

CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA
CÉDULA JURÍDICA 3-002-051042

Acta ordinaria número 1260 -2019



Acta de la sesión ordinaria número **1260-2019** de la Junta Directiva de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada en sus oficinas centrales, ubicadas en el Barrio Esquivel Bonilla, Calle Blancos, en la Ciudad de San José - Costa Rica, a las 15:00 horas del **12 de marzo del 2019**. Miembros Presentes: Luis Manuel Castro Miranda, Presidente Geovanna Molinari Vilchez, Vicepresidenta Ana Lorena Rojas Arce, Vocal I Nelson Jiménez Trejos, Vocal II Karolina Salas Vega, Vocal Suplente II Domingo Coppola, Vocal Suplente III Marcela Fonseca, Fiscal Víctor Loría Corrales, Fiscal Suplente Ausentes con Justificación: Mary Anne Weston, Secretaria Luis Fernando Gómez Ulloa, Tesorero Diego Zamora Chacón, Vocal III **ARTÍCULO PRIMERO. CONFIRMACIÓN DEL QUÓRUM:** Preside la sesión la Señora Geovanna Molinari Vilchez en ausencia del señor Presidente. Ejerce como Secretaria a.i la Sra. Ana Lorena Rojas Arce, quien realiza la lectura de la agenda del día. 1. Comprobación del quórum. 2. Lectura y aprobación del acta 1259-2019. 3. Solicitud de incorporaciones. 4. Solicitud de desafiliación de asociados al día. 5. Desafiliación de asociados por morosidad 6. Audiencia con la Sra. Erika Rojas, de Encuentra 24. 7. Correspondencia recibida. 8. Asuntos de Presidencia. 9. Asuntos de Tesorería. 10. Asunto de Vocal I. 11. Asuntos de Vocal Suplente II. 12. Asuntos de Vocal Suplente III La Sra. Molinari Vilchez somete a votación la aprobación del orden del día: **ACUERDO 95-2019: Se aprueba por unanimidad la agenda del día. Acuerdo firme. ARTÍCULO SEGUNDO. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA 1259-2019.** La señora Secretaria a.i. indica que el acta fue previamente remitida a conocimiento de los miembros de la Junta Directiva. **ACUERDO 96-2019: Por unanimidad se aprueba el acta de la sesión N° 1259-2019 del 26 de febrero del 2019. ARTÍCULO TERCERO. SOLICITUD DE INCORPORACIONES.** 3.1 Se presenta solicitud de afiliación por parte del Sr. Daniel Alberto Masís Solano. **ACUERDO 97-2019: Revisado el expediente respectivo y conocido el informe del Comité de Afiliaciones, esta Junta Directiva por unanimidad aprueba la afiliación del Sr. Daniel Alberto Masís Solano a la CCCBR. Proceda la Administración a realizar el procedimiento respectivo. Acuerdo firme.** 3.2 Se presenta solicitud de afiliación por parte de la Sra. Johanna Rojas Cubillo. **ACUERDO 98-2019: Revisado el expediente respectivo y conocido el informe del Comité de Afiliaciones, esta Junta Directiva por unanimidad aprueba la afiliación de la Sra. Johanna Rojas Cubillo a la CCCBR. Proceda la Administración a realizar el procedimiento respectivo. Acuerdo firme.** 3.3 Se presenta solicitud de afiliación por parte del Sr. Javier Enrique Muñoz Zúñiga. **ACUERDO 99-2019: Revisado el expediente respectivo y conocido el informe del Comité de Afiliaciones, esta Junta Directiva por unanimidad aprueba la afiliación del Sr. Javier Enrique Muñoz Zúñiga a la CCCBR. Proceda la Administración a realizar el procedimiento respectivo. Acuerdo firme.** 3.4 Se presenta solicitud de afiliación por parte del Sr. Edwin Villarreal Hernández. **ACUERDO 100-2019: Revisado el expediente respectivo y conocido el informe del Comité de Afiliaciones, esta Junta Directiva por unanimidad aprueba la afiliación del Sr. Edwin Villarreal Hernández a la CCCBR. Proceda la Administración a realizar el procedimiento respectivo. Acuerdo firme. ARTÍCULO CUARTO: SOLICITUD DE DESAFILIACIÓN DE ASOCIADOS AL DÍA:** 4.1 Se conoce solicitud de desafiliación de la Sra. Jenory Arriola Lacayo, carnet N° 2604. **ACUERDO 101-2019: Se aprueba por unanimidad la desafiliación de la Sra. Jenory Arriola Lacayo, carnet N° 2604, como miembro de la CCCBR. Se solicita a la administración, proceder según corresponda.** 4.2 Se conoce solicitud de desafiliación del Sr. Meikbol Leandro Camacho, carnet N° 2579001. **ACUERDO 102-2019: Se aprueba por unanimidad la desafiliación del Sr. Meikbol Leandro Camacho, carnet N° 2579001 como miembro de la CCCBR. Se solicita a la administración, proceder según corresponda.** 4.2 Se conoce solicitud de desafiliación de la Sra. Julieta Elizondo Araya, carnet N° 2773. **ACUERDO 103-2019: Se aprueba por unanimidad la desafiliación de la Sra. Julieta Elizondo Araya, carnet N° 2773 como miembro de la CCCBR. Se solicita a la administración, proceder según corresponda. ARTÍCULO QUINTO: DESAFILIACIÓN DE ASOCIADOS POR MOROSIDAD** Luego de

**CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA
CÉDULA JURÍDICA 3-002-051042**



cumplir con el debido proceso de acuerdo a la normativa vigente, además de realizar la notificación respectiva, se informa que los siguientes asociados están morosos por falta de pago de las mensualidades a la CCCBR y se solicita la desafiliación correspondiente: Gleen Starling Jiménez Marín, carnet 2638; Carlos Esquivel Navarro, carnet 2635; Mónica Andrea Gómez Villalobos, carnet 2624; Carolina Barquero Chacón, carnet 2657; Alexander Steller Hernández, carnet 1219; Arturo Enríquez González, carnet 2670; María Gabriela Zavala Martínez, carnet 790; Luis Ortiz Cruz, carnet 2675; Kimberly Puerto Saballos, carnet 2679; Josué Céspedes Ugalde, carnet 2691; Luis López Chinchilla, carnet 2707; Roy Leandro Oviedo, carnet 2519; Gilbert Mesén Mendoza, carnet 2579; Ruth Carrillo Araya, carnet 2482; Rosaura Jiménez Chavarria, carnet 2564; Nelly Cantón Fernández, carnet 2632; Kattia Cantón Fernández, carnet 2633; Julio Ruiz Chavarria, carnet 1943; Carlos López León, carnet 2343; Ernesto Murillo Rojas, carnet 2242; Fitz Grant Guido, carnet 2597; Raquel Suárez Serrano, carnet 2565; Gabriela Soto Forn, carnet 2174 y Valeria Salazar Villarreal, carnet 2649. **ACUERDO 104-2019: Se conoce lista de asociados que a la fecha adeudan varios meses del pago de la cuota de afiliación y por unanimidad, luego de cumplir con el debido proceso de acuerdo con la normativa vigente, además de realizar la notificación respectiva, se aprueba la desafiliación de cada uno de ellos. Proceda la administración a notificarles lo establecido en el presente acuerdo y a solicitarles la entrega del carnet que los acredita como miembros de la CCCBR, previniéndoles de que deben abstenerse de ejercer la correduría en el país y de usar el logo de la CCCBR. Además, se deberá indicar que, de querer reincorporarse a la Cámara, deberán realizar el procedimiento establecido en los nuevos Estatutos de la asociación. Se comisiona a la Administración publicar la lista de asociados desafiliados por los medios de comunicación oficial de la CCCBR. Se somete a votación nota redactada por el Sr. Nelson Jiménez Trejos donde se comunica a los corredores contemplados en la lista anterior, su desafiliación por morosidad. **ACUERDO 105-2019: Por unanimidad se acoge proyecto de nota elaborada por el Sr. Nelson Jiménez Trejos y se aprueba su entrega al señor Presidente para que coordine con Michelle Álvarez, de Contabilidad, para que la remita a los asociados que fueron desafiliados. ARTÍCULO SEXTO: AUDIENCIA CON LA SRA. ERIKA ROJAS, DE ENCUENTRA 24.****

Se atiende en audiencia a la Sra. Erika Rojas, de Encuentra 24, quien de seguido explica el vínculo que ha tenido Encuentra 24 con la Cámara. Expresa que, lo solicitado por la Sra. Ana Seydi López León, expresidenta, fue únicamente que brindaran los talleres de corredores en la Cámara y que otorgara los mejores precios a la asociación. Lo solicitado por la empresa fue que se colocara en la Página web de la Cámara los precios especiales de Encuentra 24 para los corredores y que los talleres tuvieran una asistencia mínima. Otra solicitud realizada por la señora expresidenta fue la afiliación con PROXIO, lo cual no se efectuó ni sucederá. Agrega que se firmó convenio con la Cámara desde julio del 2018, en ese momento se trabajó con la Sra. Vivian Lara. Expresa que lo que se puede ofrecer actualmente son los descuentos, las bonificaciones, inclusión gratuita en el directorio de agentes, asistencia a charlas, se puede hacer un precio especial por el plan básico el cual actualmente está en \$45, todas las cuentas tienen un vínculo con la página web de la Cámara. Indica que, pueden brindar financiamiento de tres a seis meses en paquetes grandes a la Cámara, lo único que se requiere es formalidad y compromiso. Se incorpora a la sesión el Sr. Luis Manuel Castro Miranda, quien en su calidad de Presidente asume la conducción de la sesión. El Sr. Víctor Loría recomienda que se establezca un día al mes en la misma fecha para brindar el curso y así lograr que los corredores programen esa fecha y puedan asistir. Solicita, además, identificar en Encuentra 24 a los corredores que están afiliados a la Cámara. El Sr. Nelson Jiménez Trejos sugiere presentar un paquete a Encuentra 24 para que la Cámara pueda asumir un rol general y pueda brindar algo gratuito al asociado, firmar un nuevo convenio con la empresa. Con respecto a las charlas considera que se pueden brindar de forma presencial, pero se puede transmitir también de forma virtual para los corredores que están fuera del Gran Área Metropolitana. La Junta Directiva agradece la asistencia de la Sra. Erika Rojas e indica que trabajará en una propuesta de convenio entre la Cámara con Encuentra 24, tomando de base las necesidades que tenga la asociación en este tema. La comisión de

CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA
CÉDULA JURÍDICA 3-002-051042



contratos contactará a la Sra. Rojas para la firma de un posible convenio entre ambas instituciones. Se da por finalizada la audiencia. **ARTÍCULO SÉPTIMO: CORRESPONDENCIA RECIBIDA.** 7.1 Nota emitida por el Tribunal de Ética, mediante la cual solicita la contratación de un asesor legal, por un lapso de ocho horas al mes. Se retira de la sesión la Sra. Giovanna Molinari Vilchez. La Sra. Ana Lorena Rojas Arce presenta moción en donde, por un asunto de transparencia y de lineamientos tomados por la Junta Directiva en el sentido de no recomendar la contratación de familiares, hermanos, conocidos, etc., se comisione en el Tribunal de Ética presentar una terna de abogados para que la Junta Directiva sea quien apruebe la contratación. Discutido ampliamente el tema se acuerda: **ACUERDO 106-2019: Por unanimidad se aprueba el envío de una nota al Tribunal de Ética informándoles que la Junta Directiva aprueba la designación de presupuesto para la contratación de un asesor legal, designándoles la presentación de una terna de abogados con base en los requerimientos de dicho Tribunal de Ética; indicándole, además, los lineamientos establecidos por esta Junta Directiva para las contrataciones de servicios profesionales. Se solicitará al Tribunal de Ética incluir en este proceso a la Fiscalía, en cumplimiento de su función como órgano fiscalizador.** 7.2 Nota emitida por el Tribunal de Ética mediante el cual solicita que se le indique si la Junta Directiva nombró a un conciliador para el caso de denuncia interpuesta por Xiomara Chacón Gutiérrez en contra de Josué Gamboa Calvo y si este aceptó ser conciliador. Lo anterior, para que conste así en el expediente y se remita al Tribunal de Ética para lo de su competencia. **ACUERDO 107-2019: Por unanimidad se aprueba nombrar como conciliador en el expediente N° 08-2019 al Sr. José Miguel Porras Mejías y se acuerda que la Sra. Ana Lorena Rojas Arce lo remita de forma inmediata al Sr. Porras Mejías, dado al atraso que este ha tenido.** La Sra. Rojas Arce hace entrega del expediente al Sr. Luis Manuel Castro Miranda. 7.3 Correo electrónico emitido por el Sr. Fabián Rodríguez, de la Agencia Pixdea, mediante el cual sugiere renovar el convenio con la Cámara y solicita la posibilidad de que se coloque un banner en la asociación, a fin de recordar entre los asociados los servicios que brindan. **ACUERDO 108-2019: Por unanimidad se aprueba remitir a la Comisión de Revisión de Contratos solicitud emitida por la Agencia Pixdea, con el objetivo de que lo revisen y procedan según corresponda. Se hace entrega de la nota a la Sra. Marcela Fonseca, quien forma parte de esa comisión. ARTÍCULO OCTAVO: ASUNTOS DE PRESIDENCIA.** 8.1 El señor Presidente hace referencia al Artículo 52 de los Estatutos de la CCCBR, incisos: d, e y f, correspondiente a las atribuciones del Presidente para presidir cualquier reunión de la CCCBR. Considera que se debe establecer un orden, respeto y cordialidad entre todos los miembros de la Junta Directiva y establecer el uso de un "Timer" para analizar y exponer propuestas. El Presidente de la Junta Directiva debe poner orden y dar la palabra por orden de prioridad a los compañeros directores. Lo anterior lo menciona debido a que se han generado impresiones de forma acosadora por parte de algunos miembros de la Comisión de Asesores, que no concuerdan con su actuar o con que él pida colaboración a otros miembros de la Junta Directiva para el otorgamiento de la palabra o para el conteo de votos en las asambleas. La señora Fiscal expresa que la Junta Directiva debe respaldar al señor Presidente. Se aclara que esta Comisión de Asesores no forma parte de las comisiones de la Cámara, sino que es una comisión asesora de la Presidencia. El Sr. Nelson Jiménez Trejos considera que este es un tema muy importante, pero por lo avanzado de la hora y en vista de que todavía hay muchos puntos de agenda que abordar, se sugiere que se discuta en la próxima sesión de Junta Directiva. La Sra. Marcela Fonseca presenta moción para que se elimine la Comisión de Asesores de Presidencia y si el señor Presidente considera que necesita asesoría, que él busque a la persona que considere conveniente. El motivo de la presente moción es que tanto el Presidente como la Junta Directiva se están viendo afectados por las actuaciones de algunas personas que integran esta comisión. **ACUERDO 109-2019: Por mayoría se acoge moción presentada por la Sra. Marcela Fonseca y se prueba la desintegración de la Comisión de Asesores de Presidencia. La Sra. Ana Lorena Rojas Arce se abstiene de votar, debido a que se debe tener respeto a las personas que no están presentes en esta sesión y a que no considera que se deba desintegrar la comisión, sino que se debe llamar a las personas que están**

CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA
CÉDULA JURÍDICA 3-002-051042



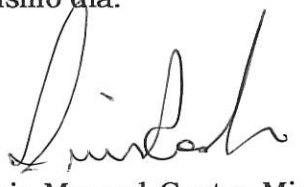

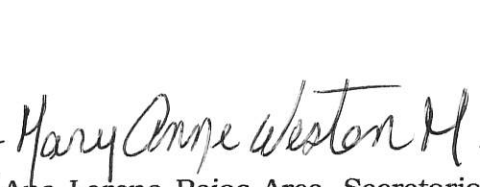
causando algún inconveniente y enfrentarlas según hayan sido sus actuaciones.

8.2 El señor Presidente solicita la presentación de un informe de la Comisión Administrativa CCCBR, sobre escogencia del Director Administrativo. La Sra. Ana Lorena Rojas Arce indica que, se crea una comisión en Junta Directiva para la contratación del nuevo gerente de la Cámara. Quedaron integrándola los señores (as) Nelson Jiménez, Luis Castro, Luis Fernando Gómez y Ana Lorena Rojas, queda aprobada en la sesión número 1257-2019 del día 12 de febrero del 2019. La Sra. Ana Lorena Rojas Arce como representante de la Cámara ante Fedecamaras le solicita junto con la Sra. Ida Luz Holdridge, ex Fiscal de la Cámara, presente también en el lugar, solicita a Fedecamaras nos ayude a través de su bolsa de empleo con el envío de currículums para elegir a nuestro gerente y ellos aceptan. La Sra. Ida Luz Holdridge les envía posteriormente el perfil requerido, el cual fue elaborado según entiendo por ella y por el Sr. José Miguel Porras, expresidente de la Cámara. También la Sra. Holdridge solicitó al Colegio de Ciencias Económicas su aporte, ya que allí se imparte la carrera de Administración de Empresas. No se permitió presentar propuestas de los órganos ejecutores de la Cámara ni de ningún otro funcionario, esto con el fin de que el proceso se diera de forma objetiva, transparente, profesional y responsable y evitar tráficos de influencia de lo que hemos venido hablando. Recibimos más de 28 currículums a los que se les hizo su respectivo análisis, todos los integrantes de la comisión tuvieron acceso a ellos días antes de la primera reunión para leerlos y analizarlos y traer una o dos propuestas de las que les pareciera más idóneas para ser candidatos y que reunieran el mayor número de atestados y requisitos para ocupar el cargo de acuerdo al perfil requerido y conocido con anterioridad. De estos que fueron aproximadamente 12, se les hizo su análisis detallado nuevamente, de ellos se escogieron 4 por consenso, luego se les citó a una entrevista y se presentaron solo tres personas. Se realizaron las entrevistas y al final todos los integrantes de la comisión dieron su criterio sobre cada uno de estos currículums y luego por conceso se escogió al Sr. Carlos Gerardo Zúñiga Naranjo, al cual se le citó a una nueva entrevista en la cual también y con mayor detalle se le explicaron las funciones que tendría que asumir en una eventual contratación, lo mismo que se le presentó un panorama de la realidad de la Cámara y de los retos que debería afrontar. Se le habló sobre sus pretensiones de salario que eran de dos millones de colones, pero se le hizo ver que este debía de ajustarse al presupuesto actual de la Cámara, dicho monto fue presentado de antemano a la Comisión por el Sr. Luis Fernando Gómez, Tesorero de la Cámara después de su respectivo estudio, dando un rango de entre ₡1.300.000 y ₡1.500.000 no obstante se le ofreció al candidato Zúñiga Naranjo un salario inicial de ₡1.300.000. Se le hizo la salvedad que este salario sería para iniciar y valorar los primeros tres meses de desempeño, que luego se le haría un ajuste de acuerdo a su desempeño en este periodo de tres meses. Él se fue valorando la propuesta y quedó de avisar su decisión. Al día siguiente llamó para dar una respuesta de aceptación. Es importante mencionar que había muy buenos perfiles, con muy buenos atestados en especial de los que entrevistamos pero la pretensión del salario sobrepasaban el rango del presupuesto, pidieron hasta \$5.000 algo imposible para nuestra Cámara en estos momentos, por lo cual fueron descartados, no obstante la comisión quedó muy satisfecha con la escogencia, ya que se coincidió que el Sr. Carlos tiene muy buen perfil para desempeñar el cargo, se ajusta al presupuesto de la Cámara y a las condiciones y requerimientos que está puso en su perfil. El Sr. Carlos Gerardo Zúñiga Naranjo es Máster en Gerencia de Calidad, Máster en Gerencia Social, Máster en Administración de Empresas, Técnico en Administración y Finanzas de Empresas Cooperativas, Bachiller en Administración de Empresas con énfasis en Cooperativas, formación complementaria: programa de Alta Gerencia del INCAE, curso de inglés intensivo en una universidad de Washington – Estados Unidos, programas de entrenamiento en Administración y Finanzas en La Florida, Auditor Interno de Calidad Norma ISO-9000, Otros: Cooperativismos impartidos por el CENECOOP y CONACOOOP. Experiencia: Gerente General de CENARA (4 años), Consultor y Capacitador en instituciones públicas y privadas en la Universidad de Costa Rica y en otras universidades en Centroamérica, Gerente General COOPESANTOS (20 años), Perito Evaluador y Liquidador del Poder Judicial, tiene experiencia como docente en varias áreas. El Sr. Nelson Jiménez Trejos indica que, vieron en el Sr. Zúñiga Naranjo mucha interacción,

CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA
CÉDULA JURÍDICA 3-002-051042



facilidad de palabra, manejo de crisis, le gusta dialogar con los funcionarios y otros aspectos de relevancia para la Cámara. Escuchado el informe respectivo, el señor Presidente presenta moción para la contratación del Sr. Carlos Gerardo Zúñiga Naranjo como Gerente Administrativo de la CCCBR, atendiendo la recomendación emitida por la Comisión Administrativa nombrada al efecto. **ACUERDO 110-2019: UNANIMIDAD SE APRUEBA LA CONTRATACIÓN DEL Sr. Carlos Gerardo Zúñiga Naranjo como Gerente Administrativo de la CCCBR, atendiendo la recomendación emitida por la Comisión Administrativa nombrada al efecto. Proceda la Comisión de Contratos a efectuar el contrato laboral respectivo. ARTÍCULO NOVENO: ASUNTOS DE TESORERÍA** Hay puntos en agenda, pero el señor Tesorero no está presente. **ARTÍCULO DÉCIMO: ASUNTOS DE VOCAL I** 10.1 La Sra. Ana Lorena Rojas Arce se refiere a las formas de expresión, toda vez que muchos miembros se lo toman de forma personal, entonces no se tiene la confianza ni la libertad de expresar lo que se desea, siempre hay ataques e irrespeto y esta situación no puede continuar. Solicita respeto, tratando de mejorar en cada una de las cosas, externando las opiniones y que los demás valoren lo que se dice. El Sr. Domingo Coppola considera importante que la Junta Directiva trabaje con profesionales en el área. Se debe formar una Junta Directiva de integración y de cultura hacia la Cámara en dos vías hacia los asociados y hacia los funcionarios. 10.2 La Sra. Rojas Arce considera que es el señor Presidente la única persona que debe tratar con el nuevo Gerente Administrativo. 10.3 La Sra. Ana Lorena Rojas hace referencia a que el Artículo 72 de los nuevos Estatutos, referente a los Deberes y atribuciones del Fiscal, indica que: d. El cargo de Fiscal de la Cámara es incompatible con cualquier otro cargo en los demás órganos ejecutores y aún en comisiones de trabajo, si éstas fueran de tal naturaleza que le impidan o cohiban en el mejor desempeño de sus funciones. Por lo tanto, de ningún modo podrá firmar cheques contra las cuentas bancarias de la Cámara. El Sr. Nelson Jiménez Trejos considera oportuno consultar el tema con un abogado. Concuere en que la Fiscalía debe participar en la mayoría de las comisiones. La señora Fiscal aclara que los nuevos Estatutos no están vigentes hasta que no estén debidamente inscritos en el Registro Nacional. **ARTÍCULO DÉCIMOPRIMERO: ASUNTOS DE VOCAL SUPLENTE II** 12.1 La Sra. Karolina Salas Vega externa que se conformó un chat de la Comisión de Capacitación, pero la mayoría de los miembros de dicha comisión no desean que la Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez forme parte de esta. **ARTÍCULO DÉCIMOSEGUNDO: ASUNTOS DE VOCAL SUPLENTE III** 11.1 El Sr. Domingo Coppola expresa que la Junta Directiva debe enfocarse en resolver los problemas internos (Junta Directiva y administración) a fin de que exista una buena relación y todos tengan un objetivo en común. Para ello, se necesita de un asesoramiento externo que les permita implementar una cultura e interacción más efectiva entre todas las partes. Propone recibir en reunión a una persona que asesora a empresas en este tema, para que se valore la oportunidad de constar con esta asesoría. Por otra parte, considera que se ha trabajado en resolver problemas que se van presentando, pero no se está trabajando en determinar cuál es la meta de esta Junta Directiva y trabajar en función de ella. Se debe salvaguardar la imagen de la CCCBR. Se concluye la sesión al ser las 22:08 horas del mismo día.

Sr. Luis Manuel Castro Miranda, Presidente / Sra. Ana Lorena Rojas Arce, Secretaria a.i. Última línea.