

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

ACTA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA

Acta de la Asamblea General Extraordinaria número 149-2023 de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada el 18 de diciembre del 2023 celebrada en sus oficinas centrales, ubicadas en el Barrio Esquivel Bonilla, Calle Blancos, en la Ciudad de San José - Costa Rica.

ARTÍCULO 1. COMPROBACIÓN DEL QUÓRUM.

Al ser las 18:00 horas, el señor Ramón Coll Esquivel, del Tribunal Electoral, 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 19:06 horas en segunda convocatoria. Con la verificación del quórum se inicia la asamblea con la participación de los siguientes asociados:

# CARNET	NOMBRE	APELLIDOS	CÉDULA
785	MARCELA	ECHEVERRÍA HEIGOLD	106730044
1158	IDA LUZ	HOLDRIDGE MELÉNDEZ	302210164
1301	EVA CRISTINA	LORIA QUIROS	107160327
1308	SANDRA	HENCHOZ GUTIERREZ	108170936
1375	ADRIÁN	MORA SOLANO	109660450
1462	ANA SEYDI	LÓPEZ LEÓN	107880620
1465	OFELIA MARÍA	ULLOA ALVARADO	103990799
1522	VICTOR HUGO	LORÍA CORRALES	204860770
1527	DOMINGO	COPPOLA	138000085514
1632	MAURICIO	MUÑOZ LOBO	106780499
1758	LEÓN DARÍO	LOPERA NARANJO	800930978
1772	RAMON ENRIQUE	COLL ESQUIVEL	107260401
1900	MARIO ENRIQUE	MARUN NADER	1170011938
1924	MARCO VINICIO	ANDRADE VILLALOBOS	303140991
1818	JUAN CARLOS	MAJANO MEDINA	602510663
2097	ANA PATRICIA	SALAS MORERA	204190073
2309	KATTYA	ESQUIVEL VALERÍN	108660350
2368	EUGENIO	DÍAZ DE LEÓN HERNANDEZ	148400371629
2420	MARÍA GABRIELA	MORA FERNÁNDEZ	106480828
2566	ANA YANCY	SÁNCHEZ BARRANTES	502700754
2709	LUIS ANDRES	RAMIREZ UMAÑA	109800454
2818	GLORIA	MONGE VILÁ	106370558
2851	JAVIER FRANCISCO	SOLÍS SOLÍS	107330421

# CARNET	NOMBRE	APELLIDOS	CÉDULA
2858	EDGAR ANTONIO	ARIAS MORA	116890642
2871	RUTH MARGARITA	VILLACORTA HERNÁNDEZ DE	122200872816
2887	CARLOS	ÁLVAREZ AGUILAR	106300152
2935	DARÍO	JIMÉNEZ BARRANTES	303990752
2937	PEGGY VIVIANA	SOSA GONZÁLEZ	205510916
2978	DELPHY	FERGUSON SIMPSON	204740999
3071	MELANIA MARIA	RODRÍGUEZ VARGAS	204300787
3102	MÓNICA MARÍA	LÓPEZ LUTZ	109070898
3129	MARÍA FERNANDA	VILLASMIL MEJÍA	186201489109
3130	JAVIER ENRIQUE	PÉREZ INFANTE	110640658
3143	CARLOS	MORA MORALES	107830499
3180	DAYSI	BRIONES HUETE	155838303013
3181	KELLY	ANN LARGE	184001505430
3231	RITA	AGUILAR SOTO	110940264
3385	DIEGO ALEJANDRO	PÁEZ BURGOS	801000656
3429	MIGUEL ANGEL	BLANCO CRUZ	110590759
3441	RENATA	KOMAROVOVA	120300002213
3452	LEONARD JOEL	CAMBRONERO JIMÉNEZ	208110628

Poderes

- Ana Victoria Dominguez Beeche, cédula de identidad número 1-0872-0957, carnet de asociado número 2802, otorga poder a Ana Patricia Salas Morera, cédula de identidad número 2-0419-0073, carnet de asociado número 2097.
- Ulises Arrieta Abellan, cédula de identidad 5-0317-0821, carnet de asociado número 3393, otorga poder especial a Rita Elena Aguilar Soto, cédula de identidad número uno - mil noventa y cuatro - cero doscientos sesenta y cuatro, carnet de asociado número tres mil doscientos treinta y uno.
- Patricia Isabel Mostajo Almonte, cédula de identidad número 8-0110-0658, carnet de asociado número 2894; Leticia Galindez Felker, cédula de identidad DIMEX número 148400298705, carnet de asociado número 3221; Monzi Jossette Figueres Facio, cédula de identidad número 1-0850-0650, carnet de asociada número 3174; Ana Isabel Mesén Obregón, cédula de identidad número 1-0477-0328, carnet de asociada número 1418; Marianela de los Ángeles Sibaja Murillo, cédula de identidad número 1-1547-0423, carnet de asociada número 3477; Sandra Dinora García Portillo, cédula de identidad DIMEX número 132000229829, carnet de asociada número 3102; Carlos Alberto Castro Arias, cédula de identidad número 1-0625-0352; Alfredo Freer Vargas, cédula de identidad número 1-0501-0210, carnet de asociado número 3024; Sigrid Elibeth Ferrone, cédula de residencia número

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

- 112400189718, carnet de asociada número 3382; Nora María Serrano Gutiérrez, cédula de identidad número 8-0078-0347, carnet de asociada número 2646; Maryangeles Suarez Morantes, cédula de identidad DIMEX 186200866909, carnet de asociado número 3321, otorgan poder especial a Mónica María López Lutz, cédula de identidad número 1-0907-0898, carnet de asociada número 3102.
- Emilia Morales Solano, cédula de identidad número 1-1360-0896, carnet de asociado número 3064, otorga poder especial a Ileana Mayela Guzmán Padilla, portadora de la cédula de identidad número 1-0673-0072.
 - Melissa Barrantes Rojas, cédula de identidad número 1-1243-0553, carnet número 3229, otorga poder especial a Diego Alejandro Páez Burgos, cédula de identidad número 3385.
 - Lilliana Soto Carvajal, cédula de identidad número 1-0688-0735; Erán Richter Bendersky, cédula de identidad número 8-0060-0189; Lilliana Soto Carvajal, cédula de identidad número 1-0688-0735; Juan Guillermo Tovar González, cédula de identidad número 2-0314-0770, carnet de asociado número 3059, otorgan poder a Adrián Mora Solano, cédula de identidad número 1-09966-0450.
 - Diana Vanessa Segura Gómez, cédula de identidad número 3-0441-0388; Eugenio Díaz De León Hernández, cédula de identidad DIMEX número 148400371629, carnet de asociado número dos mil trescientos sesenta y ocho, otorga poder especial a Katty Esquivel Valerín, cédula de identidad número 1-0866-0350, carnet de asociada número 2309.
 - Ricardo Arturo Largaespada Salas, cédula de identidad número 1-0856-0900, carnet de asociada número 2257; Esteban Alonso Ureña Rodríguez, cédula de identidad número 1-1108-0169, carnet de asociado número 3045; Alexander Aguilar Torres, cédula de identidad número 3-0312-0813, carnet de asociado número 2779, otorgan poder especial a Juan Carlos Majano Medina, cédula de identidad número 6-0251-0663, carnet de asociado número 1818.
 - Melisa Jiménez Castillo, cédula de identidad número 5-0345-0114, carnet de asociado número 3244, otorga poder especial a Tonny Adrián Madrigal Hernández, cédula de identidad número 2-0597-0361, carnet de asociado número 1904.
 - Andrea Sofía Romero Sánchez, cédula de identidad número 1-0966-058, carnet de asociada número 3402; Luis Esteban Pérez Cruz, cédula de identidad número 2-0795-0400, carnet de asociado número 3427; María Fernanda Chacón Chinchilla, cédula de identidad número 5-0393-0265, otorgan poder especial a Édgar Arias Mora, cédula de identidad número 1-1789-0642, carnet de asociado número 2858.
 - David José Arias Quesada, cédula de identidad número 5-0383-0529, carnet de asociado número 2986, otorga poder especial a Ana Seydi López León, cédula de identidad número 1-7880-0620.
 - Casalma Yurubi Useche Torrealba, cédula de identidad número 8-0154-0010, carnet de asociada número 2888, otorga poder especial a María Fernanda Villasmil Mejía, cédula de residencia número 186201489109.
 - Eugenia Echeverría Gutiérrez, cédula de identidad número 1-0872-0957, carnet de asociado número 3140, otorga poder especial a Peggy Viviana Sosa González, cédula de identidad número 2-0551-0916, carnet de asociado número 2937.
 - Arturo José Rodríguez Rivas, cédula de identidad número 5-0385-0908, carnet de asociado número 3410, otorga poder especial a Karoni Ocampo Ledezma, cédula de identidad número 1-1023-0965, carnet de asociada número 2358.
 - Juan Ignacio Pignataro Madrigal, cédula de identidad número 1-1003-0331, otorga poder especial a Kevin Daniel Chavarría Palacios, cédula de identidad número 1-1776-0483.
 - Leidy Lorena Vargas Ortega, cédula de identidad número 8-0117-0782, carnet de asociado número 2896, otorga poder especial a Daysi Cristina Briones Huete, cédula DIMEX 155838303013, carnet de asociada número 3180.

Total de poderes: 32

- Sra. Ana Patricia Salas Morera: 1 poder
- Sra. Mónica López Lutz: 11 poderes.
- Sra. Ileana Mayela Guzmán Padilla: 1 poder
- Sr. Diego Alejandro Páez Burgos: 1 poder
- Sr. Adrián Mora Solano: 3 poder
- Sra. Katty Esquivel Valerín: 2 poder
- Sr. Juan Carlos Majano Medina: 3 poderes
- Sr. Tonny Adrián Madrigal Hernández: 1 poder
- Édgar Arias Mora: 3 poderes.
- Ana Seydi López León: 1 poder
- María Fernanda Villasmil Mejía: 1 poder.
- Peggy Sosa González: 1 poder.
- Karoni Ocampo Ledezma: 1 poder.
- Kevin Daniel Chavarría Palacios: 1 poder.
- Daysi Cristina Briones Huete: 1 poder.

ARTÍCULO 2. NOMBRAMIENTO DE SECRETARIO AD HOC PARA ESTA ASAMBLEA.

Se propone que sea el Sr. Mauricio Muñoz Lobo quien sea Secretario Ad hoc en esta asamblea general.

Votos a favor: 44
Votos en contra: 0
Abstenciones: 0

ACUERDO: Por unanimidad se aprueba nombrar al Sr. Mauricio Muñoz Lobo como Secretario Ad Hoc de esta Asamblea General.

ARTÍCULO 3. LECTURA DEL ORDEN DEL DÍA Y EXPLICACIÓN POR PARTE DEL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA SOBRE LA DINÁMICA DE LA ASAMBLEA, LOS PUNTOS QUE SE TRATARÁN EN LA MISMA, Y PREPOSICIONES DE LOS ASOCIADOS QUE SE HAYAN PRESENTADO.

El Sr. Ramón Coll da lectura a la convocatoria de la asamblea.

CONVOCATORIA PARA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA Y APERTURA DE PROCESO ELECTORAL

El suscrito, Ramón Coll Esquivel, al amparo de los artículos 57 y 76 del Estatuto de la Cámara, procedo a realizar formal apertura de proceso electoral extraordinario y convocatoria para elecciones y Asamblea extraordinaria a realizarse el día 18 de diciembre del presente año 2023.

Primero: Se da apertura formal al proceso electoral para que los asociados que estén interesados presenten papeletas, nóminas completas, para integrar los siguientes puestos de Junta Directiva que quedaron vacantes a partir del día primero de este mes de Noviembre: presidente, secretario, Tesorero, Vocal 1 y Vocal 3.

Los nombramientos de estas personas van a regir a partir del día 19 de diciembre, y se mantendrán hasta el 31 de mayo del año 2025, pues se hacen por el periodo ordinario que falta para completar los plazos de los nombramientos originales realizados en la Asamblea de mayo del presente año. Se aclara que en el caso del puesto de Tesorería su plazo sería del 19 de diciembre hasta el 31 de mayo del año 2024, siendo que en el proceso electoral que se hará en ese mes se nombrará un Tesorero (a) por el plazo ordinario de dos años que establece el Estatuto y los demás puestos que venzan en esa fecha. A tales efectos. Los señores asociados (as) que estén interesados en el proceso

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

deberán presentar sus papeletas, nóminas completas incluyendo en las mismas: nombre completo, número de cédula y de carné de cada postulante, puesto para el cual se están postulando último recibo de pago a la Cámara o comprobante de que están al día en el pago de las cuotas de asociados, certificación de antecedentes penales y cumplir con cualquier otro requisito que indiquen los Estatutos. Estos documentos se deben presentar en formato físico las firmas de los postulantes deben venir en la solicitud, ser autógrafas, y serán presentados en la recepción de la Cámara a más tardar el día 08 de diciembre a las 04:30 p.m. Si vencido este plazo no se presentaren nóminas completas, la elección se hará durante la Asamblea entre los miembros activos presentes o aquellos que manifestaren por escrito su deseo de participar como candidatos y que cumplan con los requisitos que exigen los estatutos.

De presentarse al menos una nómina completa se abrirán las urnas en la Cámara el día 18 de diciembre del 2023 a partir de las 13:00 horas y hasta las 17:00 horas, siendo que para poder emitir el voto se requiere la presentación de la cédula de identidad u otro documento de identificación si es persona extranjera, y además estar al día en el pago de las cuotas de asociado a la Cámara. En el caso de tratarse de asociados de personas jurídicas, debe presentar en físico, quien ejerza el voto, una certificación de personería de la empresa que haya sido emitido en el mismo mes de diciembre 2023.

Segundo: Asimismo en este mismo acto se convoca a Asamblea General Extraordinaria de Asociados a realizarse en primera convocatoria a las 18:00 horas y en segunda convocatoria a las 19:00 horas, del mismo día 18 de diciembre 2023, en forma presencial, en las instalaciones de la Cámara, asamblea que será Presidida por el suscrito, y que como orden del día tiene los siguientes puntos:

1. Comprobación del quórum.
2. Nombramiento de secretario ad hoc para esta Asamblea.
3. Lectura del orden del día y explicación por parte del presidente de la Asamblea sobre la dinámica de la Asamblea, los puntos que se tratarán en la misma, y proposiciones de los asociados que se hayan presentado.
4. De la discusión, aprobación o desaprobación de las proposiciones varias de los asociados, en el caso de que se hayan presentado.
5. Lectura del acta de la Asamblea Ordinaria realizada el 28 de noviembre, salvo que la Asamblea esté de acuerdo en que no se lea.
6. De la entrega a los asistentes a la Asamblea de Informe del Presidente ad interín de la Cámara. Y espacio para que se refiera al mismo por un plazo máximo de 15 minutos.
7. De la lectura de la correspondencia que deba conocer la Asamblea, siempre que se refiera a los temas que se tratarán en la misma.
8. De la declaración del nombramiento de los miembros electos de Junta Directiva durante la tarde del mismo día, salvo que no se hayan presentado nóminas completas en cuyo caso se hará la elección en la misma Asamblea según indica en el artículo cincuenta y siete de los Estatutos.
9. De la juramentación por parte del Tribunal Electoral a todas las personas que fueron nombradas en los diferentes puestos.
10. Del nombramiento de la Comisión de revisión de actas.
11. De la ratificación y declaración en firme de todos los acuerdos tomados.

Ramón Coll Esquivel
Tribunal Electoral

La Sra. Patricia Salas aclara que el acta 148 no estaría para aprobar, toda vez que recién acaba de enviar observaciones a esta, como parte de la Comisión de Revisión de Actas. El señor Carlos Zúñiga Gerente de la asociación, indica que efectivamente el acta está en proceso aún y que por ese error se consignó en la convocatoria la lectura de la misma.

La Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez hace la observación de que las actas 146 y 147 aún no han sido aprobadas. Por otra parte, expresa que en el comunicado que remitió el Tribunal Electoral dice que el poder especial debe tener la fecha y hora para ejecutarse, si es de 1:00p.m. a 5:00 p.m. para poder votar o si es de 7:00 p.m. en adelante si es asamblea, por lo que solicita que se tenga cuidado de que los poderes cumplan con esta disposición para verificar su validez.

El Sr. Ramón Coll aclara que esta convocatoria se hizo antes de la realización de la asamblea anterior, suponiendo que en esa asamblea se iban a aprobar esas actas, es por tal motivo que no se incluyeron en esta convocatoria, por tanto las actas quedarían para ser aprobadas en la próxima asamblea general. Con respecto a los poderes especiales, ya fueron revisados por el Lic. Adrián Fernández y por el Sr. Mauricio Muñoz Lobo, no obstante se volverán a revisar en este momento.

La Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez solicita que se refieran a la interpretación de los poderes, toda vez que, debido al comunicado que se emitió, muchos asociados interpretaron que solo era válido un poder por persona, pero otros lo interpretaron de otra manera.

Se comenta ampliamente y con el del Lic. Adrián Fernández se toma como cierta la interpretación de lo que se dice en el comunicado del Tribunal Electoral del día 16 de diciembre en la página 3, en el apartado "Requisitos para la aceptación de poderes", donde se indica: "El otorgante no puede emitir más de un poder por elección. Se acepta un máximo de un poder otorgado por persona" es la siguiente: Que el otorgante solo puede dar un poder no así que el que represente a otra persona deba limitar su posibilidad de representación a una sola persona. (Se adjunta Comunicado)



CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES

☎ 2283-0191/ 2281-2604 ☎ 1006-2100, Guadalupe, San José, Costa Rica
www.camara.cr

COMUNICADO OFICIAL DEL TRIBUNAL ELECTORAL CCCBR

Este tribunal, basado en diferentes asesorías legales, con la licenciada Gianna Cersósimo -de Facio y Cañas-, licenciada Ana Lucía Espinoza -asesora en estatutos- y el licenciado Adrián Fernández (asesor legal de la CCCBR) hemos analizado profundamente la utilización de poderes para votación electoral de la CCCBR.

Si bien es cierto los siguientes artículos de los estatutos dicen:

ARTÍCULO CUARENTA Y NUEVE.

Derecho al voto.

Tendrán derecho a votar en las asambleas generales los asociados activos presentes, siempre que cumplan con todo lo que indica el artículo once de estos Estatutos, aun los que hubieren sido aceptados en la sesión inmediata anterior de la Junta Directiva. En el caso de los asociados personas jurídicas tendrán derecho a un voto, que lo ejercerá el representante legal de la persona, salvo que sus colaboradores sean también asociados como personas físicas, en cuyo caso también podrán votar, pero en este carácter.

ARTÍCULO CINCUENTA Y UNO.

Escrutinio de votos.

a. Los escrutinios se harán contando los votos de todos los asociados presentes o como se indica en el artículo cincuenta y siete, inciso "b" de estos Estatutos.

ARTÍCULO CINCUENTA Y SIETE.

De la elección de los integrantes de la Junta Directiva.

a. Se hará la elección de Junta Directiva el mismo día que se celebre la Asamblea General Ordinaria de la segunda quincena del mes de mayo y será por el término de dos años, iniciando el primero de junio y finalizando el último día del mes de mayo del segundo año. Los nombramientos se harán así:

En los años con número impar se nombrarán: presidente, secretario, 1er Vocal y 3er Vocal. En los años con número par se nombrarán: vicepresidente, Tesorero y 2o Vocal.
b. La elección se realizará durante la tarde del día que se celebre la Asamblea, si al menos con cinco días hábiles de anticipación se hubieren presentado una o más nóminas completas de aspirantes a los puestos a elegir; de no recibirse ninguna solicitud de aspirantes a esa fecha, la elección se hará durante la Asamblea entre los miembros activos presentes o aquellos que manifestaren por escrito su deseo de participar como candidatos y que cumplan con los requisitos que exigen estos estatutos.

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

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042



CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES

☎ 2283-0191/ 2281-2604 📍 1006-2100, Guadalupe, San José, Costa Rica
www.camara.cr

un nuevo comunicado aclarando que si se permitirá la utilización de poderes para el proceso electoral y Asamblea Extraordinaria programados para el día 18 de este mismo mes."

Por tanto: dejamos sin efecto nuestro comunicado anterior, y aceptamos la utilización de poderes y cedemos la responsabilidad basados en el cumplimiento por la interpretación de los estatutos por parte del concejo de Alzada, pues los estatutos disponen que quien es responsable de realizar dicha interpretación es el citado Consejo en el artículo 81, inciso b trasladando a dicho concejo, sus beneficios y consecuencias aceptando los poderes para votación, en acatamiento de estatutos y las diferentes beneficios e implicaciones que estos pueden conllevar, de igual forma solicitamos de urgencia llevar a votación a la asamblea la aclaración de este tema de votación y hacer vigente la utilización de sistemas para votaciones virtuales, aprobadas en febrero de los presentes y que nada de esto pasaría si ya se hubieran implementado.

Requisitos para aceptación de poderes.

Las indicaciones para la utilización de poder especial para votación en elecciones son las siguiente:

Otorgamiento de poder para votación en elecciones (CCCBR)

Cada poder debe decir el nombre completo, número de cédula y número de carné de la persona que cede el poder, así como el nombre, número de cédula y número de carné de la persona a la que se le otorga el poder. Solo aplica para una única elección electoral estipulando debidamente la fecha y lugar de donde aplicará el poder. En el caso de elecciones, el poder debe tener vigencia del horario de estas únicamente.

Los Poderes para votación deben ser firmados en físico o digitalmente por el otorgante y estar autenticados, por notario público.

Cada poder debe tener los timbres de ley que correspondan debidamente pegados en el documento y/ o aparecer el número de entero en los firmados digitalmente

Una vez presentado el poder, debe quedar una copia en el tribunal electoral.

Cabe destacar que el poder no aplica en elecciones por aclamación de acuerdo con el estatuto.

El otorgante no puede emitir más de un poder por elección. Se acepta un máximo de un poder otorgado por persona.

Los poderes deben ser emitidos personal e individualmente por el otorgante.

Los poderes no son transferibles a terceros. (Solo a la persona indicada). El cedente de poder, así como el otorgado, deben cumplir con lo normativa del siguiente

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

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042



CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES

☎ 2283-0191/ 2281-2604 ☎ 1006-2100, Guadalupe, San José, Costa Rica

www.camara.cr

artículo

ARTÍCULO CUARENTA Y NUEVE.

Derecho al voto.

Tendrán derecho a votar en las asambleas generales los asociados activos presentes, siempre que cumplan con todo lo que indica el artículo once de estos Estatutos, aun los que hubieren sido aceptados en la sesión inmediata anterior de la Junta Directiva. En el caso de los asociados personas jurídicas tendrán derecho a un voto, que lo ejercerá el representante legal de la persona, salvo que sus colaboradores sean también asociados como personas físicas, en cuyo caso también podrán votar, pero en este carácter.

Los poderes deben traerse en forma física y enviarse al correo tribunalelectoral@camara.cr para su debida revisión.

El uso de poderes queda sujeto a disposiciones del tribunal electoral, determinación de asambleas, a los cambios en estatutos, ley de asociaciones, a la ley civil y cambios por jurisprudencia, no así por costumbre o tradición.

En el caso de otorgantes de asociados como personas jurídicas aplica la siguiente normativa:

ARTÍCULO CINCUENTA Y UNO.

Escrutinio de votos.

b. En caso de las sociedades mercantiles de los asociados juridicos votará el representante legal como ya se indicó, quien para la Asamblea deberá aportar certificación de personería con no más de cinco días de haber sido emitida.

Solicitamos su publicación

Saludos cordiales

Tribunal electoral CCCBR

Mauricio Muñoz Lobo Ana Yancy Sánchez Barrantes Ramón Coll Esquivel

MAURICIO
ANTONIO
MUÑOZ
LOBO
(FIRMA)

Firmado digitalmente por MAURICIO ANTONIO MUÑOZ LOBO (FIRMA) Fecha: 2023.12.15 11:55:27 -06'00'

ANA YANSI
SANCHEZ
BARRANTES
(FIRMA)

Firmado digitalmente por ANA YANSI SANCHEZ BARRANTES (FIRMA) Fecha: 2023.12.15 12:15:03 -06'00'

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

ARTÍCULO CUARTO. DE LA DISCUSIÓN, APROBACIÓN O DESAPROBACIÓN DE LAS PROPOSICIONES VARIAS DE LOS ASOCIADOS, EN EL CASO DE QUE SE HAYAN PRESENTADO.

No se presentaron proposiciones.

ARTÍCULO QUINTO. LECTURA DEL ACTA DE LA ASAMBLEA ORDINARIA REALIZADA EL 28 DE NOVIEMBRE, SALVO QUE LA ASAMBLEA ESTÉ DE ACUERDO EN QUE NO SE LEA.

No procede, debido a que están pendientes de aprobar las actas 147 y 148, por lo que estas actas juntamente con el acta 148, se incluirán en la próxima convocatoria de la próxima asamblea general.

ARTÍCULO SEXTO. DE LA ENTREGA A LOS ASISTENTES A LA ASAMBLEA DE INFORME DEL PRESIDENTE AD INTERÍN DE LA CÁMARA. Y ESPACIO PARA QUE SE REFIERA AL MISMO POR UN PLAZO MÁXIMO DE 15 MINUTOS.

El Sr, Juan Carlos Majano presenta el siguiente informe:

"Estimados señores asociados.

Por medio de la presente les remito mi informe como Presidente Ad Interin por el período de tiempo transcurrido del día 28 de noviembre hasta el día de hoy 15 de Diciembre, siendo que en la Asamblea programada para el próximo lunes ampliaré cualquier punto que haya quedado fuera de este informe escrito, o que se haya generado con posterioridad a la emisión del mismo.

1) *Los ingresos de la Cámara se han visto afectados como consecuencia directa de la renuncia realizada por los anteriores integrantes de la Junta Directiva, de la siguiente manera:*

- *Hay al día de hoy 37 personas que ya aprobaron el curso de correduría y que no se pueden inscribir en la Cámara porque para esto se requiere un acuerdo de Junta Directiva. Esto implica que la Cámara no ha podido recibir ni cobrar las cuotas de estos futuros asociados, pero además, nos coloca en una situación incómoda frente a estas personas que han solicitado su inscripción y que cumplen con los requisitos al efecto. Esta afectación económica se puede cuantificar en la suma de ₡1.781.550 colones.*
- *Se proyectó un curso de correduría para ser impartido este mes, sin embargo, el mismo no se logró llevar adelante por la baja matrícula que se dio, siendo que un factor determinante de esta baja matrícula fue la situación de las personas indicadas en el punto anterior (hicieron el curso y no se pueden incorporar) y la gran cantidad de información falsa y difamatoria que algunas personas postearon en chats no oficiales, especialmente en el chat de **Asociados Sin Censura**, siendo que inclusive hay un señor asociado que en dicho chat promovió la afiliación a la CRGAR. Tomando como parámetro la matrícula de otros cursos, según el histórico de la Cámara y consultado el señor Gerente al respecto, se estimaba que este curso de Diciembre pudiera haber sido llevado al menos por al menos 75 personas, lo cual habría generado a la Cámara un ingreso presente por la suma de ₡12.037.500 colones, y además, ingresos futuros por los años siguientes dado que muchas de esas personas se habrían incorporado a la Cámara e iniciarían a pagar sus cuotas a inicios del próximo año.*

2) *Por su parte, los gastos de la Cámara en este mismo período de tiempo han sido más grandes por cuanto: se hicieron tres convocatorias a Asamblea, se realizó la Asamblea del*

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

día 28, se va a realizar la Asamblea del próximo lunes y el proceso electoral, y además, se han requerido servicios legales, pues lejos de ser estos días un espacio de paz y tranquilidad propios de la época navideña, han sido días convulsos en los cuales se han tenido que emitir criterios legales y atender consultas de diferente índole, pues siguen habiendo unos pocos asociados a quienes no les gusta la tranquilidad. A todo esto se debe agregar que además, en este mismo periodo de tiempo se tuvo que realizar el pago de impuestos pendientes (no pagados por la administración del señor Pignataro), los honorarios del señor Auditor, y cubrir el pago de aguinaldos de todos los trabajadores de la Cámara.

- 3) En algún momento fui cuestionado, por unos pocos asociados, por haber asumido, en forma temporal, la administración y control administrativo de la Cámara. Al respecto es mi deber informarles que la señora Ex tesorera se negó a seguir autorizando pagos de las cuentas, pues alegó no estar en la obligación de hacerlo, de tal manera que si de mi parte, con la correcta y oportuna asesoría de nuestro asesor legal, no hubiese tomado las riendas de la Cámara y no me hubiese apersonado a los Bancos junto con Don Carlos Mora a realizar cambios de firma en las cuentas, no se hubiera podido pagar: salarios de noviembre, aguinaldos, salarios de diciembre, gastos administrativos, servicios públicos, pagos de proveedores, impuestos y otros, situación que nos hubiera obligado a cerrar. Doy gracias a Dios por haber tomado las decisiones correctas, por no haberme dejado intimidar o amedrentar por mensajes amenazantes y difamatorios, pues esto es lo que permitió que siguiéramos trabajando, dándole servicios a ustedes que son la razón de ser de esta institución.
- 4) Pese a que la comisión de educación renunció en pleno, lo cual informé el mes anterior, esto tampoco me limitó en el servicio a ustedes, y gracias a la colaboración del señor Gerente, y de otros asociados, logramos impartir los siguientes cursos: Regulación SUGEF compraventa de Bienes Inmuebles, Obligaciones Formales y Materiales del Ejercicio Profesional, Renta, Renta de Capital E IVA, Charla informativa de Omni MLS, Invitación gratuita a todos los asociados al Cuarto Congreso Internacional Universo MLS Aranjuez (virtual), Conferencia gratuita presencial con el Dr. Daniel Suchar Zomer Perspectivas Económicas Costa Rica 2024 y el Convivio navideño. En estos dos últimos, con una participación cercana a los 50 asociados.
- 5) Tenemos programada la apertura de un nuevo curso de correduría para dar inicio a finales del mes de enero 2024, así como se espera que la nueva Junta Directiva tenga como punto prioritario en su agenda la incorporación de los nuevos asociados.
- 6) Del informe del señor Auditor, y de los hallazgos o puntos por corregir que él indicó en dicho informe, al día de hoy, en mi gestión, se han corregido la mayoría de los hallazgos de auditoría, quedando pendiente únicamente aquellos que son de manejo diario administrativo.
- 7) Contrario a lo que unos cuantos asociados puedan pensar, estos han sido días de trabajo incansable, de mi persona, del equipo de trabajo de la Cámara, y de varios de los órganos de la misma, no se ha buscado ningún tipo de beneficio personal, simplemente se ha buscado evitar que la Cámara cerrara, evitar que una institución que va a cumplir 50 años quedara inoperante por la mala voluntad de algunos asociados, dejando claro desde el

día 1 de mi gestión actual, que mis funciones actuales son temporales, y precisamente por eso es que se abrió el proceso electoral que culminará el próximo lunes, proceso que no se pudo hacer antes por la sencilla razón de que el mes anterior había que realizar la Asamblea Ordinaria prevista por nuestros estatutos.

De mi parte agradezco las muestras de afecto y apoyo que he recibido de muchos de ustedes, agradezco el gran esfuerzo del personal, del señor Gerente, todo el personal administrativo y de nuestro asesor legal, pues para ellos han sido también tiempos difíciles, pero aunque existió una situación directamente orientada a hacer colapsar la Cámara, esto no sucedió, la Cámara continúa, la Cámara está en orden y auditada, la Cámara está para el servicio a los asociados, y de mi parte siempre daré la cara por el trabajo realizado y por los errores que haya podido cometer en esta situación de administración temporal que me he visto obligado a asumir, sepan ustedes que Juan Carlos Majano no es el tipo de persona que abandona el barco ante las tempestades y que seguiré estando a la orden de esta Cámara para lo que se requiera en la forma en que ustedes asociados así lo decidan.

Siempre a sus órdenes,

Juan Carlos Majano Medina".

ARTÍCULO SÉTIMO. DE LA DECLARACIÓN DEL NOMBRAMIENTO DE LOS MIEMBROS ELECTOS DE JUNTA DIRECTIVA DURANTE LA TARDE DEL MISMO DÍA, SALVO QUE NO SE HAYAN PRESENTADO NÓMINAS COMPLETAS EN CUYO CASO SE HARÁ LA ELECCIÓN EN LA MISMA ASAMBLEA SEGÚN INDICA EN EL ARTÍCULO CINCUENTA Y SIETE DE LOS ESTATUTOS.

El Sr. Ramón Coll expresa que, desde que asumió la Presidencia del Tribunal Electoral han sucedido cosas históricas y hoy no es la excepción, porque se tiene algo muy atípico y es que por primera vez de los 110 votos que se emitieron el día de hoy, se tiene un empate en los candidatos para la Presidencia. A continuación, brinda los resultados de las votaciones:

Presidencia

- Juan Carlos Majano Medina: 55 votos
- Peggy Sosa González: 55 votos

Secretaría

- Javier Solís Solís: 48 votos
- Mónica López Lutz: 54 votos

Tesorero

- Karoni Ocampo Ledezma: 48 votos
- Darío Jiméncz Barrantes: 54 votos.

Vocal 1

- María Fernanda Villasmil Mejía: 48
- Edgar Antonio Arias Mora: 54 votos

Vocal 3

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

- Oscar Alvarado Mejía: 48 votos
- Daisy Briones Huete: 54 votos.

El Sr. Ramón Coll indica que este es un caso inédito por lo que será necesario hacer otra elección, los demás cargos electos sí entran en función, pero la Presidencia por el momento queda como está. El Tribunal Electoral tomó la decisión que para la última semana de febrero del 2024, aún no se tiene una fecha establecida, se realizarán nuevas elecciones para el cargo de la Presidencia. Se desea hacer votaciones virtuales, aunque se sabe que no está ratificado porque no se han aprobado las actas, se trabajará con la administración para que se hagan votaciones electrónicas; si no se lograra por alguna razón, se harían votaciones como las de hoy.

El Sr. Adrián Mora expresa que, por más que sea un puesto el que se vaya a elegir en febrero, todos los criterios legales que hasta el momento se le ha dado a esta asociación, salvo la asamblea de febrero, todas han sido elecciones presenciales y le llama la atención el cambio de criterio, por lo que le gustaría saber el por qué de ello y por otro lado le llama la atención que el acta de febrero que es la que ratifica para poder inscribir la virtualidad no fue votada el 28 de noviembre, por lo tanto, no está ratificada por esta asamblea, entonces se cuestiona cómo se pretende hacer votaciones electrónicas si ni siquiera se ratificó el acta, lo cual podría incurrir en vicios de nulidad.

El Lic. Adrián Fernández aclara que lo que se está proponiendo son las votaciones electrónicas no la asamblea, la cual sí será presencial. La razón por la cual se está procediendo de esta forma es porque hizo la consulta en el Registro Nacional, porque no se ha inscrito el cambio de los Estatutos y el criterio del Registro es que en una situación excepcional y por acuerdo de asamblea que lo permita, se podría hacerlo así. Esta sugerencia se da por el nivel de conflictividad que se ha generado sobre el tema de la votación, este nivel de conflictividad se ha generado por algunos criterios que se han hecho en un tiempo muy corto, porque la asamblea anterior fue el 28 de noviembre y esta asamblea fue prácticamente 20 días después. Su criterio es que se sometiera a votación de la asamblea dos alternativas: 1. Que se efectúe la elección del Presidente de la CCCBR de forma virtual con un sistema que en estos momentos a nivel de Cámara no existe, hay que contratarlo, pues debe garantizar la veracidad del voto emitido por el asociado mediante algún mecanismo de seguridad. 2. Que se haga un sistema de votación de forma presencial, como el día de hoy.

La Sra. Katty Esquivel consulta por qué no se hacen las elecciones en mayo del 2024, dando tiempo a que se inscriban los Estatutos y se pueda hacer virtual.

El Lic. Adrián Fernández expresa que es decisión de la asamblea establecer la fecha y forma en que se deberá efectuar esa elección.

La Sra. Esquivel indica que, para poder votar se deben tomar en cuenta los poderes especiales.

La Sra. Ofelia Ulloa manifiesta que, una consideración importante que se debe tener en cuenta es el costo que tendrá el sistema para las votaciones electrónicas.

La Sra. Ana Seydi López León expresa que el acuerdo sobre la votación virtual fue tomado en Asamblea General y mientras no tenga repercusiones en un tercero, que sea algo interno, esos acuerdos quedan en firme, por lo que eso es algo que ya se había decidido por la asamblea. Por otro lado, los Estatutos no impiden la votación electrónica.

El Lic. Adrián Fernández aclara que lo que se está haciendo acá nunca se ha discutido pues es la primera vez que pasa. En la asamblea donde se hizo la modificación de los Estatutos fue con relación a la asamblea, no para votaciones virtuales, en este caso para votación para la elección del Presidente. Recalca que no se está hablando sobre la asamblea sino de la forma de elección del Presidente de Junta Directiva.

El Sr. León Lopera externa que le parece increíble que haya habido un empate, eso habla muy bien de la credibilidad del Tribunal Electoral. Felicita a los candidatos por haber realizado un buen trabajo que permitió obtener a cada uno el 50% de los votos. Considera que sí es una situación



atípica, por lo que sugiere que se haga un corte hoy y si están por ejemplo 200 personas habilitadas, que de aquí al viernes envíen un correo electrónico certificado con la firma, para la elección del Presidente.

El Sr. Ramón Coll expresa que se analizó el tema del correo electrónico pero se vio un poco informal, porque algún asociado puede indicar que lo envió pero tal vez nunca se recibió.

La Sra. Patricia Salas comenta que, cuando se hizo la Asamblea General Extraordinaria donde se hicieron las modificaciones a la reforma de Estatutos, en ese momento se acuerda que se acercó al Lic. Adrián Fernández y le preguntó cuándo regían los cambios, a lo cual el Lic. Fernández le respondió que regían de forma inmediata, ya que la asamblea es plena y había decidido los cambios al Estatuto. Además, entre dichos cambios no solamente estaba que las asambleas fueran virtuales sino también que la elección fuera virtual. Con base en lo que comentaban anteriormente sobre el costo, en la Comisión de reforma de Estatutos precisamente pensando en este tema, se hizo una valoración del costo de las votaciones virtuales y la inversión salía entre \$1.000 a \$2.000 y es un sistema seguro. En cuanto al tema del empate le parece interesante para tenerlo presente en el Comité de reforma de Estatutos.

La Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez indica que consultó al Sr. Carlos Orozco de la Comisión de Tecnología y le indicó que si la asamblea así lo decide, en 24 horas puede estar listo el sistema para la votación electrónica. Referente a las actas, lo que queda siempre al final de las actas es la ratificación de los acuerdos en firme tomados en las asambleas, por lo que se ratificó y se dejó en firme los acuerdos tomados referente a la reforma de los Estatutos, no rige para terceros solo para los asociados.

El Lic. Adrián Fernández explica que, cuando se hace una reforma a los Estatutos para que este aplique, debe inscribirse en el Registro Nacional y para que se inscriba se debe presentar el acta, se debe protocolizar, se debe publicar un edicto y el Registro debe inscribirlo y en este caso ni siquiera está protocolizada el acta. Recalca que esta reforma no está inscrita en el Registro. En este momento se presenta esta sugerencia porque es un caso atípico y es una oportunidad que se le presenta a la Cámara para hacerlo, los nombramientos de puestos de Junta Directiva generan efectos registrales, no así los acuerdos de la asamblea general que tengan efectos internos.

El Sr. Adrián Mora considera que, si los acuerdos de asamblea general generan efectos inmediatos para qué se ratifica el acta en la siguiente asamblea, mejor se ahorraría el proceso. Por otra parte, secunda la moción presentada por la Sra. Katty Esquivel para que las elecciones se hagan de acuerdo al Estatuto en Mayo del 2024 bajo la siguiente tesis fundamentada: esta elección de hoy se hizo porque no había Junta Directiva, pero ya hoy queda elegida en un 95% y las convocatorias a elecciones extraordinarias lo dice el Artículo 53 de los Estatutos, se convoca ante la renuncia de la gran mayoría de miembros de la Junta Directiva. El Estatuto es muy claro en indicar que los puestos que queden vacantes se deberán elegir en la próxima elección y la próxima elección es en mayo del 2024 y el señor Vicepresidente concluye su periodo en mayo, por lo que él se acoge a lo que establecen los Estatutos.

La Sra. Kelly Ann Large expresa que vio varios comunicados y uno de ellos indicaba que sólo se iba a permitir un poder especial por asociado y escuchó que varios asociados presentaron más de un poder. Solicita saber si para esta votación de empate se tomó en cuenta esto, porque el comunicado fue confuso. Externa además, que para los que viven fuera del GAM se les complica mucho estar asistiendo a las asambleas en la Cámara, por lo que consulta porqué después de 10 meses no están ratificados los nuevos Estatutos.

El Sr. Ramón Coll responde que el comunicado no lo hizo él, pero le parece que fue muy claro, ya que dice que el otorgante solo puede otorgar un poder, si se interpretó mal, no es tampoco responsabilidad del Tribunal Electoral. Agrega, que no se puede ratificar la reforma a los Estatutos porque no está en agenda y en la asamblea anterior no se ratificaron las actas porque dicha asamblea se alargó demasiado y no se terminó de ver la agenda.

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

El Sr. Víctor Loría presenta una moción de orden, ya que se están revolviendo momentos procesales, se está discutiendo un tema y ya se pasó a un segundo tema que es la interpretación de lo que dice exactamente el comunicado del Tribunal Electoral.

La Sra. Kattya Esquivel solicita al Lic. Adrián Fernández referirse al comunicado enviado, ya que le da tristeza ver que algunas personas lo interpretaron de forma errónea y no tuvieron la guía de alguien para interpretarlo de forma correcta, pues el documento es claro porque habla del otorgante que es quien da el poder especial, no quien lo recibe. Además, de acuerdo con lo que establece el Código Civil, ella puede presentar todos los poderes que el otorgante le haya dado, toda vez que no se le puede cuartar esa libertad y el Código Civil está por encima de cualquier Estatuto.

El Lic. Adrián Fernández explica que del comunicado que hizo el Sr. Mauricio Muñoz Lobo y la Sra. Ana Yancy Sánchez Barrantes (el Sr. Ramón Coll no participó en la firma de ese comunicado), no se podía concluir que era un poder por persona, en ninguna parte del comunicado lo dice. En cuanto al tema de la cantidad de poderes por persona, efectivamente el Código Civil no lo limita. Lo que destaca como tema positivo de hoy, es que si bien es cierto hubo una posición quizás de conflicto entre el Sr. Ramón Coll y los demás integrantes del Tribunal Electoral, el día de hoy se discutió, se conversó y al final de cuentas se recibieron todos los poderes y ahí se tiene la lista de todas las personas que votaron, se revisaron requisitos por si algún poder le faltaba algo y como bien se indica el Código Civil no limita la cantidad de poderes a otorgar.

El Sr. Víctor Loría indica que la posición de la Fiscalía es clara, este tipo de cosas pasan porque definitivamente la Cámara carece de reglamentos que establezcan la forma en la que se tenga que hacer las cosas. Se mencionan algunos temas en los Estatutos que se prestan a interpretación unos de una forma y otros de otra forma, pero no hay un reglamento establecido que diga el cómo se deben hacer las cosas y en eso fue enfático cuando participó en la Comisión de Estatutos. La posición de la Fiscalía es que si la asamblea desea tomar la decisión de hacer esta votación virtual, se sugiere que el tema esté reglamentado para que se indique el qué y el cómo, a fin de que no se den interpretaciones erróneas.

El Sr. Ramón Coll somete a votación las siguientes opciones:

1. Realizar una asamblea general en mayo 2024 donde se efectuará la elección del Presidente y demás cargos de Junta Directiva que correspondan.
2. Realizar una asamblea a finales de febrero del 2024 para la elección del Presidente de la Junta Directiva ya sea de forma virtual o presencial.

El señor Adrián Mora, presenta y solicita la aceptación de 2 poderes para la asamblea.

La Sra. Marcela Echeverría Heigold consulta ¿por qué apenas hace unos minutos se recibieron poderes nuevos y se aumenta el quórum que se tenía y que fue aceptado desde un inicio?

El Lic. Adrián Fernández indica que estos son poderes específicos para la asamblea general. No hay ninguna norma que indique cuándo termina la aceptación de poderes para participar en la asamblea. Aclara que la revisión se hizo no para incorporar poderes nuevos sino para revisar los que ya estaban y hacer como una guía para que se les facilitara el conteo de votos. Los dos poderes recibidos ahorita fue porque no estaban en la lista anterior y es solamente para la asamblea. Los asociados pueden revisar los poderes si así lo tienen a bien.

El Sr. Ramón Coll aclara que en el momento en que se inició la asamblea no se contaron los poderes y posteriormente ingresaron más personas.

El Sr. Domingo Coppola expresa que en los Estatutos no se indica nada sobre los poderes especiales y aparte las elecciones son secretas, en las votaciones electorales nacionales nadie vota por otra persona, en ninguna otra asamblea nunca ha visto que alguien vote por otra persona, por lo que tiene serios cuestionamientos sobre ello y hasta pediría una anulación de esta votación.

El Lic. Adrián Fernández indica que él ha revisado el tema y sí se puede en asambleas, en asociaciones y demás. En las votaciones electorales nacionales es distinto, si desean una anulación van a llegar al mismo resultado que se tiene, un empate, ya es decisión de la asamblea.

El Sr. Víctor Loría indica que la Fiscalía no podía adelantar criterio, pues lo que hace es fiscalizar un acto fallido. En las conversaciones que tuvo con el Sr. Mauricio Muñoz le indicó que si no conocía suficientemente del tema que mejor se asesorara, porque a pesar de los buenos intentos de este comunicado que está bien hecho, bien estructurado, hay una interpretación equívoca de lo que se quiso hacer sobre la frase "el otorgante no puede emitir más de un poder por elección, se acepta un máximo de un poder por persona" dice esa frase que el otorgante es el que da y no puede emitir más de un poder por elección porque solo puede votar una vez. Reitera el comunicado que se acepta máximo un poder otorgado por persona, o sea, cada socio solo podía otorgar un poder. Por principio general del derecho, no se puede permitir a una persona un beneficio y negárselo a otra persona, porque todos son personas. Entonces, lo que se quiso decir no aplica en nulidad de la cantidad de poderes que aquí podrían ejecutarse, lo que aquí dice es que cada asociado podía emitir un poder porque solo se tiene un voto, lo que tal vez se pudo haber dicho es que cada asociado tenía derecho a representar solamente a una persona, cosa que no era posible porque se estaría violentando lo que establece el Artículo 256 del Código Civil. Ante un vacío legal en los Estatutos, se debe aplicar la norma superior que es el Código Civil y la ley no es excluyente para nadie.

Suficientemente discutido el Sr. Ramón Coll somete los siguientes puntos a votación:

1. Realizar una asamblea general en mayo 2024 donde se efectuó la elección del Presidente y demás cargos de Junta Directiva que correspondan.
2. Realizar una asamblea a finales de febrero del 2024 para la elección del Presidente de la Junta Directiva ya sea de forma virtual o presencial.

Opción número 1: 47

Opción número 2: 12

ACUERDO: Por mayoría se aprueba realizar en la Asamblea General Ordinaria de mayo 2024 la elección del Presidente y demás cargos de la Junta Directiva que correspondan.

MIEMBROS ELECTOS

Secretaría: Mónica López Lutz, cédula de identidad número uno - cero novecientos siete - cero ochocientos noventa y ocho, carnet de asociada número tres mil ciento dos.

Tesorero: Darío Jiménez Barrantes, cédula de identidad tres - cero trescientos noventa y nueve - cero setecientos cincuenta y dos.

Vocal 1: Édgar Antonio Arias Mora, cédula de identidad número uno - mil seiscientos ochenta y nueve - cero seiscientos cuarenta y dos, carnet de asociado número dos mil ochocientos cincuenta y ocho.

Vocal 3: Daysi Briones Huete, cédula de identidad DIMEX número uno - cinco - cinco - ocho - tres - ocho - tres - cero - tres - cero - uno - tres, carnet de asociada número tres mil ciento ochenta.

El Sr. Domingo Coppolla presenta moción para que si la diferencia de votos no es muy alta, se anule la votación, porque no le parece justo que se haga una votación a punta de poderes.

El Sr. Ramón Coll indica que aún quitando los poderes la opción número 1 se aprueba por mayoría.

El Lic. Adrián Fernández indica que una moción de este tipo no se puede votar, porque se debería tener a las 110 personas que votaron en la tarde.

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

El Sr. Víctor Loría entiende que ya hay una manifestación de 110 asociados que votaron y aquí hay apenas un aproximado de 50 personas.

La Sra. Ana Yancy Sánchez Barrantes indica que la diferencia de votos se da porque en dos papeletas solamente votaron por Presidente que fue por la Sra. Peggy Sosa y el resto de puestos estuvo vacío, por eso es que los números no encajan, fueron votos en blanco.

La Sra. Patricia Salas se puede decir que más del 70% de los que votaron están presentes en la asamblea porque se deben sumar los poderes y adicionalmente si a las 4:00 p.m. había un criterio diferente no se vale, desde hace una semana que mandaron el comunicado se dijo que era un poder por persona y hoy hasta las 4:00 p.m. fue que se permitieron más poderes.

El Sr. Mauricio Muñoz Lobo explica que desde un principio cuando se empezó a dar todo el tema de poderes en este año, incluso él participó con dos poderes pero él no era del Tribunal y quien los aceptaba o no era el Tribunal Electoral. Como grupo trataron de acercarse en el caso del Sr. Ramón Coll no pudo porque estuvo hospitalizado y por ello no pudo firmar el comunicado. El comunicado inicialmente hablaba de que no había poderes, se conversó con una abogada del Bufete Facio & Cañas y posteriormente se conversó con el Lic. Adrián Fernández y en el primer comunicado se dice que una normativa que no se puede aplicar a nivel civil y que tampoco se podía porque no somos una asociación pública, por lo que si se aferraban a los Estatutos y llega una denuncia por los asociados, esta denuncia iba directamente contra la Cámara o contra el Tribunal Electoral y en ese momento era donde se iban a complicar las cosas para la Cámara por demandas y/o denuncias. Posteriormente el Consejo de Alzada envió una nota indicando que había que cambiar esa parte, todos vieron el comunicado de Alzada donde decía que nos daba 24 horas para cambiar el criterio, si se aferraban al Estatuto, este decía en su Artículo 53, inciso D, que el órgano encargado de resolver esas dudas era el Tribunal de Alzada. Independientemente de lo actuado anteriormente a las asambleas porque en estas se han aceptado los poderes, no existe jurisprudencia real que pueda anular por sentencia y por Estatuto, se tenía que aferrar a lo que dijera el Estatuto pero Alzada dijo que se tenía que cambiar la interpretación. En este caso ellos actuaron de buena fe, incluso la firma del último comunicado el Sr. Ramón Coll no lo hizo porque no estaba en la oficina y no tenía cerca la computadora y eso en realidad a la hora que se ve la reacción de las personas, se llegó al punto de aceptar un poder por persona, pero detrás de todo eso y con todo respeto lo dice que a veces hay gente que le busca cinco patas al gato. Llegaron a unas elecciones donde todo el mundo reclamaba, se hicieron dos cierres parciales del Tribunal para poder reunirse y asesorarse a fin de no caer en un problema futuro y tener un costo mayor en caso de una demanda, es por ello que se reunieron con el Lic. Fernández y con el Lic. Gutiérrez y a partir de ahí por recomendación de la parte legal es que se abrieron los poderes. Todos los poderes se aceptaron, tal vez no fue lo que se puso en el enunciado inicial, más que eso también hay una oportunidad de que en estos momentos la Presidencia está en un empate. Entonces a la hora de reunirse con el Lic. Fernández tuvieron una reacción diferente porque podían tener un problema legal de Cámara, pero también se pudieron aferrar al Estatuto hasta que un juez indicara si había algún caso de nulidad por los poderes. Es por esta razón que hoy a las 2:00 p.m. se revisaron los poderes, igualmente cuando estaban iniciando llegó la Sra. Katty Esquivel como visor de una papeleta y el Sr. Javier Solís como visor de otra papeleta, se abrió de una forma transparente; sin embargo aquí lo importante es que el Estatuto es muy rígido y no dice nada al respecto.

El Lic. Adrián Fernández expresa que el Código Civil no lo restringe, por lo que si se apegaban a esa interpretación del Estatuto exponían a la Cámara a una acción de fiscalización administrativa y con ello se congela la administración de la Cámara, se va a un proceso de seis meses y la Cámara quedaba congelada sin poder hacer nada, ese fue el riesgo que se indicó.

La Sra. Yamileth Peña expresa que se les indujo a error, un partido trajo un montón de poderes y ellos presentaron un poder por persona como se les explicó, entonces al haberse inducido a este error no se fue imparcial, pues hay asociados que presentaron varios poderes y otros solo un poder por persona; entonces no es justo para los que votaron que ayer les dijeron que era un poder por persona.

Una asociada Rita Aguilar expresa que hubo una confusión que indujo que un partido tomara otro tipo de decisiones, por lo tanto impugna esta asamblea porque esos poderes no son equitativos.

La Sra. Katty Esquivel considera que tanto el Sr. Mauricio Muñoz como la Sra. Ana Yancy Sánchez debían reconocer el error cometido. Agrega que ellos se asesoraron de forma correcta, no es culpa de ellos la mala interpretación o el error que se dio; además, en la vida se debe reconocer cuando no se gana, cuando se hizo la asamblea de mayo ellos supieron reconocer el gane del Sr. Juan Ignacio Pignataro y ellos no cuestionaron ni un solo poder. Aclara que ella como visora en las elecciones actuales, no puede quedarse callada cuando le dijo a tres personas que podían quebrar el voto.

El Sr. Víctor Loría hace un llamado al orden pues claramente hay posiciones encontradas y no se pueden apartar de un proceso que está establecido en los Estatutos. Esto pasa porque no hay una reglamentación clara de cómo se deben hacer las cosas, se está proponiendo también hacer una votación electrónica y tampoco está reglamentado.

La Sra. Ana Yancy Sánchez indica que el término de quebrar el voto se ha implementado en varias ocasiones y que ella que ha sido miembro del Tribunal Electoral en varias oportunidades, ha sido testigo de que Ramón Coll así se lo ha dicho a varios colegas. Agrega que el comunicado que está firmado por ella y por el Sr. Muñoz, la intención era que efectivamente se iba a aceptar solo un poder por persona y por ello cuando las personas los llamaban a preguntar les respondían que así era, que era uno por persona, pero cuando llegaron acá y el Sr. Juan Carlos Majano llegó con varios poderes y se le dijo que no, él solicitó levantar un acta notarial de ello. Cuando ellos empezaron en este proceso tuvieron comunicación hasta con la jefe de jurisprudencia del Tribunal Supremo de Elecciones a quien se le efectuaron algunas consultas sobre cómo se procedía para hacer efectivo el proceso de votación a lo que respondieron que el Tribunal Electoral tenía el poder de establecer las reglas del juego siempre y cuando se hiciera con un tiempo establecido y ellos estaban contra tiempo con asesoría de otra abogada y en base a eso fue que tomaron la decisión.

El Sr. Ramón Coll aclara que él no estaba de acuerdo con ese comunicado, porque cree firmemente que la ley faculta para que se presenten los poderes que se consideren necesarios, así como él aceptó que un asociado de Guanacaste presentara en las elecciones pasadas diez poderes.

La Sra. Mónica López expresa que el ejemplo más claro fue las elecciones donde ganó el Sr. Juan Ignacio Pignataro, el cual ganó porque David presentó 10 poderes y en la otra Asamblea don Mauricio Muñoz presentó 2 poderes, el error que tenía ese comunicado era una sola palabra "otorgante" y se equivocaron con eso.

El Sr. Ramón Coll aclara que esta Asamblea General no tiene la competencia para anular estas elecciones, si se desea impugnar que lo haga por el medio que corresponde.

La Sra. Peggy Sosa expresa que el Tribunal acaba de aclarar que no fue que entendieron mal, que fue una posición que ellos se enteraron hoy en plena elección.

El Sr. Víctor Loría aclara que nadie tiene culpa de una mala interpretación, pero resulta que la ley no es excluyente, aunque hubiese sido que el Tribunal hubiese establecido lo que el Sr. Mauricio Muñoz acaba de manifestar, de que la intención de ellos era permitir un poder por persona es un tema viciado de ley porque el derecho que le da una persona cuando le cede el voto no se lo puede impedir a ningún otro asociado, si un asociado tiene un derecho ese mismo derecho lo tienen los demás. Entonces lo que el Tribunal interpretó, fue una interpretación viciada de ley, porque no se le puede permitir algo a una persona y a otra no.

El Sr. Carlos Mora cuántos canales oficiales tiene la Cámara para el envío de notificaciones y si por medio de esos canales se envió información diferente a los asociados o si todos los asociados reciben una misma información.



LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

El Sr. Carlos Zúñiga indica que la Cámara tenía dos canales oficiales en chats en WhatsApp comunicación oficial 1 y 2 porque anteriormente no se podían incorporar más de 200 personas en un solo chat, pero a partir de noviembre se estableció solo un chat porque ampliaron la capacidad de transitar información. Agrega que una vez que el Tribunal le remitió el comunicado, él mismo lo comunicó por este chat. Los Estatutos establecen que la Cámara va a convocar por medios oficiales que fue el periódico que en este caso fue La República y simultáneamente se envía también por los medios de comunicación oficiales que tiene la Cámara, y el viernes se envió por mailchimp.

El Sr. Ramón Coll finaliza la discusión indicando que hay dos medios oficiales de comunicación de la Cámara un chat de WhatsApp y el correo electrónico.

ARTÍCULO OCTAVO. DE LA LECTURA DE LA CORRESPONDENCIA QUE DEBA CONOCER LA ASAMBLEA, SIEMPRE QUE SE REFIERA A LOS TEMAS QUE SE TRATARÁN EN LA MISMA.

El Sr. Eugenio Díaz da lectura a nota que contiene el informe del Tribunal de Alzada.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Última línea, continúa en la siguiente página xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

R/

18/12/2023

S: 4084

**Consejo de Aizada de la Asociación Cámara Costarricense
de Corredores de Bienes Raíces.**

Carta a los Asociados para ser leída en Asamblea Extraordinaria del día 18 de Diciembre 2023.

Estimados asociados:

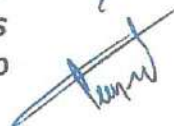
Hacemos de su conocimiento que el día 12 de diciembre del año en curso, el asociado señor Juan Carlos Majano envió un comunicado a este consejo de Aizada, con copia a la fiscalía y a la fiscalía suplente, solicitando nuestro pronunciamiento para la interpretación de los artículos de los estatutos que citó el tribunal electoral en un comunicado SIN FECHA que envió a los asociados el pasado día 11 de diciembre, en el que indican que NO se aceptará el uso de poderes de asociados para el ejercicio de este derecho en las votaciones del día de hoy 18 de diciembre del 2023.

Dicho comunicado del tribunal electoral está firmado por el Sr. Mauricio Muñoz y por la Sra. Ana Yancy Sánchez, más no por el Sr. Ramón Coll quien es la tercera persona que fue nombrada por la asamblea para formar parte de ese tribunal.

En atención a solicitud de interpretación del artículo 57 del Estatuto formulada por el señor Juan Carlos Majano, actuando como Presidente ad ínterin de la Cámara, procedió este Consejo a resolver lo siguiente:

POR TANTO: se interpreta el artículo 57 de nuestro Estatuto en el sentido de que dicha norma no impide que los asociados puedan votar en elecciones para Junta Directiva y en Asambleas por medio de poderes debidamente autenticados por abogado o por notario, asimismo se agrega que ninguna norma de nuestro Estatuto puede ser interpretada en contra de lo que dispone el Código Civil. Se le recomienda al Tribunal Electoral que en las próximas 24 horas remita a todos los asociados un nuevo

ow.
AMC



ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS
*comunicado aclarando que si se permitira la utilización de
poderes para el proceso electoral y Asamblea Extraordinaria
programados para el día 18 de este mismo mes*

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

Esta interpretación se da en cumplimiento de lo establecido en el artículo 81 inciso b) del Estatuto, y bajo la tesis de que el único órgano de la Cámara que tiene la potestad de dar interpretaciones vinculantes de los artículos del Estatuto es precisamente este Consejo, norma que tiene toda lógica y sentido pues de no ser así, podría darse que cada órgano interprete las normas como le parece, situación que generaría caos.

Pese a lo anterior, y la absoluta claridad de lo resuelto de nuestra parte, los señores Mauricio Muñoz y Ana Yancy Sánchez, dejando de lado al señor Ramón Coll, DESACATAN lo resuelto por este Consejo, y se ponen ellos por su propia cuenta a hacer sus propias interpretaciones, pero además, limitando y condicionando (sin ningún fundamento) el derecho a ejercer el voto mediante un poder especial, de acuerdo a lo que mencionan en un nuevo comunicado firmado por el Sr. Muñoz y la Sra. Sánchez, enviado a los asociados el pasado viernes 15 de diciembre.


En este sentido este Consejo aclara lo siguiente:

- De nuestra parte no pusimos ningún impedimento para ejercer el derecho de voto por medio de poder, simplemente se requiere la presentación de la carta poder en donde conste quien da el poder y quien lo recibe, aportar los timbres de ley y que la firma del poderdante venga autenticada, autenticación que puede ser hecha por notario o por abogado; **eso es todo**, así es como se ha hecho en múltiples oportunidades en esta Cámara.
- De nuestra parte asumimos toda responsabilidad por nuestra resolución sobre este tema, pero no asumimos responsabilidad alguna por los condicionamientos que en forma unilateral dispusieron establecer los señores Muñoz y Sánchez.

AM

[Signature]

- 7) De nuestra parte queremos además hacer ver que de darse alguna impugnación al proceso electoral que tenga como fundamento lo actuado por los dos señores aquí indicados, deberá la Cámara exigirles a ellos la responsabilidad ética y económica que se genere por la misma.



Sr. Eugenio Díaz de León
Presidente



Sr. Adrian Mora
Secretario



Sra. Ofelia Ulloa
Vocal

La Sra. Katty Esquivel indica que sintió a este Tribunal Electoral demasiado parcializado, demasiada falta de ética al haber renunciado desde la campaña anterior al Comité Electoral y cuando se presentó otra papeleta se volvió a postular al Tribunal Electoral, eso le parece muy poco ético.

La Sra. Ana Yancy Sánchez expresa que con respecto a que el Sr. Ramón Coll no firmó los comunicados está claro que en las conversaciones que tenían él indicaba que no estaba de acuerdo y que no iba a firmar, por no estar de acuerdo con lo que ellos decían, en el segundo comunicado era porque no andaba su computadora, no fue porque se le excluyó de las conversaciones.

El Sr. Ramón Coll agrega que ellos ya tenían tomada la decisión y habían consultado a una abogada que ni siquiera se sabía el nombre, al final se tuvo una reunión con él y con el Lic. Fernández, siempre sugirió que se le consultara al Lic. Adrián Fernández que era el abogado designado por la Junta Directiva para el Tribunal Electoral alegando desconfianza lo cual le parece terrible y nunca significó que no se debía votar y él perder 2 a 1 pero esto no se dio. Aclara que él se enteró del primer comunicado cuando salió publicado pero antes ni siquiera lo había leído no estaba en el chat y eso fue lo que él puso en el comunicado que él mando e imagina que sobre este se está basando el Tribunal de Alzada. Acá simplemente no se le tomó en cuenta hasta que se efectuó la reunión con una abogada que ni siquiera conocía los Estatutos, por tanto no se le tomó en cuenta en decisiones que fueron sumamente importantes.

La Sra. Ana Patricia Salas expresa que con respecto al comentario de la Sra. Katty Esquivel sobre la afinidad del Sr. Mauricio Muñoz y de la Sra. Ana Yancy Sánchez o de cualquier otro grupo, nadie se salva (Mauricio y Ana Yansi) de tener afinidad con otras personas porque somos humanos y tanta afinidad la tienen ellos como la tiene la Sra. Esquivel y eso es conocido por todos, pero ella es amiga de ambos y da fe que son personas íntegras y que en ningún momento han faltado de ninguna manera a su compromiso con el Tribunal Electoral y con la idoneidad que debe reunir una persona y la discreción que deben tener como miembros del Tribunal, por tanto emite un voto de apoyo para ellos y para el Sr. Ramón Coll pues sabe cómo se ha esforzado, por ello, le parece muy subjetivo el informe del Tribunal de Alzada.

El Sr. Juan Carlos Majano indica que, después del primer comunicado del Tribunal Electoral, era evidente que él como Presidente a.i. tenía que defender los derechos de los asociados porque



CEDULA JURIDICA 3-002-051042

muchos de ellos le escribieron y llamaron cuestionando el comunicado, por tanto remitió la consulta al Lic. Adrián Fernández, cuyo criterio firmó. En el segundo comunicado se hizo un enunciado al inicio de que se hicieron las consultas legales pero si pueden observar ningún abogado que hubiese emitido criterio lo firmó. Si hubo confusión, no hay ningún responsable del abogado que emitió criterio porque no lo firmó, entonces es muy sencillo consultar a un abogado externo, pagarle y que se lave las manos después de un enredo como estos, es muy lamentable y eso queda de enseñanza para que a futuro se recura al recurso legal que tiene la Cámara, si el abogado se equivoca a él se le traslada esa responsabilidad, pero cómo se le va a trasladar la responsabilidad a un abogado que emitió un criterio y no firmó.

El Sr. Ramón Coll solicita pasar al punto de la elección de la Comisión de Revisión de Actas.

Para la Comisión de Actas se proponen a las siguientes personas:

Carnet	Nombre	Apellidos	N° de cédula
2978	Delphy	Ferguson Simpson	204740999
2818	Gloria	Monge Vilá	106370558
1527	Domingo	Coppola	138000085514
2097	Ana Patricia	Salas Morera	204190073
1308	Sandra	Henchoz Gutiérrez	108170936

ACUERDO: Por unanimidad se aprueba el nombramiento de: Delphy Ferguson Simpson, Gloria Monge Vilá, Domingo Coppola, Ana Patricia Salas Morera y de Sandra Henchoz Gutiérrez como miembros de la Comisión de revisión de Actas.

El Sr. Ramón Coll somete a votación la recomendación emitida por el Tribunal de Alzada, de destituir a los señores: Mauricio Muñoz Lobo y a Ana Yancy Sánchez como miembros del Tribunal Electoral por los motivos expuestos en el oficio.

Votos a favor: 37
Votos en contra: 8
Abstenciones: 3

ACUERDO: Por mayoría se acoge recomendación emitida por el Tribunal de Alzada y se aprueba la destitución del Sr. Mauricio Muñoz Lobo y de la Sra. Ana Yancy Sánchez como miembros del Tribunal Electoral.

Se propone como nuevos miembros del Tribunal Electoral a Kattya Esquivel y a Leonard Cambronero:

Debido a que el Sr. Leonard Cambronero no cuenta con los seis meses de incorporación que establecen los Estatutos para pertenecer a alguna comisión, se somete a votación el nombramiento del Sr. Delphy Ferguson Simpson.

ACUERDO: Por unanimidad se aprueba el nombramiento de Kattya Esquivel Valerín y del Sr. Delphy Ferguson Simpson como miembros del Tribunal Electoral.

La Sra Ana Patricia Salas consulta al Lic. Fernández, qué dicen lo estatutos respecto al tiempo de incorporación que debe tener un asociado para pertenecer al Tribunal Electoral. El Lic. Fernández después de revisar los estatutos indica a la asamblea que deben ser miembros mínimo seis meses. Por lo tanto, al no cumplir con el tiempo necesario, el Sr. Coll agradece al asociado Leonard Cambronero su interés y somete a votación el nombramiento del Sr Delphy Ferguson Simpson.

Carnet	Nombre	Apellidos	N° de cédula
2309	Kattya	Esquivel Valerín	108660350
2978	Delphy	Ferguson Simpson	204740999

El Sr. Ramón Coll efectúa la juramentación de los miembros electos.

El Sr. Ramón Coll da lectura a nota enviada por el Sr. Marco Andrade Villalobos.

ACUERDO: Por unanimidad se aprueba el nombramiento de la Sra Kattya Esquivel Valerín y el Sr Delphy Ferguson Simpson como miembros del Tribunal Electoral.

Lunes 18 de Diciembre del 2023.
San José Costa Rica.

Señores: Asamblea Cámara Costarricense de Bienes Raíces

Estimado Señores por medio de la presente misiva solicito una aclaratoria a discusión con respecto al tema de la elección del pasado 28 de Noviembre del Tribunal de ética donde el acuerdo de elección citada que existían tres puestos en propiedad para dicho órgano más dos en suplencia los cuales fueron totalmente ocupados, sin embargo hay al menos un miembro de dicho cuerpo actualmente interpreta que sean los cinco Miembros del actual órgano que tengan derecho a Voz y Voto todos en propiedad por lo que solicito someter a votación mediante una moción que sea esta asamblea que ratifique o actare si los cinco puestos electos el pasado 28 de Noviembre según estatutos quedan tres en propiedad y dos en suplencia o por el contrario sean los cinco puestos que están en propiedad, ruego la intervención del Asesor legal para poder guiar en esta moción que estoy presentando en la presente carta a los asociados para poder llegar a la conclusión mi consulta.

De ustedes se despide el Señor, Marco Andrade Villalobos miembro del Tribunal de Ética.


Marco Andrade Villalobos
3-0314-0991



13.07 pm
18.12.2023
Alexander Coll

El Sr. Ramón Coll indica que en la asamblea anterior se eligió a tres miembros propietarios y a dos suplentes del Tribunal de Ética, pero ellos desean saber si es posible que los cinco miembros sean nombrados en propiedad, a fin de que la asamblea así lo ratifique.

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS
CEDULA JURIDICA 3-002-051042

El Sr. Adrián Mora indica que el Sr. Andrade había enviado una misiva al Tribunal Electoral para una aclaratoria pero no recibió respuesta, es por ello que envía la consulta y solicitud de aclaración a la asamblea.

La Sra. María Alfaro Sánchez, miembro del Comité de Ética, carnet 2450, indica que, los Estatutos establecen que son Presidente, Vocal 1 y Secretario y dos vocales que tienen voz y voto, pero en las elecciones como cuesta tanto encontrar a personas que deseen participar, se nombró a dos suplentes cuando en realidad debió nombrarse a dos vocales. Con el propósito de reforzar al equipo hubo una iniciativa en el seno del Tribunal, de que todos tuvieran la posibilidad de votar con voz y voto para mayor participación. También en la nota que se envió al Tribunal Electoral, se planteó la posibilidad de que la distribución de los cargos fuera realizada por el Tribunal de Ética.

La Sra. Ofelia Ulloa expresa que para integrar un Tribunal de Ética se debe tener conocimiento y experiencia. El Presidente, Vocal y Secretario son puestos principales que conocen del tema y los vocales son puestos que apoyan a estos otros puestos, no solamente para que vayan aprendiendo sino también para que tengan voz y voto, pero los tres primeros son nombrados por la Asamblea porque de esa manera se sabe quién está presidiendo un órgano muy importante. Por eso es que cree que en el Tribunal de Ética anterior hubo mucho problema. El Tribunal de Ética y de Alzada son comités donde las personas que lo integran deben tener experiencia y conocimiento.

La Sra. María Alfaro Sánchez externa estar de acuerdo con lo externado por la Sra. Ofelia Ulloa, pero ella talvez no sabe la experiencia que puedan tener los dos suplentes al respecto. Agrega que fue auditora de la Contraloría General de la República y que considera que cuenta con la experiencia requerida.

La Sra. Katty Esquivel expresa que ella fue contralora y nada tiene que ver el conocimiento que se tiene en esta área a un Tribunal de Ética. Coincide con la Sra. Ulloa de que las personas deben contar con mucha experiencia para optar por estos cargos.

El Sr. Ramón Coll somete a votación cambiar el nombramiento de María Alfaro y Gabriela Lizano de miembros suplentes a vocales con voz y voto del Tribunal Electoral.

Votos a favor: 6

Votos en contra: 10

Abstenciones: No se indicó la cantidad.

ACUERDO: Por mayoría se mantiene el nombramiento de María Alfaro Sánchez y Gabriela Lizano Lugo como miembros suplentes del Tribunal de Ética.

ARTÍCULO NOVENO: DE LA JURAMENTACIÓN POR PARTE DEL TRIBUNAL ELECTORAL A TODAS LAS PERSONAS QUE FUERON NOMBRADAS EN LOS DIFERENTES PUESTOS.

El Sr. Ramón Coll juramenta a los nuevos miembros de la Junta Directiva y a los miembros de la Comisión de Revisión de Actas.

ARTÍCULO DÉCIMO: DEL NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN DE REVISIÓN DE ACTAS.

Ya se procedió con el nombramiento de la comisión.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: DE LA RATIFICACIÓN Y DECLARACIÓN EN FIRME DE TODOS LOS ACUERDOS TOMADOS.

El Sr. Ramón Coll somete a votación la ratificación y declaración en firme de todos los acuerdos tomados en esta asamblea.

Votos a favor: 28

Votos en contra: 1


Abstenciones: 1

ACUERDO: Por mayoría se declaran en firme los acuerdos tomados en esta asamblea general.

Al ser las 22:31 horas del mismo día, se da por concluida la asamblea.


Sr. Ramón Coll, Presidente a.i. / Sr. Mauricio Muñoz Lobo, Secretario a.i. Última línea.

La presente Acta, fue firmada únicamente por el señor Ramón Coll, debido a la negativa de Don Mauricio Muñoz


Juan Carlos Majano Medina

Mónica López Lutz
Mónica López Lutz

ASOCIACIÓN CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

Adendum al acta de la Asamblea General Extraordinaria número 149-2023 de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada el 18 de diciembre del 2023, por estar incompleta la nota recibida del Consejo de Alzada.

RL
18/12/2023
S. 40pu

Consejo de Alzada de la Asociación Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces.

Carta a los Asociados para ser leída en Asamblea Extraordinaria del día 18 de Diciembre 2023.

Estimados asociados:

Hacemos de su conocimiento que el día 12 de diciembre del año en curso, el asociado señor Juan Carlos Majano envió un comunicado a este consejo de Alzada, con copia a la fiscalía y a la fiscalía suplente, solicitando nuestro pronunciamiento para la interpretación de los artículos de los estatutos que citó el tribunal electoral en un comunicado SIN FECHA que envió a los asociados el pasado día 11 de diciembre, en el que indican que NO se aceptará el uso de poderes de asociados para el ejercicio de este derecho en las votaciones del día de hoy 18 de diciembre del 2023.

Dicho comunicado del tribunal electoral está firmado por el Sr. Mauricio Muñoz y por la Sra. Ana Yancy Sánchez, más no por el Sr. Ramón Coll quien es la tercera persona que fue nombrada por la asamblea para formar parte de ese tribunal.

En atención a solicitud de interpretación del artículo 57 del Estatuto formulada por el señor Juan Carlos Majano, actuando como Presidente ad ínterin de la Cámara, procedió este Consejo a resolver lo siguiente:

POR TANTO: se interpreta el artículo 57 de nuestro Estatuto en el sentido de que dicha norma no impide que los asociados puedan votar en elecciones para Junta Directiva y en Asambleas por medio de poderes debidamente autenticados por abogado o por notario, asimismo se agrega que ninguna norma de nuestro Estatuto puede ser interpretada en contra de lo que dispone el Código Civil. Se le recomienda al Tribunal Electoral que en las próximas 24 horas remita a todos los asociados un nuevo

ow
Adk
Lump

comunicado aclarando que sí se permitirá la utilización de poderes para el proceso electoral y Asamblea Extraordinaria programados para el día 18 de este mismo mes.

Esta interpretación se da en cumplimiento de lo establecido en el artículo 81 inciso b) del Estatuto, y bajo la tesis de que el único órgano de la Cámara que tiene la potestad de dar interpretaciones vinculantes de los artículos del Estatuto es precisamente este Consejo, norma que tiene toda lógica y sentido pues de no ser así, podría darse que cada órgano interprete las normas como le parece, situación que generaría caos.

Pese a lo anterior, y la absoluta claridad de lo resuelto de nuestra parte, los señores Mauricio Muñoz y Ana Yancy Sánchez, dejando de lado al señor Ramón Coll, DESACATAN lo resuelto por este Consejo, y se ponen ellos por su propia cuenta a hacer sus propias interpretaciones, pero además, limitando y condicionando (sin ningún fundamento) el derecho a ejercer el voto mediante un poder especial, de acuerdo a lo que mencionan en un nuevo comunicado firmado por el Sr. Muñoz y la Sra. Sánchez, enviado a los asociados el pasado viernes 15 de diciembre.

En este sentido este Consejo aclara lo siguiente:

- De nuestra parte no pusimos ningún impedimento para ejercer el derecho de voto por medio de poder, simplemente se requiere la presentación de la carta poder en donde conste quien da el poder y quien lo recibe, aportar los timbres de ley y que la firma del poderdante venga autenticada, autenticación que puede ser hecha por notario o por abogado; **eso es todo**, así es como se ha hecho en múltiples oportunidades en esta Cámara.
- De nuestra parte asumimos toda responsabilidad por nuestra resolución sobre este tema, pero no asumimos responsabilidad alguna por los condicionamientos que en forma unilateral dispusieron establecer los señores Muñoz y Sánchez.

em
A1

[Handwritten signature]

LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

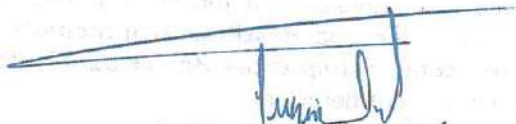
En vista de lo aquí indicado, este Consejo, en forma muy respetuosa, le recomienda a la Asamblea proceder a la **destitución inmediata de los señores Muñóz y Sánchez como integrantes del Tribunal Electoral**, con fundamento en las siguientes consideraciones:

- 1) Burlarse de la interpretación estatutaria realizada por este Consejo al introducir en su comunicado puntos que no fueron asumidos por parte de este Consejo.
- 2) Generar un ambiente conflictivo, y claramente entorpecedor, en el proceso electoral, a pocos días de realizarse las elecciones, lo cual causa confusión y molestia en los asociados, y en los mismos postulantes a puestos para dicho proceso.
- 3) Obligar a la Cámara a incurrir en costos de asesoría legal para un tema que nunca debió haber sido generador de polémica alguna.
- 4) Tener poca lealtad en su actuar, con relación a este mismo tema, por cuanto el señor Muñóz hace menos de un mes participó y votó utilizando poderes especiales en la Asamblea Ordinaria del mes de Noviembre (autenticados por abogado) y la señora Sánchez integró el Tribunal Electoral en otros procesos en los que se permitió la utilización de poderes; de tal manera que si ellos han consentido esta figura no encuentra coherencia este Consejo de que en este momento se desdigan de sus propias actuaciones anteriores, y entren a cuestionar procesos que en la Cámara han sido aceptados.
- 5) Tomar resoluciones sin tomar en cuenta el parecer del tercer miembro del Tribunal, el señor Ramón Coll, y sin consignar en los documentos que ellos han presentado porqué razón no aparece la firma de dicho señor en los mismos, lo cual también consideramos es una práctica que propicia el conflicto y que constituye también un grave irrespeto a dicho señor dado que él fue nombrado por la Asamblea para integrar dicho Tribunal, y los señores Muñóz y Sánchez no pueden excluirlo del mismo por su propia voluntad.
- 6) Son este tipo de comportamientos por parte de algunos de nuestros asociados los que generan que a la Cámara le cueste salir adelante, pues se ponen a hacer cuestionamientos totalmente innecesarios, y a entorpecer un proceso electoral que en el presente caso es urgente.

Coll
Sánchez

muñoz

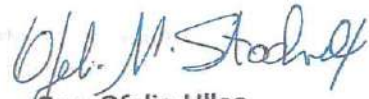
7) De nuestra parte queremos además hacer ver que de darse alguna impugnación al proceso electoral que tenga como fundamento lo actuado por los dos señores aquí indicados, deberá la Cámara exigirles a ellos la responsabilidad ética y económica que se genere por la misma.



Sr. Eugenio Díaz de León
Presidente



Sr. Adrian Mora
Secretario



Sra. Ofelia Ulloa
Vocal