

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



Acta ordinaria número 1321-2021

Acta de la sesión ordinaria número **1321-2021** de la Junta Directiva de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada el **23 de junio del 2021** 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 15:00 horas contando con la participación de: Miembros Presentes: Juan Ignacio Pignataro Madrigal, Vicepresidente Martha Montiel Galindo, Secretaria Karoní Ocampo Ledezma, Tesorera Víctor Loría, Vocal I Marcelo Dondi Ruíz, Vocal II Peggy Sosa, Vocal III Juan Carlos Majano Medina, Fiscal Ausente con justificación: Adrián Mora Solano, Presidente Ausencias sin justificación Katty Esquivel Valerín, Fiscal Suplente Invitados: Sr. Carlos Zúñiga Naranjo, Gerente CCCBR.

ARTÍCULO PRIMERO. CONFIRMACIÓN DEL QUÓRUM: El señor Vice-Presidente efectúa la verificación del quórum. 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 Vice Presidente da lectura al orden del día. 1. Verificación del Quórum 2. Lectura del acta 1320. 3. Correspondencia. 4. Informe de Gerencia. 5. Informe de Tesorera. 6. Informe de Fiscal. 7. Informe de Fiscal Suplente. 8. Solicitudes varias. Se somete a votación el orden del día con la observación respectiva. **ARTÍCULO TERCERO: LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA 1319 APROBADA** El señor Vice-Presidente consulta si hay observaciones al acta. Al no haber observaciones, se somete a votación el acta 1320-2021. **ACUERDO 162-2021: Por unanimidad se aprueba el acta 1320-2021.** **ARTÍCULO CUARTO: LECTURA DE CORRESPONDENCIA** Denuncia recibida de social 2994 Yvonne Gruner Babic, contra socia 2812, Valeria Rompais. Conocida la nota, la Junta Directiva acuerda: **ACUERDO 163-2021: La Junta Directiva aprueba por unanimidad dictar el auto inicial del procedimiento en el caso generado por denuncia de Yvonne Gruner Babic, cédula 127600001524, carné 2994, contra la asociada Valerie Rompais, cédula 125000076115, carné 1812. Esta resolución se dicta de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto de la Asociación, en concreto siguiendo lo indicado en el artículo 23 del mismo. Al haber manifestado ambas partes la no anuencia a realizar un proceso conciliatorio se da por agotado este recurso.** **ACUERDO FIRME.** **ARTÍCULO QUINTO: INFORME DEL GERENTE ADMINISTRATIVO**

a. Recorte de cuentas por cobrar por cuotas de asociados. Se eliminará de la Lista a la Sra. Gina, debido a que ya está al día en el pago de sus obligaciones.

MOROSIDAD AL 21 DE JUNIO 2021		
AL DIA	278	62%
30 DIAS	84	19%
60 DIAS	31	7%
90 DIAS	16	4%
120 DIAS	16	4%
150 DIAS	13	3%
180 DIAS	7	2%
	445	100%

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

Al ser las 15:36 horas se incorpora la Sra. Peggy Sosa. El Sr. Víctor Loría considera importante saber las razones por las cuales las personas están desincorporándose de la Cámara. El Sr. Juan Ignacio Pignataro consulta cuándo es que el asociado pierde privilegios. El señor Gerente indica que, a los 60 días de morosidad, la persona queda asociada pero inactiva. El señor Gerente General indica que hay un acuerdo que nombra a la Sra. Karoní Ocampo como enlace entre la Comisión Centro de Negocios y la Junta Directiva, y la idea es recapitular todos los convenios que hay en la Cámara, debido al tema de los bienes reposeídos. Presenta el tema por la saturación de trabajo que él tiene a la fecha, sugiere que la representación continúe así pero que en breve plazo hacer un recuento de los convenios que hay para efectos de información de asociados. El Sr. Víctor Loría consulta quién es la persona encargada de ejecutar la operación de la parte de los convenios. Sugiere que cuando se presente un convenio en Junta Directiva, se conozca y se apruebe y sugiere que sea una persona encargada de manejar los convenios y que informe al señor Gerente de todo lo concerniente con estos. El Sr. Gerente indica que el procedimiento actual es que el Comité Centro de Negocios remite la propuesta de convenio al abogado quien lo revisa y hasta que cuente con el visto bueno de este lo envía a la Junta Directiva para su aprobación. Más que todo es la parte en que lo envían a la administración, pues no hay un acto formal donde se remita. Además, se debe analizar si conviene centralizar todos los convenios en la Comisión Centro de Negocios. Se compromete a presentar a la Junta Directiva un esquema del recorrido del proceso para que se tome la decisión y se cumpla. La Sra. Ocampo expresa que ella ha presentado en varias ocasiones el proceso que se debe seguir con respecto al Centro de Negocios. El Sr. Pignataro manifiesta que evidentemente el convenio no se está cumpliendo, por lo que recomienda que se establezca un día a la semana para que se den a conocer los convenios a los asociados. Dentro de ese proceso cree que hay convenios que por su complejidad debe ser aprobado por la Junta Directiva, se debe definir niveles de convenios como los de beneficios que pueden ser aprobados por la Sra. Ocampo. En resumen, hay dos etapas: una de comunicación a los asociados y otra es poner tiempos a esos procesos. El Sr. Loría indica que el tema está en la comunicación a los asociados y la puesta en operación de esos convenios, quién está dando seguimiento en la Cámara a estos convenios. Sugiere pensar en crear una plataforma de servicio al cliente donde haya una persona dedicada a dar seguimiento a estos temas. Corresponde a la Administración delegar en alguien de la Cámara la responsabilidad de darle seguimiento y operatividad de los convenios. El Sr. Pignataro solicita al señor Gerente presenta alguna propuesta de cómo se puede mejorar el tema de comunicación y operación de los diferentes convenios. Al ser la 16:02 horas se incorpora el Sr. Marcelo Dondí.

b. El Sr. Carlos Zúñiga informa que presentará un comparativo entre del informe financiero, balance general, presupuesto V/s ejecutado, período de enero a mayo 2021. Expresa que hay que tomar decisiones en cuanto a modificación de partidas para que la Cámara pueda tener ingresos. El Sr. Juan Ignacio Pignataro propone hacer una sesión extraordinaria de Junta Directiva para planes estratégicos. El Sr. Loría considera importante llevar un control de la cantidad de cursos realizados, la cantidad de personas matriculadas, el monto económico que generó los cursos y cuantos se incorporaron a la asociación. Se había comentado hacer un ejercicio o definir ciertas líneas estratégicas, tiene algunos formatos para que en el momento en que consideren se pueda compartir a los directores. Considera que se debe hacer un análisis situacional, de objetivos estratégicos y de la operacionalización. El Sr. Pignataro externa la necesidad de convocar a una sesión extraordinaria de Junta Directiva que esté 100% enfocada en el plan estratégico. Sugiere que el Sr. Víctor Loría como Coordinador del Comité de Directores, sea quien efectúe dicha convocatoria. El Sr. Víctor Loría indica que propondrá un formato el cual considera importante que un pequeño comité lo revise y luego presentarlo en esa sesión que se convoque. El Sr. Pignataro presenta moción para que, quienes participen en ese pequeño comité presenten en la próxima sesión de Junta Directiva un formato único y que en esa sesión se defina la fecha de la sesión extraordinaria. **ACUERDO 164-2021: Por unanimidad se aprueba nombrar un pequeño Comité integrado por el Sr. Víctor Loría, por la Sra. Karoní Ocampo y por el Sr. Carlos Zúñiga, a fin de que presenten en la próxima sesión de Junta Directiva un formato único para trabajar en un plan estratégico para la CCCBR y que en esa**

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

sesión se defina la fecha de la sesión extraordinaria en donde se trabajará en este tema. Al ser las 16:14 horas se incorpora el Sr. Juan Carlos Majano Medina. **ARTÍCULO SEXTO: INFORME DEL VICEPRESIDENTE** El señor Vicepresidente presenta propuesta de relanzamiento de imagen de la Cámara. Solicita saber la opción de la Junta Directiva sobre si consideran que es un momento oportuno para hacerlo. Agrega que el Comité de Mercadeo está siendo muy agresivo en el tema de posicionamiento y comunicación de la Cámara y de los asociados, pues son objetivos que se han trazado porque tal vez no se ha sabido transmitir cuáles son los beneficios que brinda la asociación. Hay que hacer esfuerzos importantes en la parte de comunicación. El Sr. Loría considera oportuno un refrescamiento y un relanzamiento de marca para lograr un reposicionamiento de la Cámara les beneficia a todos. Considera que la Comisión de Mercadeo debe analizar las propuestas para saber el alcance de lo que se quiere y tratar de comparar las diferentes ofertas bajo una misma óptica y está de acuerdo con ello. La Sra. Martha Montiel considera que es el momento oportuno porque se está empezando un nuevo periodo de la Junta Directiva y para que el Congreso que se desea realizar el próximo año tenga más fuerza y lograr una imagen de la Cámara con un refrescamiento y tener a más asociados que es a dónde se desea llegar. La Sra. Karoní Ocampo considera que se debe incluir en el plan una estrategia del curso, para poner una meta. El Sr. Pignataro presenta moción para que se solicite al Comité de Mercadeo analizar propuestas para el relanzamiento y el refrescamiento de imagen con el compromiso de que para la próxima sesión de Junta Directiva presenten esas propuestas para su discusión y aprobación. **ACUERDO 165-2021: Por mayoría se aprueba solicitar al Comité de Mercadeo analizar propuestas para el relanzamiento y el refrescamiento de imagen de la Cámara, con el compromiso de que para la próxima sesión de Junta Directiva presenten esas propuestas para su discusión y aprobación. ARTÍCULO SEPTIMO: INFORME DEL TESORERO**

7.1 La Sra. Karoní Ocampo efectúa la revisión de los estados financieros de la Cámara con cierre a mayo 2021.

	Q	R	S	T
CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES (CCCBR)				
FLUJO DE CAJA PERÍODO 2021	pre	real		
	SUMA MAYO 2021	SUMA MAYO 2021		dif.
	PRESUPUESTO	EJECUTADO		
Ingresos				
41 Ingresos Corrientes				
4101 Cuotas de Asociados	32 090 860		32 786 187	695 327
4102 Derechos de Afiliación	3 055 402		382 382 -	2 673 020
4103 Derechos de Reincorporación	500 000		344 825 -	155 175
4121 Ingresos Diversos	31 957		8 507 -	23 450
4152 Incorporación NAR	352 807		233 092 -	119 715
Total 41 Ingresos Corrientes	36 031 026		33 754 993 -	2 276 033
42 Ingresos por Capacitación				
4201 Curso Bienes Raices				
4201-01 Diurno			12 333 675	12 333 675
4201-04 virtual	11 026 807		8 178 909 -	2 847 899
Total 4201 Curso Bienes Raices	11 026 807		20 512 583 -	9 485 776
4202 Seminarios				
Total 42 Ingresos por Capacitación	11 026 807		20 512 583 -	9 485 776

La señora Tesorera solicita una revisión de presupuesto y reajuste de partidas. Asimismo, presenta propuesta para la aprobación del incremento de un presupuesto para el área de mercadeo.

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

El Sr. Loría expresa que, si bien es cierto el aumento del presupuesto para el área de mercadeo va a beneficiar lo que es el tema del proyecto de ley, va a empezar a carburar por la coyuntura política del país, por lo que o solamente será el relanzamiento de la Cámara, sino que la Comisión Proyecto de Ley tendrá que empezar a visitar a diferentes organismos, asociaciones, etc, por lo conculca en que se debe revisar ese presupuesto, pero donde se incluya al Comité de Proyecto de Ley. Parte de la estrategia política es que se definan a los actores que sí van a tener trascendencia política. Actualmente la Comisión está en este impás esperando a que esto suceda y se presume que sea de agosto de este año a febrero del año 2022. La Sra. Karoní considera que de momento en esta etapa es incrementar el presupuesto de mercadeo para el cambio de imagen de la Cámara, pretendiéndose un presupuesto de ¢5.000.000. Se compromete a revisar el presupuesto del proyecto de ley conforme este vaya teniendo el alcance esperado.

ACUERDO 166-2021: Por unanimidad se aprueba que el presupuesto de mercadeo se reestructure con base en las medidas presupuestarias para incrementarlo a un monto de ¢5.000.000. ARTÍCULO OCTAVO: INFORME DEL FISCAL GENERAL

El Sr. Juan Carlos Majano brinda un informe del resultado de la reunión en la Cámara con el señor Leonel Espino. En términos generales el Sr. Espino no está dispuesto a negociar pues él aspira a los ¢5.000.000, por lo que el caso sigue su proceso normal. Se indicó que la puerta de negociación queda abierta; sin embargo, considera que es necesario hacer ver que la Cámara no está dispuesta a estar dando más dinero hasta que se tenga la decisión del Sr. Espino si continúa o no con la demanda. Propone no agotar la vía de la negociación, ya que este apenas fue un primer acercamiento. El Sr. Pignataro sugiere que se establezca una fecha límite para la negociación, de lo contrario la Cámara estaría dispuesta a continuar el proceso, pero que los ¢5.000.000 no es una opción a considerar por la Cámara. El Sr. Juan Carlos Majano expresa que convocará a una próxima reunión al Sr. Espino, pero solicita que dos miembros de la Junta Directiva lo acompañen y que de ser o no favorable la negociación que se deje un documento firmado donde se haga constar el interés de la Cámara en negociar. El Sr. Marcelo Dondi y el Sr. Juan Ignacio Pignataro acompañarán al Sr. Juan Carlos Majano en esta reunión. 2. El señor Fiscal indica que de aprobarse la propuesta presentada en la sesión anterior por el Sr. Eugenio Díaz, se tendría que nombrar a otra persona en el Comité de Capacitaciones. Asimismo, comunica que el Sr. Ricardo Largaespada presentó su renuncia a dicho Comité, debido a que se trasladó a vivir a Atenas y se le dificulta continuar. Solicita de manera voluntaria a la Sra. Peggy Sosa su participación en el Comité de Afiliación y Capacitación como representante de Junta Directiva. Asimismo, sugiere girar la invitación al Sr. Marco Andrade y dejar abierta la invitación a algún colegiado. Actualmente el Comité de Capacitaciones está integrado por: Eugenio Díaz, Juan Carlos Majano, Gabriela Mora, Ileana Guzmán y Mario Barrantes. El Sr. Loría considera conveniente tener una comunicación entre todos los comités y que de ahí nazcan las acciones a tomar en el plan estratégico que van a construir. Es parte del ordenamiento que se debe hacer. Se deben estandarizar la forma en que deben operar las comisiones, por ejemplo, que todas lleven un control de asistencia, del aporte, que cada comisión lleve un control de acuerdos, un plan de trabajo, indicadores de cumplimiento y al menos realizar una reunión mensual, etc. La Sra. Martha Montiel recuerda que se había acordado que los directores de las comisiones debían remitirle cómo quedaban integradas dichas comisiones, pero que solo recibió respuesta del Sr. Marco Andrade, de la Comisión de Regionalización. El Sr. Pignataro indica que no se puede tomar decisiones sobre supuestos, ya que por el momento no se ha tomado ninguna decisión con respecto a la oferta presentada por el Sr. Eugenio Díaz. Por otra parte, expresa que la idea es que el señor Gerente brinde un informe detallado de cada curso, a fin de realizar un análisis más objetivo. Solicita al Sr. Loría que si tiene una guía de manejo de las comisiones la remita y establezca una fecha para recibir cualquier retroalimentación. El Sr. Loría considera que se debe definir el perfil del tipo de asociado que se desea que participen en las comisiones aportando un valor agregado. Agrega que presentará la propuesta en la próxima sesión de Junta Directiva. La Sra. Martha Montiel recuerda que se envió un comunicado mencionando los comités y emitiendo convocatoria para colaborar, pero no se ha recibido respuesta.

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

Integrantes de la Comisión de Regionalización.

- Hengelberth Araya Gutiérrez Carnet # 2947, Cédula: 7-0155-0918 (zona Limón)
- Ronny Matarrita Porras Carnet # 2357, Cédula: 5-0331-0243 (zona de Guanacaste)
- Bryan Chaves Aguilar Carnet # 2867, Cédula: 1-1052-0440 (zona de Heredia)
- Juan Pablo Salas Solano Carnet # 2245, Cédula: 1-0961-0959 (zona de Alajuela)
- Víctor Morgan R. Carnet # 3039, Cédula: 1-0740-0145 (zona de Puntarenas)
- Mauricio Muñoz Lobo Carnet #1632, Cédula: 1-0678-0499 (Zona de Cartago)

Comité de Mercadeo

- Juan Ignacio Pignataro
- Karoní Ocampo
- Katty Esquivel
- Víctor Loría
- Maravelly Solano
- Melania Rodríguez

ARTÍCULO NOVENO: INFORME DEL FISCAL SUPLENTE

a. Revisión cumplimiento de acuerdos.

No se abordó el asunto, debido a que la Señora Fiscal Suplente no asistió a la sesión.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: OTROS INFORMES

SOLICITUD DE PERMISO-ASOCIADOS:

- 2897 José Alberto Gatgens Gómez, 6 meses
- 2522 Flory Elizondo Meneses, **6 meses**

ACUERDO 167-2021: Por unanimidad se otorga permiso temporal por seis meses al Sr. José Alberto Gatgens Gómez, carné 2897 y a la Dra. Flory Elizondo Meneses, carné 2522. Proceda la Gerencia según corresponda.

SOLICITUD RE-INCORPORACION-CCCBR:

- 2295 Noel Samuels Douglas
- 2198 Ilanit Shifman García

ACUERDO 168-2021: Revisado el expediente respectivo y conocido el informe del Comité de Afiliaciones, esta Junta Directiva por unanimidad aprueba la reincorporación de Noel Samuels Douglas, carné 2295 y de Ilanit Shifman García, carné 2198 a la CCCBR. Proceda la Administración a realizar el procedimiento respectivo. Acuerdo firme.

SOLICITUD DE INCORPORACIÓN

- Alejandro Josué Elizondo Sánchez, cédula 112390119, curso abril 2021.

ACUERDO 167-2021: Revisado el expediente respectivo y conocido el informe del Comité de Afiliaciones, esta Junta Directiva por unanimidad aprueba la incorporación de Alejandro Josué Elizondo Sánchez, cédula 112390119 a la CCCBR. Proceda la Administración a realizar el procedimiento respectivo.

e. DESAFILIACION

- 2596 Gerardo Gómez Arriola
- 2953 Melissa Ramírez Zamora

El Sr. Víctor Loría solicita a la Administración pedir los carnés de estos asociados.

ACUERDO 170-2021: Se aprueba por unanimidad la desafiliación del Sr. Gerardo Gómez Arriola, carné N° 2596 y de Melissa Ramírez Zamora, carné N° 2953, como miembro de la CCCBR. Se solicita a la administración, proceder según corresponda.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: VARIOS El Sr. Víctor Loría indica que el Comité de Afiliación tiene una gran responsabilidad, pues considera que también debe ser de especialización. Cuál es la forma en que se de categorizar a los asociados que tiene la Cámara, pues debe haber un reconocimiento al mérito de los asociados, pues no puede ser que cualquier persona que entre a la página web decida casi a ciegas quién le pueda asesorar. Esta categorización podría ser por estrellas en básicos, intermedios y

TOMO 14



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

avanzados, claro está que se debe analizar los aspectos a evaluar. El Sr. Pignataro considera que lo ideal es que se genere una propuesta de lo que está visualizando y la presente por escrito a la Comisión de Afiliaciones y que presenten un criterio a la Junta Directiva. Al ser las 17:44 horas del mismo día se concluye la sesión.

Sr. Juan Ignacio Pignataro Vice-Presidente / Sra Martha Montiel Galindo, Secretaria.
Última línea.