

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

Acta ordinaria número 1333-2021

Acta de la sesión ordinaria número **1333-2021** de la Junta Directiva de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada el **22 de diciembre del 2021** en las oficinas de la Cámara. Se inicia la sesión a las 10:55 horas contando con la participación de: **Miembros Presentes:** Adrián Mora Solano, Presidente Martha Montiel Galindo, Secretaria Karoni Ocampo Ledezma, Tesorera Víctor Loría Corrales, Vocal I Marcelo Dondi Ruiz, Vocal II Katty Esquivel Valerín, Fiscal Suplente Ausente con justificación: Juan Ignacio Pignataro Madrigal, Vicepresidente Peggy Sosa, Vocal III David Arias, Fiscal Suplente Invitados: Sr. Carlos Zúñiga Naranjo, Gerente CCCBR. Lic. Adrián Fernández **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 1332. 3. Audiencia. 4. Correspondencia. 5. Informe de Gerencia. 6. Informe de Presidencia. 7. Informe del Fiscal. 8. Solicitudes varias. Se somete a votación el orden del día con la observación respectiva. **ACUERDO 274-2021: Se aprueba por unanimidad el orden del día de la sesión ordinaria N° 1333-2021 del 22 de diciembre del 2021.** **ARTÍCULO TERCERO: LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA 1333** El señor Presidente somete a votación la aprobación del acta **ACUERDO 275-2021: Por mayoría se aprueba el acta de la sesión N° 1332 del 8 de Diciembre del 2021.** **ARTÍCULO CUARTO: SOLICITUD DE AUDIENCIA:** 4.1 Se recibe en audiencia a representantes de la empresa Octopus empresa de streaming, contenido audiovisual. El Sr. Adrián Mora indica que esta empresa fue la que colaboró con la Cámara en el Congreso Internacional del MLS en España, para lo cual los felicita porque se recibió comunicado de España indicando que la presentación de Costa Rica fue la mejor de Latinoamérica. El objetivo de esta audiencia es que presenten una propuesta de alianza para la parte de streaming y de contenido audiovisual. Se ofrece el desarrollo de estrategias digitales, contenido audiovisual y campaña comercial (sitio web y redes sociales; Instagram, Facebook, etc.) El Sr. Adrián Mora efectúa las siguientes preguntas:

1. ¿Cómo es que efectúan la precalificación en Instagram o en Facebook para hacer esa campaña y que se produzcan esos leads y se determinen a clientes precalificados.
2. Se desea hacer una campaña de atracción de personas que deseen participar en el Congreso Inmobiliario como asistentes y como patrocinadores. ¿Estarían dispuestos a firmar algún tipo de acuerdo o alianza para que mediante un webinar a efectuarse en febrero Octopus pueda participar en el Congreso Inmobiliario y presentar sus productos a cambio de algún tipo de descuento para los asociados?

Por parte de Optopus indica indican que lo principal es la medición, se aplican indicadores y mediante filtros se recibe quién realmente será el cliente potencial y se hace mediante Google en la página web y estas campañas de medición con el tiempo se vuelven más específicas. En el caso de la CCCBR sí se puede aplicar, pero primeramente deben revisar la situación y si realmente hay algún tipo de canje. Facebook sigue siendo por excelencia una herramienta por excelencia en el país, todos los clientes están en esta y otras redes sociales, pero se debe tener otra reunión para analizar este tema. En relación con el canje se está abierto a ello. El Sr. Adrián Mora indica que son dos propuestas la primera ser patrocinadores del Congreso y ayudar a captar a otros patrocinadores y de congresistas que deseen participar y otra sería una oferta de servicios para los asociados mediante un convenio. A cambio se les daría participación en los webinars que se efectúan para que presenten las herramientas que promocionan. Al hacer la alianza se les daría acceso a que dentro de sus plataformas de trabajo utilicen los signos externos de la Cámara. Se estará a la espera de la presentación de las propuestas de alianza por

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

parte de Optopus para analizarlas en la primera sesión de enero del 2022. **ARTÍCULO QUINTO: LECTURA DE CORRESPONDENCIA** 5.1 Se conoce nota emitida por la Sra. Mary Ann Weston donde presenta renuncia como miembro de la CCCBR. Se somete a votación la aprobación de renuncia presentada por la Sra. Mary Anne Weston. **ACUERDO 276-2022: Por unanimidad se aprueba moción para aceptar renuncia presentada por la Sra. Mary Anne Weston como miembro de la CCCBR. Proceda la administración con el procedimiento respectivo. ACUERDO FIRME. ARTÍCULO SEXTO: INFORME DEL GERENTE ADMINISTRATIVO** 6.1 El Sr. Carlos Zúñiga Naranjo presenta el contrato para el curso programado de CIPS 2022. Conocidos los términos del contrato, se somete a votación su aprobación: **ACUERDO 277-2022: Por unanimidad se aprueba el contrato para el curso programado de CIPS 2022 según los términos ahí contemplados. Se autoriza al Sr. Adrián Mora a firmar dicho contrato. ACUERDO FIRME. ARTÍCULO SÉTIMO: INFORME DEL PRESIDENTE** 7.1 Propuesta de un 50% de descuento en la tarifa de reincorporación a ex asociados con más de 1 año de haber dejado la CCCBR. La misma será válida del 03 de enero al 28 de febrero de 2022 e iniciar en enero 2022 una campaña por los distintos medios publicitarios para iniciar el proceso de incorporación de la CCCBR en la FIABCI y posterior ratificación de esta en Asamblea. Se da lectura a la carta de inscripción a FIABCI. Por tres años, cada país tendría que integrarla con 6 miembros con los mismos costos. El Lic. Adrián Fernández indica que para efectos de aprobarlo debe darse en una asamblea General Extraordinaria a inicios del próximo año, únicamente para abordar este tema y se tome una decisión al respecto. Sobre los descuentos el Artículo 34 del Estatuto lo permite, solamente que el acuerdo que se tome debe ser lo más detallado posible. El Sr. Adrián Mora indica que la idea es que la Junta Directiva apruebe el inicio de esta campaña y que una vez que se envíe la propuesta a FIABCI (Paris). Se podría iniciar la campaña. El Lic. Fernández indica que si se puede iniciar la campaña pero cualquier gasto de presupuesto debe ser aprobado por la Asamblea General Extraordinaria, a fin de evitar cualquier vicio de ejecución de presupuesto. El señor Adrián Mora somete a votación generar una propuesta para ofrecer un 50% de descuento de la tarifa de reincorporación únicamente a ex asociados con más de un año de haber dejado la Cámara y la misma tendrá una validez específica del 3 de enero al 28 de febrero e iniciar con una campaña masiva ofreciendo esta propuesta para los ex asociados. **ACUERDO 278-2021: Por unanimidad se aprueba ofrecer un 50% de descuento de la tarifa de reincorporación únicamente a ex asociados con más de un año de haber dejado la Cámara; la misma tendrá una validez específica del 3 de enero al 28 de febrero del 2022. Asimismo, se aprueba iniciar con una campaña de comunicación masiva ofreciendo esta propuesta para los ex asociados. ACUERDO FIRME.** El Sr. Adrián Mora presenta emoción autorizando a la administración para que en enero del 2022 se efectúe una campaña publicitaria virtual para dar a conocer el proceso de incorporación de la CCCBR a FIABCI y la propuesta de invitar a miembros de la Cámara a formar parte del capítulo centroamericano Costa Rica CCCBR-FIABCI y que posteriormente en una asamblea extraordinaria se ratifique la propuesta de incorporación de la Cámara a FIABCI. **ACUERDO 278-2021: Por unanimidad se autoriza a la administración para que en enero del 2022 se efectúe una campaña publicitaria virtual para dar a conocer el proceso de incorporación de la CCCBR a FIABCI y la propuesta de invitar a miembros de la Cámara a formar parte del capítulo centroamericano Costa Rica CCCBR-FIABCI y que posteriormente en una asamblea extraordinaria se ratifique la propuesta de incorporación de la Cámara a FIABCI. ACUERDO FIRME.** 7.2 Propuesta para entablar un proceso legal por la vía Contencioso-administrativa contra el reglamento de SUGEF por parte de la CCCBR. El Lic. Adrián Fernández indica que la Ley 7786 ay un artículo donde se hace referencia a las personas que tienen que inscribirse a la SUGEF y en un inciso de ese artículo dice que se debe inscribir las personas físicas o jurídicas que se dediquen de forma profesional y habitual a la compra y venta de bienes e inmuebles. Para su entender esto aplica a prestamistas. La SUGEF saca un reglamento indicando que este artículo incluye los corredores, los intermediarios, etc., incluyendo a los corredores en algo que no dice la ley. Ante la Sala Constitucional se planteó una Acción de Inconstitucionalidad en contra de este reglamento resolviéndose que ellos no son el órgano competente para resolver y que es un tema que se debe abordar en la jurisdicción ordinaria entendiéndose que es la

vía contenciosa administrativa. Agrega que todo lo que sean impuestos debe darse por ley, por lo que detrás de todo esto hay un tema impositivo porque el Ministerio de Hacienda emitió un reglamento que se indica cuánto es lo que deben de pagar, por lo que este reglamento no se puede fundamentar en un artículo de otro reglamento porque no existe una ley que indique que se debe cobrar ese rubro. Como todo proceso contencioso no se sabe cuál va a hacer el resultado, pero se recomienda acudir al Tribunal Contencioso Administrativo para tratar de anular los dos reglamentos en cuanto a la inclusión de los corredores, pero además del contencioso se interpondría una medida cautelar. Considera que es un proceso judicial que vale la pena interponerlo porque se tienen buenos elementos para ganarlo. La señora Karóni Ocampo indica que no es algo que se pueda solucionar con una demanda porque se debe llegar a todas las personas que están moviendo muebles e inmuebles a través de los corredores. La SUGEF está capacitando a los corredores para que sepan cómo llevar sus manuales de seguimiento y establece el pago de un canon por el servicio brindado, o sea, el canon no es un castigo por ser corredor sino que es un cobro por un servicio, el corredor por su actividad tiene que ser regulado por el Estado. La Sra. Katty Esquivel indica que trabajó en banca los últimos años y siempre ha sabido que la SUGEF es un intermediario y esto que está haciendo es debido a una directriz internacional para poder posicionar al país en el nivel de la banca, por lo que en el momento en que no se cuente con ciertos requisitos, el país como tal pasa a tener una calificación donde la gente no puede invertir en Costa Rica por ser un país que esté más expuesto. Otra cosa es que ellos se equivocaron por no haberlo hecho por medio de una ley y por eso lo hicieron por medio de un reglamento. Indica que si es un vicio de ilegalidad y si el Lic. Adrián Fernández considera que es un atropello, está de acuerdo en que se realicen estas acciones. El Sr. Adrián Mora apoya la demanda porque están pagando justos por pecadores porque no todas las personas intermediadoras o corredores están inscritas en SUGEF. De acuerdo con Tributación Directa a enero del 2020 había casi 18000 personas realizando algún tipo de comisión de índole inmobiliario o de transacciones y no llegan ni a 4000 los que están inscritos en la SUGEF. Discutido ampliamente el tema, la Junta Directiva acuerda: **ACUERDO 279-2021: Se aprueba por mayoría simple entablar un proceso legal por la vía contenciosa administrativa contra la SUGEF. El Lic. Adrián Fernández sería el abogado que estaría a cargo del proceso por un monto de ₡1,200,000 colones, dicho pago estaría dividido en 3 tractos al inicio de la sentencia en pro de la defensa de los derechos de los asociados de la CCCBR. Se abstiene de votar la Sra. Karóni Ocampo.** Autorización de aumentar el límite de la tarjeta de Crédito de la Cámara con el BN que actualmente tiene límite de \$1.800 y cancelación de la otra tarjeta de Crédito del BAC San José / Credomatic que nunca se utilizó. El Sr. Adrián Mora Solano solicita que se aumente el monto a \$2.000 con la solicitud de aumentar el BAC to BAC y establecer un bono en el Banco Nacional que genere ingresos a la asociación. **ACUERDO 280-2021: Por unanimidad se aprueba aumentar a \$2000 del límite de la tarjeta de crédito de la Cámara con el Banco Nacional. ACUERDO FIRME.** El Sr. Adrián Mora presenta solicitud de la Comisión de Congreso para que el Lic. Adrián Fernández elabore un contrato para los servicios que están ofreciendo a los potenciales oferentes de patrocinios. **ACUERDO 281-2021: Por unanimidad se aprueba solicitar al Lic. Adrián Fernández la elaboración de un contrato para los servicios que están ofreciendo a los potenciales oferentes de patrocinios del Congreso Inmobiliario. ACUERDO FIRME.** Al ser las 12:51 horas se incorpora a la sesión el Sr. Víctor Loría. **ARTÍCULO OCTAVO: INFORME DE TESORERÍA** a. La Sra. Karóni Ocampo presenta los Estados Financieros a noviembre 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 Raices

Balance de Situación

Al 30 de noviembre 2021 y 31 de diciembre 2020

(Expresado en colones costarricenses)

	Notas	nov-21	dic-20
Activos			
Activos Corrientes			
Efectivo y equivalentes	4	€ 32 660 465	€ 13 157 746
Cuentas por cobrar	5, 5a	8 942 268	5 767 004
Documentos por cobrar	6	20 000	129 946
Gastos Pagados por Anticipado	7	2 185 226	1 373 033
Activos en inventario	8	319 166	355 643
Total Activos Corrientes		44 127 126	20 783 372
Activo No Corriente			
Propiedad, Planta y equipo neto	9a, 9b	125 077 344	126 233 643
Otros Activos		1 244 000	-
Total Activo No Corriente		126 321 344	126 233 643
Total Activos		€ 170 448 470	€ 147 017 015
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos			
Pasivos Corrientes			
Cuentas por Pagar	10	€ 251 738	€ 664 911
Gastos Acumulados y Retenciones por pagar	11a, 11b	4 644 572	1 702 865
Ingresos cobrados por anticipado		2 272 375	954 367
Instrumentos financieros corto plazo		219 196	-
Total Pasivos Corrientes		7 387 882	3 322 142
Pasivos no Corrientes			
Documentos por pagar largo plazo	12	12 354 200	15 432 500
Total Pasivos Corrientes		12 354 200	15 432 500
Total Pasivos		19 742 082	18 754 642
Patrimonio			
Superavit por Revaluación		67 161 897	67 161 897
Excedentes acumulados		61 100 476	66 881 415
Excedente (Déficit) del período		22 444 015	(5 780 939)
Total Patrimonio		150 706 388	128 262 373
Total Pasivo y Patrimonio		€ 170 448 470	€ 147 017 015

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 Raices
Estado de Excedentes y Perdidas
Por los años terminados al 30 de noviembre 2021 y 31 de diciembre 2020
(Expresado en colones costarricenses)

	Notas	nov-21	dic-20
Ingresos Corrientes			
Ingresos Asociados	€	79 281 333	€ 100 036 492
Ingresos por Capacitación		43 745 969	49 908 951
Ingresos desarrollo de congreso		8 507	16 992
Ingresos de ventas de productos		21 236	6 197
Ingresos Derecho de Afiliación		5 843 321	-
Ingresos de Reincorporación		707 923	-
Ingresos NAR		845 316	-
Total Ingresos Corrientes		130 453 604	149 968 633
Costos			
Costo de la mercadería Vendida		36 476	-
Total Gastos		36 476	-
Excedente Bruto		130 417 128	100 036 492
Gastos			
Gastos Administrativos	13	95 805 846	116 191 418
Gastos Mercadeo	14	2 770 674	2 740 395
Gastos Cursos	15	2 027 922	12 675 513
Gastos por actividades	16	3 392 636	5 904 407
Total Gastos		103 997 078	137 511 732
Excedente Operativo		26 420 049	12 456 901
Otros Ingresos			
Otros Ingresos		3 111 475	2 980 737
Total Otros Ingresos		3 111 475	2 980 737
Otros Gastos			
Gastos Financieros	17	5 683 773	11 137 210
Gastos por Depreciación		1 276 476	8 254 566
Otros Gastos		127 260	1 826 801
Total Otros Gastos		7 087 510	21 218 576
Excedente (Déficit) del periodo	€	22 444 015	€ (5 780 939)

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

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

ARTÍCULO NOVENO: INFORME FISCAL GENERAL

9.1 La Sra. Katty Esquivel informa que ya se entregó el finiquito del caso Sr. Espino, ya se le pagó, por lo que dicho finiquito ya fue presentado al Juzgado de rabajo por el Lic. Adrián Fernández, concluyendo con ello los litigios contra la Cámara.

9.2 La Sra. Katty Esquivel indica que a la fecha el Comité de Ética no ha hecho la entrega de haberes, lo cual le parece algo muy irresponsable. El Sr. Adrián Mora presenta moción para que se libere de responsabilidad a la Junta Directiva de la CCCBR de no poder proceder **ACUERDO 282-2021: Se libera de responsabilidad a la Junta Directiva de la CCCBR de no poder proceder con el nuevo Tribunal de Ética, ya que el anterior está reteniendo la entrega de haberes. Se comisiona en la Administración pedir al anterior Comité de Ética realizar a la brevedad posible la entrega de haberes. ACUERDO FIRME.**

9.3 La Sra. Katty Esquivel resalta el compromiso que deben tener los directores para asistir a las sesiones Junta Directiva. El Sr. Adrián Mora solicita que la Señora Fiscal lleve a partir de enero del 2022 el detalle de las asistencias de los directores. **ARTÍCULO DÉCIMO: VARIOS**

a. SOLICITUD DE PERMISOS-ASOCIADOS

- 2945 Heiner Rojas Mckenzie (permiso un año)

ACUERDO 283-2021: Por unanimidad se aprueba otorgar al Sr. Heiner Rojas Mckenzie, carné 2945 un permiso temporal de un año. Proceda la Administración a realizar el trámite respectivo.

b. INCORPORACIÓN-ASOCIADOS:

NOMBRE	CEDULA	MES/AÑO DEL CURSO
Antonio Jose Ramírez Vallina	800880030	Mes de marzo del 2014
Rafael Alonso Mejía Gutiérrez	112480449	Mes de agosto del 2021
Christopher Barbles Plumly	801210058	Mes de noviembre del 2021
María del Pilar Solórzano Steller	602640897	Mes de noviembre del 2021

ACUERDO 284-2021: 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.

c. DESAFILIACIÓN-ASOCIADOS:

- 2998 Andrei Arce Mora
- 3048 Birma Uliana Cortés Velasquez
- 1348 Mary Anne Weston

ACUERDO 285-2021: Se aprueba por unanimidad la desafiliación de los asociados indicados en la lista anterior, como miembros de la CCCBR. Se solicita a la administración, proceder según corresponda. Sin más asuntos por tratar, se concluye la sesión al ser las 13:00 horas del mismo día.

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