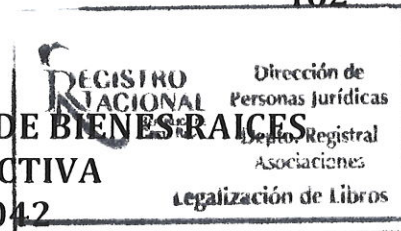


CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES  
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA  
CEDULA JURIDICA 3-002-051042



**Acta extraordinaria número 1330-2021**

Acta de la sesión extraordinaria número **1330-2021** de la Junta Directiva de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada el **17 de noviembre 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 15:38 horas contando con la participación de: Miembros Presentes: Adrián Mora Solano, Presidente Martha Montiel Galindo, Secretaria Víctor Loría Corrales, Vocal I Marcelo Dondi Ruiz, Vocal II Peggy Sosa, Vocal III Juan Carlos Majano Medina, Fiscal Ausente con justificación: Juan Ignacio Pignataro Madrigal, Vicepresidente Karoní Ocampo Ledezma, Tesorera Kattya Esquivel Valerin, Fiscal Suplente Invitados: Sr. Carlos Zúñiga Naranjo, Gerente CCCBR. **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 Presidente da lectura al orden del día. 1. Verificación del Quórum 2. Lectura del acta 1329. 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. La señora Secretaria solicita que se incluya dentro de correspondencia, nota enviada por el Tribunal de Ética. Con la modificación solicitada, se somete a votación el orden del día de la sesión 1330-2021. **ACUERDO 245-2021: Por unanimidad se aprueba la agenda de la sesión 1330-2021, con la inclusión respectiva.** **ARTÍCULO TERCERO: LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA 1330 APROBADA** El señor Presidente somete a votación la aprobación del acta. No habiendo observaciones, se acuerda: **ACUERDO 246-2021: Por mayoría se aprueba el acta de la sesión de Junta Directiva N° 1329-2021. Se abstiene de votar el Sr. Adrián Mora Solano, debido a que no estuvo presente en esa sesión.** **ARTÍCULO CUARTO: LECTURA DE CORRESPONDENCIA**

La Sra. Martha Montiel da lectura a nota enviada por el Tribunal de Ética, la cual se transcribe en la presente acta.

*“San José, 9 de noviembre de 2021 TE-013-2021 Señores Junta Directiva Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces Asunto: Permisos Temporales Estimados Señores: En la sesión 022-2021 del 19 de octubre de dos mil veintiuno, el Tribunal de Ética solicita a la Junta Directa, acorde con el artículo 20 de los Estatutos de la Cámara el detalle actualizado del estatus del Registro de Asociados de la Cámara, específicamente haciendo referencia a todos aquellos asociados quienes actualmente gocen de un Permiso Temporal. La preocupación de este Tribunal radica que no exista un mayor control sobre lo establecido en el Artículo 14 de los estatutos de la Cámara que indica: “...En todo caso, este permiso no podrá ser por un plazo mayor de un año, salvo que fuere debidamente justificado y que no ejerza la correduría...” Este Tribunal desea corroborar que no se esté violentando lo establecido en el artículo 14 por parte de uno o varios asociados, quienes no aporten una justificación válida para ejercer la correduría mientras gocen de dicho permiso, aprovechándose de la buena fe de la Cámara. El Tribunal de Ética queda atento a sus comentarios, Carlos Orozco Flores Secretario Tribunal de Ética”*

El Sr. Juan Carlos Majano Medina aclara que lo solicitado es de competencia del Fiscal, no del Tribunal de Ética. Cada una de las personas que se desafilian o se suspenden a la Cámara deben cumplir una serie de requisitos establecidos en los Estatutos y la



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

Administración es la que efectúa un primer filtro del cumplimiento de estos requisitos, siendo el Fiscal el segundo filtro de revisión. Se debe instar al Tribunal a que cumplan lo que los Estatutos les delega. El Sr. Víctor Loría considera que hay un evidente sentido de protagonismo de parte de algunos actores y hay un claro desconocimiento de los alcances que tiene un Comité como el de Ética. El único órgano que tiene facultad para fiscalizar las acciones de la Junta Directiva es la Fiscalía y el único órgano que tiene derecho de fiscalizar las acciones administrativas es la Presidencia de la Junta Directiva. Discutido ampliamente el tema, la Junta Directiva acuerda: **ACUERDO 247-2021: Se conoce nota emitida por el Tribunal de Ética y por unanimidad se aprueba responder que de acuerdo con lo que establece el Estatuto de la CCCBR quien tiene la competencia de ser el vigilante del debido proceso de afiliación, desafiliación y suspensión por morosidad es el señor Fiscal hacia la Junta Directiva. Asimismo, el Fiscal es el Director de la Comisión de Afiliaciones, por lo que a él le compete todo lo que compete con respecto al registro de asociados. Por lo anteriormente indicado la solicitud no es procedente, por lo que se invita a los miembros del Tribunal de Honor a que lean las actas donde aparece la lista de las personas que piden permiso y que de considerarlo necesario, remitan las consultas que tengan al respecto a la Fiscalía. Se delega en la señora Secretaria comunicar el presente acuerdo al Tribunal de Ética. ACUERDO FIRME. ARTICULO QUINTO: INFORME DEL PRESIDENTE**

5.1 El Sr. Carlos Zúñiga Naranjo efectúa la presentación del presupuesto para el congreso nacional inmobiliario 2022. En la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes raíces (CCCBR), al igual que otras organizaciones, corresponde anualmente elaborar y presentar en asamblea general de asociados (artículo 45, inciso m. de los estatutos) un proyecto de presupuesto para el periodo siguiente, a ser analizado para su aprobación. Con base en lo anterior, a continuación se les hace llegar el resumen del proyecto presupuesto para el periodo 2022. Dicho presupuesto fue elaborado tomando como referencia el comportamiento de las cuentas de resultados del periodo 2021 hasta el mes de septiembre, y los resultados de los años completos 2020 y 2019. Cada cuenta de ingreso y egresos ha sido analizada de forma independiente a las otras cuentas, siendo relativamente sencillo la presupuestación de las cuentas correspondientes a la operación regular de la asociación; ingreso por cuotas mensuales de los asociados, gastos administrativos, gastos financieros, etc. Para el caso de los ingresos por capacitaciones a realizar por la CCCBR, la presupuestación de estos fue realizada tomando como base la realización de diez cursos de correduría inmobiliaria general, distribuidos entre los meses de febrero a noviembre, en modalidad virtual (hasta que las normas sanitarias permitan realizarlos de forma presencial), intercalándolos entre diurnos y nocturnos, dando facilidad a las personas que por sus compromisos laborales solo en las noches les es posible matricularlos. De igual forma, los gastos asociados a los cursos han sido calculados siguiendo lo previsto en estas actividades. En relación al gasto financiero (Intereses), la cámara cuenta con una deuda por la suma de \$20,000.00 (veinte mil dólares 00/100), cuyo costo por intereses corresponde ser cancelados mensualmente. Por otra parte, una importante variable a considerar para estas estimaciones, es la conversión dólares a colones. Tanto los ingresos por cuotas de los asociados como los correspondientes a lo cobrado por los cursos son recibidos en dólares. La convertibilidad de dólares a colones ha sido usada la proyección mensual del tipo de cambio, esto proyectando un índice de variación calculado con base en estadística de los últimos dos años. Gastos por actividades no operativas. Los costos asociados a las actividades correspondientes a los comités de la cámara, han sido definidos con base en los proyectos propuestos por estos comités. De esta forma el presupuesto para el comité de actividades sociales, se basa en lo que ellos han propuesto hacer durante el año. De igual forma el comité de proyecto de ley, consejo internacional (este genera sus recursos), centro de negocios, capacitación y afiliación, regionalización. Por último, para el año 2022 ha sido proyecto la realización de un congreso nacional inmobiliario que está organizando la cámara. Este ha sido programado a realizar en los días 22 y 23 de septiembre 2022. Las partidas de ingresos y egresos relacionados a este evento, han sido calculadas una a una según la planificación de este. Está de más anotar, pero además de procurar el objetivo relacionado a la proyección y posicionamiento de la asociación, toda acción y el



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

congreso como un todo, debe ser autofinanciado. Esto es, que la operación ordinaria de la asociación no tenga que compensar los costos asociados a esta actividad.

Asociación Cámara Costarricense De Corredores De Bienes Raíces					
Resultado operación					
Presupuesto operativo 2022					
	TOTAL PRIMER TRIMESTRE	TOTAL SEGUNDO TRIMESTRE	TOTAL TERCER TRIMESTRE	TOTAL CUARTO TRIMESTRE	TOTAL AÑO 2022
<b>Ingresos</b>					
Total 41 Ingresos Corrientes	₡ 29 083 368	₡ 31 293 888	₡33 564 514	₡ 35 896 557	₡ 129 838 32
<b>Ingresos totales</b>	₡ 34 445 810	₡ 40 176 922	₡42 581 461	₡ 45 049 435	₡ 162 253 62
Total 510-000 Gastos Administrativos	₡ 18 174 308	₡ 18 869 726	₡18 968 412	₡ 18 830 999	₡74 843 44
<b>Gastos totales</b>	₡ 30 751 036	₡ 33 858 716	₡32 754 950	₡ 32 240 669	₡129 605 37
Otros gastos totales (Diferencial Cambiario)	₡ 164 058	₡ 164 058	₡164 058	₡ 164 058	₡ 656 23
<b>SUPERÁVIT O DÉFICIT</b>	₡ 3 530 716	₡ 6 154 149	₡9 662 454	₡ 12 644 709	₡31 992 02
<b>MENOS:</b>					
Comité de capacitación	₡ 140 990	₡ 143 116	₡ 145 273	₡ 147 463	₡ 576 84
Consejo internacional	₡ 0	₡ 6 650 133	₡ 0	₡ 1 867 172	₡ 8 517 30
Comité de actividades sociales	₡ 57 000	₡ 45 000	₡ 500 000	₡ 2 980 000	₡3 582 00
Comité de Regionalización	₡ 388 938	₡ 394 802	₡ 400 753	406 795	₡ 1 591 28
Comité centro de negocios	₡ 152 000	₡ 152 000	₡ 152 000	₡ 152 000	₡ 608 00
Comisión congreso inmobiliario nacional	₡ 0	₡ 0	₡ 0	₡ 0	₡
FIABCI	₡ 0	₡ 1 184 395	₡ 0	₡ 0	₡ 1 184 39
<b>TOTAL EGRESOS COMISIONES</b>	₡ 738 928	₡ 8 569 445	₡1 198 026	₡ 5 553 429	₡16 059 82
<b>SUPERÁVIT operación 2022</b>	₡ 2 731 787	-₡ 2 415 296	₡ 8 464 428	₡ 7 091 279	₡ 15 872 19

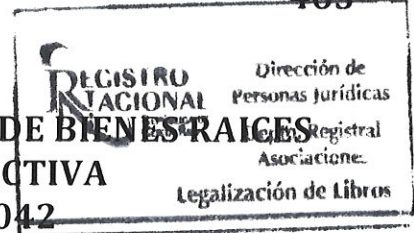
**PRESUPUESTO CONGRESO INMOBILIARIO CCCBR 2022**

**CONGRESO INMOBILIARIO 2022**

**DETALLE COTIZACIÓN APORTADA POR EL HOTEL INTERCONTINENTAL**

Cantidades	Concepto	Precio unidad	Subtotal	Impuestos	Total
	22 de septiembre del 2022 (día 1) CAMBIO DE FECHAS				
125	Paquete corporativo (CBAM, almuerzo, servicio 3 tiempos y CBPM)	\$38,00	\$4 750,00	\$1 092,00	\$5 842,0
125	Montaje del salón	\$2,00	\$250,00	\$32,50	\$282,5

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



2 Proyector y pantalla	\$236,00	\$472,00	\$92,04	\$564,0
2 Distribuidores	\$42,00	\$84,00	\$10,92	\$94,9
4 Micrófonos	\$33,00	\$132,00	\$17,16	\$149,1
2 Audio	\$68,00	\$136,00	\$17,68	\$153,6
1 Técnico permanente	<u>\$105,00</u>	<u>\$105,00</u>	<u>\$13,65</u>	<u>\$118,6</u>
<b>TOTALES</b>		<b>\$5 929,00</b>	<b>\$1 275,95</b>	<b>\$7 204,9</b>

### 23 de septiembre del 2022 (día 2)

125 Paquete corporativo (CBAM, almuerzo, servicio 3 tiempos y CBPM)	\$38,00	\$4 750,00	\$1 092,00	\$5 842,0
2 Proyector y pantalla	\$236,00	\$472,00	\$61,36	\$533,3
2 Distribuidores	\$42,00	\$84,00	\$10,92	\$94,9
4 Micrófonos	\$33,00	\$132,00	\$17,16	\$149,1
2 Audio	\$68,00	\$136,00	\$17,68	\$153,6
1 Técnico permanente	\$105,00	\$105,00	\$13,65	\$118,6
<b>TOTALES</b>		<b><u>\$5 679,00</u></b>	<b><u>\$1 212,77</u></b>	<b><u>\$6 891,7</u></b>
<b>TOTAL LOGISTICA DOS DÍAS</b>		<b>\$11 608,00</b>	<b>\$2 488,72</b>	<b>\$14 096,7</b>

### HILTON

#### Coctel de bienvenida

Cantidades	Concepto	Precio unidad	Subtotal	Impuestos	Total
<b>22 de septiembre del 2022 (día 1)</b>					
50	Bocas de coctel	\$25,00	\$1 250,00	\$287,50	\$1 537,50
50	Descorche coctel de bienvenida	<u>\$6,00</u>	<u>\$300,00</u>	<u>\$69,00</u>	<u>\$369,00</u>
<b>TOTAL COCTEL DE BIENVENIDA HILTON</b>			<b>\$1 550,00</b>	<b>\$356,50</b>	<b>\$1 906,50</b>

**TOTAL EVENTO (Dólares) \$20 560,73**

Tiquetes aéreos y hospedajes \$5 380,00

**TOTAL GENERAL (dólares) \$25 940,73**

**TOTAL GENERAL (Colones) \$16 731 767,63**

El señor Presidente indica algunos rubros que faltan incluir como el vino de los dos eventos, la comparsa, las organizadoras, entre otros. Por otra parte, felicita a la Sra. Martha Montiel



**TOMO 14**

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



y del Sr. Carlos Zúñiga por el excelente trabajo y apoyo que han brindado en todo lo que respecta a la organización del Congreso.

**ACUERDO 248-2021: Por unanimidad se brinda el visto bueno para que la Administración se remita a los asociados los estados financieros a octubre 2021 y el presupuesto de la CCCBR. ACUERDO FIRME.** 5.2 El señor Presidente indica que la Sra. Martha Montiel remitió los contratos con el Hotel Intercontinental y con el Hotel Hilton donde se realizará el congreso inmobiliario 2022. La Sra. Martha Montiel expone lo establecido en los contratos, los cuales fueron remitidos al Lic. Adrián Fernández quien brindó su visto bueno. El señor Presidente expresa que ambos hoteles deberán remitir a la Cámara videos publicitarios para poder divulgarlos en la conferencia de prensa. Se somete a votación la autorización al Presidente para la firma de los contratos con el Hotel Real Intercontinental y con el Hotel Hilton para realizar el 22 y 23 de setiembre del 2022 el Congreso Nacional Inmobiliario Costa Rica. **ACUERDO 249-2021: Por unanimidad se autoriza al Sr. Adrián Mora Solano la firma de los contratos con el Hotel Real Intercontinental y con el Hotel Hilton para realizar el 22 y 23 de setiembre del 2022 el Congreso Nacional Inmobiliario Costa Rica 2022. ACUERDO FIRME.** 5.3 El Sr. Adrián Mora Solano somete a consideración de los señores directores, el nombramiento de dos delegados de la CCCBR ante CILA para actividad del próximo 06 de diciembre del 2021. Solicita que sea el Sr. Juan Ignacio Pignataro quien lo acompañe en la sesión que realizará CILA el 6 de diciembre del 2021, donde se elegirá al Presidente para el periodo 2023 y la Junta Directiva para el periodo 2022. **ACUERDO 250-2021: Por unanimidad se aprueba la designación del Sr. Adrián Mora Solano y al Sr. Juan Ignacio Pignataro como delegados de la CCCBR para poder asistir y votar en la sesión que realizará CILA el 06 de diciembre del 2021. Se solicita a la señora Secretaria comunicar el presente acuerdo a la Sra. Ofelia Ulloa, Presidenta de CILA. ACUERDO FIRME.** Al ser las 16:52 se retira de la sesión el Sr. Marcelo Dondi 5.4 Aprobación del Acto inicial de denuncia para ser trasladado al Tribunal de Ética. **ACUERDO 251-2021: Por unanimidad se aprueba responder a la Sra. Yvonne Gruner Babic, carné: 2994, que se ha dado formal inicio al trámite seguido por denuncia interpuesta contra la señora Valerie Rompais, carné: 1812. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 del Estatuto de la Cámara se ordena notificar esta resolución a ambas corredoras, y se les informa que la Cámara pone a su disposición la realización de una audiencia de conciliación, en razón de lo cual, y si ellas están interesadas, deben así informarlo dentro del plazo de cinco días hábiles después de que reciban este documento. Asimismo, se le informa a la corredora Valerie Rompais que independientemente de que esté interesada en la conciliación, puede en el mismo plazo anterior hacer sus alegatos de defensa y aportar la contraprueba que estime oportuno en torno a la denuncia planteada en su contra. A estos efectos se le remite con esta notificación copia de la denuncia y pruebas aportadas por la señora Yvonne Gruner Babic. Una vez se agote la instancia**



**TOMO 14**

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

de conciliación se trasladará este expediente al Tribunal de Ética para que continúe con la tramitación de este. **ACUERDO FIRME.**

**ARTICULO SEXTO:**

**6.1 SOLICITUD DE INCORPORACIÓN**

<b>NOMBRE</b>	<b>CEDULA</b>	<b>MES DEL CURSO</b>
Laura Gutiérrez Cabalceta	107800703	Mes de febrero 2021
José Adrián Peña Serrano	112010890	Mes de noviembre 2021
Tatiana Mariela Sánchez Alvarado	110650757	Mes de noviembre 2021
Merlin Arias Méndez	105960716	Mes de noviembre 2021
Reyneira Tindel Villarreal	113510710	Mes de noviembre 2021
Yendry Zúñiga Barquero	603030858	Mes de noviembre 2021
Mateo Yepes Sánchez	402600255	Mes de noviembre 2021
Gabriela María Colón García	106800950	Mes de noviembre 2021
Eyal Porat	137600006816	Mes de noviembre 2021
Aaron Vargas Solano	206040044	Mes de noviembre 2021

El Sr. Juan Carlos Majano indica que cada una de las personas consignadas en estos listados cumplen con lo establecido en el Estatuto. Al ser las 17:00 se reincorpora a la sesión el Sr. Marcelo Dondi. **ACUERDO 252-2021: 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.**

**6.2 SOLICITUD DE DESAFILIACIÓN-ASOCIADOS:**

2885 Patricia Villalobos Chaves  
 2950 Moisés Blanco Quirós  
 3055 Fernando Vargas Ulloa

**ACUERDO 253-2021: Se aprueba por unanimidad la desafiliación de lista de asociados indicados en la lista anterior, como miembro de la CCCBR. Se solicita a la administración, proceder según corresponda. Al ser las 17:02 concluye la sesión.**

Sr. Adrián Mora Solano, Presidente y Sra. Martha Montiel Galindo, Secretaria.