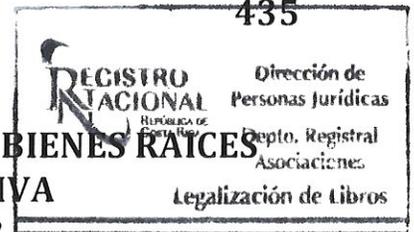


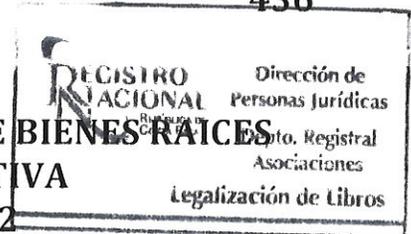
**CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES**  
**LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA**  
**CEDULA JURIDICA 3-002-051042**



**Acta ordinaria número 1327-2021**

Acta de la sesión ordinaria número **1327-2021** de la Junta Directiva de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada el **25 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 15:30 horas contando con la participación de: Miembros Presentes: Adrián Mora Solano, Presidente Juan Ignacio Pignataro Madrigal, Vicepresidente Martha Montiel Galindo, Secretaria Karoní Ocampo Ledezma, Tesorera Víctor Loría Vocal I Peggy Sosa Vocal III Marcelo Dondi Ruiz, Vocal II Juan Carlos Majano Medina, Fiscal Ausente con justificación: Kattya Esquivel Valerín, Fiscal Suplente Invitados: Sr. Carlos Zúñiga Naranjo, Gerente CCCBR. **ARTÍCULO PRIMERO. CONFIRMACIÓN DEL QUÓRUM:** El señor Presidente efectúa la verificación del quórum y al no contar con este al ser la 17:15 se da un receso de 15 minutos. Al ser las 17:30 con el quórum de ley confirmado se inicia la sesión. 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 17:34 se incorpora el Sr. Juan Ignacio Pignataro. 1. Verificación del Quórum 2. Lectura del acta 1326. 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. **ACUERDO 211-2021: Por unanimidad se aprueba el orden del día de la sesión n° 1327-2021.** **ARTÍCULO TERCERO: LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA 1326 APROBADA** El señor Presidente consulta si hay observaciones al acta. Al no haber observaciones, somete a votación el acta 1326-2021. La Sra. Martha Montiel Galindo presenta moción para eliminar del acta el punto sexto correspondiente a informe de la Fiscal Suplente, ya que considera que no es un tema relevante para la Junta Directiva. **ACUERDO 212-2021: Por mayoría se aprueba moción presentada por la señora Secretaria. 4 votos a favor, 1 voto en contra del Sr. Víctor Loría y 1 abstención del señor Presidente por no haber estado presente en esa sesión.** **ACUERDO 213-2021: Por mayoría, se aprueba el acta de la sesión 1326-2021. El señor Presidente se abstiene de votar, debido a que no estuvo presente en esa sesión.** **ARTÍCULO CUARTO: LECTURA DE CORRESPONDENCIA.**

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



a. Carta para Junta Directiva del señor José Miguel Porras Mejías.



Estimados señores

Junta Directiva CCCBR.

Sirva la presente para presentarle mi carta de renuncia como asociado a la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces a partir de hoy.

Desde que me afilie a la Cámara en marzo del 2007, he sirviendo en muchas áreas, como miembro de varios comités, en la junta directiva en varios puestos, como presidente de la cámara y en los últimos años como miembros de consejo de alzada.

Puedo decir con toda humildad que como presidente deje una cámara muchísimo mejor que como la encontré.

Pero muy a mi pesar desde que asumió la presidencia el Sr. Adrian Mora se ha venido dando algunos nombramientos y convenios que a mi criterio rifen con los valores y principios éticos que deben regir a esta asociación.

Solo quiero hacer referencia a dos casos específicos.

- Se negoció un convenio nada favorable para la mayoría de asociados con Property Shelf, empresa que demandó a la Cámara y le causó grandes perjuicios económicos. Y se premió dándole un contrato.
- Se nombró al Sr. Juan Carlos Mejano como fiscal en contra de los estatutos, lo cual fue ratificado por el registro de personas jurídicas del registro civil. Aun así la actual presidencia apelo dicha resolución contrariando lo que indican los estatutos de la cámara. Dicha apelación que fue acogida por el tribunal administrativo del registro y desestimo la primera resolución. Con lo cual cualquier corredor que haya actuado contra la ética de la CCCBR y que haya sido sancionado por el comité de ética, con la resolución antes mencionada puede ser nombrado presidente de la cámara y seguir actuando de forma antiética.

Lo antes comentado no se ajusta a mis valores y principios éticos, por lo que renuncio a la cámara en espera de "mejores tiempos".

Atentamente.

  
 José Miguel Porras Mejías

Carnet.1350

El señor Fiscal aclara que el Sr. Adrián Mora es el Presidente de la Junta Directiva y representante de la Cámara; sin embargo, él no actúa solo si no que se toman decisiones en consenso con todos los directores de la Junta Directiva mediante acuerdo ya sea de forma unánime o por mayoría, por lo que con ello involucra a todos los directores. Por tal motivo no tiene razón el Sr. Porras cuando dice que el Sr. Adrián Mora toma las decisiones de forma unánime, pues como se indicó es la Junta Directiva quien toma las decisiones. Por otra parte, todo ciudadano tiene derecho a apelar y fue lo que se hizo ante el Tribunal Registral, ya que el nombramiento de él como Fiscal fue hecho por la Asamblea General y este proceso hecho realizado por el Sr. Porras le costó a la Cámara su inmovilización y gastos de abogado. Lamentablemente si don José Miguel Porras desea irse de la Cámara,

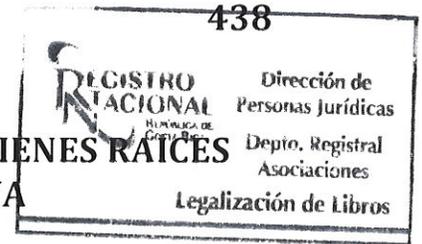
CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES  
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA  
CEDULA JURIDICA 3-002-051042



es un derecho del que puede hacer uso. Sugiere que esta Junta Directiva responda al Sr. Porras las decisiones que él alega que lo motivaron a separarse de la asociación. El Sr. Adrián Mora no considera que se daba responder; sin embargo en la nota se indica que él negoció y aprobó que Property Shelf entrara nuevamente a la Cámara lo que es totalmente falso y es una injuria lo que se está diciendo en la nota, pues fue la Asamblea General quien aprobó el contrato con Property Shelf, no él. Con respecto a lo que se alega del señor Fiscal, nadie puede ser juzgado dos veces y eso es un derecho constitucional por lo que su nombramiento fue a derecho. Aclara que el proceso presentado por el Sr. Porras contra la Cámara generó un costo económico extraordinario y si no se hubiera apelado hubiese generado la paralización de la Cámara. Por lo anterior, presenta moción para que se consulte al Lic. Adrián Fernández con respecto a la situación de las costas del caso presentado por el Sr. José Miguel Porras Mejías en contra de la Cámara, a fin de entregar un reporte escrito. Se discute el tema y se acuerda: **ACUERDO 214-2021: Por unanimidad se autoriza al señor Presidente y al señor Gerente General dar un reporte escrito para la próxima sesión de Junta Directiva, a fin de consulte al Lic. Adrián Fernández con respecto a la situación de las costas del caso presentado por el Sr. José Miguel Porras Mejías en contra de la Cámara, a fin de entregar un reporte escrito y el tema se incluya como punto de agenda de la próxima sesión de Junta Directiva. Asimismo, se conoce la nota enviada por el Sr. José Miguel Porras Mejías y se da por recibido.**

**ARTÍCULO QUINTO. INFORME DEL GERENTE ADMINISTRATIVO Y PRESIDENCIA** El Sr. Carlos Zúñiga presenta los estados de caja y de Cuentas por Cobrar. Indica que los dos principales ingresos de la Cámara son las membresías y los cursos. La cantidad de asociados es de 482 asociados activos y hace un año habían 475. Los que están actualmente lo compensan con un pago inmediato de colegiatura, por lo que considera que lo que se debe hacer es mantener a estas personas en un mismo nivel y mejorar la recaudación. Hoy la Cámara cuenta con \$44.000,00 y hace un año se tenía menos de la mitad de este monto. 5.2. El Sr. Carlos Zúñiga presenta las actividades de planificación de la CCCBR y de la metodología que se debe realizar. Concluida la exposición, el Sr. Adrián Mora solicita que el documento sea remitido por correo electrónico, con el objetivo de que envíen las observaciones que tengan al respecto, para que el tema sea retomado en la próxima sesión de Junta Directiva. **ARTÍCULO SEXTO: INFORME DE PRESIDENCIA** 6.1 El Sr. Adrián Mora informa que la participación de Costa Rica en el Congreso de CILA Guatemala 2021 fue excelente. Asistieron solamente cinco personas de Costa Rica, la Sra. Ofelia Ulloa no pudo asistir, pero realizó una presentación magistral virtual. Las representaciones de México y Costa Rica fueron las más aplaudidas. La segunda sesión fue al día siguiente y fue CILA Jóvenes siendo representada Costa Rica por Édgar Arias Mora, a quien felicita por su papel fundamental en este evento apoyando el Capítulo, dejando muy en alto al país. Agrega que se tendrá una actividad por medio de una mesa de negocios para Costa Rica La Sra. Martha Montiel felicita al Sr. Adrián Mora por el trabajo realizado y por motivar a visitar a Costa Rica; asimismo felicita al Sr. Edgar Arias Mora por su buen trabajo en este evento. 6.2 El Sr. Adrián Mora brinda un primer reporte de la Comisión de Congreso Nacional Inmobiliario Costa Rica 2022. Indica que la próxima reunión será el 27 de setiembre por lo que hace una cordial invitación a los miembros de Junta Directiva para que asistan. La otra semana se tienen reuniones con hoteles y el Country Club para definir el presupuesto que se requerirá. Agrega que el 1 de noviembre se informará sobre la realización del Congreso a nivel nacional e internacional. Se diseñará un brochure con información sobre el evento. 6.3 El señor Presidente consulta el resultado emitido por la Comisión de revisión de tercerización de servicios del curso básico en correduría inmobiliaria de la CCCBR y recomendaciones finales, con el objetivo de que se tome una decisión al respecto. El señor Presidente aprovecha la ocasión para dar la bienvenida al señor Fiscal, luego de su recuperación por motivos de salud. El Sr. Víctor Loría indica que cada una de las partes de la Comisión mantiene una posición en particular e hizo falta llegar a un acuerdo en concreto, pero la recomendación es que se someta a discusión en la Junta Directiva, ya que se necesita fortalecer a la administración y brindar otros servicios o ver si la propuesta presentada es mejorable, o hacer un cartel de contratación. Hay coincidencia en que si se toma la decisión de tercerizar los servicios de forma más documentada y abierta permitiéndole participación a más oferentes o se fortalece la

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



administración. El señor Presidente resume la recomendación presentada en: que la administración continúe con el servicio mientras la Junta Directiva abre un cartel de licitación para tercerizar de manera abierta y no unilateral el servicio mientras no se le brinde un mayor apoyo a la administración. La Sra. Karoní Ocampo externa el apoyo que necesita la administración de parte del Comité de Capacitación, para valorar si siguen con el curso o si se necesita tercerizar. El señor Presidente indica que con base en los cursos que se efectúen de aquí a diciembre por un tema de tiempo y de logística, propone que en diciembre se busque la tercerización de servicios mediante la publicación de un cartel de licitación. Al ser las 17:30 se retira de la sesión el Sr. Juan Ignacio Pignataro. El Sr. Carlos Zúñiga expresa que le da confianza tomarse el tema para pensarlo, Si se toma la decisión de tercerizarlo considera oportuno que se haga por medio de licitación. Aclara que no ha tenido apoyo de la Comisión. Considera que al profesor se le pague con base en la cantidad de personas que matriculen el curso. Agrega que el problema no es la parte logística del curso, lo que se debe tener claro es el plan de trabajo para el 2022. Se requiere hacer una reestructuración, pero se necesita tener el plan de trabajo definido y valorar el personal que requiere la Cámara. El Sr. Víctor Loría considera que lo que necesita el Gerente es una Secretaria para que él se dedique a gerenciar. El señor Presidente presenta la siguiente moción: Agradecer al Sr. Eugenio Díaz su propuesta e indicarle que, después de un análisis exhaustivo por parte de la Comisión encargada se recomienda que el resto del año los cursos sigan a cargo de la administración de la Cámara y analizar para el 2022 robustecer la administración con una persona que asista a la administración o que si no se ve un cambio se abra un cartel de licitación para tercerización de servicios en esta área. **ACUERDO 215-2021: Por unanimidad se aprueba no tercerizar los cursos de la Cámara hasta el año 2022. Se aprueba agradecer al Sr. Eugenia Díaz su propuesta. Acuerdo firme. ACUERDO 216-2021: Solicitar a la Administración y a la señora Tesorera presentar en la sesión del 13 de octubre el 2022, la presentación de un borrador del presupuesto del año 2022, revisando los gastos administrativos de la Cámara, incluyendo la apertura de una plaza de Secretaria.** El señor Presidente presenta moción para continuar con los puntos de Tesorería. **ACUERDO 217-2021: Por unanimidad se aprueba la moción presentada.**

### ARTÍCULO SEPTIMO: Informe de Tesorería

7.1 La Sra. Karoní Ocampo expone el informe de los estados financieros a agosto 2021

Balance de Situación			
Al 31 de agosto 2021 y 31 de diciembre 2020			
(Expresado en colones costarricenses)			
	Notas	ago-21	dic-20
<b>Activos</b>			
<b>Activos Corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes	4	24 312 085	13 157 746
Cuentas por cobrar	5, 5a	7 362 100	5 767 004
Documentos por cobrar	6	62 216	129 946
Gastos Pagados por Anticipado	7	632 105	1 373 034
Activos en inventario	8	355 643	355 643
<b>Total Activos Corrientes</b>		<b>32 724 149</b>	<b>20 783 373</b>
<b>Activo No Corriente</b>			
Propiedad, Planta y equipo neto	9a, 9b	125 269 337	126 233 643
Otros Activos		1 294 000	-
<b>Total Activo No Corriente</b>		<b>126 563 337</b>	<b>126 233 643</b>
<b>Total Activos</b>		<b>159 287 487</b>	<b>147 017 016</b>
<b>Pasivos y Patrimonio</b>			
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivos Corrientes</b>			

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

	16	2 017 825	5 904 407
Gastos por actividades			
<b>Total Gastos</b>		<b>73 922 259</b>	<b>137 511 732</b>
<b>Utilidad Operativa</b>		<b>16 819 241</b>	<b>12 456 901</b>
<b>Otros Ingresos</b>			
Otros Ingresos		3 212 966	2 980 737
<b>Total Otros Ingresos</b>		<b>3 212 966</b>	<b>2 980 737</b>
<b>Otros Gastos</b>			
Gastos Financieros	17	3 678 826	11 137 210
Gastos por Depreciación		1 049 261	8 254 566
Otros Gastos		1 562 054	1 826 801
<b>Total Otros Gastos</b>		<b>6 290 142</b>	<b>21 218 576</b>
<b>Déficit neto</b>		<b>€ 13 742 064</b>	<b>€ (5 780 939)</b>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Al ser las 18:15 horas se retiran las señoras: Karoní Ocampo y Peggy Sosa, quedando el quórum mínimo de ley. **ARTÍCULO OCTAVO: INFORME DEL VICE-PRESIDENTE** 8.1 El Sr. Juan Ignacio Pignataro indica que se hizo un análisis de la situación actual y hacia dónde se debe ir evolucionando como Cámara y luego se realizaron sesiones de seguimiento, producto de ello es que presenta una propuesta de nueva imagen de la Cámara, con un cambio de nombre. Lo que se busca es abrir el efecto de participantes en la asociación involucrando a otros actores estratégicos de la industria como desarrolladores. Agregar etapas que permitan diversificar y agregar valor en las diferentes etapas. El nombre de Cámara Nacional de Bienes Raíces abre la oportunidad de abrigar a todas esas áreas y formar una organización única a nivel nacional. Se debe involucrar la tecnología, capacitación y mejorar la percepción del asociado. El Sr. Adrián Mora sugiere invitar al Sr. Alejandro Sedó presentar en la próxima sesión de Junta Directiva un resumen de 30 minutos explicando el cambio de imagen. Además, solicita a los directores revisar el documento que se les remitió y remitan las observaciones que tengan. El señor Presidente solicita un acuerdo de la Junta Directiva donde se le autorice a él responder la nota a la SUGEF que con base en recomendación emitida por el Asesor Legal no se brindará la base de datos de los asociados. **ACUERDO 218-2021: Por unanimidad se autoriza al Sr. Adrián Mora Solano responder la nota a la SUGEF que con base en recomendación emitida por el Asesor Legal no se brindará la base de datos de los asociados. ACUERDO FIRME.** **ARTÍCULO NOVENO: INFORME DE VOCAL I** 9.1 El Sr. Víctor Loría solicita a la administración para que se efectúe consulta ante el Ministerio de Hacienda para saber cuántas personas están inscritos en la

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

categoría de corredores inmobiliarios o comisionistas. A fin de saber cómo está la informalidad del sector. 9.2 Sugiere la posibilidad de solicitar a Real Tec complementar el módulo que tienen para los corredores con un tipo de CRM para los Asociados de la CCCBR. Sería algo funcional que la Cámara les brindaría a los asociados. El Sr. Carlos Zúñiga indica que en diciembre 2020 se había presentado la información al BCR sin embargo el departamento jurídico el banco frenó la inscripción ante SUGEF. Se procedió con la inscripción y ya la Cámara quedó inscrita, sin embargo, el banco comunicó que aún la Cámara no está inscrito, se deben llenar documentos donde se incluya al Oficial de Cumplimiento, figura que recae en el Sr. Juan Carlos Majano, Fiscal. El Sr. Juan Ignacio Pignataro comenta que el tema del CRM se debe entender que es un producto a la medida del cual Codisa va a cobrar para desarrollarlo, una cosa es tener una alianza con la Cámara y otra cosa es ser un proveedor exclusivo. Lo que posiblemente pueda hacer Codisa es hacer unas modificaciones al CRM, para lo cual se debe proponer qué es lo que hace falta o qué es realmente relevante para los corredores. El Sr. Adrián Mora solicita que el tema lo aborden entre el Sr. Víctor Loría y el Sr. Juan Ignacio Pignataro. Al ser las 18:58 se retira el Sr. Juan Carlos Majano Medina. **ARTÍCULO DÉCIMO: Otros Informes.**

**Solicitud de Incorporación Nuevos afiliados**

<b>NOMBRE</b>	<b>CEDULA</b>	<b>Mes del curso</b>
María Fernanda Villasmil Mejía	186201489109	Mes de julio 2021
Javier Pérez Infante	110640658	Mes de julio 2021
Darrell Rasheed Condega Soto	402430119	Mes de julio 2021
Álvaro Elí Jiménez Abarca	107650108	Mes de agosto 2021

**ACUERDO 219-2021: 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.**

**d. SOLICITUD DE DESAFILIACIÓN-ASOCIADOS:**

1350 José Miguel Porras Mejías

**ACUERDO 220-2021: Se aprueba por unanimidad la desafiliación de Maritza Cubero R, José Miguel Porras Mejías, carné N° 1350, como miembro de la CCCBR. Se solicita a la administración, proceder según corresponda.**

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

**e. SOLICITUD SUSPENSION POR MOROSIDAD**

2129 Dinorah Arce Ramírez  
2130 María Viquez Arce  
2929 Johel Hernández Méndez  
2946 José Antonio Brathwaite Ruiz  
2974 Manuel Arias Cortez  
3004 Brandon Frazee West

**ACUERDO 221-2021: Se aprueba por unanimidad la suspensión de las personas contempladas en la lista anterior como miembros de la CCCBR por tener una morosidad mayor a 180 días. Se solicita a la administración, proceder según corresponda.** Se solicita conversar con el Sr. Sergio Barrantes Solano para instarlo a ponerse al día con el pago o efectuar un arreglo de pago, de no ponerse al día en un lapso de 15 días, se deberá presentar a la Junta Directiva para su suspensión. Al ser las 19:02 horas del mismo día se concluye la sesión.



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