

Acta ordinaria número 1302-2020

Acta de la sesión ordinaria número **1302-2020** de la Junta Directiva de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada el **14 de octubre del 2020** mediante videoconferencia utilizando la plataforma digital Zoom. Lo anterior, como medida en acatamiento del Decreto Ejecutivo N° 42227-MP-S que declara Estado de Emergencia Nacional en todo el territorio de la República de Costa Rica, debido a la situación de emergencia sanitaria provocada por la enfermedad COVID-19 y a documento de posición emitido por la Junta Directiva cuyo original está en las oficinas de la Cámara. Se inicia la sesión a las 15:17 horas contando con la participación de: Miembros Presentes: Adrián Mora Solano, Presidente Katty Esquivel Valerín, Vicepresidenta Marco Andrade Villalobos, Secretario a.i. Sergio Barrantes Solano, Tesorero a.i. Mariam Martínez Traña, Vocal Suplente I a.i. Luis Andrés Ramírez Umaña, Vocal II a.i. María Gabriela Lizano Lugo, Vocal III Juan Carlos Majano Medina, Fiscal

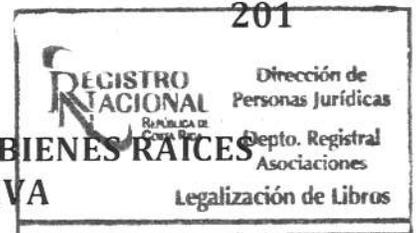
ARTÍCULO PRIMERO. CONFIRMACIÓN DEL QUÓRUM: El Sr. Adrián Mora Solano efectúa la verificación del quórum, aclarando que la reunión inició 30 minutos después de la hora establecida, debido a que no había concluido el webinar de abogados que se está ofreciendo todos los miércoles a los asociados, por lo que no se podía utilizar la plataforma virtual. Todos los presentes en la sesión se encuentran al día en el pago de las cuotas. **ARTÍCULO SEGUNDO: LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.**

El señor Presidente da lectura al orden del día. Al ser las 15:35 se incorpora la Sra. Mariam Martínez. 1. Verificación del Quórum 2. Lectura y aprobación del orden del día 3. Lectura y aprobación del acta 13001 4. Audiencias. 5. Correspondencia. 6. Informe de Gerencia. 7. Informe de Presidencia. 8. Informe de Vicepresidencia. 9. Informe de Vocal II. 10. Informe de Vocal III. 11. Informe del Fiscal. 12. Otros Informes. **ACUERDO 238-2020: Por unanimidad se aprueba la agenda de la sesión 1302 del 14 de octubre del 2020. ARTÍCULO TERCERO: LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA 1301** El señor Presidente indica que el acta fue remitida por el señor Secretario a.i. con anticipación a los señores directores para su revisión. El Sr. Marco Andrade Villalobos manifiesta que a la fecha ningún director le ha remitido observaciones al acta; sin embargo, él solicita que en el acuerdo tomado para la realización virtual de la Asamblea General Extraordinaria se lea correctamente: primera convocatoria 5:00 p.m. y segunda convocatoria 06:00 p.m., debido a que así lo establecen los Estatutos. Sin más observaciones, el Sr. Adrián Mora se somete a votación la aprobación del acta 1301-2020 con las modificaciones indicadas. **ACUERDO 239-2020: Por mayoría se aprueba el acta 1301 de la sesión de Junta Directiva de la CCCBR con las modificaciones indicadas. Se abstiene de votar el Sr. Sergio Barrantes Solano, debido a que él no estuvo presente en esta sesión. ACUERDO FIRME. ARTÍCULO CUARTO: LECTURA DE CORRESPONDENCIA** 4.1 Se conoce nota de fecha 30 de setiembre del 2020, emitida por el señor Luis Fernando Gómez Ulloa, mediante la cual solicita el permiso por un año como afiliado a la CCCBR, a sabiendas de que a futuro pueda acercarse a la misma. Al ser las 16:20 horas se incorpora a la sesión el Sr. Luis Ramírez y el Lic. Adrián Fernández.

El señor Presidente indica que el Sr. Luis Fernando Gómez está llegando a los 175 días de atraso de no pago de las cuotas. El Lic. Adrián Fernández sugiere que de acuerdo con lo que establece el Estatuto según Artículo 14 y 15, se otorgue el permiso, pero que en el transcurso del año paguen las cuotas que están debiendo actualmente, tomando en cuenta la situación económica por motivo de la pandemia. El señor Presidente presenta moción para que se le notifique al Sr. Luis Fernando Gómez que se le aprobaría la suspensión temporal a la CCCBR por un año a partir del 01 de octubre del presente año, siempre y cuando cumpla los siguientes requisitos: 1. Teniendo 5 cuotas de atraso deberá cancelar al mes de octubre tres cuotas, al mes de noviembre dos cuotas y cumplir con los requisitos que establecen los Estatutos, a fin de que la suspensión temporal quede en firme, de lo contrario la solicitud queda sin efecto. **ACUERDO 240-2020: Por unanimidad se aprueba notificar al Sr. Luis Fernando Gómez que se le aprobaría la solicitud de suspensión temporal a la CCCBR por un año a partir del 01 de octubre del presente año, siempre y cuando cumpla los siguientes requisitos: 1. Teniendo**

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

5 cuotas de atraso deberá cancelar al mes de octubre tres cuotas, al mes de noviembre dos cuotas y cumplir con los requisitos que establecen los Estatutos, a fin de que la suspensión temporal quede en firme, de lo contrario la solicitud queda sin efecto. 4.2 Se conoce nota emitida por la Sra. Mary Anne Weston donde solicita un permiso por un año como afiliada a partir del 01 de octubre del 2020, debido a que su situación personal no le permite continuar con los gastos de la Cámara. El Sr. Adrián Mora Solano presenta moción para que se apruebe otorgar a la Sra. Mary Anne Weston el permiso por un año condicionado al cumplimiento del pago de las cuotas pendientes como asociada y demás requisitos que establecen los Estatutos. Las cuotas atrasadas deberá pagarlas a más tardar el 31 de octubre, ya que de lo contrario este acuerdo perdería toda validez. El señor Fiscal indica que si la Sra. Weston no cumplió con el pago de la cuota de tres meses, no cree que vaya a pagar dichas cuotas en un mes. Se somete a votación moción presentada por el señor Presidente. **ACUERDO 241-2020: Por mayoría se aprueba otorgar a la Sra. Mary Anne Weston el permiso por un año a partir del 01 de octubre del 2020, condicionado al cumplimiento del pago de las cuotas pendientes como asociada y demás requisitos que establecen los Estatutos. Las cuotas atrasadas deberá pagarlas a más tardar el 31 de octubre, ya que de lo contrario, este acuerdo perdería toda validez. El Sr. Marco Andrade vota en contra.** El Sr. Marco Andrade presenta moción para que se le otorgue el permiso a la Sra. Weston, siempre y cuando esté al día en el pago de las cuotas. **ACUERDO 242-2020: Por mayoría, se rechaza moción presentada por el Sr. Marco Andrade.** Dado que ya se cuenta con la participación del Lic., Adrián Fernández, el señor Presidente presenta moción para que de seguido se conozcan los puntos de Presidencia. **ACUERDO 243-2020: Por unanimidad se aprueba la moción presentada. ARTÍCULO 6. INFORME DEL PRESIDENTE** Invitación al Asesor Legal de la CCCBR Lic. Adrián Fernández para aclaraciones legales varios. 6.1 El señor Presidente se refiere al tema de la reforma de los Estatutos. Solicita a los directores que, de tener alguna duda se la planteen al Lic. Fernández. El Lic. Adrián Fernández indica que él le ha dado asesoría legal al Tribunal de Ética pero durante este año por se han generado muchas denuncias entre ellas denuncias que se interponen y no continúan el proceso, esto desde hace unos meses ha generado una presión financiera a la Cámara porque él generaba facturas de su tiempo invertido en el Tribunal de Ética. En razón de esta situación, él tomó un acuerdo llamado "En tiempos de COVID-19" y le planteó al Sr. Adrián Mora que, mientras se esté en tiempos de COVID-19 él facturaría únicamente dos horas de Asesoría al Tribunal de Ética por un monto de ₡120.000, pero la realidad del trabajo del Tribunal de Ética es que no son dos horas de asesoría legal, ya que en solo el mes de octubre va por cinco a seis horas. Aclara que no se puede dispensar de la asesoría legal del Tribunal de Ética porque para aplicar sanciones y procesos disciplinarios se necesita de la asesoría de un abogado, independientemente de que sea él o no. Por lo anterior, se sugirió establecer un monto simbólico para la presentación de una denuncia, cualquier persona que quiera presentar una denuncia tiene que cubrir un costo simbólico que es una hora de servicio profesional que es un aproximado de ₡95.000. Además se incorpora una sanción para el caso del asociado que es condenado en el Tribunal de Ética, si un asociado incumple y es sancionado por el Tribunal de Ética, debe pagar a la Cámara lo equivalente a tres horas de asesoría legal. El primer objetivo es que la Cámara vaya generando un fondo de recursos para atender consultas legales del Tribunal de Ética y de la Fiscalía, no es pensando en sus servicios porque la Cámara puede contratar a cualquier abogado. El segundo objetivo busca que los asociados tengan concientización en dos temas: en presentar denuncias y las consecuencias económicas que tenga una falta al Código de Ética. La otra parte es cambiar la función inicial del órgano de las primeras etapas del procedimiento. Agrega que cuando se hizo el proceso de reforma del Estatuto se había propuesto que la primera etapa del procedimiento disciplinario "La instrucción" lo llevara la Fiscalía; sin embargo tanto la Sra. Ida Luz Holdridge como la Sra. Ana Lorena Rojas, se opusieron a ello alegando que debía ser otro órgano pues la Fiscalía tenía demasiado trabajo, por eso se tomó la decisión de poner a la Junta Directiva. Ese filtro o análisis iniciales de los casos en manos de la junta Directiva ha demostrado que no es útil ni conveniente, pues en primer término no es útil porque para la Junta Directiva es muy complicado estar analizando este tipo de asuntos, además que la Junta Directiva se reúne cada quince días a un mes y no están de forma permanente en la Cámara. Desde

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

el tema de conveniencia tampoco es prudente porque si Adrián Fernández como asociado presenta una denuncia contra Adrián Mora, en vez de que la conozca solo el Fiscal, la va a conocer el Fiscal suplente y todos los miembros de la Junta Directiva, entonces se está vulnerando ese derecho a la privacidad que tendría el denunciado porque ya la denuncia además de que la conoció la secretaria que le puso el sello cuando fue presentada lo conocerán los demás miembros de la Fiscalía y de la Junta Directiva. Entonces lo que se busca con el cambio es que esa primera parte del procedimiento se traslade de la Junta Directiva a la Fiscalía, todo orientado a que se maneje con un mejor nivel de confidencialidad por un lado y por otro lado a que el procedimiento sea más expedito y además de eso, estableciendo las restricciones a lo que es la presentación de denuncias y el tema del pago y demás se lograría que los casos que lleguen a Ética sean de uno a dos por mes, disminuyendo el estrés de los miembros del Tribunal de Ética. El Sr. Adrián Mora expresa que el documento está muy bien pero queda como un vacío en la parte de Alzada, cuando los fallos se apelan en alzada. El Lic. Fernández indica que el tema de Alzada no lo contempló porque al reducirse los casos que van a ingresar, necesariamente también se van a reducir la cantidad de casos que van a llegar a Alzada, porque se está estableciendo una sanción a un asociado que es hallado culpable de una falta de ética, entonces eso significa que muchos asociados busquen la conciliación por ser menos gravoso que esperarse a un proceso final. El riesgo que visualiza generar un costo para Alzada es que se podría considerar una carga excesiva para el asociado. Si la Junta Directiva desea incluir ese monto, se podría agregar que el fondo sería también para la asesoría del Consejo de Alzada. También se tendría que indicar que cualquier asociado que desee apelar ante Alzada debe depositar el 50% de lo equivalente al costo de una hora por servicios profesionales de asesoría legal. Lo importante es que en este tipo de normas se establezcan criterios objetivos de determinación que a la vez sean indexables. Indica que elaborará un nuevo borrador con los dos cambios propuestos y lo remite a revisión y posterior aprobación de la Junta Directiva. El Sr. Adrián Mora consulta si se puede modificar en los Estatutos que las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias se puedan realizar en otra hora y no siempre a las cinco de la tarde. El Lic. Adrián Fernández concuerda con lo solicitado por el señor Presidente. El señor Presidente indica que se retira la aprobación del documento de propuesta de modificación a los Estatutos para que efectúe las reformas del caso agregando el tema de Alzada y de los horarios para la realización de las asambleas generales. El Lic. Adrián Fernández preparará el borrador y como una nota adicional se indicará las sugerencias emitidas por los directores.

6.2 El Sr. Adrián Mora informa que el Lic. Adrián Fernández presentó la elaboración de un documento sobre el aviso que emitió la SUGEF para la puesta en marcha de un reglamento en donde ponen de manifiesto que si hay un ente o alguna persona que pueda tener interés o afectación por este nuevo reglamento lo hiciera en un plazo máximo que vence este viernes. El Lic. Adrián Fernández indica que a nivel SUGEF salió un primer reglamento que es el que tiene relación con la Acción de Inconstitucionalidad, según el cual los corredores pasaban a ser sujetos de supervisión por la SUGEF y debían pasar por el requisito de inscribirse. Posteriormente la SUGEF emite el segundo reglamento que no tiene nada que ver con el primero, pero que indica cuáles son algunas de las obligaciones que tienen que cumplir las personas que están inscritas en la SUGEF o los que tienen el deber de estar inscritos. Además la SUGEF emite un segundo documento que se llama lineamientos al Reglamento del Control de Riesgos, una norma que explica cómo se aplicará este reglamento, son documentos que fueron pensados para un contexto bancario, por lo que para las personas particulares que no sean a nivel corporativo. Partiendo de esa situación, se recomienda hacerle ver a la SUGEF que los asociados de la Cámara no pueden cumplir con ese lineamiento o reglamento, pues está orientado para un perfil diferente de personas físicas o jurídicas y que si la SUGEF va a mantener la tesis de que los corredores tienen que estar registrados en la Cámara que indiquen cuáles son los requerimientos a los que se tiene que regir un corredor de bienes raíces, según el perfil que se les describe en el documento de acuerdo con los niveles de volumen de transacciones realizadas. La idea es ir planteando este tema. La Cámara tiene que seguir dando la lucha con la SUGEF hasta que el tema se resuelva de una forma más favorable a los asociados. El documento por presentar es el siguiente: "Superintendente General de Entidades Financieras, S.O. Estimado señor: La Junta Directiva de la Asociación Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces,

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

según acuerdo 244-2020 tomado en Sesión Extraordinaria del día 14 de octubre del 2020, y actuando dentro del plazo establecido en la Resolución SGF-3290- 2020 publicada en el Alcance número 263 de La Gaceta número 242 del día 02 de Octubre del 2020, se dirige a su persona para hacerle las siguientes observaciones sobre la reforma a los Lineamientos generales al Reglamento para la prevención del riesgo de Legitimación de Capitales, Financiamiento del Terrorismo y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, aplicable a los sujetos obligados por los artículos 15 y 15 bis de la Ley 7786, Acuerdo SUGEF 13-19. Primero: debemos explicarle que la mayoría de nuestros asociados son personas físicas que ejercen la correduría de bienes raíces en forma directa y personal, sin empleados, algunos sin oficina abierta al público, y quienes se ganan la vida por las comisiones que obtienen de las ventas de bienes inmuebles o de los alquileres de los mismos. En algunos casos nuestros asociados pueden pasar varios meses sin cerrar un solo negocio, e inclusive cerrar sólo unos cuantos negocios al año, especialmente en el momento actual de la economía mundial en que las inversiones se han disminuido por toda la problemática generada por el Covid 19. Es tan complicada la actividad económica de nuestros asociados, que muchos de ellos tiene otros trabajos o fuentes de ingreso, por cuanto la Correduría como tal difícilmente genera la estabilidad económica para poder mantener una familia. Al revisar los Lineamientos sometidos a consulta pública, esta Junta Directiva procede también a revisar el Reglamento para la prevención del riesgo de legitimación de capitales, financiamiento al terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, aplicable a los sujetos obligados por los artículos 15 y 15 bis de la ley 7786, y del mismo, en términos generales se determinan, entre otras, las siguientes obligaciones para las personas que deben estar inscritas ante la SUGEF: • Registrar la información de los clientes (art. 11) • Clasificar el riesgo del cliente (art. 12) • Registrar las transacciones que igualen o superen los \$ 10.000 (art. 19) • Registrar las transacciones que en un mes sumen los \$ 10.000 (art. 20) • Identificar y reportar operaciones inusuales y sospechosas (art. 23) • Tener un oficial de cumplimiento (art. 24) • Tener una persona que haga las funciones de un auditor interno (art. 28) • Tener una auditoría externa periódica (art. 30) • Tener un Manual de prevención del riesgo (art. 32) • Tener un programa de capacitación anual en prevención del riesgo (art. 33) • Tener una política de conozca a su personal, socios, representantes (art. 35) • Monitorear a los clientes habituales (arts. 36 y 37) Segundo: al analizar estas obligaciones, que no son las únicas que establece el Reglamento en cuestión, y viendo que los lineamientos no excluyen de las mismas a ninguno de los sujetos inscritos, preocupa seriamente a esta Junta Directiva por cuanto la gran mayoría de nuestros asociados no cuentan con los recursos, tiempo, capacitación y preparación para poder cumplir con todos estos requisitos; a lo cual además habría que agregarle el pago del canon que por sólo el hecho de tener que inscribirse puede aplicar la Superintendencia. Tercero: consideramos que estos requisitos son razonables para el supuesto previsto en la ley 7786, sea Las personas físicas o jurídicas que se dediquen de forma profesional y habitual a la compra y venta de bienes inmuebles, por cuanto quien ejerce esta actividad claramente tiene un nivel económico que le va a permitir: contratar un oficial de cumplimiento, contratar un auditor interno, contratar un auditoría externa, y de esta forma cumplir con todos los requisitos de información, registro, y seguimiento que prevén el Reglamento indicado y los Lineamientos al mismo. Cuarto: para esta Junta Directiva resulta ilógico pedirle a un corredor que con suerte logra hacer seis o menos negocios en un año, que cumpla con todo lo indicado, pues de hacerlo así tendrá que destinar gran parte de sus ingresos al pago de profesionales en derecho y auditoría, además pagar capacitaciones, para así poder cumplir con lo que esta Superintendencia pretende y además guardar otra parte para pagar el canon respectivo. De hecho, tan complicado es el tema que para poder entender la nota que contestamos, se requirió haber estudiado el Reglamento y la misma ley, y aún así nos quedan muchas dudas en su aplicación, de hecho, precisamente por eso es que la Ley prevé para los entes fiscalizados la obligación de tener un oficial de cumplimiento que es una persona que a tiempo completo se dedicaría a cumplir con todos los requerimientos de información que la Superintendencia exige. Quinto: si bien es cierto la normativa estable categorías de sujetos supervisados (tipo 1, tipo 2, tipo 3), todos deben cumplir con la información y requisitos, lo que varía es la periodicidad de los informes que se deben presentar. Sexto: en este sentido, de parte de la Cámara lo que se sugiere es que se determine por parte

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

de la Superintendencia, mediante un anexo a los Lineamientos cuáles son los requisitos concretos que tienen que cumplir los corredores de bienes raíces, y no remitirnos a un listado general de obligaciones que son lógicas y razonables para otros supuestos, para otro tipo de actividades, pero no para la que ejercen nuestros asociados. Séptimo: de parte de nuestra Asociación estaríamos anuentes a colaborar con ustedes en la redacción de este Anexo, de forma tal que el mismo sea claro y fácil de aplicar para nuestros asociados. Octavo: debe también ponderarse que si bien es cierto la SUGEF tiene por función legal supervisar, si esta supervisión impone requisitos de imposible cumplimiento para los sujetos supervisados lo que se va a generar es una migración progresiva hacia la economía informal, siendo esto algo que como Asociación no queremos, pues nuestra línea siempre ha sido que nuestros asociados cumplan la ley, sin embargo, ¿cómo podemos decirle a un asociado que tal vez sólo ha recibido tres comisiones en el año que tome una buena parte de sus recursos para preparar los informes, registros, trámites y requisitos que ustedes están solicitando? Si lo que la SUGEF quiere es información, para el caso concreto de nuestros asociados debe establecer procedimientos simples, expeditos y gratuitos para hacerla llegar, pues si se mantiene la línea trazada por los Lineamientos sometidos a consulta la información no les va a llegar, pues por un tema de imposibilidad material y económica serán muy pocos de nuestros asociados quienes estén en la situación de cumplir con todos los requerimientos que ustedes exigen, caso en el cual el fin buscado por ustedes (obtener información) más bien se va a ver truncado, sin que esté en nuestras manos como Asociación poder evitarlo. Noveno: a todo lo anteriormente dicho, debe además ponderarse que según la Ley 7786 los corredores de bienes raíces no tienen el deber de estar inscritos ante la SUGEF, esta obligación nace del Reglamento para la inscripción y desinscripción ante la SUGEF de los sujetos obligados que realizan alguna o algunas de las actividades descritas en los artículos 15 y 15 bis de la ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, ley 7786, el cual en su artículo 5 amplía lo indicado por la ley en cuestión incluyendo a nuestros asociados, ampliación que consideramos no es conforme con el ordenamiento jurídico dado que la ley es clara, tema sobre el cual también esta Junta Directiva está analizando que acciones seguir pues consideramos que se nos está equiparando con supuestos totalmente distintos, lo cual ya genera una gran afectación a nuestro gremio. Se nos puede contactar por los siguientes medios gerencia@camara.cr; adrianmora.solano@gmail.com; reiteramos lo indicado en el punto Séptimo de esta nota. Es todo. El señor Presidente indica que este es un tema muy delicado y que ya hay asociados que han hecho reclamos sobre ello, consultando si la Cámara se va a manifestar sobre el tema. La Sra. Katty Esquivel felicita al Lic. Fernández porque el documento está bastante completo y los asociados ven que la lucha se está dando. Agrega que mientras se está dando la lucha si piden información se tiene que dar, siempre y cuando no se diga lo contrario, no es que se presenta el documento y no se van a inscribir. El Lic. Fernández sugiere que se espere la resolución antes de dar a conocer el documento, se podría brindar un informe en la Asamblea de noviembre donde se indiquen las acciones que se han hecho ante la SUGEF. El señor Presidente concuerda en que se debe hacer un comunicado a los asociados informando del envío de este documento a la SUGEF. De seguido somete a votación la propuesta de documento presentado por el Lic. Adrián Fernández y el envío inmediato de esta a la SUGEF. **ACUERDO 244-2020: Por mayoría se acoge la propuesta de documento presentado por el Lic. Adrián Fernández y se aprueba su envío a la SUGEF. Se abstiene de votar el Sr. Luis Ramírez, debido a que no puede votar algo del que no tiene pleno conocimiento.** 6.3 El Sr. Adrián Mora se refiere a comentarios hechos por algunos asociados donde acusan a miembros de la Junta Directiva por no estar supuestamente a derecho en sus cargos; asimismo acusan de que el señor Fiscal no está bien constituido en su puesto. Aclara que sí están a derecho en los cargos respectivos y que los próximos puestos se elegirán en la asamblea de noviembre. El Lic. Adrián Fernández indica que en cuanto a la asamblea del 29 de octubre es importante que la Junta Directiva sepa que la convocatoria de dicha asamblea está totalmente ajustada a los Estatutos y que ningún de esos argumentos podría afectar a que la asamblea como tal se lleve a cabo. A manera de sugerencia, se debe parar en seco cualquier intento de comentario con relación a otros temas y centrarse en lo que es el

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

objetivo de la asamblea porque, en noviembre se presentará el informe de presidencia y demás y se podría abrir un espacio para discutir esos temas en cuanto al nombramiento del Fiscal se confirmó que se hiciera la escritura y se presentará el día de mañana el Registro Público. En cuanto a los otros nombramientos de puestos de Junta Directiva, hay algunos que vencieron y demás, pero han salido varias directrices y circulares del Registro de Asociaciones y del Registro de Personas Jurídicas que establece que los nombramientos podrían prorrogarse y eso es lo que se les ha permitido a las asociaciones para que no tengan que estar haciendo renovaciones precisamente por todo este tema de la pandemia. Lo que la Cámara tiene que hacer es efectuar la asamblea que se debió haber hecho en el mes de mayo pero por la situación del Covid-19 no se pudo hacer y realizar esta asamblea en noviembre, en donde se realizarán los nombramientos que debieron haberse hecho en mayo, no porque los puestos vencían, sino porque regían los nuevos Estatutos que cambian las fechas de las asambleas y se efectúan estos nombramientos, pero además es en todos los nombramientos que estipulan los estatutos actuales (Fiscalía, Tribunal de Ética, el Consejo Internacional). Aclara que no se puede inscribir a una Junta Directiva si ya está cerca la realización de la asamblea en noviembre, donde habrán votaciones; además, se tiene que tomar en cuenta que hay miembros de Junta Directiva que renunciaron a sus cargos, y no se puede nombrar por ejemplo a un Sergio Barrantes si él está en un cargo por el cual no fue nombrado, sino que está de forma interina en la asamblea de noviembre, Si la Junta Directiva lo considera necesario, se puede explicar y se puede presentar todos los criterios legales que versan sobre el tema particular. El Sr. Luis Ramírez consulta si es necesario emitir un comunicado con relación al estatus de los puestos actuales de la Junta Directiva. El Lic. Fernández considera que este es un tema que se debe ampliar en la asamblea de noviembre. Indica que en cuantos a los puestos, les remitió un documento o certificación notarial con información basada en las actas de las asambleas y otra que dice personería jurídica Cámara en un documento PDF con información que consta en el Registro Nacional. 6.4 El Sr. Adrián Fernández indica que hace unos días el señor Gerente le informó que el contrato de servicios por el cual la Cámara había estado amarrada desde la Presidencia del Sr. José Miguel Porras que contrató los servicios de la empresa Proxio para suplantar el MLS que se usaba antes en la Cámara, se había extraviado. Aclara que hasta ahora dicho contrato se encontró y está próximo a vencer, por lo que se necesita la interpretación legal sobre si este contrato se puede romper, ya que si no se resuelve a la brevedad posible, se prorrogará por un año más. Se solicita al Lic. Fernández revisar el contrato, a fin de revisar si se puede terminar la relación contractual y evitar la renovación de este, con el objetivo de que en enero se inicie con los servicios de una nueva empresa de mejor calidad y superioridad en tecnología. Se solicitará un corte de la encuesta de la aceptación o no de los asociados con respecto a la nueva plataforma. Probablemente se estará convocando a una sesión extraordinaria para revisar este tema. El Sr. Luis Ramírez indica que la fecha de firma del contrato fue el 21 de noviembre del 2016 y es anual. Presenta moción para que se autorice al señor Presidente a rescindir el contrato con la empresa Proxio antes del 21 de octubre del presente año, siempre y cuando no reciba una recomendación legal en sentido contrario. **ACUERDO 245-2020: Por unanimidad se autoriza al señor Presidente Adrián Mora, a terminar la relación contractual con la empresa Proxio antes del 21 de octubre del presente año, siempre y cuando no reciba una recomendación legal en sentido contrario. ACUERDO FIRME.** Se agradece la participación del Lic. Adrián Fernández quien de seguido se desconecta de la sesión de Junta Directiva. Al ser las 18:30 horas se declara un receso. Se reanuda la sesión. **ARTÍCULO SÉTIMO: INFORME DEL GERENTE ADMINISTRATIVO,** 7.1 El Sr. Carlos Zúñiga informa que remitió por correo electrónico a los directores cotizaciones para la compra de mascarillas con los distintivos de la CCCBR. Una de las cotizaciones fue presentada por la Sra. Mary Anne Weston a un precio por unidad en ₡3995 con bolsa e IVA, sin bolsa a ₡2.486 con IVA y una más simple a ₡1.695 con IVA. Otra empresa JONS a un precio de ₡3.164 con IVA, ambas empresas cumplen con las especificaciones establecidas por el Ministerio de Salud. El Sr. Marco Andrade expresa que más allá del precio se debe asegurar la calidad de las mascarillas y que cumplen con todos los requisitos que establece el Ministerio de Salud.

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

El señor Presidente recuerda que se va a emitir una campaña en noviembre del presente año para que a los socios que paguen puntualmente se les obsequiará una mascarilla y las que sobren después del día 6 de diciembre, se venderán. La Sra. Katty Esquivel sugiere que cuando se presente una cotización sea por medio de un cuadro comparativo y que incluya un tiempo de respuesta de entregable por parte de las empresas. Consulta si hay presupuesto para hacer este gasto de regalías, porque eventualmente había pensado que a la persona que pagara su cuota puntual se le vendiera la mascarilla con un 50% de descuento. El señor Presidente indica que la inversión no es muy grande, además que este año la Cámara no ha hecho ningún gasto en actividades de acción social por motivo de la pandemia. Para diciembre como no se hará fiesta de navidad, se entregará un pin a los asociados que estén al día en el pago de las cuotas. El señor Presidente somete a aprobación la oferta presentada por la Sra. Mary Anne Weston por tener los precios más competitivos del mercado, para la compra de 200 mascarillas para ser entregadas a finales de noviembre para la campaña de puntualidad en diciembre y las que sobren de la campaña, se venderán a un precio de \$3.000 cada una. **ACUERDO 246-2020: Por mayoría se aprueba oferta presentada por la Sra. Mary Anne Weston por tener los precios más competitivos del mercado, para la compra de 200 mascarillas para ser entregadas a finales de noviembre del 2020, para la campaña de puntualidad a iniciarse el primero de diciembre. Las mascarillas que sobren se venderán a un precio de \$3.000 cada una. Se abstienen de votar el Sr. Marco Andrade y el Sr. Sergio Ramírez.** El Sr. Sergio Ramírez justifica su abstención en sentido de que no ha visto todavía los estados financieros actuales para determinar cuál sería el impacto de esta compra. El Sr. Marco Andrade justifica su abstención en sentido de que se había dicho que se iba a hacer una compra equitativa de 50 y 50 a ambas empresas pero no se hizo así. El señor Presidente aclara que no se hizo de esa forma debido a que si se compraban a una sola empresa, según la oferta presentada, se tendría un ahorro aproximado de \$100.000. El Sr. Carlos Zúñiga recuerda que en sesiones anteriores había presentado algunas cotizaciones para la compra de una computadora que se utiliza para las publicaciones, cursos, entre otros. Recuerda que las cotizaciones ofertaron el siguiente monto: 1. \$376.000, 2. \$402.636 y 3. \$403.000. El señor Presidente recuerda que se había aprobado la oferta más económica solo que el Sr. Marco Andrade tenía que valorar las garantías del producto; sin embargo, si esto no se ha hecho a la fecha se debe prescindir de esta solicitud y se procede con la compra de la computadora. El Sr. Marco Andrade aclara que en efecto la compra ya se había aprobado posterior a la revisión de las garantías, ya que lo que le preocupa es que por comprar lo más barato las garantías no sean las más adecuadas, además de que se deben cuidar las finanzas. Aclara que aún no ha recibido la parte de las garantías. El señor Presidente indica que no se puede dar más tiempo, por lo que la compra ya fue aprobada y solicita que se proceda con la compra de la computadora. 7.2 El señor Gerente presenta el cuadro de los estados financieros de octubre, resaltando el buen comportamiento de las finanzas de la Cámara. El señor Gerente indica que se había hecho un ejercicio de cómo se podría realizar un simulacro de la asamblea del 29 de octubre, a fin de verificar que el sistema de votación sea confiable y expedito. A inicios de la sesión se les remitió un correo electrónico donde se les hizo una pregunta y se recibió la respuesta de tres miembros. El señor Presidente consulta quién tabulará las preguntas y quién recogerá los resultados. El Sr. Zúñiga indica que ese día debe haber una computadora central que es la que estará monitoreando la señal de la plataforma Zoom en la cual de previo se indicó que los que no estén al día en el pago de las cuotas ese día a más tardar a las 03:00 p.m. se excluyen. Se remitirá un correo masivo remitiendo el link por medio del cual se podrá conectar a la sesión. Se tendrán otras dos máquinas porque debe haber más personas monitoreando. Cuando se someta algo a votación se envía la consulta y el link de votación. El señor Presidente consulta cuánto tiempo se dará para la emisión de las votaciones. El señor Gerente responde que entre dos a cinco minutos; sin embargo, debe ser tan expedito como se hacen las votaciones presenciales. El señor Presidente consulta si el señor Gerente es quien tabulará las preguntas o si se había pensado en una tercera persona. El señor Gerente indica que estará parte del personal administrativo lo que no quita la posibilidad de que algún miembro de la Junta Directiva esté monitoreando alguna de las computadoras. Las preguntas las tabularía él y dos funcionarios estarían al pendiente de las otras dos computadoras. El Sr. Luis Ramírez

externa su preocupación en el sentido de que haya una objeción técnica. Consulta qué pasó con las empresas del sistema de votación y del Zoom Pro. El señor Presidente indica que lo de las empresas de votación es para la asamblea de noviembre. Pero en aras de la transparencia se podría levantar un acta notarial. El señor Gerente sugiere contratar para ese día los servicios profesionales de un informático que dé fe sobre la neutralidad absoluta del sistema. La Junta Directiva está de acuerdo en que se contrate los servicios profesionales de un informático para la asamblea del 29 de octubre del 2020. 7.3 El señor Gerente presenta el cuadro comparativo de los asociados que están con morosidad. Este mes se facturó a 448 asociados. Al 01 de noviembre estarían 56 asociados con 180 días de morosidad. A 60 días se tienen 40 asociados. Al día están 49%, a 30 días 16% , 13% son los que tienen cuotas rezagadas. Al ser las 18:50 se retira de la sesión el Sr. Marco Andrade. El señor Presidente resalta que se tiene una Cámara mucho mejor de cómo se encontró, tomando en cuenta el tiempo de Pandemia. Felicita a la administración y a las comisiones, por el logro. Indica que para la sesión del 28 de octubre de ser posible no se pongan puntos de agenda por parte de los directores a menos de que sea estrictamente necesario, ya que en esa sesión se verá todo lo que es presupuesto. Al ser las 18:54 se reintegra el Sr. Marco Andrade. El Sr. Luis Ramírez presenta moción para adelantar los puntos del Vocal II, debido a que debe retirarse de la sesión. **ACUERDO 247-2020: Por unanimidad se aprueba variar el orden del día para de seguido conocer el informe del Vocal II. ARTÍCULO OCTAVO: INFORME DE VOCAL II** 8.1 El Sr. Luis Ramírez recuerda que se había aprobado la realización de la página web con el Sr. Oscar Wong y se ha estado pagando de acuerdo con lo establecido en el contrato, no obstante la Comisión Tecnológica detectó que es necesario hacer una ampliación de ese contrato en una fase dos, porque permitirá tener una independencia de proveedores externos. Comenta que para la primera etapa para darle un avance a la Cámara se trabajó en enlazar la página a este proveedor de WASSI este es un problema porque se está atado a un proveedor externo, lo que significa que si a este proveedor se le caen los servidores y se pierda información, no se tiene cómo rescatarla, por lo que el objetivo es poder crear esa independencia tecnológica y pasar a ser referentes en la exposición de propiedades. Se necesita la posibilidad de manejar internamente esa base de datos y crear la estadística a nivel interno y que además la información que se encuentre en la página web sea únicamente de la Cámara. Por lo anterior se solicitó al Sr. Wong una solución a esta situación por lo que les presentó la cotización, esto dará una independencia sin límite de tiempo. Hace del conocimiento de la Junta Directiva dicha cotización la cual es por un monto de \$1.500,00 más el IVA Y solicita que se incluya en el presupuesto anual. Recuerda que se estaría generando \$100,00 mensuales sobre el hosting siempre y cuando sea necesario. Además de \$240,00 para soporte y mantenimiento de la plataforma que se podría negociar solo por los primeros seis meses. El Sr. Sergio Barrantes expresa que es importante cosechar datos de cuánto tiempo duró una propiedad en venderse y en qué precio, esto elevará la profesión. Apoya la propuesta, ya que la inversión tendrá un efecto multiplicador a corto y mediano plazo. El señor Presidente indica que la propuesta no se debe aprobar hoy sino que se pasen los datos de la propuesta para que sea incluido en el presupuesto. Con respecto a los \$240,00 se sugiere proyectarlo para seis meses y que después se capacite a un funcionario de la Cámara para que efectúe el mantenimiento. 8.2 El Sr. Luis Ramírez solicita que se incluya en el presupuesto el sistema de MLS para la CCCBR, es una herramienta adicional que se estaría dando a MLS pero que la Cámara tenga siempre el control de la información que se generará. El señor Presidente solicita que se remita al correo electrónico las ofertas para que sean analizadas por los directores y se tome una decisión en la próxima sesión de Junta Directiva. **ARTÍCULO NOVENO: INFORME DEL VICEPRESIDENTE** 9.1 La Sra. Katty Esquivel sugiere que de oficio se indique tanto por correo electrónico, en la página Facebook, como en el chat: Los permisos temporales, incorporaciones, las desafiliaciones y las suspensiones por morosidad. Adicionalmente que se tome un acuerdo con aquellos que usan los símbolos de la CCCBR sin ser socios. El Sr. Carlos Zúñiga informa que cuando los asociados son suspendidos se hace una nota a cada asociado comunicándoles la suspensión, posteriormente se hace un comunicado general informando el nombre de las personas que ya no son socios de la Cámara. El señor Presidente propone el envío de un comunicado a los asociados solicitándoles que denuncien a la administración el uso indebido de los logos distintivos

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



de la asociación por parte de personas que no son asociadas. Esto está establecido en los Estatutos. La Junta Directiva concuerda con lo indicado por el señor Presidente y solicitar al señor Gerente proceder con el envío del comunicado. 9.2 La Sra. Katty Esquivel sugiere la realización de un webinar de forma quincenal sobre actualidades económicas o puntos importantes del mercado a cargo de Jorge Benavides y Robert González, financistas especializados, con algún invitado, moderado por la Vicepresidencia de la Cámara. El señor Presidente indica que la señora Vicepresidenta no necesita un acuerdo de Junta Directiva para realizar estos webinars, solo debe comunicar al Comité de Capacitaciones. 9.3 La Sra. Esquivel se refiere a la posibilidad de realizar una propuesta incentivos a los asociados si cancelan por ejemplo todo el año, 6 meses o 3 meses; así como realizar rifas entre las personas que matriculen cursos que realice la Cámara. Con respecto al curso virtual de noche va a ser un éxito porque hay muchos corredores que no pueden llevarlo en el día. El señor Presidente indica que ya existe una oferta de descuento a los asociados si cancelan 6 meses de cuotas. Concuera con la idea de rifar un espacio si matriculan dos se regala un campo; además de que a los asociados que quieran llevar un curso básico de refrescamiento se les hace un descuento del 50% pagando nada más \$75,00. La Sra. Katty Esquivel presenta moción para que se elabore un curso de refrescamiento de correduría diurno y nocturno, para todos los asociados que estén al día en el pago de las cuotas, con un descuento del 50% quedando dicho curso a un costo de \$75,00 durante los meses de octubre y noviembre del 2020. **ACUERDO 248-2020: Por mayoría se comisiona en la Gerencia efectuar un comunicado dirigido a los asociados informando sobre la realización de un curso de refrescamiento de correduría que se impartirá en horario diurno y nocturno, dirigido a todos los asociados que estén al día en el pago de las cuotas, con un descuento del 50% quedando dicho curso a un costo de \$75,00 durante los meses de octubre y noviembre del 2020. Se aprueba entregar un certificado de reconocimiento a los profesores y a las comisiones de Proyecto de Ley, de Educación, de Centro de Negocios, de Tecnología e Internacional, agradeciendo la ardua labor que han hecho en este año 2020 para ser entregados en la asamblea de noviembre o que lo retiren y que se le haga el reconocimiento de forma virtual. Se abstiene de votar el Sr. Luis Ramírez.** **ARTÍCULO NOVENO: INFORME DE TESORERÍA** Los temas se remitieron para la próxima sesión de Junta Directiva. **ARTÍCULO DÉCIMO: INFORME DE VOCAL III** El tema se abordó en el transcurso de la sesión. **ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: INFORME FISCAL GENERAL** 11.1 El Sr. Juan Carlos Majano Medina expresa que como miembro del Comité de Capacitaciones y Afiliaciones recomienda el traslado previo y posterior de expedientes con permisos temporales, desafiliaciones, suspensiones y expulsiones al comité. Con el fin de trabajar juntamente con la administración de la actualización de dicha base de datos, así como regular los controles internos de todos los miembros que ya no son activos en la CCCBR. Es darle como un apoyo adicional a la administración en relación con este tema. 11.2 El Sr. Juan Carlos Majano Medina manifiesta que como Fiscal General de la CCCBR considera importante hacer una verificación conjunta con la Junta Directiva para llevar a cabo los ajustes y cambios en las medidas indicadas en el informe presentado por la anterior Fiscal Adjunta. El señor Presidente sugiere remitir el informe presentado por la señora Ex Fiscal Adjunta para saber los puntos que hay que corregir y se vote en la próxima sesión de Junta Directiva. Aclara que en esta sesión del 28 de octubre se tratarán únicamente los siguientes temas: convocatoria a asamblea de noviembre 2020, informe de Tesorería, aprobación y revisión de la firma del contrato con el MLS y la subsanación de los puntos que se deben corregir según el informe de la señora Ex Fiscal Suplente. Para tales efectos, solicita que estos puntos se remitan el lunes 26 de octubre antes de las 3:00 p.m. **ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: OTROS INFORMES: SOLICITUD DE PERMISO-ASOCIADOS:** Se conoce solicitud de permiso temporal por un año del Sr. Cristian Succar Yalico, carnet 2860. **ACUERDO 249-2020: Por unanimidad se otorga permiso temporal por un año del Sr. Cristian Succar Yalico, carnet 2860. Proceda la Gerencia según corresponda.** **SOLICITUD RE-INCORPORACION-CCCBR:** Se conoce solicitud emitida por la Sra. Marjorie Espinoza Aguilera, carnet 2275, mediante la cual solicita su reincorporación a la CCCBR. **ACUERDO 250-2020: Por unanimidad se aprueba solicitud de reincorporación de la Sra. Marjorie Espinoza**

Aguilera, carnet 2275 a la CCCBR. Proceda la Gerencia según corresponda.

INCORPORACIÓN-ASOCIADOS:

1. Gilberto Castillo Elizondo, cédula 1-0655-0413
2. Nely Elisabeth Henríquez de Cruz, cédula 122200789214
3. Oscar Enrique Rodríguez Cascante, cédula 1-0645-0807
4. Mayra Mayela Redondo Rivera, cédula 3-0267-0320
5. Sofía Valiente Gutiérrez, cédula 1-1322-0383
6. José Cerdas Abarca, cédula 1-0812-0193
7. Ron Maicol Zavaleta la Rosa 8-0109-0508
8. Melissa Arguedas Mejías 1-1413-0875
9. Priscilla Villa Fernández 1-1191-0390
10. Franklin Gerardo Ledezma García, 2-0369-0651
11. Onil José Reyes Zamora, 2-0807-0776
12. Susana María Arguello Corrales, 1-0943-0447

La Junta Directiva conoce solicitud de incorporación por parte de las personas indicadas en la lista anterior y con el aval del Comité de Afiliaciones se acuerda: **ACUERDO 251-2020: Revisado el expediente respectivo y conocido el informe del Comité de Afiliaciones, esta Junta Directiva por unanimidad aprueba la incorporación de las personas indicadas en la lista anterior a la CCCBR. Proceda la Administración a realizar el procedimiento respectivo. Acuerdo firme. DESAFILIACIÓN-ASOCIADOS: 2507 Cindy Fallas Valencia 2254 Helen Rojas Barrantes ACUERDO 252-2020: Se aprueba por unanimidad la desafiliación de las personas indicados en la lista anterior como miembros de la CCCBR. Se solicita a la administración, proceder según corresponda.** Sin más asuntos por tratar, se concluye la sesión al ser las 21:45 horas del mismo día.



Sr. Adrián Mora Solano, Presidente / Sr. Marco Andrade Villalobos, Secretario a.i.
Última línea.