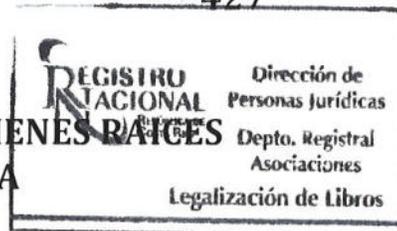


CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA
CEDULA JURIDICA 3-002-051042



Acta ordinaria número 1326-2021

Acta de la sesión ordinaria número **1326-2021** de la Junta Directiva de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada el **08 de setiembre 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 15:43 horas contando con la participación de:

Miembros Presentes: Juan Ignacio Pignataro Madrigal, Vicepresidente Martha Montiel Galindo, Secretaria Karoní Ocampo Ledezma, Tesorera Víctor Loria Corrales, Vocal I Peggy Sosa, Vocal III Marcelo Dondi Ruiz, Vocal II Katty Esquivel Valerín, Fiscal Suplente Ausente con justificación: Adrián Mora Solano, Presidente Juan Carlos Majano Medina, Fiscal Ausencias sin justificación Invitados: Sr. Carlos Zúñiga Naranjo, Gerente CCCBR. Lic. Adrián Fernández

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 1325. 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. El señor Vicepresidente solicita que los asuntos con el Asesor Legal se dejen de último en la agenda. Con el cambio sugerido, se somete a votación el orden del día con la observación respectiva. **ACUERDO 204-2021: Por mayoría se aprueba el orden del día de la sesión 1326-2021 del 8 de setiembre del 2021. Se abstiene de votar el Sr. Juan Ignacio Pignataro, debido a que no estuvo presente en esa sesión.** **ARTÍCULO TERCERO: LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA 1325 APROBADA.** El señor Presidente consulta si hay observaciones al acta. Al no haber observaciones, somete a votación el acta 1325-2021. **ACUERDO 205-2021: Por unanimidad se aprueba el acta de la sesión 1325-2021 del 25 de agosto del 2021.**

ARTÍCULO CUARTO: INFORME DE VICEPRESIDENCIA El Sr. Juan Ignacio Pignataro da lectura al convenio marco de cooperación entre la Cámara con REALTECH. No es una exclusividad, sino de darle a los asociados acceso a una nueva plataforma, se buscó un periodo de gracia de tres meses para quienes se registran en la aplicación y tendrán acceso a todas las herramientas que tiene la plataforma y si no le funciona puede salirse sin ningún costo ni implicación adicional. Se brindó un espacio a representantes de REALTECH para brindar una capacitación el 15, 22 y 29 de setiembre para que puedan capacitar a los corredores en la plataforma y para abordar temas relevantes. Al ser las 16:00 horas se incorpora la Sra. Peggy Sosa y la Sra. Katty Esquivel. Se somete a votación la aprobación del convenio. **ACUERDO 206-2021: Por unanimidad se aprueba la firma de del convenio entre la CCCBR y REALTECH. ACUERDO FIRME.** **ARTÍCULO QUINTO: INFORME DE TESORERÍA** La señora Tesorera efectúa una revisión de los estados financieros a julio del 2021.

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

Asociación Cámara Costarricense De Corredores De Bienes Raíces

Estado de Excedentes y Perdidas

Por los años terminados al 31 de julio 2021 y 31 de diciembre 2020

(Expresado en colones costarricenses)

	Notas	jul-21		dic-20
Ingresos Corrientes				
Ingresos Asociados	€	47,719,191	€	100,036,492
Ingresos por Capacitación		29,423,096		49,908,951
Ingresos desarrollo de congreso		-		16,992
Ingresos de ventas de productos		-		6,197
Ingresos Derecho de Afiliación		382,382		-
Ingresos de Reincorporación		543,614		-
Ingresos membresía ProxioPro		8,507		-
Ingresos NAR		419,371		-
Total Ingresos Corrientes		78,496,160		149,968,633

(Expresado en colones costarricenses)

	Notas	jul-21		dic-20
Ingresos Corrientes				
Ingresos Asociados	€	47,719,191	€	100,036,492
Ingresos por Capacitación		29,423,096		49,908,951
Ingresos desarrollo de congreso		-		16,992
Ingresos de ventas de productos		-		6,197
Ingresos Derecho de Afiliación		382,382		-
Ingresos de Reincorporación		543,614		-
Ingresos membresía ProxioPro		8,507		-
Ingresos NAR		419,371		-
Total Ingresos Corrientes		78,496,160		149,968,633
Gastos				
Gastos Administrativos	13	61,297,947		116,191,418
Gastos Mercadeo	14	284,994		2,740,395
Gastos Cursos	15	986,016		12,675,513
Gastos por actividades	16	1,714,454		5,904,407
Total Gastos		64,283,411		137,511,732
Utilidad Operativa		14,212,749		12,456,901

5.1 La señora Tesorera presenta propuesta de firma de convenio con la empresa CONFIA para el seguro de vehículos y póliza de riesgos de trabajo.

Póliza Riesgos del Trabajo

Cobertura de RT independiente para asociados de la cámara

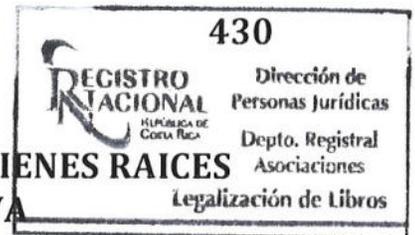
- Cotización
- Apoyo en la emisión del seguro
- Tramitología en línea
- Administración, avisos de cobro, trámites de reclamos

Ejemplo de cotización:

MONTO PLANILLA MENSUAL	€350 000,00		
Monto Asegurado Anual	€4 200 000,00		
TARIFA ANUAL =	0,52%	Monto a pagar	€21 840
Monto Asegurado Semestral	€2 100 000,00		
TARIFA SEMESTRAL =	0,56%	Monto a pagar	€11 760
Monto Asegurado Trimestral	€1 050 000,00		
TARIFA TRIMESTRAL =	0,58%	Monto a pagar	€10 000

MONTO PLANILLA MENSUAL	€500 000,00		
Monto Asegurado Anual	€6 000 000,00		
TARIFA ANUAL =	0,52%	Monto a pagar	€31 200
Monto Asegurado Semestral	€3 000 000,00		
TARIFA SEMESTRAL =	0,56%	Monto a pagar	€16 800
Monto Asegurado Trimestral	€1 500 000,00		
TARIFA TRIMESTRAL =	0,58%	Monto a pagar	€10 000

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



Colectivo de automóviles

Se les dará a elegir con tarifas preferenciales al menos tres opciones.

Paquete 1: Responsabilidad Civil

1. Responsabilidad Civil daños a personas
2. Responsabilidad Civil daños materiales
3. Cobertura de RC bajo efectos del alcohol
4. Cobertura de asistencia en carretera
5. Cobertura de Gastos Legales

Paquete 2: Full Cobertura

1. Responsabilidad Civil daños a personas hasta
2. Responsabilidad Civil daños materiales
3. Cobertura de asistencia en carretera
4. Cobertura de Gastos Legales
5. Cobertura de colisión o vuelco
6. Cobertura de riesgos adicionales
7. Cobertura de Robo
8. Cobertura de gastos médicos para familiares
9. **Opción especial de contratar cobertura para eliminar el deducible**
10. **Cobertura Opcional de sustitución de vehículo**
11. **Cobertura Opcional de RC bajo efectos del alcohol**

El producto de automóviles se podrá cotizar de manera individual, el costo dependerá de la marca, modelo y valor de cada vehículo, el beneficio será el descuento por medio de la cámara y las coberturas adicionales de deducible, RC alcohol y renta de vehículo.

Valores agregados de CONFIA

CONFIA es una empresa Corredora de Seguros que existe desde la apertura del monopolio de seguros en Costa Rica, se caracteriza por su innovación en tecnología y otros valores agregados que nos diferencian.

La Cámara de Corredores de Bienes Raíces, tendrá a partir de este momento acceso a los siguientes beneficios que resumen la gestión integral en la administración de los seguros:

- Asesoría en materia de riesgos físicos, materiales y financieros sin costo alguno. Un corredor experto cotizará y presentará un comparativo con las tres mejores opciones del mercado para cualquier seguro que requieran.
- Gestión y orientación Reclamos, acompañamiento de nuestro departamento especializado que tramitará los reclamos por accidentes e indemnizaciones.
- Tramitología, un ejecutivo al servicio de preparar documentación, recoger firmas, presentar documentos a las compañías de seguros para trámites de aseguramientos, certificaciones, informes, solicitudes especiales.
- Comunicación, en tiempo oportuno recibirán comunicados sobre vencimiento de pólizas, nuevas coberturas, opciones de seguro, modificaciones en contratos de seguro y cualquier noticia referente y de interés de los seguros contratados.
- Tarjeta de beneficios CONFIA, con descuentos especiales en distintos comercios para todos los asegurados.
- APP, con nuestra aplicación cada asegurado tendrá la información actualizada de sus seguros en tiempo real 24/7.

La señora Tesorera presenta moción para aprobar la propuesta presentada por el Comité Centro de Negocios para aprobar la firma de un convenio entre la CCSS y CONFIA para

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

obtener un seguro de vehículos y una póliza de riesgos de trabajo **ACUERDO 207-2021: Por unanimidad se aprueba la suscripción de un convenio entre la CCCBR y CONFIA para seguro de vehículos y póliza riesgos de trabajo, a fin de que el corredor que esté interesado lo pueda adquirir. ACUERDO FIRME. ARTÍCULO SEXTO: INFORME FISCAL SUPLENTE 6.1** La Sra. Katty Esquivel expone un inconveniente ocurrido con el Sr. Carlos Zúñiga Flores, por comentarios que él realizó en un chat. Todo se debió a un comentario que ella dijo sobre que se subió incorrectamente la actividad de la joven que cantó. Aclara que no lo hizo para criticar, sino que fue una observación para mejorar. Cuando se está en un puesto administrativo se toma la observación y se corrige y no actuar de una forma infantil bloqueándola del celular, por lo que tuvo que llamar a Recepción para que se le dijera que le contestara lo cual hizo, pero de muy mal modo. En el chat le dijo fastidiosa y no tiene por qué aguantarle eso, pues en muchas ocasiones le ha agradecido públicamente el apoyo que le ha brindado en las actividades, pero le parece que es una falta de respeto que se le haya dicho eso. Solicita respeto hacia su persona como miembro de Junta Directiva y como socia de la Cámara. El Sr. Carlos Zúñiga Flores indica que sí la bloqueó debido a que sus actitudes son muy egocentristas incluso hasta con las muchachas. Considera que en ese momento estaba de más el comentario porque la plantilla con el anuncio se pasó en la mañana con la autorización del Sr. Juan Ignacio Pignataro. Los comentarios eran muy reiterativos y eran muy sarcásticos. Aclara que el chat donde se presentó la situación fue el de Mercadeo, pero el respeto se lo ha dado. El Sr. Juan Ignacio Pignataro aclara que cuando se subió el arte en la plataforma de Instagram quedó descuadrado. Para efectos de la Junta Directiva se conocen ambas posiciones y se buscará un espacio para resolver las diferencias en un marco siempre de respeto. **ARTÍCULO SÉTIMO: Otros Informes**

a. Solicitud de Incorporación Nuevos afiliados

Nombre	Cédula	Mes del curso
José Alberto Segura Calderón	206550605	Mes de abril 2021
Adrián Vinicio Flores Meza	117590640	Mes de abril 2021
Jonathan de Jesús Jiménez Centeno	117530184	Mes de abril 2021

ACUERDO 208-2021: 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.

b. SOLICITUD DE DESAFILIACIÓN-ASOCIADOS:

- 3003 Maritza Cubero Rojas
- 3037 Luzmery Rodríguez Monge

ACUERDO 209-2021: Se aprueba por unanimidad la desafiliación de Maritza Cubero Rojas, carné N° 3003 y de la Sra. Luzmery Rodríguez Monge, carné N° 3037, como miembros de la CCCBR. Se solicita a la administración, proceder según corresponda. El Sr. Víctor Loría externa su preocupación con relación a que se estén desafiliando personas que se acaban de incorporar a la Cámara. No se puede abrir el espacio para que la gente pruebe, se deben solicitar ciertos requisitos para que las personas que se acerquen a la Cámara sean las que estén convencidas de que pueden realizar negocios. En el momento oportuno se deberá retomar el tema. El Sr. Carlos Zúñiga indica que en los últimos meses la situación laboral y económica se ha complicado, por lo que muchos lo que hacen es probar cómo les va en esta área. Presentará el estudio que se le había solicitado. **ARTÍCULO OCTAVO: INFORME DEL GERENTE ADMINISTRATIVO Y PRESIDENCIA 8.1** El Sr. Carlos Zúñiga informa que se recibió una denuncia de parte de Osvaldo Meléndez Benavides, carnet No.1006 contra el cliente Virgita Oconor y Beatriz Vásquez. **ACUERDO 210-2021: Conoce esta Junta Directiva de denuncia interpuesta por Osvaldo Meléndez Benavides, cané N° 1006 contra el cliente Virgita Oconor y Beatriz Vásquez y por unanimidad se rechaza por improcedente, toda vez que la denuncia no se ajusta con lo indicado en los**

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

Estatutos por cuanto la denunciada no es asociada de la Cámara, pero que se le brinda un voto de apoyo. 8.2 El Sr. Carlos Zúñiga informa que se emitió criterio solicitado por la Asamblea Legislativa a las casas de lujo y sobre el impuesto global. Ambos criterios fueron revisados por el Lic. Adrián Fernández y ambas notas se copiaron a UCAEP y a FEDECAMARAS. **ARTÍCULO NOVENO: INFORME DE SECRETARÍA** a. Carta Tribunal de Ética proceso Gruner vs Rompais.

TRIBUNAL DE ÉTICA CÁMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES



viernes, 13 de agosto de 2021
TE-010-2021

Lic. Adrián Mora Solano
Presidente Junta Directiva
Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces

Estimado Señor:

Reciba un saludo cordial por parte del Tribunal de Ética.

Según acuerdo tomado por este tribunal en el acta 019-2021, se solicita a Junta Directiva basado en su acta 1321, acuerdo 163-2021, presentar el "Oficio del Acto de Notificación" a las partes del Expediente 001-2021, en la cual la asociada Yvonne Gruner Babic, carné 2994; denuncia a la asociada Valerie Rompais, carné 1812.

En el expediente entregado en Sesión Ordinaria del Tribunal de Ética por la Gerencia el pasado lunes 9 de agosto de 2021, no cumple con lo estipulado en los artículos veintitrés, y veinticinco de los Estatutos y no se consigna correctamente un oficio según lo dicta el artículo veinticinco de los estatutos.

De no contar con este requisito básico, el Tribunal de Ética deberá devolver el expediente a la persona enlace de este tribunal en Junta Directiva para que se cumpla con el Debido Proceso.

El Tribunal de Ética solicita además a la Junta Directiva para que cualquier tema en materia de Ética, se canalice entre la persona enlace de Junta Directiva y el Tribunal de Ética, cuya designación recae en el secretario(a) de Junta Directiva, respetando el flujo y confidencialidad de la información entre ambos órganos.

Le recuerdo que el éxito para evitar posibles apelaciones o demandas en contra de nuestra querida Cámara o cualquiera de sus órganos, radica en el orden y contar con la totalidad de las pruebas como sucedió recientemente en caso del señor Andrés Zamora; evitando además lo sucedido con denuncias interpuestas anteriormente por otros asociados las cuales no pudieron ser conocidas por este tribunal precisamente porque Junta Directiva comete el mismo error en el procedimiento continuamente.

Apelamos a su pronta resolución en aras de colaborar con la denuncia planteada

Este tribunal queda atento a sus comentarios,

Carlos Orozco Flores
Secretario Tribunal de Ética
Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces

**CARLOS ALBERTO
OROZCO FLORES
(FIRMA)**

Firmado digitalmente por
CARLOS ALBERTO OROZCO
FLORES (FIRMA)
Fecha: 2021.08.13 17:33:39
-06'00'

Copia al Expediente 001-2021

ARTÍCULO NOVENO. AUDIENCIA

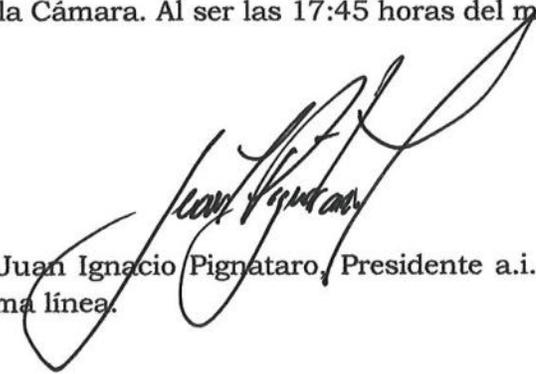
Se recibe en audiencia al Lic. Adrián Fernández. El Lic. Adrián Fernández informa que existió un procedimiento administrativo iniciado por el señor José Miguel Porras Mejías en contra de la Cámara donde él buscaba generar la anulación del nombramiento del señor Juan Carlos Majano Medina como Fiscal. A este procedimiento se les dictó una

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

primera resolución de parte del Registro de Personas Jurídicas donde le daban razón al señor Porras. La Cámara presentó apelación ante el Tribunal Registral Administrativo la cual se ganó, esta es una noticia muy positiva por cuanto la gestión del señor Porras queda sin efecto y por tanto tiene validez el nombramiento del señor Juan Carlos Majano. Agrega que la tramitación del expediente generó un atraso en el tema de legalización de libros es el nuevo libro de actas de Asamblea y la primera acta que se transcribió fue el acta de la última asamblea ordinaria donde se hace el nombramiento del Sr. Adrián Mora para el siguiente periodo al igual que el nombramiento de los otros miembros de la Junta Directiva. El Registro no accedió a inscribir esa acta porque ellos indican que la legalización del libro fue posterior a la transcripción del acta, por lo que se hizo la gestión a nivel registral para ver si se cambiaba el criterio por parte del Registro de Personas Jurídicas, haciéndoles ver que, si bien es cierto que hay un desfase de fechas, ese desfase de fechas fue originado por ellos mismos, porque fueron ellos los que pidieron los libros. Al final de cuentas el Registro decidió que no, entonces en este momento la situación de la personería es la siguiente, por el tema del COVID hay varias circulares del Registro donde indica que el nombramiento del Sr. Adrián Mora se mantiene vigente, por lo que la Cámara en este momento no tiene problemas para firmar contratos, créditos, hipotecarios y demás o para hacer algún trámite bancario, pero para lograr inscribir todos estos nombramientos y para tener actualizada la Junta Directiva hay dos posibilidades: una es hacer una asamblea extraordinaria solo para conocer ese tema e incluir en la agenda el tema de la ratificación de los nombramientos de la asamblea ordinaria y lo otro sería que en la asamblea ordinaria del mes de noviembre se ponga como punto de la agenda ratificar los nombramientos que se vieron en mayo; de tal manera que cuando se vaya a inscribir el nombramiento del nuevo Fiscal que se va a hacer en noviembre, se inscribirían los nombramientos que se debieron haber inscrito en la asamblea de mayo, es un tema que como Junta Directiva tendrán que analizar o valorar, pues no habría ningún riesgo esperar a noviembre porque las facultades del señor Adrián Mora están vigentes y la gestión del señor Porras esta archivada no hay nada que pueda perjudicar el funcionamiento de la Cámara. Por otro lado informa que la SUGEF envió una solicitud en la cual solicitan a la Cámara que faciliten mediante un documento en Excel los datos de los asociados (los nombres y número de cédula y demás) el señor Adrián Mora solicitó criterio al respecto el cual emitió por escrito y básicamente se resume en el hecho de que esa es información privada de acuerdo a la Ley de Protección de Datos, la base de datos de la Cámara se consideraría que es una base de datos privada porque lo que dice la ley, lo que dice la Sala Cuarta y el ente rector de la privacidad de los datos, es que esa información se tiene que dar cuando son bases de datos públicas, por ejemplo: una base de datos pública es la del Registro Civil con relación al estado civil de las personas, de los hijos, matrimonios, matrimonios etc. Base de datos de la cámara donde indica cuáles son los asociados su cédula y demás es una base de datos privada que en principio esa información solo se podría dar si existe el consentimiento de cada 1 de los asociados o

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

bien si existe una orden de un juez pidiendo la entonces saca la recomendación sería contestarle a la SUGEF con esa argumentación. También se le solicitó dos criterios sobre proyectos de ley, uno relacionado con el impuesto a las viviendas de lujo y otro sobre renta global. El tema de renta global es un tema muy complejo y se le solicitó con poco tiempo es por lo tanto que hay una parte que pone limitaciones en cuanto hay que hay que investigar más sobre las viviendas de lujo si tuvo tiempo y pudo dar un criterio más amplio el tema de las viviendas de lujo es totalmente nefasto a nivel general para el sector de la cámara es algo terrible es un puesto muy alto que para el escalafón más bajo es un millón de colones por año. El Sr. Carlos Zúñiga consulta si se está de acuerdo con la respuesta a la SUGEF, a fin de elaborarla y enviarla. El Sr. Víctor Loría solicita que se piense un poco más el tema. Solicita al Lic. Fernández hacer una recomendación, ya que hay una nueva ley que indica que los que se dedican a la correduría inmobiliaria deben inscribirse ante la SUGEF, entonces cómo puede comprobar la Cámara que están cumpliendo con ello. El Lic. Adrián Fernández indica que esto de que los corredores estén inscritos ante las SUGEF es un error jurídico o una arbitrariedad porque ellos confunden lo que es transacciones de bienes inmuebles con lo que hace un corredor, que contacta a una parte con otra y que producto de eso, recibe una comisión. El criterio de la SUGEF es totalmente errado porque según la ley orgánica del Banco Central que la creó, la razón de ser de esta es supervisar todo lo que es intermediación financiera y esto será cuando se da un margen en una negociación, pero esa negociación financiera para que sea de control por parte de la SUGEF debe ser una actividad recurrente. Ese es un tema que aún no está totalmente claro, por cuanto aún no ha salido el voto de la Sala Constitucional ante el rechazo de la acción inconstitucional planteada por la Cámara. Por lo anterior es un tema que no está totalmente claro. El Sr. Juan Ignacio Pignataro está de acuerdo con lo indicado por el Lic. Adrián Fernández y es la ruta correcta por seguir por la Cámara. Al ser las 17:45 horas del mismo día se concluye la sesión.


Sr. Juan Ignacio Pignataro, Presidente a.i. / Sra. Martha Montiel Galindo, Secretaria.
Última línea.

