

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



Acta ordinaria número 1324-2021

Acta de la sesión ordinaria **número 1324-2021** de la Junta Directiva de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada el **11 de agosto 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 15:25 horas contando con la participación de: **Miembros Presentes:** Adrián Mora Solano, Presidente Juan Ignacio Pignataro, Vicepresidente Martha Montiel Galindo, Secretaria Karoní Ocampo Ledezma, Tesorera Víctor Loría Corrales, Vocal I Marcelo Dondi Ruiz, Vocal II Peggy Sosa, Vocal III Juan Carlos Majano Medina, Fiscal Katty Esquivel Valerín, Fiscal Suplente Invitados: Sr. Carlos Zúñiga Naranjo, Gerente CCCBR. Randall Rojas / Real Tech Mónica Navarro/ Real Tech Ofelia Ulloa / Capítulo Internacional

ARTÍCULO PRIMERO. CONFIRMACIÓN DEL QUÓRUM: El señor 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 Vicepresidente da lectura al orden del día. 1. Verificación del Quórum 2. Lectura del acta 1323. 3. Audiencia. 4. Correspondencia. 5. Informe de Gerencia. 6. Informe de Presidencia. 7. Informe de Tesorera. 8. Informe de Fiscal. 9. Informe de Fiscal Suplente. 10. Solicitudes varias. Se somete a votación el orden del día con la observación respectiva. **ACUERDO 190-2021: Se aprueba por unanimidad el orden del día de la sesión ordinaria N° 1324-2021 del 11 de agosto del 2021.** **ARTÍCULO TERCERO: LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA 1323** El señor Presidente consulta si hay observaciones al acta. Al no haber observaciones, somete a votación el acta 1323-2021. **ACUERDO 191-2021: Por unanimidad se aprueba el acta de la sesión N° 1323 del 28 de julio del 2021.** Al ser las 16:25 se incorpora el Sr. Marcelo Dondi. **ARTÍCULO CUARTO: SOLICITUD DE AUDIENCIA**

4.1 Se recibe en audiencia al Sr. Randall Rojas y a la Sra. Mónica Navarro, de la empresa CODISA, quienes se refieren al tema del Pre Lanzamiento de plataforma inmobiliaria Real Tech.

CODISA es una empresa en Tecnología con más de 30 años en el mercado. Llevan 3 años desarrollando la plataforma y desean transformar o hacer una forma más amigable, segura y accesible para los compradores la plataforma inmobiliaria, la cual tiene incluida la parte bancaria. Consta de 5 módulos: comprador (personas que quieran alquilar o comprar algún tipo de bien), modulo desarrollador (donde el corredor pone las propiedades), módulo financiero (bancos matriculados) y módulo de bróker (agenda para citas con las personas interesadas). Se efectúa una exposición de la plataforma. La idea es tener de aliado a la Cámara como socios estratégicos de la plataforma. La idea es tener una reunión posterior con la Cámara para negociar los beneficios de la alianza. Al ser las 16:35 se incorpora la Sra. Peggy Sosa.

El señor Presidente presenta moción para crear una comisión especial negociadora que presente una propuesta formal de alianza de la Cámara con CODISA.

ACUERDO 192-2021: Por unanimidad se aprueba la creación de una Comisión Especial Negociadora integrada por los señores: Adrián Mora, Juan Ignacio Pignataro y Marcelo Dondi, con el objetivo de trabajar en una propuesta formal de alianza con CODISA para el desarrollo de la plataforma inmobiliaria Real Tech. El señor Presidente presenta moción de orden para incluir el tema de Atta Tros Servises y adelantar la agenda para que se conozca los puntos de Secretaría y se reciba en audiencia a la Sra. Ofelia Ulloa.

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

ACUERDO 193-2021: Por unanimidad se aprueba la moción presentada.

4.2 Se recibe en audiencia al John Armando Riano y al Sr. Felipe Moreno, del Grupo SAR ATE - Smart Security. Se indica que la empresa fue creada para mejorar los servicios que prestan en otras ramas a los clientes. El Grupo SAR es un compilado de compañías que buscan brindar la calidad de servicio al cliente y otorgarles servicios óptimos y de buena calidad, mejorando los costos operativos. Dentro de las compañías cuentan con una empresa de seguridad, así como de mantenimiento y de limpieza. En la empresa de seguridad todos están entrenados para hacer sus labores, son empresa verde amigables con el ambiente, uso de equipo tecnológico, armas eléctricas, grabaciones con cámara, entre otros. Se cuenta con una aplicación que permite observar a los operarios por medio de un GPS, se está desarrollando un proyecto para asegurar la seguridad perimetral. La compañía de limpieza cuenta con Bandera Azul en Costa Rica, ayuda al cliente a reducir costos y la empresa donde se trabaje se puede certificar como bandera azul. El señor Presidente solicita al señor Gerente remitir a los miembros de la Junta Directiva la propuesta remitida por el Sr. John Armando Riano tanto para la Cámara como para sus asociados. El objetivo es promover los servicios de la empresa entre los asociados con beneficios para la Cámara mediante una comisión por cada contrato que se realice o un monto mensual mientras se mantenga el contrato. Se concluye la audiencia y se retiran de la sesión el Sr. John Armando Riano y al Sr. Felipe Moreno. Al ser las 15:35 se incorpora a la sesión la Sra. Katty Esquivel. **ARTÍCULO QUINTO: INFORME DE SECRETARÍA**

La Sra. Martha Montiel informa que el Consejo Internacional trae la propuesta para ofrecer en el año 2022 el curso de CIPS el cual sería organizado por ellos y el expositor sería Paul Daemen de nacionalidad Holandesa pero radica en Nicaragua. Se considera que podría ser un buen ingreso para la Cámara. El señor Presidente indica que los actuales Estatutos no permite que la Presidencia, Vicepresidencia o Coordinadora del Consejo, puedan financiarse sus viajes que representen a la asociación como CILA o NAR con dinero que provengan de los asociados que tengan que ver con cursos básicos o mensualidades; asimismo, el Estatuto establece que el Consejo Internacional puede organizar eventos para sufragar esos gastos de representación y para el año 2022 dicho Consejo tiene bastante limitado. Se están haciendo las cotizaciones de hotel y demás, la idea es hacerlo a finales de mayo del 2022. La designación tendría un costo de \$450,00. Se incorpora la Sra. Ofelia Ulloa quien se referirá a la especialización en CIPS. La Sra. Ofelia Ulloa indica que especialista certificado en propiedades internacionales esta persona es la que ha realizado una capacitación especializada para realizar transacciones globales sin problemas y con mínimos riesgos. La designación de CIPS es la única designación reconocida internacional reconocida por las asociaciones de realtors. Lo que puede hacer un designado por CIPS por un cliente: Las transacciones globales son significativamente y más complejas que las transacciones nacionales, desde cuestiones de divisas, hasta visas, leyes fiscales, entre otras. Es esencial trabajar con una persona capacitada como lo es un designado de CIPS la solicitud de designación debe darse a los tres años posteriores de recibir el curso, quiere decir que se deben hacer transacciones globales para ser calificado, deben cumplir cinco días de estudio y una vez concluidos los requisitos de los cursos, los designados se unen a una red de tres mil quinientos profesionales de bienes raíces en todo el mundo. Estos socios de referencia pueden ayudar a un cliente a hacer negocios en más de 45 países y garantizar que el cliente reciba el mismo nivel de servicios sin importar en dónde se encuentra la transacción inmobiliaria. Dentro de la parte internacional lo más importante es la ética profesional y en CILA se brindará una charla sobre ello y expone un caso suscitado sobre el particular. Paul Daemen es uno de los asesores Presidenciales de CILA, habla cinco idiomas y conoce mucho a nivel mundial de la correduría. Reitera que la designación viene cuando se ha hechos los tres años de curso y negociaciones internacionales. Aclara que cuando la Cámara pagar la NAR se renueva el CIPS. El señor Presidente aclara que los \$450,00 del curso entrarían a una cuenta especial del Consejo. Se proponen dos fechas: del 16 al 20 de mayo o del 23 al 27 de mayo. Se concluye la audiencia y se retira de la sesión la Sra. Ofelia Ulloa.

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



El Sr. Víctor Loría expresa que el curso es muy importante y sugiere realizar un refrescamiento para los que ya llevaron el curso. El señor Presidente indica que lo está tomando en cuenta tanto para los certificados como para los designados. La Sra. Martha Montiel expresa que hay muchas personas que están esperando este tipo de cursos. Discutido ampliamente el tema se acuerda lo siguiente: **ACUERDO 194-2021: Por unanimidad se aprueba la realización el Curso de Designación Internacional propuesto por el Consejo Internacional del CIPS de la NAR de forma presencial del 16 al 20 de agosto de 2022, para que puedan promocionar, mercadear y vender el curso y obtener recursos para realizar actividades que el Estatuto les permita. Se abstiene de votar la señora Tesorera.** La señora Tesorera se abstiene de votar debido a que considera que el curso se debe efectuar de forma virtual. El señor Presidente indica que se valorará efectuarlo mixto, pero se tomará la decisión cuando se presente el presupuesto respectivo. Solicita a la Señora Secretaria informar de ello al Consejo Internacional. La Sra. Katty Esquivel expresa que lo que se sometió a votación fue únicamente las fechas y sobre eso se debe votar. Concuere con el señor Presidente de que el curso se efectúe de forma mixta. **ARTÍCULO SEXTO: INFORME DE PRESIDENTE** 6.1 El señor Presidente comenta que el horario laboral del Sr. Carlos Zúñiga Naranjo, Gerente de la CCCBR es de 8:45 a.m. a 5:45 p.m. y de forma esporádica se queda hasta las 7:00 p.m. u 8:00 p.m. brindando apoyo en los webinars. El señor Zúñiga no tiene ningún inconveniente en brindar apoyo en estos webinar pero que se efectúen en horario laboral, por lo que a partir de setiembre propondrá que dichos webinars se efectúen en hora de 4:00 p.m. o 5:00 p.m. Agrega que actualmente él juntamente con la Comisión de Capacitación y el Sr. Carlos Zúñiga se estaba aplicando la estrategia de realizar dos cursos diurnos y uno nocturno con mes y medio de diferencia uno del otro. El Sr. Zúñiga le toca quedarse en la oficina hasta las 9:30 p.m. que finaliza el curso nocturno y él no está cobrando esas horas extras siendo esto un derecho. Sugiere se efectúe una excepción única y exclusivamente para los cursos nocturnos para que se le pague ese tiempo laboral al Sr. Zúñiga pues no está compensado dentro del contrato laboral o de lo contrario se tendría que eliminar el curso nocturno. El Sr. Carlos Zúñiga indica que no tiene ningún problema en seguir haciendo su trabajo como hasta ahora lo ha hecho y agradece al señor Presidente la consideración. La Comisión de Capacitación en cierto sentido fue omisa en cuanto a apoyo, tanto así que en una ocasión tuvo un inconveniente personal y no hubo quien lo sustituyera. La Sra. Karoní Ocampo expresa estar de acuerdo en incentivar al Sr. Zúñiga dado al recargo que ha tenido en esta área, pero en concordancia con lo que establece el Artículo 143 del Código de Trabajo no se le pueden pagar horas extras, por lo que siendo un empleado de confianza y ocupando una gerencia, sugiere que se le brinde un par de horas libres en la tarde.

Artículo 143.- Jornada de trabajo. Empleados de confianza. Exclusión de la limitación. Quedarán excluidos de la limitación de la jornada de trabajo los gerentes, administradores, apoderados y todos aquellos empleados que trabajan sin fiscalización superior inmediata; los trabajadores que ocupan puestos de confianza; los agentes comisionistas y empleados similares que no cumplen su cometido en el local del establecimiento; los que desempeñen funciones discontinuas o que requieran su sola presencia; y las personas que realizan labores que por su indudable naturaleza no están sometidas a jornadas de trabajo.

Sin embargo, estas personas no estarán obligadas a permanecer más de doce horas diarias en su trabajo y tendrán derecho, dentro de esa jornada, a un descanso mínimo de una hora y media.

(Así reformado mediante Ley N° 2378 de 29 de setiembre de 1960).

Nota: Mediante resolución de las 10:30 del 23 de febrero de 1996 (Voto N° 980-96), la Sala Constitucional dispuso lo siguiente: "Se evacua la consulta en el sentido de que el artículo 143 del Código de Trabajo, no es contrario a las normas 10, 33, 58 y 195 de la Constitución Política".

El señor Fiscal concuerda con la señora Tesorera, no considera conveniente en que se eliminen los cursos nocturnos. El Sr. Juan Ignacio Pignataro concuerda con lo

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

mencionado por la señora Tesorera y el señor Fiscal en cuanto a que no se puede pagar horas extras, pero le parece que el señor Presidente más que una propuesta es una imposición. No considera que se deba eliminar el curso nocturno porque iría en detrimento de los intereses de la Cámara, lo que se puede hacer es proponer una serie de bonificaciones anuales por una serie de cumplimientos de acuerdo a las métricas establecidas. El señor Presidente indica que se podría hacer un contrato paralelo por servicios profesionales, ya que el Sr. Zúñiga no está obligado a quedarse supervisando estos cursos. El Sr. Víctor Loría expresa que hay posiciones discordantes pues hay un exceso de funciones administrativas que está teniendo el Sr. Carlos Zúñiga, su posición es fortalecer la administración de la Cámara y no estaría de acuerdo en que se eliminen los cursos nocturnos. El Sr. Carlos Zúñiga expresa que valora mucho la inquietud del Señor Presidente, pero puede ser que se le compense con tiempo, pues dentro de su puesto debe trabajar de forma discrecional con el horario y si debe quedarse en una asamblea o en este tipo de actividades debe hacerlo. El señor Presidente solicita a la Comisión respectiva, presentar esta semana el informe de conclusiones con respecto al tema de tercerización de servicios de cursos básicos de la Cámara propuestos por Don Eugenio Díaz.

6.2 El señor Presidente solicita al Sr. Víctor Loría brindar un pequeño informe del Almuerzo patrocinado por la CCCBR con la Diputada Karine Niño y el Presidente de la CAPRODI Lic. Pablo Guier, acerca del Proyecto de Ley en Correduría Inmobiliaria. El Sr. Víctor Loría indica que el criterio de la Diputada Karine Niño y del Lic. Pablo Guier es que a la Cámara le hace falta más credibilidad, porque no hay impacto de la Cámara a nivel nacional, cuestionándose la cantidad de profesionales que son miembros de la Cámara. Agrega que desde su perspectiva considera que tienen razón. Considera que el almuerzo fue muy exitoso, se dio a conocer la iniciativa de ley y la señora Diputada externó brindar su apoyo; sin embargo, en dos o tres comentarios los vincula con querer ser una actividad profesional sin tener un grado profesional y sin estar inscrito en un colegio profesional, lo cual no les da una categoría de profesionalismo como lo tienen otras carreras, aunado a que en Costa Rica no se necesita una licencia para ejercer el comercio. Lo que se defendió fue la idoneidad y acreditación a través del ECA y que se puede presentar una nueva iniciativa, pero el tema de querer eliminar o disminuir la competencia desleal no se va a poder pues es algo que estará latente. La señora Diputada se comprometió a trabajar en el tema, pero que para lo que queda de esta legislatura iba a estar difícil avanzar con el tema. El Sr. Adrián Mora indica que la señora Diputada solicitó el proyecto de ley, se le explicó que iba a hacer una reforma parcial de un artículo del Código de Comercio a lo cual manifestó que lo veía muy realizable y viable porque no se está soslayando la actividad, inclusive se llegó a discutir que creada la figura era mucho más sencillo un decreto de ley para crear vía reglamento la regulación de la figura. La señora Diputada solicitó al Sr. Loría que le remitiera el proyecto de ley para que lo analizara su despacho con sus asesores porque veía muy viable la reforma al Código de Comercio para la creación de la figura y paralelamente creada la misma sería más fácil su regulación vía decreto. Esa fue la conclusión la cual tuvo la venia del Lic. Pablo Guier que le pareció muy interesante. Espera que el Sr. Víctor Loría como Director del Proyecto de Ley, remita el proyecto de Ley a la señora diputada o a solicitar una reunión con el despacho para avanzar con el tema, ya que en ningún momento les cerraron las puertas. El Sr. Loría indica que lo que indica el señor Presidente es cierto, la señora Diputada siempre estuvo anuente a colaborar, pero este es definitivamente reserva de ley y él fue enfático porque ya hay un pronunciamiento de la Sala Constitucional de que esto nunca va a ser posible por decreto. Remitirá el proyecto a la señora diputada, sin embargo, tiene pendiente reunirse antes con el Comité para que se acuerde en remitirlo. Reitera que la señora Diputada fue enfática en decir que mientras que no sea una actividad profesional difícilmente se alcanzará la credibilidad requerida como para exigir un trato preferencial o discreción para manejar la correduría a nivel nacional. El señor Presidente indica que la idea que se le vendió fue crear la figura del corredor y ella externó que era viable. Se deben enfocar en que lo principal es crear la figura del corredor inmobiliario en una reforma al Código de Comercio.

6.3 El señor Presidente indica que la semana pasada se remitió a los directores el documento que envió el Lic. Arnoldo André Tinoco, del Bufete André Tinoco acerca de la alianza de servicios fiduciarios a la Cámara. Consulta si hay alguna opinión de los directores sino de lo contrario someter a votación su firma. El Señor Gerente indica que lo revisó y aparte de pequeñas observaciones lo ve bastante completo. El Sr. Juan Ignacio Pignataro considera que es una alianza importante que agrega mucho valor a la Cámara. El señor Presidente somete a votación para que se firme este convenio y para gestionar futuros webinars con ellos de forma gratuita. **ACUERDO 195-2021: Por unanimidad se autoriza al señor Presidente firmar el convenio de alianza para ofrecer los servicios que brinda la fiduciaria Ata Trust. ACUERDO FIRME.** Se deja a cargo de la Presidencia por tres minutos al Sr. Víctor Loría. Al ser las 17:15 se retira la Sra. Katty Esquivel **ARTÍCULO SÉTIMO: INFORME DE TESORERIA**

7.1 La Sra. Karoní Ocampo externa propuesta de Crédito BAC San José para reestructuración de pasivos. Le propusieron una línea de crédito que pueden tomar, por lo que pensando en la postura del crédito de la deuda de hipoteca se podría colonizar, más que el dólar ha subido bastante este año, tasa mensual es de 2.8% correspondiente a 24% anual por cinco años, la mensualidad sería de \$358.000 pero se sabe que se amortizaría a la operación, con cero requisitos para la formalización. Tiene claro que este tema se debe abordar en la Asamblea General. Se reintegra el señor Presidente. El señor Presidente considera que se puede presentar otras opciones para el otorgamiento del crédito para que la Asamblea General decida.

7.2 La señora Tesorera indica que las recomendaciones que efectuó la sesión anterior está lo siguiente: Recomendaciones:

- Comenzar a utilizar la banca en línea en miras a la optimización de recursos.
- Definir dos fechas de pago de proveedores, el segundo y cuarto jueves de cada mes.
- Los firmantes pueden autorizar las transferencias desde donde están.
- El sistema se encuentra debidamente listo y configurado para utilizar.
- Se pueden separar de la misma manera que se separan los cheques, los pagos por cada rubro, debidamente identificados y autorizados por dos responsables.
- Se minimiza el gasto por servicios de mensajería.
- Los servicios públicos deben cancelarse 2 días antes de la fecha de vencimiento.
- La tarjeta de crédito debe utilizarse solamente para cargos vía internet o gastos de representación de la organización

Ante la optimización de recursos es recomendable utilizar el sistema de forma inmediata. Se somete a votación la propuesta presentada para implementarlo de forma inmediata. **ACUERDO 196-2021: Por unanimidad se aprueban las recomendaciones emitidas por la señora Tesorera para aplicar en la segunda quincena del mes de agosto, el pago de todos los servicios en línea y pago de planillas con la firma de dos de los miembros de Junta Directiva autorizados para firmar. ARTÍCULO OCTAVO: INFORME FISCAL GENERAL** 8.1 El Sr. Juan Carlos Majano Medina comenta que previamente remitió a los miembros de la Junta Directiva, documento emitido por la Comisión de Actividades Sociales, encabezada por el Sr. Mauricio Muñoz. Son dos propuestas para celebración del Día de las Madres para hacer una actividad con dos conciertos virtuales de 5:30 p.m. a 6:30 p.m. por parte de Sarita Barboza y de 6:30 a 7:30 un grupo llamado Lamús, posteriormente se efectuarían algunas rifas. El presupuesto requerido por la Comisión de Actividades Sociales es de \$300.000, que incluye la decoración del espacio que se utilizará en la Cámara. Agrega que esta es también una iniciativa que en su momento fue externada por la Sra. Katty Esquivel. El señor Presidente consulta de dónde se sacaría el

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

presupuesto para esta actividad. La señora Tesorera indica que del presupuesto que se debe tomar es de Mercadeo. **ACUERDO 197-2021: Por unanimidad se aprueba el presupuesto solicitado por la Comisión de Actividades Sociales por un monto de ₡300.000 para la realización de dos conciertos virtuales de 5:30 p.m. a 7:30 p.m. a realizarse el 16 de agosto del 2021 en celebración del "Día de las Madres", el cual se transmitirá por medio de la página de la Cámara, dirigido a las asociadas y al público en general. ACUERDO FIRME.**

ARTÍCULO NOVENO: OTROS INFORMES:**1. SOLICITUD DE INCORPORACIÓN NUEVOS AFILIADOS:**

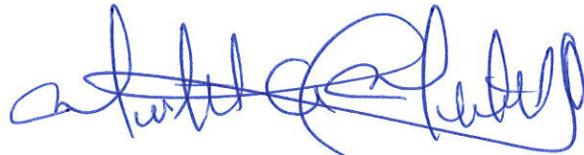
- Adriana Ulate Carranza, cédula 109620652, curso febrero 2021
- María Celeste Arce Molina, cédula 305280006, curso junio 2021
- Oscar Eduardo Arauz Rivas, cédula 117300280, curso junio 2021
- Rebeca Paola Madrigal Delgado, cédula 1-1372-0848, curso junio 2021
- Mónica María López Lutz, cédula 1-0907-0898, curso noviembre 2020

ACUERDO 198-2021: 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.

2. SOLICITUD DE DESAFILIACIÓN-ASOCIADOS:

- 3077 Miguel Gerardo Miranda Oviedo

ACUERDO 199-2021: Se aprueba por unanimidad la desafiliación de Sr. Miguel Gerardo Miranda Oviedo, carné N° 3077, como miembro de la CCCBR. Se solicita a la administración, proceder según corresponda. Sin más asuntos por tratar se concluye la sesión al ser las 17:38 horas del mismo día.



Sr. Adrián Mora Solano, Presidente / Sra. Martha Montiel Galindo, Secretaria.
Última línea.