

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

Acta ordinaria número 1261 -2019



Acta de la sesión ordinaria número **1261-2019** 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 15:05 horas del **26 de marzo del 2019**. Miembros Presentes: Luis Manuel Castro Miranda, Presidente Mary Anne Weston, Secretaria Luis Fernando Gómez Ulloa, Tesorero Ana Lorena Rojas Arce, Vocal I Karolina Salas Vega, Vocal Suplente II Víctor Loría Corrales, Fiscal Suplente Ausentes con Justificación: Giovanna Molinari Vilchez, Vicepresidenta Nelson Jiménez Trejos, Vocal II Diego Zamora Chacón, Vocal III Domingo Coppola, Vocal Suplente III Marcela Fonseca, Fiscal También se encuentra presente el Sr. Carlos Gerardo Zúñiga Naranjo, Gerente Administrativo de la CCCBR.

ARTÍCULO PRIMERO. CONFIRMACIÓN DEL QUÓRUM: Preside la sesión el Sr. Luis Manuel Castro Miranda, Presidente. Ejerce como Secretaria la Sra. Mary Anne Weston, quien realiza la lectura de la agenda del día. 1. Comprobación del quórum. 2. Lectura y aprobación del acta 1260-2019. 3. Asuntos de Gerencia. 4. Solicitud de incorporaciones. 5. Solicitud de desafiliación. 6. Correspondencia recibida. 7. Asuntos de Tesorería. 8. Asunto de Vocal I. El Sr. Luis Manuel Castro Lizano somete a votación la aprobación del orden del día: **ACUERDO 111-2019: Se aprueba por unanimidad la agenda del día. Acuerdo firme. ARTÍCULO SEGUNDO. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA 1260-2019.** La señora Secretaria indica que el acta fue previamente remitida a conocimiento de los miembros de la Junta Directiva. **ACUERDO 112-2019: Con observaciones de forma, por unanimidad se aprueba el acta de la sesión N° 1260-2019 del 12 de marzo del 2019.** Al ser las 15:15 horas se incorpora a la sesión la Sra. Ana Lorena Rojas Arce. **ARTÍCULO TERCERO. ASUNTOS DE GERENCIA** El señor Presidente presenta a la Junta Directiva al Sr. Carlos Gerardo Zúñiga Naranjo, Gerente Administrativo de la Cámara, a quien la Junta Directiva da la bienvenida. 3.1 El Sr. Carlos Gerardo Zúñiga Naranjo indica que a solicitud del señor Tesorero, contactó a la Sra. Marcela Carmona, quien a su vez, lo remitió con su asesora legal, para realizar el procedimiento respectivo sobre el trámite de desinscripción de la hipoteca que actualmente tiene la Cámara y la realización del gravamen de la propiedad sobre el nuevo crédito. Se remitió a la asesora legal la transcripción de los acuerdos tomados en la Asamblea General tanto en la que se aprobaron los estatutos donde se otorgó un poder especial al señor Presidente para que negocie un crédito hasta por un tope de \$25.000; sin embargo no procede porque aún no se han inscrito los Estatutos. En la otra asamblea se autorizó a la Junta Directiva a revisar las propuestas para el préstamo de \$25.000. En los Estatutos actuales hay una cláusula que indica que cuando el monto a utilizar por el Presidente sobrepasa los ingresos ordinarios debe ser aprobado por la asamblea, este tema hizo que no se concretara el préstamo con la Sra. Marcela Carmona. A su parecer, esto no es procedente, toda vez que el préstamo no es un gasto, sino una readecuación de deuda. Para que se proceda a tomar un nuevo acuerdo sobre el tema del préstamo, es necesario convocar a una asamblea, donde se autoriza a la Junta Directiva, concretamente al señor Presidente, para que realice las transacciones a fin de liberar la hipoteca que pesa sobre el edificio, cuyo acreedor es la Sra. Carmen Sandoval y que una vez cancelado se autorice al señor Presidente a que realice la operación respectiva de gravar el edificio o la hipoteca sobre el crédito adquirido con la Sra. Marcela Carmona. Por otro lado, informa que se lograron algunos días más de plazo para la cancelación de la deuda. Agrega el señor Gerente Administrativo que elaborará una propuesta de acuerdo que se pueda adoptar en la asamblea y lo remitirá a los abogados para su revisión. Al ser las 15:27 horas se incorpora a la sesión el Sr. Víctor Loría Corrales. La Sra. Mary Anne Weston solicita que se tenga un compromiso escrito de parte de la asesora legal de la Sra. Marcela Carmona, para que a partir del acuerdo que se tome en la Asamblea General, se efectúe la transacción respectiva. 3.2 El señor Gerente Administrativo informa que representantes de la empresa Kabat se hicieron presente en la Cámara indicando que

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



debían retirar las cámaras. Actualmente se está sin cámaras y sin sensores de movimiento. Se procedió a solicitar a empresas el envío de cotizaciones, las cuales procederá a revisar inicialmente con el señor Tesorero. El señor Tesorero indica que procederá a firmar un finiquito con Kabat. La Sra. Ana Lorena Rojas Arce consultó qué pasó con las cámaras que tenía la asociación anteriormente. Por otra parte, aclara que tanto la Sra. Ida Luz Holdridge Meléndez como ella en su función de Fiscales del periodo anterior, no se dieron cuenta de esta situación porque fue una negociación que se hizo a escondidas y la Junta Directiva no tuvo conocimiento de ello. Aclara que la actual Fiscal se dio cuenta del asunto de Kabat porque conocía a esta empresa y a los hijos del Sr. Erán Richter Benderski. La Junta Directiva indica que el tema se retomará en la próxima sesión de Junta Directiva. **ACUERDO 113-2019: Se autoriza al señor Tesorero y al señor Gerente Administrativo revisar las cotizaciones enviadas por empresas de seguridad y presentar una propuesta a la Junta Directiva.** 3.3 El Sr. Carlos Gerardo Zúñiga Naranjo presenta para firma del señor Presidente y de la señora Secretaria las dos últimas actas de asamblea general; así como la transcripción de los acuerdos donde se aprobó la contratación del Lic. Adrián Fernández y del acuerdo de la aprobación de los Estatutos. 3.4 En conjunto con la contadora se procedió a revisar la contabilidad de la Cámara, encontrándose que la contabilidad está al día hasta diciembre de 2018, por lo que se solicitó la remisión de la contabilidad de enero, febrero y marzo del 2019 a la brevedad posible. Por otro lado, externa su preocupación en el sentido de que se encontró diferencias, por ejemplo, hubo duplicación de un gasto. Continuará revisando a fin de determinar si esta situación se presentó con otros gastos o cuentas. Asimismo, externa su preocupación con respecto a diferencias encontradas en las cuentas por cobrar a asociados. **ACUERDO 114-2019: Por unanimidad se comisiona en el señor Gerente Administrativo la revisión de los estados financieros de la Cámara de los últimos seis años.** El Sr. Víctor Loría recomienda tratar de profesionalizar la Cámara, admitiendo a las personas que ejercen la correduría de forma profesional. 3.5 Se presenta propuesta para trasladar el feriado del día jueves 11 de abril al 12 de abril, a fin de que a partir de este día se cierren las oficinas administrativas de la Cámara por celebración de la Semana Santa del 15 al 19 de abril del presente año, otorgando vacaciones al personal administrativo del lunes 15 al miércoles 17 de abril. **ACUERDO 115-2019: Se aprueba trasladar el feriado del día jueves 11 de abril al 12 de abril, a fin de que a partir de este día se cierren las oficinas administrativas de la Cámara por celebración de la Semana Santa del 15 al 19 de abril del presente año, otorgando vacaciones al personal administrativo del lunes 15 al 17 de abril.** 3.6 Con respecto al sistema Quickbooks la Junta Directiva acuerda: **ACUERDO 116-2019: Por unanimidad se comisiona en el Gerente Administrativo investigar cuál es el mejor sistema contable para la CCCBR.**

ARTÍCULO CUARTO: SOLICITUD DE INCORPORACIONES. 4.1 Se presenta solicitud de afiliación por parte de la Sra. Walkiria Vanessa Walker Cayasso. **ACUERDO 117-2019: Revisado el expediente respectivo y conocido el informe del Comité de Afiliaciones, esta Junta Directiva por unanimidad aprueba la afiliación de la Sra. Walkiria Vanessa Walker Cayasso a la CCCBR. Proceda la Administración a realizar el procedimiento respectivo. Acuerdo firme.** 4.2 Se presenta solicitud de afiliación por parte de la Sra. Rosángela Demari Cirigliano. **ACUERDO 118-2019: Revisado el expediente respectivo y conocido el informe del Comité de Afiliaciones, esta Junta Directiva por unanimidad aprueba la afiliación de la Sra. Rosángela Demari Cirigliano a la CCCBR. Proceda la Administración a realizar el procedimiento respectivo. Acuerdo firme.** 4.3 Se presenta solicitud de afiliación por parte del Sr. Juan Raúl González Najares. **ACUERDO 119-2019: Revisado el expediente respectivo y conocido el informe del Comité de Afiliaciones, esta Junta Directiva por unanimidad aprueba la afiliación del Sr. Juan Raúl González Najares a la CCCBR. Proceda la Administración a realizar el procedimiento respectivo. Acuerdo firme.**

ARTÍCULO QUINTO: SOLICITUD DE DESAFILIACIÓN DE ASOCIADOS AL DÍA: 5.1 Se conoce solicitud de desafiliación del Sr. Tyrone Zamora Mc Rea. **ACUERDO 120-2019: Se aprueba por unanimidad la desafiliación del Sr. Tyrone Zamora Mc Rea, como miembro de la CCCBR. Se solicita a la administración, proceder según corresponda.** 5.2 Se conoce solicitud de desafiliación de la Sra. Jenifer Zamora Martínez **ACUERDO 121-2019: Se aprueba por**

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



unanimidad la desafiliación de la Sra. Jenifer Zamora Martínez como miembro de la CCCBR. Se solicita a la administración, proceder según corresponda.

ARTÍCULO SEXTO: CORRESPONDENCIA RECIBIDA. 6.1 Finiquito de contrato empresa KABAR – CCCBR. Se conocerá en la próxima sesión de Junta Directiva.

ARTÍCULO SÉPTIMO: ASUNTOS DE TESORERÍA 7.1 El señor Tesorero informa que el presupuesto que recibió por parte de la administración anterior, estaba elaborado en dólares del periodo de enero a diciembre del 2018. Aparentemente este presupuesto fue aprobado por la Junta Directiva de ese periodo, pero no fue aprobado por la Asamblea General. Agrega que adecuó este presupuesto para el periodo de octubre 2018 a setiembre del 219. Expresa que en julio del 2019 dada a la entrada en vigencia de la Ley de Finanzas Públicas, se debe ejecutar un presupuesto a diciembre 2019 y elaborar el próximo presupuesto de enero a diciembre del 2020. En este presupuesto se incluyeron cursos virtuales los cuales a la fecha no se están brindando. El señor Tesorero recuerda que con relación al caso del cuidador de carros, se debe incluir el monto de \$5.000.000, monto que se deben pagar, por lo que se debe incluir este monto en el presupuesto. El señor Tesorero reitera que por qué KONTA Gestión está realizando los pagos de la Cámara. La señora Secretaria recomienda que todos los pagos de la Cámara como agua, luz, entre otros, se incluyan en la tarjeta de crédito para que se efectúen los pagos de forma automática. El señor Presidente considera importante realizar un control de acuerdos para el cumplimiento de estos. Estados financieros a diciembre del 2018. La señora Secretaria presenta la moción de que se elimine el alquiler del dispensador y la compra de agua potable en galón. **ACUERDO 122-2019: Por unanimidad se aprueba desestimar el alquiler del dispensador de agua y la compra de agua potable en galón para la Cámara.** El Fiscal Adjunto sugiere que la Junta Directiva tome una decisión respecto a que se institucionalice una serie de procedimientos en la Cámara. Además, recomienda realizar al menos, una sesión de trabajo al mes con el área de contabilidad. Discutido y analizado ampliamente el tema, la Junta Directiva acuerda lo siguiente: **ACUERDO 123-2019 El Señor Tesorero expone un adelanto sobre los Estados Financieros de la Cámara correspondiente a octubre, noviembre y diciembre del 2018 (Información de Ingresos y Gastos).** El señor Presidente somete a votación permitir la participación del Gerente Administrativo Sr. Carlos Zúñiga, en las sesiones de Junta Directiva que se considere necesario. **ACUERDO 124-2019: Por unanimidad se aprueba la participación del Gerente Administrativo Sr. Carlos Zúñiga, en las sesiones de Junta Directiva en donde se considere necesaria su participación.** 7.2 El Sr. Luis Fernando Gómez Ulloa somete a votación la ratificación del acuerdo de Asamblea General Extraordinaria realizada el 04 de marzo del 2019 donde da potestad a la Junta Directiva de la CCCBR de tomar la decisión con respecto a la opción de crédito presentada por la Sra. Marcela Carmona Aguilar, por el monto de \$25.000 dólares. **ACUERDO 125-2019: Por unanimidad se acuerda la ratificación del acuerdo de Asamblea General Extraordinaria realizada el 04 de marzo del 2019 donde se da potestad a la Junta Directiva de la CCCBR para tomar la decisión con respecto a la opción de crédito presentada por la Sra. Marcela Carmona Aguilar, por el monto de \$25.000 dólares.** El Señor Tesorero informa que se está trabajando en un procedimiento del manual descriptivo de cuentas. **ARTÍCULO OCTAVO: ASUNTOS DE VOCAL I** 8.1 La Sra. Ana Lorena Rojas Arce indica que se debe enmendar el error de haber presentado una de las comisiones especiales ante algunos asociados, para que ellos pudieran integrarlas. Esto es incorrecto, toda vez que las comisiones especiales ya están nombradas, entre ellas resalta la Comisión de Proyecto de Ley. **ACUERDO 126-2019: Por unanimidad se aprueba que la Comisión de Proyecto de Ley la conformen las personas que inicialmente la integraban, a saber: José Miguel Porras Mejías, Ana Lorena Rojas Arce, Clinton Cruiskshank Smith, Geovanna Molinari Vélchez, Ana Seidy López León, Francisco Barquero y Víctor Loría. No se admite la inclusión de ningún otro miembro a esta comisión. Se enviará una nota al coordinador de la comisión, indicando esta disposición.** La Sra. Karolina Salas Vega propone que cada comisión escoja su director y que cada director sea el que vela porque todos los integrantes sean afines a cada comisión.

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

ACUERDO 127-2019: Por unanimidad se aprueba que cada comisión nombrada por esta Junta Directiva, sea quien escoja a su director y que cada director sea el que esté al pendiente de que todos los integrantes sean afines a dicha comisión. Se concluye la sesión al ser las 18:10 horas del mismo día.



Sr. Luis Manuel Castro Miranda, Presidente / Sra. Mary Anne Weston, Secretaria.
Última línea.