente falta de compromiso de algunos miembros de Junta Directiva: Sesión #1364 ausencias injustificadas de dos miembros de JD. Sesión #1366 ausencias justificadas Articulo once: incisos: f. Asistir a las reuniones a las cuales se les cite o presentar la excusa si les fuere imposible hacerlo y i. Cumplir con fidelidad y lealtad los deberes y obligaciones en los puestos para los que fueren electos. Articulo Cincuenta y Cinco: inciso b. Asistir a las sesiones del órgano al que pertenecen, a las Asambleas y a cualquier acto promovido por la Cámara. Si se encontraren en imposibilidad de asistir deberán justificarse con anterioridad al acto de que se trate. Tres faltas consecutivas o seis faltas alternas inmotivadas a las sesiones ordinarias del órgano que conforman, darán lugar a que queden separados automáticamente y por vía administrativa del cargo, (Subrayado y negrita de fiscalía). El Sr. Pignataro expreso en (sesión 1368 del 09 de agosto), 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. Si está de acuerdo con que se debe de aportar el dictamen médico por lo cual coincide con la Sra. Kattya que aportándolo ya no existe problema. (Subrayado y negrita fiscalía). Al día de hoy, nunca se aporto dicha dictamen y es importante saber a quien le hizo la consulta legal?.*

5- *Cancelación de sesiones a criterio del presidente renunciante: Se cancelan sesiones ordinarias sin fundamento alguno, lo que demuestra un supuesto interés a no efectuarla, a supuesta conveniencia, se presentan razones no convincentes y totalmente inaceptables.*

6- *División total de la Junta Directiva versus la fiscalía: se invita a la fiscal suplente a no asistir a las sesiones si viene la fiscal titular, se menosprecia su labor, incluso se dan constantes recordatorios de que la fiscalía no es parte de la Junta Directiva solo emite su voz, sin embargo se limite el tiempo en cada intervención. Incluso la Secretaria pide revisar, si es posible sacar a la fiscalía del chat de Junta Directiva, donde se dan comunicados de presidencia y otros. Acta #1365 del 13 del 28 de junio 2023.*

7- *Problemas con algunas actas: Por los antecedentes presentados y por no existir confianza con la Secretaria renunciante Sra. Johanna Hidalgo, la fiscalía decidió revisar las actas contra el audio, viendo inconsistencias en la misma, por lo que se solicitó el audio junto con el acta #1365 del 28 de junio 2023, para poder ser revisada, encontrando varias inconsistencias. A raíz de esto, la Junta Directiva propone que no sean literales y que solo se indique en el acta, lo que cada miembro de Junta Directiva manifieste que quede literal, situación que hace que algunos temas importantes no queden en actas, cabe aclarar que la Fiscalía si solicito que la parte correspondiente a la fiscalía si quedará totalmente literal, para una mayor transparencia. 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 constando 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.

8- *Aprobación de algunas actas: En las cuales la fiscalía recomendó no aprobarse, ejemplo acta #1366 del 12 de julio 2023, la fiscalía indico que no se debía aprobar hasta que se verificará, porque el audio no había sido enviado y adicional tenía inconsistencias, sin embargo el señor Presidente renunciante Pignataro, lo somete a votación en la sesión #1367 del 26 de julio 2023, haciendo caso omiso, indicando textualmente: que él no tiene problema en someter a votación la aprobación del acta de la sesión 1366, ya que la leyó y considera que esta acorde con lo que se conversó en esa parte, por lo que discrepa con la fiscalía en que esta acta no se pueda aprobar, expresa que si bien es cierto la fiscalía puede recomendar, pero no aprueba o rechaza actas toda vez que es una competencia de la Junta Directiva, incluso la fiscalía indicó textualmente: ....solicita que quede constando en actas que el acta 1366 no puede ser aprobada y si la Junta Directiva lo hace, es responsabilidad de esta, pero tanto ella como la Sra. Mónica López que integran la Fiscalía dan su posición de que el acta no fue revisada y la ausencia de los dos vocales no fue justificada en tiempo, ya que debieron justificar su ausencia personalmente. Dicho lo anterior, haciendo caso omiso a la recomendación de la fiscalía, el Sr. Pignataro, presidente renunciante, agradece a los directores levantar la mano si están de acuerdo con el acta 1366 y la ratifican. ACUERDO 122-2023: Por mayoría, se aprueba el acta de la sesión 1366- 2023 del 12 de Julio del 2023.*

9- *Exmiembros de Junta Directiva aprobaban actas sin haber estado en esas sesiones: Esperaríamos que fuese por desconocimiento, no obstante la misma fiscalía les indicó que no podían votarlas y el presidente renunciante, indicó que aunque no estuviesen si querían votar que lo hicieran, situación que por ética no es lo correcto, ni lo más sano. El presidente renunciante Pignataro, indicó 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. (Sesión 1368 del 09 de agosto). Situación totalmente incoherente y falta de ética. Artículo cincuenta y cuatro: inciso c. Los acuerdos y resoluciones se dictarán por mayoría simple de los votos presentes, salvo en los casos que estos Estatutos indiquen otra cosa. Si el acuerdo se toma sin la presencia de uno de los miembros será absolutamente nulo, y quienes participen en el mismo asumirán la responsabilidad correspondiente. (subrayado y negrita fiscalía).*

10- *Seguimiento de acuerdos y posible incumplimiento de ellos: Se solicitó dar seguimiento a los acuerdos tomados para que se cumplan, a hoy existen acuerdos que nunca se hizo o al menos a conocimiento de la misma fiscalía, acuerdos importantes y relevantes que debieron ejecutarse de acuerdo con el Artículo cincuenta y cinco: Deberes de los órganos ejecutores. Son deberes de los miembros de los órganos ejecutores de la Cámara: a. Conocer, respetar, cumplir y hacer que se respeten y cumplan estos Estatutos, así como las resoluciones y acuerdos de la Asamblea General y de ellos mismos, que no estén en pugna con aquellos ni con las leyes de la República. (Subrayado y negrita fiscalía)*

ACUERDO 97-2023: Por unanimidad se aprueba que la Cámara abra un proceso judicial en contra de Alexander Chavarría Sánchez, notificándole al asesor legal de la asociación para que una vez que el acta se transcriba al libro de actas se acuda a la vía legal correspondiente. Acuerdo firme. PENDIENTE

ACUERDO 102-2023: Por unanimidad se aprueba la moción de que para la próxima sesión la Sra. Johanna y la Sra. Mónica traerán una serie de criterios para llevarlos a Asamblea. (Sesión 1364 del 16 de junio 2023 y Sesión 1366 del 12 de julio PENDIENTE).

ACUERDO 103- 2023: Por unanimidad se aprueba la moción que para la próxima sesión se presenten las propuestas de proveedores. (Para la digitalización del 100% de la información crítica de la cámara) PENDIENTE

ACUERDO #118-2023 Por unanimidad, se aprueba el nombramiento de un comité integrado por la Sra. Lucia Gámez y el Sr. Oscar Wong, para hacer una tabla comparativa entre lo que ofrece Salesforce y las herramientas que tiene la cámara, a fin de tomar una decisión con respecto al contrato que se firmó con Salesforce y la continuidad del mismo. PENDIENTE

ACUERDO FIRME. Contrato con Salesforce. No ejecutado a pesar de que se firmó contrato con ellos. El señor Adán representante de la empresa indicó textualmente: ..... que la funcionalidad de la herramienta permite que se pueda manejar toda la información de manera digital. Incluso la administración consultó si se podría conectar al ingreso de las personas a la Cámara a la herramienta del Salesforce, el Sr. Adam indicó que esto se puede valorar y cotizar. O sea la herramienta siempre ha estado disponible para que se ejecutara los acuerdos o se replantearán. PENDIENTE

ACUERDO 127-2023: Por unanimidad se delega en el Sr. Carlos Zúñiga y en la Sra. Lucia Gámez a revisar el presupuesto de la CCCBR para definir si existe la capacidad de ejecutar el contrato con Saleaforce. Se deberá presentar un informe de loa resultados de dicha revisión en la próxima Junta Directiva. (Sesión #1367 del 26 de julio 2023) PENDIENTE.

ACUERDO 116-2023: Por unanimidad, se aprueba que la Junta Directiva en pleno realice el análisis de venta de las instalaciones actuales de la CCCBR y el eventual traslado a una nueva sede. Se elaborará un análisis para ser discutido en la próxima sesión de Junta Directiva. El señor Pignataro presidente renunciante, se comprometió a tener un borrador de formulario para el viernes 28 de julio, a fin de continuar con el siguiente paso que era tener claridad respecto a las necesidades de un eventual traslado de la Cámara. (Sesión 1367 del 26 de julio). PENDIENTE.

ACUERDO 124-2023: Por unanimidad, se aprueba solicitar a la Comisión de Reforma de Estatutos un plazo estimado del trabajo que van a realizar, cómo se compone en cuanto al plan de trabajo y cuál seria la forma de pago de los 3 abogados que presentan para poder tomar una decisión de recomendación como Junta Directiva. Proceda la señora Secretaria de Junta Directiva a comunicar el presente acuerdo a la Comisión de Reforma de Estatutos. (Sesión 1367 del 26 de julio 2023) PENDIENTE.

ACUERDO 126-2023: Por unanimidad, quedan en firme el nombramiento de todos los coordinadores de comisiones anteriormente indicados. El señor Pignataro presidente renunciante, comunica que indicó a las comisiones, que se requiere y que desarrolle un plan de trabajo y que lo presenten, ellos entregarían un borrador con los planes en individual el lunes 31 de julio en la siguiente reunión. A hoy se desconoce si se presentó y que indica. (Sesión #1367 del 26 de julio 2023). PENDIENTE.

ACUERDO 116-2023: Por unanimidad, se aprueba que la Junta Directiva en pleno realice el análisis de venta de las instalaciones actuales de la CCCBR y compra de una nueva sede. Se elaborará un análisis para ser discutido en la próxima sesión de Junta Directiva. Sesión 1367 del 26 de julio 2023 El Sr. Pignataro, presidente renunciante, propuso formar una Comisión para analizar y presentar ese pre análisis en la próxima Junta Directiva que se efectuaría en 15 días, que debe ser formado por la encuesta a asociados, definir los criterios de la ubicación, criterios para indicarle al Colegio de Microbiólogos del tiempo para irse de las instalaciones, alternativas de negociación, la Tesorera debe ser parte para ver los temas de recursos; además, dos puntos fundamentales lo son el tiempo en que les compren y el tiempo sobre oferta de las oficinas, comentó que la Junta Directiva del Colegio de Microbiólogos se reúne una vez al mes pero llegado el momento podría convocar a una sesión extraordinaria para ver este tema en específico. Consultó cuáles directores quieren ser parte de esta Comisión a lo que toda la Junta en pleno deseó ser parte, analizarían el tema y presentarían ese pre análisis en la próxima sesión y posterior a esa reunión y enviaría alternativas de fechas y presentaría algunas variables básicas que debían de tomar en cuenta. Se solicitó a los directores levantar la mano en señal de aprobación. A la fecha nunca lo llevo a cabo, al menos no tuvimos en JD conocimiento. PENDIENTE

11- *Irrespeto total y constante por parte de la Sra. Johanna Hidalgo, Secretaria renunciante hacia las Fiscalía y Vicepresidencia: Con risas y gestos, usando un lenguaje no verbal demasiado explicito y burlista, incluso escribiendo en el chat mensajes provocativos para generar polémica, esto a vista y paciencia del presidente y de miembros de Junta Directiva renunciante, la fiscalía cuenta con pruebas de ello. Afirmaciones como: la Fiscalía no pertenece a la Junta entonces porque las Fiscales están en este chat, debe de existir una separación, de poder revisarlo entonces podemos removerlas" "No me*

gustaría llamarte la atención una tercera vez", etc. La fiscalía hasta ahora ve, que un miembro de Junta Directiva le llame la atención a la Fiscalía, por lo en esa sesión se solicitó la intervención de la Junta Directiva para que la Sra. Hidalgo se dirigiera con el debido respeto a la Fiscalía y ofreciera una disculpa, ninguna de las dos cosas se dio, quedo solo en actas, no ha habido una sola llamada de atención por parte del señor Pignataro, presidente renunciante, hacia este exmiembro de Junta Directiva, en ninguna sesión se cumplió, solo se corregía a la fiscalía, a pesar de que el estatuto lo faculta como tal, en su artículo sesenta y cuatro, indica respecto a las funciones de la presidencia; Artículo sesenta y cuatro: incisos. f. Dirigir los debates en las sesiones, procurando conservar la ecuanimidad en las discusiones, dando las más amplias libertades a los presentes sin hacer presión alguna sobre ellos, a cuyo fin será el último en emitir su opinión sobre cualquier asunto en discusión. g. Llamar al orden al asociado o director que se separe del punto en discusión, o que use términos inconvenientes u ofensivos en el debate, o prolongue su intervención de manera indebida. En caso de rebeldía, podrá suspenderle el uso de la palabra e inclusive solicitarle que abandone el recinto respectivo. (subrayado y negrita fiscalía).

12- *Propuesta de la fiscalía: La fiscalía propuso hacer una sesión tipo convivió, con el único fin de mejorar la comunicación de miembros de Junta Directiva y Fiscalía y así poder hacer las sesiones más amenas, conciliadoras y sobre todo sacar de la mejor manera los acuerdos, sin embargo hicieron caso omiso, no se ejecutó. Sesión #1365 del 28 de junio 2023.*

13- *13- Denuncias a Ética:. En la sesión 1367 del 26 de julio los asociados pueden confirmar que las mismas se presentaron completos a la Administración y fueron sellados por la misma, sin embargo los documentos no llegaron completos al Comité de Ética y hubo que presentarlos nuevamente. En dicha sesión, la Fiscalía planteo dos denuncias a la Junta Directiva, una de ellas contra la Sra. Secretaria renunciante, en la misma sesión nunca se indicó nombres de las denunciantes. Esta situación ocasiono actuaciones conflictivas por parte de la señora secretaria renunciante, personalizando su posición ante la JD como acusada y no como secretaria. El comité de Ética declino uno de los casos, por falta de la prueba auditiva, que fue extraviada en la administración, sin embargo en chat escritos y propiamente en el chat de Junta Directiva; ella misma manifiesta la aceptación abierta de la acusación. Debe haber responsabilidad por pérdida no solo de audios, sino de documentación, de acuerdo con el Artículo sesenta. Responsabilidad de los miembros de Junta Directiva. Los miembros de la Junta Directiva están obligados a exigir el cumplimiento de sus deberes a los funcionarios administrativos de la entidad y serán considerados como coautores, si no consta en el libro de actas que han pedido, en sesión de este órgano, el cumplimiento de los requeridos deberes u obligaciones, todo se hizo a derecho y con el debido proceso, de acuerdo con los artículos 30 y los 11, 21, 22 y 23 de los estatutos. Artículo #30: b) Denuncias tramitadas por la Fiscalía. Las que se presenten contra los integrantes de los órganos ejecutores de la Cámara o contra un miembro de la Junta Directiva, en cuyo caso la Fiscalía realizará todo el trámite que según los artículos anteriores le correspondería realizar a la Junta Directiva. En estos casos la persona que esté a cargo de la administración de la Cámara trasladará el expediente directamente a alguno de los órganos indicados quienes se encargarán del trámite y harán un acuse de recibido de la denuncia recibida. Este acuse de recibido será puesto en conocimiento de la Junta Directiva por parte de la administración en la siguiente sesión de Junta Directiva. (Subrayado y negrita de fiscalía).*

14- *Solicitud del Comité de Ética: El comité de Ética solicitó que si es posible se apruebe cubrir gastos mínimos de parqueo y alimentación. La misma fue denegada, lo que pareciera que existen supuestos intereses para que no se reúnan. La fiscalía solicito se les diera al menos una merienda pequeña y el uso del parqueo, sin embargo se hizo caso omiso al artículo treinta y tres: ARTICULO TREINTA Y SEIS. Inciso b. Los gastos extraordinarios para ser aprobados requerirán del voto afirmativo de todos los miembros de Junta Directiva que participen en la toma del acuerdo y además el visto bueno de la Fiscalía. En el acta correspondiente se hará constar los nombres de los Directores que votaron". El presidente señor Pignataro, presidente renunciante, indicó que se debe tomar una decisión, por lo que solicitó 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 134-2023: 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. Cabe mencionar que dentro de esos cinco votos esta el de la Secretaria renunciante que voto y reafirmo su voto en contra, siendo parte de los procesos en Ética, lo que anula por completo el acuerdo. (Subrayado y negrita de fiscalía).

15- *Exclusión del Vicepresidente: como administrador en los chat de Comunicados oficiales, únicamente por apoyar a un asociado en promover los Networking, que a todas luces era para beneficio de todos los asociados de la cámara, procede el presidente renunciante a excluirlo del chat oficial de la cámara. Dejando a la misma cámara sin respaldo de comunicados, en dicho chat en su ausencia.*

16- *Recurso que presentó Ética, argumentos que dio el señor Marco Andrade y resolución que tomo la JD, acuerdo en el cual participó también la señora Hidalgo, con el agravante de que ésta respuesta podría poner en riesgo la continuidad del tribunal, pues cada reunión presencial les genera a sus miembros un gasto aproximado de c.10.000 colones en parqueo y alimentación, sin incluir en este rubro lo referente al transporte.*

17- *Area Administrativa: Arqueo de Caja Chica: Se adjunta el reglamento de Caja Chica, que se confeccionó, con la recomendación de no tener sobrantes o faltantes en dicho fondo. Adicional ya existe un sello que indique "Pagado" en Caja Chica, con el fin de matar los comprobantes y que no puedan volver a utilizarse, por recomendación de la auditoria externa.*

18- *Eliminación de Cheques: Respecto a la eliminación de la confección de cheques, actualmente se trabaja un 95% por transferencia bancaria y el 5% es en caso de alguna eventualidad, como contingencia. Se disminuyeron las comisiones por cada cheque, pasando de 2.4 millones en el año 2022 a en este año 2023. Se está actualmente mutilando los cheques anulados. Se tomo en cuenta la recomendación del Auditor, cuando se proceda con algún cheque, éste sea de forma continua en el talonario. Así mismo se adjunta el procedimiento de área de Elaboración de Cheques y Atención a Proveedores.*

19- *Expedientes de Personal: Se estableció una persona responsable de los expedientes, los cuales se están foleando. Es menester indicar, que la Junta Directiva de la Administración Mora, acordó, presento a la nueva Junta Directiva de la administración Pignataro, a la empresa Salesforce, que se encargaría del proceso de automatizar todo, con la nueva plataforma que se adquiriera, sin embargo en sesión 1365 del 18 de junio, el Sr. Pignataro indica textualmente: Referente al Salesforce, no hay presupuesto para pagarlo, por lo que hay que ver de dónde se saca el dinero para hacerlo, a la fecha no se hizo, sin embargo se consultó a la administración, quien manifiesta que se está evaluando la implementación del expediente digital, aunado con el plan de trabajo de la comisión de tecnología, contemplando una partida para la adquisición de un programa que facilita el manejo de esta herramienta.*

20- *Capacitaciones a nivel Nacional para todos los asociados: Las capacitaciones, son un rubro importante para la Cámara, se aumento el total de ingresos a Setiembre 2023 de c.36.4 millones, respecto a Setiembre 2022 c. 32 millones. A Octubre 2023 llevamos aproximadamente c.4,4 millones, producto de tres cursos. La fiscalía recomendó, en el informe de Mayo 2023, crecer más en el rubro de capacitaciones acordes al sector inmobiliario, con el fin de traer ingresos frescos a la cámara, ejemplo Redes Sociales, Negociación, Imagen Personal, Etiqueta y Protocolo, Cierres, Asesoramiento Legal, Uso de herramientas como Google Earth, etc, estos a un costo menor a asociados y mayor a no asociados. Igualmente talleres y Webinar virtuales gratuitos Esto aún continua muy de lado y es importante para los asociados, seguimos consideramos que el pago de la mensualidad, debe traer consigo un incentivo para todos los asociados y así fomentar el sentido de pertenencia. También recalcamos la importancia de subir el nivel académico y fomentar la permanencia en la cámara, por parte de los nuevos alumnos.*

21- *Capacitaciones Internacionales: Nuestra recomendación en el campo académico, sigue siendo aprovechar la virtualidad para traer y llevar más cursos a todos nuestros asociados, y que no tengan que desplazarse para tomarlo, debido a la lejanía con nuestra cámara.*

22- *Proceso de contratación de la persona que estaba a cargo de los registros contables: Como se indico en el informe de Mayo 2023, gracias a la información suministrada por la Auditoria externa, se determinó que la persona selecciona para dicho trabajo no era la adecuada, en razón de eso fue separado de la cámara y actualmente se está trabajando la contabilidad de forma diferente y en aras de tomar acciones legales.*

23- *Contabilidad y Auditoria 2022: En el Acta Notarial #240 del 01 de junio, se realizó la entrega de deberes, donde se dieron las actas notariales anteriores y se recibió a satisfacción por el señor Pignataro, presidente renunciante. Posteriormente en la sesión inicial #1364 del 16 de junio, tanto la Tesorera como la misma Junta Directiva en pleno, sabían la situación de este periodo y las recomendaciones que hacia el auditor para cumplir con la Auditoria 2022, de acuerdo al compromiso adquirido con la Asamblea. En esa misma sesión se presentan varias opciones de despacho de contadores y se escogió una de ellas.*

ACUERDO 105-2023: Se elige por votación el despacho ATC Auditores y Consultores del Sr. Édgar Chavea como nuevo contador de la Cámara. (Sesión 1364 del 16 de junio 2023). En sesión #1366 del 12 de julio, la tesorera renunciante Lucia Gámez, indica textualmente: … adelanto que los contadores ya están en acción, se encuentran recopilando la información necesaria para construir la contabilidad de los meses de mayo y junio y revisar lo que se hizo de enero a abril, comenta que un reporte de la tesorería validado por los contadores y avalado por los auditores va a estar aproximadamente en el mes de agosto, cuando ya se tenga la información de enero a julio y recuerda que los auditores no van emitir el reporte final hasta que esa contabilidad de enero a abril sea verificada por los nuevos contadores, se encuentra contra el tiempo, pero confiando en que se está haciendo una buena revisión. A hoy ese informe nunca llego y siendo ellos conscientes de que estábamos contratiempo. La administración en la sesión 1367 del 26 de julio, indico textualmente: Estado de la contabilidad Como se les informó anteriormente; hace tres semanas ingresó la nueva firma de contabilidad, misma que está trabajando las cuentas del presente an o. Como toda nueva contratación para una actividad en constante movimiento, las primeras labores consisten en recapitular los movimientos de meses anteriores para continuar sobre saldos correctos.

Existe una acta notarial #234 del 10 de mayo 2023, donde el contador de la cámara en ese momento Sr. Alexander Chavarría Salazar, aclara don Carlos, gerente de la cámara, que hasta mayo del dos mil veintidós la contabilidad era llevada por la empresa Bruncas y Asociados, contaduría privada, quienes eran los la contabilidad interna, dejándose de contratar al dos mil veintidós, y se contrata a Mejías y asociados, para contabilidad pública, para auditorías, contratándose esporádicamente. A finales de abril se tuvo una renuncia, la Sra Michele, por lo que quedaron apretados de personal, ya que Michelle era la auxiliar de contabilidad de la Cámara, que estuvo trabajando hasta finales de abril del veintidós, teniendo el congreso encima y una persona menos, se toma la decisión de incorporar a la sen ora Nicole Chavarría Uren a, quien iniciando el contrato le sugirió a don Carlos llevar la contabilidad junto con el contador Alexander, manifestando don Carlos que la contabilidad iba caminando, sin embargo luego ser percato que la misma estaba demorada, por cuanto tenia a la Sra. Nicole 100% en el congreso y con el recargo de la contabilidad. El 21 de Abril la fiscalía se apersona a la cámara y verifica que existe un atraso en la contabilidad, se lo consulta a don Carlos quien manifiesta que la Contabilidad la está llevando la Sra. Nicole Chavarría, lo cual la fiscalía consulta el porqué si la muchacha es de la rama del derecho, ella lo escucho y se sintió que se le estaba culpando, presentando la renuncia, respectiva al puesto, se consulta con el asesor legal y nos confirmó que de acuerdo a las razones de la renuncia, hiciéramos una nota donde se le solicitaba las razones de la misma y si había algún tipo de denuncia la manifestará , situación que nunca paso.

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

Adjuntamos las actas notariales, para el conocimiento de los asociados, las cuales es importante que sean leídas por ustedes. En una de ellas se indican los hallazgos encontrados para ser subsanados y así poder cumplir con la Contabilidad 2022, así mismo poder cumplir con la Auditoria 2022, cabe mencionar que en la Asamblea el Auditor presentará detallado dichos hallazgos, como se pueden subsanar y cuales ya han sido subsanados.

El señor vicepresidente Juan Carlos Majano consultó en dicha sesión respecto a los auditores, si había un contrato con el Auditor señor Mauricio Rivera, para la entrega de la segunda parte de la auditoría a finales de octubre y si había contrato con los contadores, con respecto a esto, la señora tesorera renunciante, Lucia Gámez indico que se iban a comunicar, pero que en ese momento los contadores estaban revisando la información y que la misma fue solicitada por los auditores y con base en eso el auditor emitiría el reporte, El señor vicepresidente Juan Carlos Majano consulto cuándo se podría tener un primer avance para poder revisarlo por parte de los exmiembros de Junta, a lo que la Sra. Lucia Gámez tesorera renunciante, respondió que se encontraban en el diagnóstico. A hoy no se presentó, por parte de los renunciantes ningún diagnóstico.

Al no existir ninguna comunicación entre contadores con auditores, tampoco hacia la junta Directiva, ni diagnósticos, al respecto la fiscalía procede a convocar con fecha 13 de setiembre a una reunión con los contadores y el auditor, la misma se encuentra grabada y notariada, se consultó a los contadores sobre el status de la contabilidad, lo cual manifestaron que cuando los contrataron recibieron una orden de realizar la contabilidad 2023 e incluso desconocían esos hallazgos, a pesar de que se había enviado un correo adjuntando el acta notarial donde venían esos hallazgos, según indicaciones del Pignataro. Presidente renunciante. (Ver Acta notarial) En dicha reunión se consulta al auditor Rivera, si desde que se presentaron esos hallazgos había sido contactado o se le había suministrado información, el cual indica que solo en una ocasión y fue cuando mantuvo una reunión con el presidente y la tesorera renunciantes, reunión en la cual el señor Pignataro presidente Pignataro, únicamente la utilizo para consultas a la fiscalía de cada hallazgo que se encontró, lo extraño es que no hubo preguntas a la tesorera anterior María Fernanda Villav mucho menos deseos de resolver esos hallazgos, que dicho sea de paso, el auditor Rivera, indica en dicha reunión que son totalmente subsanables. Por lo que si se sabía que la prioridad es la contabilidad 2022, porque no se ejecuto, máxime con el compromiso adquirido de cumplir ante la asamblea y con el plazo otorgado por el Auditor Rivera para poder sacar la Auditoria 2022. La contabilidad 2022 no fue sino hasta la primer semana de este mes de setiembre 2023, que se inició.

A hoy tenemos la contabilidad 2022, los hallazgos algunos subsanados, otros por subsanar, cumpliendo con ello. Es importante comunicar a los asociados que esta situación puede ocasionarle a la Cámara, consecuencias monetarias por el incumplimiento a acuerdos tomados y resolución de los mismos. Articulo cincuenta y cinco: incisos e. Velar constantemente por todo aquello que afecte los intereses que representan, y hacer cualquier gestión tendiente al logro de los fines de la Cámara, en lo que les corresponda. i. Serán responsables ante la Cámara por el uso que hicieren de sus facultades. La Asamblea General podrá exigirles esa responsabilidad cuando lo creyere conveniente.

24- *Contratación de los servicios de Correduría Bienes Raíces, de la cámara por Correos de Costa Rica S.A: Respecto a la venta de bienes adjudicados de Correos de Costa Rica, el propósito de esa contratación, fue brindarles a Correos de Costa Rica, los servicios de correduría inmobiliaria por parte de nuestros asociados, para la comercialización de sus propiedades, las cuales actualmente son bienes adjudicados, por deudas no canceladas. A hoy únicamente se ha logrado por parte de un asociado, la venta de una propiedad, por lo que pedimos un criterio legal para poder facturar y gestionar el pago, por la venta de las propiedades, por parte de asociados, amparados al contrato y se nos indicó . "La Asociación, una vez con el acta definitiva en SICOP realizará la solicitud de pago, emitirá la factura electrónica por los servicios de correduría, misma que enviará" por lo que la cámara,*

sería la Cámara tendrá que emitir la factura, el dinero de la comisión se depositaría en las cuentas de la Cámara, y después la misma Cámara tendría que hacerle el giro al Corredor que realizó la venta, sin embargo esto podrá generar posibles complicaciones administrativas para la Cámara y para el mismo corredor vendedor, ya que la Cámara va a tener ingresos por actividades que no son parte de su giro ordinario y para poder pagarle al corredor él tendrá que emitir también una factura, dado que si no lo hace estaría evadiendo impuestos, el dinero pasa de una cuenta a otra, no se establece ningún rubro que pueda cobrar la Cámara por la parte administrativa de intermediación en el proceso. Considera esta fiscalía que es mejor realizar una cita urgente con la persona encargada de Correos de Costa Rica, para tratar dos temas: 1. Agilidad para el pago al Corredor y definir la forma en que se va a proceder con futuras ventas. Para ello es mejor hacer un adendum.

24-Control Cuentas por Cobrar: De acuerdo al informe de la Auditoria las cuentas por cobrar se presentan a un costo amortizado, por la misma estimación de los incobrables. Recordemos que de acuerdo con los estatutos, un asociado con 90 días de atraso, pierde el acceso a los medios de información usados en la CCCBR y con 180 días, se presenta en Sesión de Junta Directiva, con el fin de emitir un acuerdo y cesarlo como asociado. Recalco la importancia de que la recaudación sea aún más eficiente, se debe tener una persona exclusiva, para la recuperación de cuentas por pagar o al menos, que su mayor tiempo sea para ello. Durante el año 2022 la morosidad superior a 30 días estaba en el 8% y al 2023 2%. Actualmente la morosidad a más de 30 días está en un 20% o sea el 80% está al día.

A pesar de que la Junta Directiva, del Periodo Mora, aprobó la compra de un Software, que controlará la recuperación y Administración, manejando de forma eficiente la contabilidad y la organización administrativa, este no se implementó como se esperaba en Junio 2023.

25- Estados financieros Se verificaron los estados financieros al mes de setiembre 2023, basados en la certificación realizada por el CPA Edgar Chaves, los cuales determinan el estado actual de la Cámara, siendo al día de hoy eficientes.

Balance de situación:

Total de Activos- Se mantuvo en relación ₡173 millones en Setiembre 2022, Setiembre 2023 ₡173 millones.
Total de Pasivos corrientes- Aumento ₡4 millones en relación Setiembre 2022 ₡13 millones Setiembre 2023 ₡17 millones.
Total de Pasivos- Aumento ₡0.800 mil en relación Setiembre 2022 ₡16,4 millones a Setiembre 2023 ₡17.2 millones.
Total Patrimonio- Disminuyo de ₡7,5 millones en relación, setiembre 2022 a ₡163.5 millones a Setiembre 2023 ₡156 millones.
Total Pasivo y Patrimonio- Disminución ₡3 millones en relación setiembre 2022 ₡176 millones a setiembre 2023 ₡173 millones.

Estado de Excelentes y Pérdidas:

Ingresos- Disminución de ₡97 millones en relación con Setiembre 2022, ₡221 millones respecto a Setiembre 2023 ₡124 millones. Siendo las cuotas mensuales que pagan los asociados, el principal ingreso de la cámara, que a Setiembre 2022 cerro en ₡68 millones, para el mes de setiembre 2023 aumento a ₡71 millones. Como bien se indica en los Estados financieros se han recaudado ₡3 millones. A Setiembre 2023, aproximadamente se cuenta con 623 asociados, es un número bastante importante para nuestra cámara..

26- Excedente Operativo- Se generó al cierre de Setiembre 2023 un excedente operativo de -₡1 millón, respecto a Setiembre 2022 que cerró en ₡15 millones, lo que equivaldría a un déficit respecto al año 2022.

27- Pólizas de Incendio y Terremoto, Equipo electrónico: Actualmente se cuenta con una póliza de incendio y terremoto para el inmueble, así como aseguramiento de equipo electrónico, actualmente se cuenta con una para ambos siniestros y la parte electrónica, un avance porque el año pasado no había.

28- Pólizas Riesgo de Trabajo y CCSS: Se encuentra vigente #194404. Las pólizas de Riesgo de Trabajo y el pago de las cargas sociales están pagadas al año 2024, se encuentra totalmente al día, ya existe una presentación mensual rigurosa de las planillas, por lo que no existe riesgo para la cámara, en la celeridad de la información.

29- Proyecto de Ley: Se encuentra paralizado, no se presentó ningún avance en Junta Directiva.

30- Renuncia Junta Directiva: La renuncia de algunos de los miembros de la Junta Directiva, es completamente inaceptable y menos con el motivo que indican, ya que los asociados les dieron la confianza de representarlos y juramentaron ante un tribunal su compromiso, que a hoy eluden alegando ingobernabilidad, sin importarles dejar a cefala a los asociados e incumpliendo el presidente renunciante y la tesorera con su responsabilidad de presentar ante la Junta Directiva el presupuesto 2024, causal en estatutos de expulsion de la cámara, articulo 67 inciso a) de las funciones de la tesorería: Otras funciones del tesorero son: a) Presentará para su aprobación el anteproyecto de presupuesto, ante la Junta Directiva, durante el mes de setiembre de cada año, este anteproyecto cubrirá el periodo comprendido entre el primero de diciembre y el 30 de noviembre del año que comienza. Luego que sea aprobado este anteproyecto por la Junta Directiva deberá ser comunicado a todos los asociados durante el mes de Octubre y sometido a la Asamblea Ordinaria del mes de Noviembre para su aprobación definitiva. Por lo anterior, el presupuesto debia estar listo a mas tardar el 31 octubre 2023, fecha en que precisamente renunciaron, una evidente falta de responsabilidad ante las personas que les dieron su apoyo y los demàs asociados que aceptaron la decision de la mayoría, confiando en una buena gestión. Esto no es un asunto de ingobernabilidad, al contrario los miembros de la Junta Directiva renunciante, nunca aceptaron las recomendaciones, que ésta fiscalía hacia en temas que no tenían sustento estatuario ni legal, los mismos siempre apoyados por asesoría legal, este es un asunto de incompetencia y falta de asumir responsabilidades ante un organo tan importante como es la Asamblea, a quien no solo se le debe respeto sino una explicacación de los hechos. 31- Chat no oficial, para conocimiento de la Asamblea: La utilización de un Chat, no oficial llamado ASOCIADOS SIN CENSURA, donde se utiliza el símbolo de la cámara, a pesar de que el Sr. Pignataro, presidente renunciante, pidió que lo retiraran no lo hicieron, lo cual es un irrespeto hacia nuestra organización. La fiscalía solicita y exige a la Asamblea la eliminación definitiva del logo, así mismo se censure a aquellos que incumplen el articulo 11 de Estatutos: b.

31- Procurar el engrandecimiento de la Cámara y prestarle todo el apoyo que esté a su alcance. c. Honrarla en todas sus actuaciones y manifestaciones y defenderla de todo ataque o agresión injustificada Lo anterior, basado en dicho chat, donde se dan malas prácticas entre asociados, anónimos y directos y lo peor a vista y paciencia de todos los que lo integran, que son copartícipes del mismo, se continua acusando, calumniando, irrespetando no solo a personas, sino a órganos de la misma institución, que sirven a la cámara, de manera desinteresada, viendo así pisoteada y afectada su honorabilidad, precisamente por colegas. Se siguen violando los deberes éticos, en un chat no oficial, donde se ven temas de interés interno de la cámara y ventilando temas a medias, donde se asevera, se acusa y se habla del honor de compan eros asociados, que ejercen funciones en órganos de la cámara y fueron escogidos por la misma asamblea, llámese Junta Directiva, Fiscalía, Consejo Internacional, Tribunal Electoral etc.; incluso ante terceras personas, que no son socias de la cámara y que están en dicho Chat, donde se habla a espaldas de asociados, que no pueden defender sus derechos, porque tan siquiera están en dicho chat. Repito una vez más este comportamiento en lugar de engrandecer a la cámara, la dan a, porque si nos preguntamos, que corredor inmobiliario, que no esté asociado, querría estar en una institución donde según ellos aseveran, es manejada por personas no aptas, sin

honorabilidad, mentirosos, fraudulentos etc;, que corredor desea hacer negocios con personas que les llaman corruptos, mentirosos, etc, no se imaginan el dan o que hacen y hoy somos unos los que ponemos las balas por otros, manana pueden ser otros, más bien estas acciones y actitudes lo que se hacen es crear un mal ambiente, ante aquellos que quisieran ingresar a ser parte de la cámara, el dan o moral que estos asociados están haciendo a la cámara es irreversible y ya es hora que asuman las consecuencias de sus actos. Recordemos los otros incisos del artículo #11 de los Estatutos, donde claramente habla de los deberes de los asociados: e. Conocer, acatar, y respetar estos Estatutos y sus reglamentos y los acuerdos y resoluciones de la Asamblea General y de los demás órganos de la Cámara, dictados dentro de las reglamentaciones de éstos. j. Conocer, respetar y someterse a los principios estipulados en el Código de Ética de la Cámara.

Recordemos que algunas personas nunca quieren ser parte del proceso, pero si quieren ser parte del resultado. El objetivo de todos los asociados como tal, debe ser fortalecer la cámara y engrandecerla, no denigrarla con falsos testimonios, sin fundamento alguno.

32- *Temas legales: Caso Espino, La Caja Costarricense del Seguro Social traslado nuevamente cargos en contra de nuestra cámara, por cuotas patronales, según indica el señor la relación es laboral, y el asesor legal está dándole tramite al caso.*
33- *Expediente SUGEF: 22-001308-1027-CA-9. Respecto al contencioso que presento la cámara contra la SUGEF, aun el proceso continua activo y en litigio.*
34- *Reforma de Estatutos: A inicios del año 2023 se realizó una reforma parcial de los estatutos aprobados en el año 2020, sigo considerando que en toda reforma es importante, pensar siempre en intereses comunes y no individuales, como Fiscal en varias ocasiones quise participar y nunca se me permitió, a pesar de que los estatutos me facultan para hacerlo en cualquier comité, por ello la importancia de un estatuto que implemente y exija a los asociados, el respeto de rangos y de los mismos estatutos, caso contrario se establezca una sanción como tal. Es importante que el texto que fue aprobado en la asamblea y que se presentará al Registro Público, sea revisado por asesoría legal.*
35- *Virtualidad: Esta fiscalía espera y confía que los nuevos estatutos vengan a cubrir esos vacíos que existen en pro de la legalidad y de los procesos transparentes de esta organización, con fines comunes y no individuales, Confiamos que nuestra recomendación incluida en la revisión de estatutos, correspondiente a las sesiones de Junta Directiva como las asambleas de manera dual (Presencial y Virtual), sean pronto una realidad, con el fin de poder darle a todos los asociados mas posibilidad de participación.*
36- *Recursos de Revocatoria: En Sesión #1365 del día 16 de junio del 2023, textualmente indica NOVENO: INFORME DE SECRETARÍA*
"ARTÍCULO 9.1 La Sra. Johana indica que desea presentar el cambio de abogado penalista y ver si se puede formar una terna para buscar uno que esté más enfocado en asociaciones. El criterio que menciona la señora secretaria, del porque solicita el cambio es el siguiente: la Sra. Johanna responde que no tiene un contrato firmado. Posteriormente el Sr. Juan Ignacio indica que él respeta todos los criterios, pero que si secretaria trae esta moción, se debe cambiar el concepto de traer un abogado nuevo y que el Sr. Adrián pueda participar del proceso. ACUERDO 104-2023: Por mayoría, votan a favor Sergio González, Mauricio Rodríguez, Johanna Hidalgo, Lucía Gámez y Juan Ignacio Pignataro, en contra Juan Carlos Majano y en abstención el Carlos Mora. Por mayoría se aprueba la moción.

La fiscalía determino que desde el día uno el procedimiento está viciado, no se cumple con el debido proceso, lo que representa un conflicto de interés, primeramente no se sacó a concurso entre todos los asociados, para que pudiesen referir o recomendar algún asesor legal, pudieron haber postulaciones referidas por asociados, que no tuviesen vínculo directo, tampoco se contrató a una empresa o persona con el expertise necesario, para escoger el candidato, de acuerdo a los parámetros previamente

establecidos por la misma Junta Directiva, al tener una asesoría de una empresa o persona especializada, la cual iba a presentar el mismo presidente Juan Ignacio Pignataro y no lo hizo.

Se sometió a votación la moción de formar una terna de abogados, donde el mismo presidente Pignataro en sesión #1365 del 16 de junio 2023, solicita que se incluya al abogado actual, para que se tome una decisión en la próxima Junta Directiva, esta decisión de cambio según se indica obedece a que el abogado actual es penalista y no existe contrato firmado con él.

Se invita a participar al Asesor Legal actual, a pesar de que están solicitando el cambio, situación que a todas luces demuestra falta de criterio profesional, al querer quitar un abogado, pero a la vez dejarlo participar como parte del proceso.

El señor Vicepresidente Juan Carlos Majano, indica textualmente: ..... le queda la duda de que como mencionan que es el abogado de la Asociación, si la Junta Directiva tiene potestad para realizar el cambio, el Sr. Juan Ignacio indica que esto debe de ser revisado. Situación que nunca se hizo.

Se inicia un proceso, donde la Secretaria Joanna Hidalgo, es quien presenta la moción, es quien recopila los curriculum, es quien los revisa y tiempo después los pasa a la Junta Directiva para su conocimiento. Posteriormente la Junta Directiva nombra en la sesión 1366 del 16 de junio, un pequeño Comité de tres integrantes, con el fin de que se encargarán del análisis y las entrevistas, para que posteriormente quede una terna final de tres candidatos, de acuerdo a criterios de calificación, los cuales no fueron dados por una empresa o persona conocedora.

La fiscalía indica que antes de recibir los curriculum se debe definir los parámetros con los que se va a calificar, así mismo quien recibió los curriculum no debe ser parte de este comité e indica textualmente: esto debió hacerse antes de haberse recibido los curriculum y considera que quien recibió los curriculum no debe estar en el comité, ya que es muy subjetivo; razón por la cual se opone como Fiscalía a que se recibieran curriculum sin criterio y que estuvieran en manos de la secretaria durante cierto tiempo, por lo tanto no considera que deba ser parte de dicho comité, sin embargo el presidente manifiesta textualmente: en lo personal, no tiene inconveniente en que participe como parte de la terna, porque simplemente ella era receptora de los curriculum, e indica que adicional a que este él y la fiscal desean ser parte del grupo. Acuerdo 114-2023: para que la Sra. Johanna Hidalgo, el Juan Carlos Majano y el Sr. Carlos Mora sean parte el grupo de trabajo que encargará del proceso de entrevistas y análisis de loa candidatos para la contratación de un Asesor Legal para la Asociación. ACUERDO 115-2023: Por unanimidad se aprueba que el Grupo de Trabajo integrado por: el Sr. Juan Carlos Majano, la Sra. Johanna Hidalgo y el Sr. Carlos Mora, cuyo objetivo es realizar un análisis y pre selección de los candidatos para la contratación de un abogado externo para brindar servicios profesionales por asesoría jurídica externa a la Cámara, se harán acompañar de una firma de Recursos Humanos que el Sr. Juan Ignacio Pignataro buscará para que ayuden a definir los criterios de selección. ACUERDO FIRME. (Sesión #1366 del 12 de julio 2023) Al día de hoy nunca existió dicho acompañamiento. Es evidente el total conflicto de intereses que existe en todo el procedimiento.

En el procedimiento la Sra. Secretaria se autonombra coordinadora de dicho comité, ella coordina todas las entrevistas con los candidatos a abogado, en algunas fueron sin la totalidad de los miembros, precisamente porque impuso fecha y horas a conveniencia y muy a pesar del acuerdo donde la fiscalía participaría, ella misma excluye totalmente a la fiscalía del mismo procedimiento, copio sus palabras: "Ya lo envío por correo, ya que esta la fiscalía en ese chat y no son parte de las decisiones de Junta Directiva", situación la cual el mismo presidente es conocedor, incluso él indica que es la Junta Directiva quien escoge el asesor legal no la fiscalía. Apoyo nulo a la fiscalía. El Sr. Vicepresidente Majano, presentó 15 preguntas para la entrevista, las cuales fueron cuestionadas por la misma Secretaria, alegando que no había igualdad de condiciones, se sometió a votación las preguntas,

modificando algunas a solicitud de la misma Secretaria. La convocatoria de las entrevistas fue realizada por la señora Secretaria, coordinadora del Comité, a hoy la fiscalía desconoce dichas entrevistas, ni los audios por parte de la Secretaria o del Comité.

La fiscalía al no permitirles participar, a pesar de que los estatutos lo facultan para ello, toma la decisión de solicitar un espacio a los candidatos para abogado, con la finalidad de evacuar consultas relevantes para el procedimiento de selección, que consideraba determinantes para la transparencia en esa contratación, transparencia que definitivamente debió haberse hecho participando a la fiscalía, donde se dijo por parte de la secretaria que no quería la fiscalía en las mismas. Muy a pesar de saber que no se está cumplimiento el debido proceso. Los audios de las consultas que la fiscalía realizo están disponibles para todos y a hoy ninguno de los miembros de Junta Directiva, excepto la vicepresidencia los ha solicitado. Poco interés o posible no conveniencia.

Posteriormente el presidente Pignataro, se entera de que la fiscalía contacta los candidatos e indica que le parece que lo correcto hubiese sido participar en la entrevista al candidato, si la idea era conocerlos pues reitera que este no es un proceso de Fiscalía sino de Junta Directiva, por lo que el vicepresidente Majano indica que eso hubiese sido lo más acorde, si la Fiscalía hubiese sido invitada a estar presente durante la entrevista y no fue así. La fiscalía considera que cuando hay coordinación y transparencia, estas situaciones no se dan, adicional la fiscalía no entrevisto a los candidatos, lo que hizo fue consultas relevantes para la misma. Nos preguntamos, porqué no se quería que estuviese la fiscalía en las entrevistas?, si se habló de un proceso de transparencia, nuestra respuesta nos la dio las mismas consultas que se hicieron a los candidatos, donde se evidenciaron los siguientes aspectos interesantes: 1- Los candidatos fueron llamados a participar por miembros de Junta Directiva, 2- Todos fueron presentados por los miembros de Junta Directiva e incluso dos son asesores personales de dos miembros de Junta Directiva, otros amigos etc. 3- A ninguno se le pidió un fee, solo requisitos mínimos, etc etc. Las consultas están grabadas y pueden escucharlas con toda transparencia.

Finalizando el procedimiento de entrevistas, la Secretaria presenta a Junta Directiva un cuadro comparativo, donde lo confecciona ella misma, con apreciaciones totalmente personalizadas, nada objetivas y mucho menos profesionales, e incluso excluye a una de la participantes, recomendada por la fiscal suplente, que por cierto mediante acuerdo de Junta Directiva, ese curriculum se tuvo que incluir, ya que la Secretaria no quería hacerlo, alegando que dicho curriculum llego al correo de secretaría y no a su correo personal. ACUERDO 113-2023: Por unanimidad, se incluye el curriculum de la Sra. Gioconda Elizondo Navarro dentro de los candidatos que están participando en el proceso de selección de la Asesoría Legal externa de la Cámara (Sesión #1366 del 12 de julio 2023). A hoy dicha candidata no tuvo entrevista y por ende no viene en el cuadro comparativo, que presenta la Secretaria, el resto del comité no participo en este último cuadro, según consulta de fiscalía a ellos.

La fiscalía conoce el ARTÍCULO NOVENTA Y CINCO. Del Abogado Consultor y otros asesores. a. La Junta Directiva podrá nombrar uno o más abogados consultores a quienes someterá todos aquellos asuntos cuya naturaleza lo justifique, para la mejor resolución de los mismos. Procurará que el nombrado sea abogado de prestigio, bien reconocido, y que tenga práctica especial en la materia legal que se requiera. Para estos efectos se deberá presentar una terna para hacer la elección respectiva, según la especialidad que se requiera.

Cabe indicar que la fiscalía no está cuestionando los candidatos, sino la forma, la falta del debido proceso, el procedimiento en sí, incluso la justificación para el cambio del asesor legal, por lo que la elección del abogado se encuentra totalmente viciado. Así mismo en el presupuesto 2023, no está contemplado la contratación de ningún abogado.

Si la cámara posee un buen abogado, que tiene el expertise necesario, la experiencia comprobada y el pleno conocimiento de Estatutos, así como la experiencia en procesos legales de la cámara, con responsabilidad, entonces cual es la razón verdadera de que la Secretaria quiera removerlo.

La fiscalía considera que jamás podría haber igualdad de condiciones, cuando se incluye en la terna al abogado actual de la cámara, llevando años luz de conocimiento de la Cámara, respecto a los otros candidatos, al tener más de seis años de trabajar para la cámara, por lo que no hay punto de comparación. Cabe mencionar que el Lic. Fernández fue recomendado por la Sra. Ida Luz Holdridge (Cuento con pruebas de ello) en la administración de Ana Seidy López, lo que indica que ha estado en varias administraciones, permitiendo así ver su ética, transparencia y profesionalismo que a hoy a demostrado.

Incluso es curioso que se dice que se desea bajar costos con un fee, el cual no se pide inicialmente a ningún candidato, y por otra parte se desea contratar abogados para cada órgano, lo que implica un mayor costo para la Cámara, excepto él ya fue aprobado por la misma asamblea para Estatutos.

Por lo anteriormente expuesto esta fiscalía considera que no se dio el debido proceso y el mismo está totalmente viciado, con grandes conflictos de intereses. No se puede ser juez y parte, por ello la presentación del Recurso de Apelación, el cual recalco no fue porque no se pueda escoger abogados o cambiar, fue por no cumplir con el debido proceso y por conflicto de intereses.

Recalco la importancia de las funciones de un fiscal, que no solo son de fiscalizar, supervisar, investigar, denunciar, colaborar, sino también de apoyar proyectos de todos los asociados, Junta Directiva y de la administración, así como promover el buen desempeño de las funciones, valorando así el buen trabajo que se hace, corrigiendo lo que debe corregirse, siempre salvaguardando los intereses de todos los asociados y respaldado legalmente.

Pido a Dios por esta organización, para que cualquier asociado antes de emitir un criterio errado, piense en el daño que pueda causarle a la misma organización, así mismo y a los demás. Bendigo a cada una de esas personas que ofendieron, juzgaron, calumniaron y proyectaron una imagen de la fiscalía que saben y conocen no fue así, de corazón los perdono y les deseo que nunca pasen por lo que paso esta fiscalía.

Agradezco a todos los asociados, la confianza depositada en mi persona durante este tiempo, el cual he servido de manera transparente, con honradez y diligencia, siempre protegiendo los intereses de la Cámara, que es de todos y para todos los asociados, conforme al marco de la legalidad que aplican nuestros Estatutos. Me voy con la satisfacción del deber cumplido y de que actúe conforme a los estatutos y con la verdad por delante.

Nadie es más odiado que el que dice la verdad. Quedo a las órdenes de todos, Katia Esquivel Rivera, Fiscal General CCCBR".

El Sr. Juan Guillermo Tovar González presenta moción para adelantar la aprobación del presupuesto por tres meses para que la asociación no cierre el 31 de diciembre.

Se somete a votación la moción presentada.

Votos a favor: (no se dijo)
Votos en contra: 1
Abstenciones: 0

ACUERDO: Por unanimidad se aprueba variar la agenda procediendo de seguido a conocer el punto de la aprobación del proyecto de Presupuesto provisional por tres meses, presentado por el señor Presidente ad interin, con la colaboración del señor Gerente General, y autorización para que por el mismo período de este presupuesto puedan ambos señores hacer giros de dinero contra las cuentas de la Cámara orientados a cubrir todos los gastos que la misma genera y que son parte de lo consignado en el proyecto de presupuesto, incluida en esta autorización el realizar el cambio de firmas autorizadas a nivel bancario para emisión de cheques y realizar transferencias electrónicas de fondos.

<u>ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO</u>: DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE PRESUPUESTO PROVISIONAL POR TRES MESES, PRESENTADO POR EL SEÑOR PRESIDENTE AD ÍNTERIN, CON LA COLABORACIÓN DEL SEÑOR GERENTE GENERAL, Y AUTORIZACIÓN PARA QUE POR EL MISMO PERÍODO DE ESTE PRESUPUESTO PUEDAN AMBOS SEÑORES HACER GIROS DE DINERO CONTRA LAS CUENTAS DE LA CÁMARA ORIENTADOS A CUBRIR TODOS LOS GASTOS QUE LA MISMA GENERA Y QUE SON PARTE DE LO CONSIGNADO EN EL PROYECTO DE PRESUPUESTO, INCLUIDA EN ESTA AUTORIZACIÓN EL REALIZAR EL CAMBIO DE FIRMAS AUTORIZADAS A NIVEL BANCARIO PARA EMISIÓN DE CHEQUES Y REALIZAR TRANSFERENCIAS ELECTRÓNICAS DE FONDOS.

El Sr. Carlos Zúñiga Naranjo en aras del principio de la administración sobre la continuidad del negocio se avocó a hacer un proyecto de presupuesto con lo básico por lo menos para el primer trimestre con la aclaración de que es la parte operativa que ha contemplado, en un futuro presupuesto hay que incluir las actividades no de rutina como por ejemplo tecnología, capacitación, regionalización. El documento que se hizo llegar a los asociados comprende enero, febrero y marzo del 2024.

CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES (CCCBR)

Presupuesto operativo 2024	ene. 2024	feb. 2024	mar. 2024	[illegible]
Ingresos				
41 Ingresos Corrientes				
4101 cuotas de Asociados	7 225 000.00	8 134 168.50	8 335 130.31	[illegible]
4102 derechos de afiliación	329 000.00	331 645.00	334 300.23	[illegible]
4103 derechos de recomposición	50 000.00	50 000.00	50 000.00	[illegible]
4152 incorporación NAF	50 000.00	50 000.00	50 000.00	[illegible]
Total 41 Ingresos Corrientes	₡ 6 594 000.00	₡ 6 765 813.50	₡ 6 969 430.54	[illegible]
42 Ingresos por Capacitación				
4201-02 Seminarios	4 232 000.00	4 233 160.00	4 274 425.00	[illegible]
Total 4201 Cursos Bienes raíces	₡ 4 232 000.00	₡ 4 233 160.00	₡ 4 274 425.00	[illegible]
4202 seminarios				
Total 42 Ingresos por capacitación	₡ 4 232 000.00	₡ 4 233 160.00	₡ 4 274 425.00	[illegible]
Egresos totales	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Gastos				
510-000 Gastos Administrativos				
510-100 Gastos de Planilla				
510-101 Salarios	2 896 577.42	2 896 577.42	2 896 577.42	[illegible]
510-102 Cargas Sociales	808 075.93	808 075.93	808 075.93	[illegible]
510-103 Aguinaldo	249 714.79	249 714.79	249 714.79	[illegible]
Total 510-100 Gastos de Planilla	₡ 4 955 368.11	₡ 4 955 368.11	₡ 4 955 368.11	[illegible]
510-200 Depreciaciones Y Amortizaciones				
510-201 Gasto depreciación Mob. Y Eq. Oficina	106 848.02	106 848.00	106 848.00	[illegible]
510-202 Gasto depreciación Equipo de Computo	28 344.14	28 344.14	28 344.14	[illegible]
510-203 Gasto depreciación Edificio	75 149.02	75 149.02	75 149.02	[illegible]
Total 510-200 Depreciaciones Y Amortizaciones	₡ 210 341.16	₡ 210 341.16	₡ 210 341.16	[illegible]
510-300 Alquileres	60 000.00	60 000.00	60 000.00	[illegible]

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

510-604 Servicio de Electricidad	53.500.00	53.500.00	53.500.00	160.500.00
510-605 Servicio de Agua y alcantarillado	48,751.77	48,751.77	48,751.77	146,255.31
510-607 otros cargos	0.00	0.00	0.00	
510-706 Servicio de Telecomunicaciones	0.00	0.00	0.00	
Total 510-600 Servicios Básicos	¢ 302,251.77	¢ 332,251.77	¢ 332,251.77	996,755.31
510-704 papelería y Suministros	125.000.00	125.000.00	125.000.00	375.000.00
510-708 Fotocopias	15.000.00	15.000.00	15.000.00	45.000.00
510-710 Extintores	0.00	0.00	0.00	-
510-716 Timbres Fiscales	50.000.00	0.00	0.00	50.000.00
510-721 Suministros de Limpieza	98.000.00	98.000.00	98.000.00	294.000.00
510-724 Estudios Crediticios-DATUM	215.000.00	215.000.00	215.000.00	645.000.00
510-727 Alquiler Dispensador Agua	34,074.70	34,074.70	34,074.70	102,224.10
510-802 Suscripción Anual NAR	98.000.00	98.000.00	98.000.00	294.000.00
510-803 Otras	204.000.00	204.000.00	204.000.00	612.000.00
Total 510-800 Cuotas y Suscripciones	¢ 302.000.00	¢ 300.000.00	¢ 300.000.00	900.000.00
580-105 mensajería y Cobros	182.200.00	182.200.00	182.200.00	546.600.00
Costo Impuesto valor Agregado	434.000.00	434.000.00	434.000.00	1.302.000.00
Total 510-000 Gastos Administrativos	¢ 3,112,435.74	¢ 3,092,435.74	¢ 3,092,435.74	10,000,307.22
510-712 amortización Póliza Riesgos del Trabajo	75.000.00	75.000.00	75.000.00	225.000.00
520-000 Gastos por Actividades				
510-720 Asambleas Ordinarias y Extraordinarias	-	-	-	-
510-721 Representación de la Camara	-	-	-	-
recursos previstos para comisiones	-	-	-	-
Publicación	-	-	-	-
Servicio de alimentación	-	-	-	-
Total 510-720 Asambleas Ordinarias y Extraordinarias	-	-	-	-
520-100 Dia de la Madre y Padre				-
520-101 Servicios Alimentarios				-
Total 520-100 Dia de la Madre y Padre	¢ 0.00	¢ 0.00	¢ 0.00	-
Total 520-000 Gastos por Actividades	¢ 0.00	¢ 0.00	¢ 0.00	-
530-000 Mercadeo Inmueble	167.025.66	167.025.66	167.025.66	501.076.98

Total 530-000 Mercadeo	$ 167,025.66	$ 167,025.66	$ 167,025.66	[illegible]
540-000 Cursos				
540-300 profesores	290,885.00	300,379.43	301,001.33	[illegible]
540-400 curso ALIMENTACIÓN CERTIFICACIONES				
Total 540-000 Cursos	$ 290,885.00	$ 300,379.43	$ 301,001.33	[illegible]
550-000 tecnologia de informacion				
550-100 Mantenimiento Centro de Computo				
550-300 Mantenimiento Sitio Web	325,000.00	325,000.00	325,000.00	[illegible]
550-701 Servicios Profesionales en nuevos desarrollos	800,000.00	800,000.00	800,000.00	[illegible]
550-704 Centro de Computo NUEVOS y licencias	500,000.00	500,000.00	500,000.00	[illegible]
Total 550-000 tecnologia de informacion	$ 1,625,000.00	$ 1,625,000.00	$ 1,625,000.00	[illegible]
560-000 Otros Servicios				
560-100 Contabilidad y Auditoria	384,218.00	384,218.00	1,884,218.00	[illegible]
570-000 Servicios de Gestión y Asesor	150,000.00	150,000.00	150,000.00	[illegible]
571-100 Asesoria Legal	880,000.00	880,000.00	880,000.00	[illegible]
Total 560-000 Otros Servicios	$ 1,414,218.00	$ 1,414,218.00	$ 2,914,218.00	[illegible]
570-000 Mantenimiento y Limpieza				
570-100 Mantenimiento Mobiliario Equipo de Oficina	75,000.00	75,000.00	75,000.00	[illegible]
570-200 jardineria	15,000.00	15,000.00	15,000.00	[illegible]
570-300 Mantenimiento Aire Acondicionado	0.00	0.00	150,000.00	[illegible]
570-400 Mantenimiento y reparación de instalaciones	75,000.00	75,000.00	75,000.00	[illegible]
Total 570-000 Mantenimiento y Limpieza	$ 165,000.00	$ 165,000.00	$ 315,000.00	[illegible]
580-000 Transporte				
580-100 Pasajes	25,000.00	25,000.00	25,000.00	[illegible]
580-200 Transporte personal	15,000.00	15,000.00	15,000.00	[illegible]
Total 580-000 Transporte	$ 40,000.00	$ 40,000.00	$ 40,000.00	[illegible]
590-000 Impuestos				
590-100 Patente Comercial	0.00	450,000.00	0.00	[illegible]
FIABCI	0.00	0.00	0.00	
590-111 Impuestos Municipales	242,435.00	242,435.00	242,435.00	[illegible]
UCCCAEP	325,000.00	325,000.00	325,000.00	[illegible]
590-113 FedeCamara	30,000.00	30,000.00	30,000.00	[illegible]
Total 590-000 Impuestos	$ 597,435.00	$ 1,047,435.00	$ 597,435.00	[illegible]

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

810-000 Gastos Financieros				
810-101 Comisiones Bancarias	150.000.00	150.000.00	150.000.00	450.000
Seguro Cuentas	0.00	0.00	0.00	
Total 810-000 Gastos Financieros	₡ 150.000.00	₡ 150.000.00	₡ 150.000.00	450.000
810-103 Gasto por Incobrable	0.00	0.00	0.00	
Gastos totales	₡ 16.570.889.46	₡16.012.493.52	₡12.112.900.72	₡ 33.531.409
Total 810-300 Gastos no deducibles	₡ 0.00	₡ 0.00	₡ 0.00	
820-200 Redondeo	0.00	0.00	0.00	
820-400 Diferencial Cambiario	54.685.94	54.685.94	54.685.94	164.056
820-500 Multas	0.00	0.00	0.00	
Otros gastos totales	₡ 54.685.94	₡ 54.685.94	₡ 54.685.94	164.056
RESULTADOS MENSUALES	₡ 2.170.314.66	₡ 2.809.793.74	₡ 1.675.177.67	₡ 6.657.286.07

Expuesto el informe anterior, se somete a votación el presupuesto provisional por tres meses.

Votos a favor: (no se indicó)
Votos en contra: 2
Abstenciones: 0

ACUERDO: Por mayoría se aprueba el presupuesto de la Cámara de Corredores de Bienes Raices por un periodo de tres meses (enero – marzo 2024).

Se continúa con el periodo de consultas a la Fiscalia.

La Sra. Johanna Hidalgo solicita que explique cuál fue el proceso de escogencia de los abogados. Por otra parte, agrega que habló con el Lic. Fernández y le consultó si podia existir algún conflicto de interés y le respondió que muy probablemente si pero que trataba de que no, por lo que consulta si en algún momento se le despidió.

El Lic. Adrián Fernández aclara que él no entrará en la polémica del caso de los abogados porque sería poco ético, no sabe qué pasó con él porque no ha recibido ningún comunicado oficial de Junta Directiva, entonces él sigue trabajando. Procura no tener conflictos con nadie porque su trabajo no es generar conflictos sino solucionarlos, por lo que sobre ese tema en concreto no emitirá ninguna opinión porque no le corresponde.

La Sra. Kattya Esquivel indica que en el acta 1365 hay una moción presentada por la Sra. Johanna Hidalgo donde dice que desea que se cambie al abogado. Con respecto a cómo se escogió a los abogados, aclara que ella no estuvo en el proceso de escogencia, porque en un chat la Sra. Hidalgo indicó que no quería poner en el chat de Junta porque está la Fiscalía y no quiero que esté la Fiscalía, si el proceso es transparente se hubiera invitado a la Fiscalía. Después ellas se dieron a la tarea de llamar a los abogados para hacerles algunas consultas porque notaban muy extraño que no quisieran que estuvieran ahí. En la asamblea extraordinaria sí pondrá los audios para que escuchen lo indicado por los abogados.

La Sra. Johanna Hidalgo indica que había un acuerdo de Junta Directiva donde se aprobó una moción para las denuncias.

La Sra. Esquivel responde que se aprobó el acta porque no tienen que tener un acuerdo de Junta Directiva.

El Sr. Adrián Mora consulta si cuando estaba con él desde la Fiscalía, en la asamblea de mayo, se hizo un compromiso para que la auditoría 2022 se presentara hoy a la asamblea. Consulta en qué fecha exacta los contadores actuales iniciaron y quiénes dieron l orden de iniciar la contabilidad 2022.

La Sra. Esquivel indica que ese día ella tenía una reunión con la Sra. Marisol Orozco y el Sr. Juan Ignacio Pignataro estaba invitado a esa reunión, ese día ella llegó más temprano y cuando ingresó a la oficina estaba un contador y le preguntó ¿usted trabaja aquí? Y él respondió que no, que era el contador. Le consultó cómo iba la contabilidad 2022, y le respondió que estaban terminando la del 2023 y que apenas iban a empezar la del 2022 a inicios de setiembre. Posterior a la reunión se consultó al Sr. Juan Ignacio que porqué no se había hecho la contabilidad 2022, a lo que respondió que no sabía nada que quien había dado la orden era Lucía. En una sesión de Junta Directiva se consultó que como era posible que el auditor y contador en un acta notarial indicaran que el Sr. Juan Ignacio Pignataro y Lucía Gamez dieron la orden de que se hiciera la sesión 2023 y la respuesta es que le habían dado los saldos del 2023. También se negó que había dicho que la Sra. Lucía Gamez había dado la orden. Aclara que la contabilidad 2022 se presentó por insistencia de la Fiscalía.
La Sra. Ana Patricia Salas externa que le preocupa cuando se dice que el abogado de la Cámara está ganando el mismo derecho que el señor los demandó, consulta si es un asesor, si debe tener un contrato, pero el hecho de que se diga de que el Lic. Fernández es el abogado de la Cámara es una gran responsabilidad para la Cámara.

La Sra. Kattya Esquivel expresa que se está comparando a un guarda de seguridad con un abogado con ética. Aclara que no se está en contra de que se trajeran otros abogados para los órganos el problema fue que no se hizo de la forma correcta.

El Sr. Adrián Fernández indica que él ingresó a prestar servicios a la Cámara por medio de la participación en un concurso de contratación para elaboración de reforma de Estatutos, por circunstancias que desconoce la Cámara no tenía abogado por lo que empezaron a hacerle consultas

hasta la fecha. Con el Sr. Juan Ignacio Pignataro tuvo solo una reunión con él en su oficina de Escazú. Aclara además, que hay algunos meses donde la facturación es alta y se debe a que la Cámara es conflictiva y le requieren su criterio. Se le consultó si estaría de acuerdo en firmar un contrato a lo cual se le indicó que sí, que no lo ha firmado porque no se lo han solicitado. Posterior a esa reunión se dio el tema de contratación. Si la Junta Directiva o la asamblea decide continuar contratando sus servicios y le propone firmar un contrato, el tema se analizará. La diferencia es que en su caso cuenta con facturación y está inscrito en Hacienda. El problema con el señor Espino es que se le emitieron comunicados, cheques y demás.

INFORME DEL CONSEJO INTERNACIONAL

La Sra. Ofelia Ulloa expone el siguiente informe.

"REPORTE DE LA DIRECTORA DEL CONSEJO INTERNACIONAL DE LA CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES NOVIEMBRE 28, 2023 Este año ha sido lleno de satisfacciones y logros importantes del Consejo Internacional a través de mi dirección y que con gusto comparto a continuación. En especial quiero dirigirme sobre todo a los nuevos afiliados quienes ahora tienen la información a través del curso de Correduría Internacional impartido por mi persona. Por lo tanto, como directora Internacional del Consejo Internacional de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, CCCBR me corresponde informales lo que hacemos:

1. El Consejo Internacional de la Cámara Costarricense de Bienes Raíces, bajo mi liderazgo y desde el inicio ha sido la creación de este Órgano dentro de la Cámara y su normativa descrita en los estatutos aprobados por la Asamblea de la CCCBR y asesorado por el abogado de esta.

2. Como Directora Internacional del Consejo Internacional de la CCCBR y como instructora de la Correduría Internacional en los cursos dados por nuestra Cámara he compartido con inmenso gusto todo mi conocimiento internacional. Me alegra saber, según retroalimentación de la administración de la Cámara, que es uno de los cursos más preciados por los participantes y confirmado por la reacción de mis alumnos a donde esas tres horas se nos hacen cortas por las preguntas y participación dada y solicitada por los alumnos.

3. El posicionamiento de nuestra Cámara ante NAR, CILA y FIABCI y otras organizaciones internacionales es excelente y así reconocida por todos ellos por las siguientes razones:

• Ante NAR (National Association of Realtors de USA). Como Directora Internacional he asistido a todas las Conferencias de NAR anualmente representando a la Cámara y asistiendo a todas las sesiones internacionales y presentaciones educativas. La mayoría de las veces bajo mis propios recursos, y aportando a invitaciones de conferencias internacionales presenciales y virtuales con muchas asociaciones asociadas a NAR hablando sobre mi país, nuestra Cámara y sobre la inversión en Costa Rica en ambos idiomas: inglés y español. La NAR ha reconocido mi aporte y me nombró parte de su Junta Directiva internacional en el 2017 y he sido invitada a entrevistas internacionales de televisión en USA. Mi relación con NAR (IRM) ha sido excelente y muy productiva para nuestro país y para la CCCBR. Mi trabajo con ellos es apreciado y me consultan de manera frecuente sobre la CCCBR y miembros que tienen o no afiliación con NAR. El Consejo Internacional es referente ante NAR a través de los ejecutivos internacionales que me conocen de hace muchos años como lo son Alejandro Escudero, Director Global, Bethsy Sachs, encargada de logística internacional y con los presidentes vigentes de NAR desde el 2013.

Aclaro que los cursos y designaciones internacionales de NAR son liderados por el Consejo Internacional y los Actos de Clausura son decisiones de la administración y Junta Directiva. Las designaciones que consigue el Consejo Internacional ayudan a crear los fondos correspondientes de eventos oficiales internacionales de NAR y CILA.

Este año en la convención de NAR en Anaheim, California fue muy especial ya que tuve el honor de ser invitada especial a la Gala Inaugural del WCR (Women's Council of Realtors) y tuve

reuniones muy productivas con la Presidente entrante y saliente del WCR y de su CEO actual y me comprometí a redactar un acuerdo específico asumiendo yo el liderazgo como Directora de CILA Mujeres para unir fuerzas con ellas y con AMPSI (Asociación de Mujeres Profesionales del Sector Inmobiliario) con sede en España y además la organización más grande de Europa de mujeres inmobiliarias con el fin de empoderar a la mujer a nivel global para obtener el reconocimiento de las mismas capacidades y derechos que para el hombre y obtener posiciones claves de liderazgo a nivel global y definitivamente para evitar los abusos y respecto a la mujer en ejercicio de su profesión.

ANTE CILA:

• En la Convención de CILA realizada en Panamá este pasado Setiembre 2023, expuse la presentación de CILA Mujeres 2023 junto con la mayoría del Directorio de CILA Mujeres en el escenario con la creación de la constitución y el reglamento de CILA Mujeres 2023 con un rotundo éxito y con el apoyo de la presidente de NAR 2023-24 Tracy Kasper. Me comprometí a llevarlo globalmente junto con WCR de NAR y AMPSI de España. Un proyecto ambicioso a nivel mundial.

• En el 2018, el Consejo Directivo de CILA me nombró en Argentina, la Coordinadora del Congreso de CILA en Costa Rica 2018. Trabajé incansablemente para obtener el éxito que logramos con el apoyo de la mayoría del equipo que conformaba la organización, pero lamentablemente también remando contra corriente para que mi esfuerzo no surgiera con éxito. Sin duda, eso fue lo más desgastante e inesperado de personas sin ninguna ética y con mala intención. Este Congreso con la presencia de 19 países fue calificado por CILA y por NAR como un excelente Congreso que puso la "vara" muy alta para los próximos congresos por venir. • Durante los años 2017, 2018, 2019 serví como vicepresidente Norte de CILA siempre dando a conocer a nuestra Cámara y a nuestro país creando CILA MUJERES en el 2021 y apoyando programas como CILA JOVENES.

• Durante mi presidencia de CILA 2021 y primera mujer en ocupar esa posición en CILA, asistí a más de 160 webinars internacionales virtuales y presenciales, documentados todos en la Memoria que presenté al final de mi presidencia de CILA a esta misma organización.

• En todas las organizaciones internacionales, prevalece la ética como el común denominador para que nuestras organizaciones se conduzcan de acuerdo con nuestros códigos de ética nacionales e internacionales.

• El Consejo Internacional actual no puede estar mejor posicionado y reconocido a nivel internacional con el apoyo de la Administración y por la Junta Directiva de la Cámara liderada por el Sr. Adrián Mora Solano. A continuación, aclaro lo que me corresponde como Directora Internacional del Consejo Internacional de la Cámara y Directora de la Dirección de la Comisión de CILA Mujeres:

1. La Dirección del Consejo Internacional junto con la Presidencia de la CCCBR, coordinamos y organizamos para que el NAR GREEN se trajera a Costa Rica y por supuesto, como Directora Internacional de la CCCBR me encontraba presente en el curso de NAR GREEN como organizadora y alumna del curso cancelando el costo del curso como cualquier otro alumno.

2. La posición del Consejo Internacional de la CCCBR es muy clara: La persona que no cumple con la ética nacional e internacional y su normativa no es bienvenida al Consejo Internacional.

3. La posición de la Comisión de CILA MUJERES es también muy clara: La persona que no cumpla con la ética Internacional de CILA y los propósitos de CILA MUJERES no es bienvenida. Esta comisión de CILA Mujeres en la CCCBR es liderada por Martha Menendez, quien también es Secretaria de la Dirección de CILA Mujeres y postulada por la Junta Directiva de la CCCBR.

4. Es importante hacerles saber que como Directora del Consejo Internacional hago mi mayor esfuerzo para que Costa Rica, a través de miembros de la CCCBR tengan puestos de liderazgo en CILA, NAR y FIABCI.

Aclaraciones finales de miembros que ignoran la verdad:

Es lamentable ver la falta de ética de personas que se atreven afirmar hechos que no solamente son falsos, sino incorrectos que demuestran la ignorancia y la mala intención.
1. El CIPS se trajo por primera vez a Costa Rica en el 2011 durante la presidencia de Aleyda Bonilla.
2. Los derechos del CRS para Centroamérica y República Dominicana, no obliga a nuestra Cámara de hacer uso de su producto.
3. No hubo clausura al curso del CRS el 21 de noviembre 2019. Se hizo el curso en el Club Unión porque en la CCCBR no habia electricidad para realizarlo y solo podían asistir los alumnos que participaban en él.
4. El Acto de Clausura del Curso NAR Green 2023 en el Club Unión se anunció el día anterior a todos los participantes. Estimados miembros de la Camara, el Consejo Internacional de la CCCBR está muy bien posicionado y apreciado ante todas las instituciones Internacionales debido a nuestra gestión y por el apoyo que se ha recibido de parte de la administración y de las Juntas Directivas de la Cámara 2020, 2021, 2022 y 2023. Agrego que nuestros conocimientos y docencia internacionales (incluyendo las designaciones de NAR) se han traído a Costa Rica sin egoísmos y con el único propósito de compartir con todos los miembros de la CCCBR para su profesionalización y ser referentes de la informalidad que existe en la calle.
Mis atestados y reputación hablan por sí solos por los años que he servido como miembro en la Junta Directiva de nuestra Cámara en años pasados e instructora en Correduría Internacional, miembro de la Junta Directiva Internacional de NAR 2017, Vicepresidente Norte de CILA 2017, 2018, 2019, Presidente Electa de CILA 2020, Presidente de CILA 2021, Past Presidente 2022, Miembro del Consejo Consultivo de CILA 2023, Asesora del Consejo Directivo de CILA 2023, Directora de la Comisión de CILA Mujeres a nivel global, miembro de FIABCI activa desde 2015. Coordinadora del Congreso de CILA 2018 en Costa Rica. Mis innumerables participaciones internacionales en inglés y español en nombre de la CCCBR, CILA, NAR y FIABCI. Con las siguientes designaciones: CIPS, CRS, SRS, ABR, y curso de NAR GREEN. Muchas gracias por su consideración. Ofelia M. Ulloa, Directora Internacional de la CCCBR.

La Sra. Ana Seydi López agradece la labor de la Sra. Ofelia Ulloa. Avala una parte internacional democrática donde todos tengan ese proceso de poder crecer y aprender. Empezó en el 2011 en la parte internacional con el CIPS y de ahí ha seguido y siente que todos tienen la oportunidad de desarrollar la parte internacional. Agradece el trabajo realizado por doña Ofelia Ulloa quien ha hecho un gran camino en la Cámara.

El Sr. Adrián Mora indica que ha sido un honor haber compartido con la Sra. Ofelia Ulloa y que la Sala de Junta Directiva lleve su nombre. Agradece haberlo recomendado con el Presidente de CILA ya que hasta el 4 de diciembre sigue siendo el Vicepresidente Norte de CILA.

INFORME TRIBUNAL DED ÉTICA

El Sr. Darío Jiménez da lectura al informe.

CBR

CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
TRIBUNAL DE ÉTICA

2023-03

San José, 20 noviembre 2023

Señores
Asamblea General
CCCBR

en las sesiones de Junta Directiva donde se discuta nuestra solicitud e inclusive es quien nos notifica la resolución al respecto, en lugar de nosotrxs.

Este Tribunal realizó solicitud de asesoría legal a la Junta Directiva, para el análisis específico del expediente 005-2023, ya que el Asesor Adrián Fernández se inhibe de brindar asesoría legal para dicho expediente.

Es importante aclarar que el Tribunal de Ética es uno de los órganos más importante que cuenta la Cámara y es el órgano que le da sentido práctico a todas las normas éticas que tienen los estatutos y el Código de Ética de la Cámara, dado que sin este Tribunal no habría ninguna forma de "controlar" que las personas que son asociados de la Cámara respeten esos estándares mínimos de comportamiento que rigen a quienes somos asociados a la misma, y si bien es cierto, que el Tribunal de Ética genera un costo para la Cámara, es evidente que el beneficio es mayor, pues en una [illegible] de transparencia y [illegible] sería los asociados, que los que estamos aso-

El Sr. Darío Jiménez externa que cuando aceptó su nombramiento como parte del Tribunal de Ética fue para colaborar con la Cámara no para que nadie lo cuestionara ni a él ni a sus compañeros. Hay días que pasan revisando expedientes todo el día en la Cámara sin recibir un trato correcto para un asociado, porque ni refrigerio les daban y más por una condición de salud del Sr. Andrade. Por otra parte considera que a nadie se le puede juzgar por su situación económica, no se le puede decir a nadie miserable por no poder pagar cinco mil o diez mil colones de parqueo.

El Sr. Juan Carlos Majano indica que hasta el 18 de diciembre que deja su puesto de Presidente a.i. los seguirá apoyando.

INFORME CONSEJO DE ALZADA

"Goicoechea, San José; 28 de noviembre de 2023

Señores Asamblea General Asociación Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces
Presente

Estimados colegas: En rendición de cuentas con ustedes, los asociados de nuestra CCCBR, les comentamos que ha sido un año complejo, muy trabajado, pero en el Consejo de Alzada contamos con la dicha de tener integrantes comprometidos con su rol en pro del bienestar de la cámara y nosotros los asociados. Desde el primer momento en que se constituyó este Consejo de Alzada, en 2022, de manera comprometida los miembros elegidos por esta Asamblea General, nos reunimos y empezamos a organizarnos para definir una forma de trabajo apegado a la modernidad, completamente digital; con sesiones ordinarias y extraordinarias de manera virtual (por Google Meet), manejando, compartiendo y archivando los documentos en Google Drive para garantizar la continuidad del trabajo, dejar evidencia de la transparencia de este y la responsabilidad que requiere un activo tan importante como lo es el manejo de la información por canales oficiales, siempre haciendo uso del email oficial consejoalzada@camara.cr Como miembros de un Órgano tan serio y responsable de esta asociación, previeíamos que se podrían presentar situaciones que ameritasen la cooperación de un experto legal, lo anterior al haber dado un cambio de presidente y de la mayoría de la junta directiva en las elecciones del mes de mayo anterior. A todas luces y ante importantes cambios, era insostenible asumir la posición de "tapar el sol con un dedo", ya que se iban a conocer informes con datos controversiales de manejos que, desgraciadamente, han dejado mucha duda, aun no aclarada al seno de los asociados. Dejamos constancia que amparados en el Estatuto de la asociación, en su Art.95 Del Abogado Consultor y otros asesores y en el Art. 40 incisos c) y d) Gastos y funcionamiento administrativo del Consejo de Alzada del Código de Ética, este Consejo acordó solicitar la colaboración de un Asesor Legal; dicho acuerdo fue aprobado según consta en el Acta 1370 de Junta Directiva, sin embargo, para todos es conocido lo acontecido con la revocatoria impulsada por el actual presidente ai de la Asociación, señor Juan Carlos Majano Medina con el apoyo brindado por la fiscalía en la figura de la Sra. Kattya EsquivelValerín, quienes, según consta en dicha Acta, ponen en tela de duda la necesidad de que un órgano independiente quiera y deba realizar su trabajo de la manera más profesional y ética posible, que era lo que se buscaba, demostrando, a nuestro criterio, el desconocimiento de lo que dictan el Estatuto de la CCCBR y el Código de Ética, en relación con los artículos anteriormente citados. Este Consejo confiaba que la nueva Junta Directiva a la cabeza de su presidente señor Juan Ignacio Pignataro Madrigal, tendría el valor y el liderazgo para poder enfrentar de la mejor manera la situación que se presentaba en la CCCBR; sin embargo, los mismos colegas que fueron electos en mayo 2023 renuncian pocos meses después. Ellos aducen que: "Los aquí firmantes, ante la ingobernabilidad de la Asociación producto de una cultura del conflicto permanente que no permite discutir lo importante y que nos imposibilita de ver una mejora funcional, ante acciones de personas avaladas en algunos casos por estatutos laxos" ponemos textualmente lo indicado por la Junta Directiva saliente en la carta enviada a todos los Asociados. El Consejo de Alzada toma con tristeza y preocupación lo vivido por estos colegas, quienes son merecedores de respeto al ser agentes inmobiliarios experimentados y de renombre tanto en el ámbito nacional como en el ámbito internacional, algunos de ellos incluso son dueños de franquicias. Podemos comprender la situación que ellos alegan, ante todo lo estéril que puede ser el querer colaborar y perder el tiempo, tiempo que se da ad honorem, ya que, desgraciadamente, no se les permitió trabajar profesionalmente como todos deberíamos estar acostumbrados, mediante el dialogo, el respeto, el trabajo en equipo y con transparencia. Este Consejo entiende, se reitera, la gravedad de las razones de la renuncia en bloque de tan prestigiosos colegas de tan alto nivel profesional, lo más seguro es que no se imaginaban el ambiente con el que se iban a encontrar y con lo que iban a lidiar; no obstante, no avalamos el que hayan renunciado antes de la Asamblea General, de manera intempestiva, abandonado importantes proyectos que se estructuraban en las Comisiones y las esperanzas de los asociados en un cambio de dirección. Respecto a la selección

de los abogados asignados para los diversos órganos, no comprendemos o avalamos que el acuerdo de Junta Directiva tomado dentro del marco de la legalidad por mayoría, no haya sido respetado por el vicepresidente Juan Carlos Majano Medina, quien se debería someter a lo que se acostumbra en juntas directivas, que es el voto y el respecto a lo decidido por la mayoría; para eso están las juntas directivas, para que resuelvan a lo interno lo que consideran mejor para el ente que los nombró. Nos parece inaudito que no respetara lo votado y se acogiera a un derecho que estos estatutos contemplan de poder apelar en su calidad de asociado. También nos llama poderosamente la atención cómo la Fiscal Titular (no Fiscal General), Sra. Kattia Esquivel Valerín, incurrió, en nuestra opinión, en un posible desacato a los Estatutos de la CCCBR, específicamente al Art. 72, inciso g), De los deberes y atribuciones del Fiscal, que indica que dicho funcionario "...Velará ... porque los órganos de la Cámara cumplan estrictamente sus obligaciones de conformidad con lo estipulado en los Estatutos y en los acuerdos y resoluciones del mismo órgano..."; toda vez que no se apegó a lo que indica el referido artículo, velando por el cumplimiento del acuerdo tomado por la mayoría de la Junta Directiva, y al igual que el vicepresidente se acogió a su derecho de asociada para impugnar un acuerdo relacionado con la potestad que tiene la Junta Directiva de seleccionar los Asesores Jurídicos de la Asociación, tanto para Junta Directiva como para los demás órganos de nuestra Asociación, según lo establece el Art.95, incisos a), b), c). Del Abogado Consultor y otros asesores Este Consejo de Alzada actuó motu proprio, pues sobre este tema no se recibió una consulta formal, pues no se recibió ninguna consulta por email. Se hicieron comentarios en chats extraoficiales. La facultad que expresa el Estatuto en el Art. 81, inciso b) y c) De las Funciones del Consejo de Alzada, de evacuar las consultas que se le hicieren sobre la interpretación de los Estatutos y sus reglamentos; no indica que las respuestas de dichas consultas sean vinculantes para la Cámara y sus órganos. Dichas propuestas deben ser aprobadas en el seno de la Asamblea General. Es por lo que este Consejo solicitó a presidencia ai que se convocara a una Asamblea General Extraordinaria Mixta (Virtual/Presencial) pues consideramos que los hechos manifestados, los hechos ocurridos y los que se han manifestado a medias, deben ser analizados con la seriedad y la responsabilidad de del caso. Ante la negativa de la presidencia ai para proceder con lo solicitado, es que este Consejo de Alzada recomienda a los respetables miembros de esta Asamblea General que aprueben que se establezca una Comisión Especial de Asamblea que se encargue de analizar los temas que son motivo actual de controversia, y que recomiende su interpretación y posibles soluciones a la Asamblea de Asociados en un plazo máximo de diez (10) días hábiles contados a partir de la firmeza del acuerdo que la cree, informe que servirá de base para que el señor presidente interino convoque a la correspondiente asamblea de asociados para conocerlo y tomar las decisiones relacionadas con las recomendaciones de la Comisión: 1.- Desintegración parcial de la Junta Directiva, asunción de los cargos de Presidente y Secretario, interinos, por los dos miembros actuales de la Junta Directiva, y cómo proceder al nombramiento de los cargos cuyos miembros renunciaron. 2.- La forma de realizarse las asambleas de asociados, modalidad virtual y mixta, conforme la reforma hecha en febrero pasado, y cuándo entra a regir para la Cámara. 3.- La potestad de la Junta Directiva de elegir abogados consultores 4.- La limitación de suma de las facultades del Presidente. 5- Las potestades de los diferentes órganos de la Cámara. Consideramos que parte de los problemas que sufre actualmente esta Cámara se deben a que algunos órganos y algunos asociados no actúan apegados a nuestros estatutos, nuestro Código de Ética y la ley 218, Ley de Asociaciones. Nos debe quedar claro que no somos una Empresa Privada, ni una Institución Pública, ni una Asociación Solidarista. Además, sabemos que nuestros estatutos tienen falencias y permiten las interpretaciones. Así que, dependiendo de los valores e intereses de cada cual, se les da una u otra interpretación. Instamos a todos los asociados a leerse los estatutos y código de ética que se encuentran en nuestra página web www.camara.cr/ biblioteca-de-recursos; y solicitamos a la administración de nuestra asociación que suba la Ley de Asociaciones a la misma biblioteca de

recursos, para que guíe en todo momento el actuar de los asociados y, con mayor razón, el actuar de los miembros que componemos los diferentes órganos, consejos y comités de la CCCBR, y que nos quede claro que no somos una empresa privada, una institución pública, ni una asociación solidarista. En cuanto a la convocatoria de esta Asamblea del día de hoy nos llama la atención: 1. Que no se haya respetado lo aprobado por asamblea pasada en relación con el acuerdo tomado para realizar las asambleas virtuales, y aún más cuando el mismo registro público se pronunció a favor de realizar asambleas virtuales si los estatutos no lo prohíben. Consideramos que se irrespetó lo aprobado por Asamblea en perjuicio de todos los asociados a quienes no les queda cómodo venir o simplemente son modernos y se adaptaron a la virtualidad, en aras de tener mejor calidad de vida (no desperdiciar tiempo desplazándose y utilizarlo para otras cosas que le genere bienestar). 2. Que ante la desintegración de la Junta Directiva no se haya convocado de manera inmediata a una Asamblea Extraordinaria para integrarla y garantizar la operatividad y representación de la CCCBR. 3. Que no se haya contemplado públicamente a Juan Ignacio Pignataro, como sí se hizo para Adrián Mora Solano, para que integre el Consejo de Alzada. Siendo ambos expresidentes, ambos lo deberían poder integrar. Vemos actuaciones de algunos órganos que, en nuestra opinión, no están apegadas a los estatutos, código de ética y/o Ley de Asociaciones; que pueden repercutir en contingencias legales y onerosas para nuestra asociación; y que, en tal caso, serán pagadas con el dinero que todos aportamos mes a mes. No quisiéramos pensar que algunos hayan actuado motivados por fines personales, escudándose en la envestidura que representan, ya que ello, repetimos, es perjudicial para las arcas de la asociación y perjudicial para nosotros los asociados que aportamos para vernos representados y protegidos como gremio, y que, finalmente, si las actuaciones fueren, como estimamos, ilegales y motivadas en razones personales egoístas, no se nos estaría protegiendo ni representando. Hablando a nivel personal, la suscrita Ana Seydi López León, asociada No. 1462, puedo declarar que se me violentó mi derecho como asociada, al no permitírseme participar en un evento y se me violentó mi derecho de hacer networking. Todo ello sin que hubiera mediado un debido proceso y/o hubiera una resolución que dictaminara que faltó a la ética, cosa que, desde luego, no hice. Fui "des invitada" sin una base apegada a lo que nos norma (estatutos, código de ética y ley de asociaciones), por lo que me vi perjudicada, tanto personalmente como profesionalmente, así como nacional e internacionalmente. No quisiera pensar que también se incurrió en violencia de género. Hoy en día no hay una denuncia y mucho menos una resolución que dictamine que yo haya faltado a la ética, sin embargo, el daño que se me hizo ya está hecho. En mi concepto, la Junta Directiva de entonces y la Fiscalía se extralimitaron en su actuar, de acuerdo a lo indicado por el Art. 55, inciso h) Deberes de los órganos ejecutores "...En ninguna circunstancia podrán arrogarse facultades, atribuciones o poderes de ninguna especie, en nombre de la cámara, que no le estén conferidos en estos Estatutos..." Este Consejo de Alzada tuvo consultas formales de 3 asociados, 4 si se cuenta a la suscrita Ana Seydi López León; y en todos los casos consideramos que hubo un actuar no apegado a los estatutos, código de ética y ley de asociaciones en detrimento de los derechos de estos asociados. También nos llegó la denuncia y/o apelación de 1 asociado, en el sentido de que el procedimiento establecido en el Manual del Debido Proceso de la Asociación no concuerda con lo establecido en el Art. 27, Resolución Final, de los Estatutos. Las consultas, denuncias y nuestras propias interpretaciones versan sobre los siguientes temas: Del actuar del vicepresidente: Juan Carlos Majano - - - Que ante la desintegración de la junta directiva en lugar de realizar de manera inmediata una convocatoria a Asamblea Extraordinaria para integrar la Junta Directiva, se proclamó presidente Interino cuando esta figura se da cuando el presidente está temporalmente ausente, cosa que no sucedió sino fue el que presidente junto con otros 4 miembros de Junta Directiva renunciaron. Ref. Estatutos Artículo 65 Funciones del Vicepresidente Que de manera inmediata no haya procedido a enviar a todos los asociados la Carta de Consejo de Alzada, por el contrario, dio indicaciones a la gerencia de no proceder en ese momento. Y cuando lo autoriza, a pesar de que

este Consejo solicitó enviar a todos los asociados tanto nuestra carta como la recomendación legal que dio sustento a nuestro actuar, no procedieron de esa forma y no se les comunicó a los asociados el respaldo legal, mismo que deseábamos fuera compartido con todos, como un acto de total transparencia de nuestro actuar. Que ante la solicitud de este Consejo de convocar a una Asamblea Extraordinaria para conformar un Comité de propuesta de interpretación de algunos artículos de los Estatutos lo actuado, no lo hizo. Del actuar de los colegas del Tribunal de Ética: conformado por Marco Andrade Villalobos, Darío Jiménez Barrantes y Lorena Vargas Ortega 1. Supuestamente no resguardaron la privacidad de los asociados, anuncian públicamente algunas asociadas. 2. Supuestamente sus actuaciones han sido contrarias al debido proceso y han violentado el derecho de defensa de los asociados. Del actuar de la Fiscalía: Kattia Esquivel Valerín y Mónica López Hacemos referencia al artículo SETENTA Y DOS: "De los deberes y atribuciones del Fiscal" a. El Fiscal titular, y el fiscal adjunto, cuando lo sustituya, tendrá los deberes y atribuciones fijados en la ley de Asociaciones y lo que se indica en estos Estatutos en torno a los órganos ejecutores de la Cámara en lo que aplique a su cargo." Estimamos que las asociadas Kattia Esquivel Valerín y Mónica López, en el desempeño de sus funciones como Fiscal Titular y Fiscal Adjunta, respectivamente, deberían haber tenido clara la importancia de sus funciones como órgano de fiscalización, al servicio de los demás órganos, particularmente, la Asamblea, o sea, al final de cuentas, de todos nosotros, los asociados; de esta forma, ningún asociado no miembro de los órganos debería haber sido denunciado por ustedes en su función de Fiscales, sino que deberían de haberlo hecho a título personal, como asociadas, esto, en el evento de que consideraran que un colega actuaba incorrectamente. Los integrantes de los órganos de esta Cámara deben tener presente, y eso incluye a las señoras Fiscalas, que uno de los fines de la asociación es asociar y propiciar la asociación de quienes desarrollan actividades propias de la correduría de bienes raíces a nivel nacional o internacional... (art. 3, inc. a) de los Estatutos). Por demás, no hay evidencia, ni constancia, en ninguna de las Actas de Junta Directiva analizadas por los aquí firmantes, que la junta directiva haya tomado un acuerdo solicitado a la fiscalía que hiciera investigación alguna con los asociados o que haya aportado un informe al respecto y menos que fuera aprobado por junta directiva. Por lo que se puede interpretar que la Fiscal titular incurre en una posible extralimitación de sus deberes, a contrapelo de lo dispuesto en el ARTICULO CINCUENTA Y CINCO, Deberes de los órganos ejecutores, inciso g), conforme al cual, en ninguna circunstancia podrán arrogarse facultades, atribuciones o poderes de ninguna especie, en nombre de la cámara, que no le estén conferidos en estos Estatutos. Al firmar las denuncias como fiscalía y no a título personal podrían estar exponiendo a la asociación a ser demandada solidariamente en sede judicial. Posible negligencia en el actuar del Gerente de la Asociación Cámara Costarricense de Corredores de bienes raíces, Carlos Zúñiga 1. Al supuestamente no actuar en protección y dando el soporte que requiere una empleada al ser víctima de un alegado caso de Abuso Sexual 2. Al supuestamente permitirse notificar a asociados, por procesos que no están respaldados en los estatutos, código de ética y/o ley de asociaciones, con lo cual los mismos asociados están en total indefensión por parte de la misma gerencia. A pesar de que como consta en el ACTA 1365 de Junta Directiva, "ARTICULO SEXTO: INFORME DE GERENCIA ADMINISTRATIVA, donde ampliamente se discutió en sobre el caso de las denuncias contra las asociados, la Sra. Fiscal está actuando como Fiscalía en representación de la CCCBR y no a título personal, se habla sobre las posibles contingencias económicas que esto le puede provocar a la CCCBR si alguno de los casos los asociados los decidieran llevar a los Tribunales y entonces serían los mismos tribunales quienes dirían si hay que pagar las costas En relación con las DENUNCIAS POR SUPUESTO ACOSO SEXUAL, queremos evidenciar que nuestros estatutos las contemplan en el ARTICULO NOVENTA Y SEIS, para situaciones relacionadas con funcionarios de la Cámara, asociados y cualquier persona que esté ligada a la Cámara por una relación de servicio a la misma; sin embargo, no se cuenta con una Política Institucional escrita de acuerdo

con lo sugerido en la Ley No. 7476: Ley contra Hostigamiento o Acoso Sexual en el Empleo y la Docencia. Así mismo sugerimos que dicha ley también se publique en nuestra página web para que esté a disposición de todos en la biblioteca de recursos. Se habla en el informe de Fiscalía durante la gestión del expresidente Adrián Mora Solano de un posible caso de Acoso Sexual y laboral que denunció verbalmente una empleada de la administración, nos preguntamos ¿Cuál fue la recomendación legal para brindar la protección que la ley obliga en pro de las posibles víctimas? ¿Cuál fue el actuar del mismo presidente? ¿Cuál fue el actuar de la Fiscal? ¿Qué proceso se siguió al posible acosador sexual o acosador laboral? Estos temas son muy delicados y a la vez indignantes, de modo que no debe permitirse que vuelvan a suceder en la asociación y aún más indignante que, presuntamente, no se haya brindado el acompañamiento debido a la posible víctima y que no se haya sometido al posible acosador sexual al procedimiento correspondiente. Es algo que no toleramos como asociados, y como Consejo de Alzada sabemos que hablamos en nombre de la gran mayoría de los asociados y en especial somos la voz de las mujeres asociadas, las mujeres colaboradoras de la cámara y demás mujeres y hombres relacionados a la cámara; simplemente rechazamos en forma absoluta cualquier acto de acoso sexual, laboral u hostigamiento. En fin, este Consejo de Alzada ha estado dispuesto a colaborar en todo momento, sin embargo, nos parece inaudito el haber pasado tantas y tantas horas revisando situaciones, denuncias y apelaciones que no deberían de haberse presentado y que van en perjuicio de los mismos asociados y de nosotros que colaboramos ad honorem. Que también la misma asociación se ve expuesta ante el público de manera negativa tanto a nivel nacional como internacional. Que lo que nos debería interesar a todos es el poder tener una ley que proteja a los consumidores inmobiliarios que ven posibles afectaciones a sus patrimonios al ser "asesorados" por personas sin preparación, una ley que contribuya con la recaudación fiscal del país, una ley que respalde nuestra actividad. Cuándo uno trabaja con un fin debe preguntarse diariamente, minuto a minuto... ¿Mi actuar me acerca o me aleja de mi objetivo? ¡Nosotros creemos que lastimosamente el actuar de la cámara nos está alejando del objetivo y está alejando a los asociados de la misma cámara, y para poder pasar una ley requerimos de un gremio unido y profesional! Atentamente, Ana Seydi López León, Carlos Orozco, Domingo Coppola y Mauricio Muñoz".

Se deja constando en actas el informe completo aunque por falta de tiempo no se pudo leer completo en la asamblea.

<u>ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO</u>: De la ratificación y declaración en firme de todos los acuerdos tomados.

El señor Presidente a.i. somete a votación la ratificación en firme de todo lo acordado en esta Asamblea General ordinaria.

Votos a favor: (no se indicó)
Votos en contra: 0
Abstenciones: 1

ACUERDO: Por mayoría se declara en firme los acuerdos tomados en esta Asamblea General Ordinaria.

Al ser las 23:30 del mismo día se da por concluida la asamblea.

Sr. Juan Carlos Majano Medina, Presidente a.i. / Sr. Carlos Mora, Secretario a.i. Última línea.