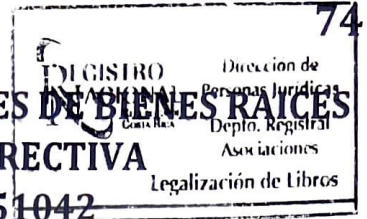


# TOMO 15

## CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES

### LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA

#### CEDULA JURIDICA 3-002-051042



#### Acta extraordinaria número 1360-2023

Acta de la sesión ordinaria número 1360-2023 de la Junta Directiva de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada el 19 de abril del 2023 mediante videoconferencia utilizando la plataforma digital Zoom. Se inicia la sesión a las 15:13 horas contando con la participación de:

#### Miembros Presentes:

- Juan Carlos Majano, Vicepresidente
- Martha Montiel Galindo, Secretaria
- Maria Fernanda Villasmil, Tesorera
- Víctor Loría, Vocal
- Carlos Mora, Vocal
- Kattia Esquivel Valerín, Fiscal
- Mónica López, Fiscal suplente

#### Ausente con justificación:

- Adrián Mora Solano, Presidente
- Peggy Sosa, Vocal III

#### Invitados:

- Sr. Carlos Zúñiga Naranjo, Gerente CCCBR.

**ARTÍCULO PRIMERO. CONFIRMACIÓN DEL QUÓRUM:** El señor Presidente a.i. 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 1356, 1357, 1358 y 1359. 3. Audiencia. 4. Correspondencia. 5. Informe de Gerencia. 6. Informe de Presidencia. 7. Informe de Fiscal. 8. Informe de Fiscal Suplente. 9. Solicitudes varias.

Se somete a votación incluir en el orden del día puntos de la señora Tesorera y del señor Vocal.

**ACUERDO 60-2023: Por unanimidad se aprueba el orden del día de la sesión extraordinaria 1360-2023 del 19 de abril del 2023 con la inclusión de asuntos del señor Vocal y de la señora Fiscal Suplente.**

#### **ARTÍCULO TERCERO: LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA 1356, 1357, 1358 y 1359**

El señor Presidente consulta si hay observaciones al acta.

Al no haber observaciones, se somete a votación el acta 1356, 1357, 1358 y 1359.

**ACUERDO 61-2023: Por unanimidad se aprueban las actas 1356, 1357, 1358 y 1359.**

#### **ARTÍCULO CUARTO: LECTURA DE CORRESPONDENCIA**

4.1 La Sra. Martha Menéndez da lectura a nota enviada por la Sra. Ofelia Ulloa.

*18 de Abril, 2023 Estimados Señores de Junta Directiva de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, CCCBR y Gerencia de la CCCBR. Me siento obligada como Directora Internacional de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, CCCBR a expresar mi sentir en referencia al curso y designación GREEN de NAR que está programada para los días 15 y 16 de Mayo 2023. Considero que no se le ha dado la difusión necesaria actual del curso y Designación GREEN según el compromiso que adquirimos con la NAR y con el Sr. Fernando Garcia Erviti, instructor autorizado por la NAR. El hecho que hasta la fecha solo tenemos 8 personas registradas es de suma preocupación por los compromisos adquiridos con NAR y con el Sr. Erviti. Adrián Mora, me solicitó conseguir la información que el Sr. Erviti necesitaba para preparar el curso y adaptarlo a lo que se hace y tiene en Costa Rica en construcción sostenible. Conseguí los contactos y lo que se necesita de la Cámara de Construcción, lo mismo del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos y que se lograra el contacto entre el Sr. Erviti y un investigador académico recomendado por*



Adrián para que ellos se comunicaran entre sí. Todo eso se ha logrado con éxito, lo mismo que la solicitud que se me pidió de presentarme ante el programa La VOZ de Amelia Rueda que también fue muy positiva. Todo el esfuerzo que hemos puesto desde la Convención de NAR 2022 en Orlando, Florida, para traer a Costa Rica la Designación GREEN y por primera vez en Latinoamérica, se ve empeñada por la falta de atención necesaria durante el mes de abril, mes importante anterior al evento, para atraer a los miembros de la CCCBR y fuera de la Cámara a tan apetecida designación internacional. Explico mi malestar: • Desde antes de Semana Santa, estoy solicitando el estatus del registro al curso y Designación Green a la administración vía WhatsApp, a don Carlos Zúñiga, a Juan Carlos Majano, designado por Adrián como presidente interino por encontrarse él de vacaciones. Fui siempre recibida con amabilidad, pero sin respuestas específicas al respecto. • Durante la Semana Santa llamé al celular de Don Carlos con ansias de noticias y a través de WhatsApp, pero no recibí respuesta alguna. Si bien era su vacación, hay llamadas que deben responderse por la emergencia de ésta. • Llamé a la Cámara a primera hora de oficina del martes siguiente, para encontrarme con la sorpresa que tampoco estaban trabajando. Me pregunté por qué un día hábil sigue la Cámara cerrada y con semejantes compromisos de por medio después de una vacación que considero larga y eso sin saber que también había otras prioridades como la auditoría interna (que me enteré hasta ayer), que con ese día extra de vacación tenía mucho menos sentido para mí. • Seguí insistiendo por la información y hasta ayer 17 de abril, me responde Juan Carlos Majano que sólo tenemos 8 personas registradas y que se autorizó ayer difusión de ésta, sin ningún otro detalle necesario como lo es saber el tipo de difusión, como se está haciendo y quien es la persona responsable. • Los compromisos adquiridos de parte de la Cámara son prioridad y esos puestos de confianza a las personas que deben responder a su responsabilidad no pueden convertirse en oídos sordos cuando se necesita la información para tomar decisiones ante esa responsabilidad. • Tanto la administración y el presidente de la Junta Directiva, o quien esté actuando como presidente interino, tiene que estar enterado de que los compromisos adquiridos y responsabilizarse por su cumplimiento dentro de los plazos prudentes para lograr el éxito. • La falta de información va en detrimento del éxito de la Designación GREEN. Por lo tanto, les agradecería que me respondieran si estamos a tiempo de salvar o no esta designación con el éxito deseado. Necesitamos tomar decisiones acertadas y un esfuerzo importante para obtener resultados positivos. Para ellos me gustaría saber cuál es el curso por seguir para lograr las 30 personas necesarias para obtener el éxito requerido para la Cámara. Sugiero que cada uno de nosotros, en caso de seguir adelante, es de divulgar a través de todas nuestras redes sociales personales, empresariales y las de la CCCBR. Quedo atenta a su respuesta y los pasos a seguir de parte de la CCCBR. Saludos cordiales, Ofelia Ulloa, Directora Internacional de la CCCBR. La Sra. Mónica López considera que postear más la información porque es mucha la inversión. Por otra parte considera que también influye el factor precio que no cualquiera puede invertir \$300,00 por lo que sugiere que se incluya el pago con tarjeta de crédito. El Sr. Víctor Loría expresa que hay un sentir generalizado de asociados que está enfocada en apoyar actividades de orden internacional y se ha descuidado el apoyo de la asociación hacia actividades que da sentido a la mayoría de los asociados, pues no todos hacen negocios internacionales.

La Sra. Martha Montiel considera importante publicar los módulos que tendrá el temario. El Sr. Carlos Zúñiga solicita que se lea su nota de respuesta a la Sra. Ofelia Ulloa. **RESPUESTA A NOTA RECIBIDA DE DOÑA OFELIA ULLOA** En respuesta a la nota de la señora Ofelia Ulloa dirigida a la junta directiva de esta cámara, en su calidad de directora internacional a continuación, me permito aportar: El curso Green fue programado y presupuestado en noviembre del 2022 como parte de las tareas a realizarse durante el presente año. Según presupuesto que realicé con base en los costos que me suministraron y el monto a cobrar por participante, el punto de equilibrio es de 14 asistentes. Cabe anotar que, desde principios de año, se ha venido pautando en redes sociales asignado una suma de dinero con cobro a mi tarjeta personal. En conversaciones con don Adrián Mora, presidente de esta asociación, antes de irnos a vacaciones de semana santa, acordamos



que de regreso le agregaríamos a las pautas la suma de 100 mil colones. Así se hizo para ver cual es el comportamiento de esta publicidad. Si comparamos la suma pautada con la que usualmente se hace en los cursos de correduría que tanto éxito han tenido (esfuerzo de la administración), la inversión hecha hasta ahora para este curso supera en un 150% hasta ahora la de esos cursos periódicos. Esta administración ha dedicado tiempo a informar a los interesados que periódicamente llaman consultando por el programa, tratando de motivarlos a que lo matriculen como medio de hacer mas negocios y diferentes bajo el amparo de un tema de distinción país como es el tema ambiental. Aún en el periodo de vacaciones de principios de mes, con la aprobación del señor presidente de esta cámara, fueron programadas diferentes publicaciones informativas para los asociados, entre estos el curso green. También recordar que los anuncios que actualmente se corren por las redes sociales son muchos: Proyecto Disney, MLS, capacitación avalúos 1 y avalúos 2, entre otros. Está de mas recordar mis nuevas responsabilidades heredadas con la adjudicación del concurso de Correos de Costa Rica, mismo que me está demandando gran parte de mi que hacer, sumado a los problemas contables, auditoría y próxima asamblea. Es lamentable leer la misiva presentada por doña Ofelia en la que incluso señala mi NO disponibilidad de atenderla en momentos en que por derecho jurídico estaba "disfrutando" de mis vacaciones. Señalo "vacaciones" ya que no fue por regalía de la asociación. Señalo entre comillas "disfrutando" ya que en mi mente durante esos días no me fue posible quitarme el recuerdo, estrés y pesadez de lo que me esperaba a mi regreso con respecto al tema de la auditoría, que si bien es verdad que las debilidades contables son mi responsabilidad, también en sesiones de junta directiva realizadas el año anterior traté de poner en autos a esta junta en cuanto por el tema del congreso, el personal estaba dedicados a este proyecto y que la contabilidad estaba atrasada; resultado lo acontecido. Con lo anterior no trato de dar una excusa que de acuerdo con mi pensar, no la debo. La campaña de divulgación de este curso internacional se ha realizado, como convine con el señor presidente de esta asociación, con mi cuenta personal pautamos 100 mil colones más para que esta información llegue a las personas. No soy servil de nadie como para en momentos de mi compartir como me corresponde tener que estar atendiendo llamadas que se consideran "urgentes" y que no lo son. Ejemplo; ¿Qué hubiese pasado si atiendo la llamada de doña Ofelia? NADA puesto que no habríamos hecho posible que los interesados se inscribieran en el curso. Importante como retroalimentación de esta junta directiva. Manifestaciones de asociados en relación con programas de correduría internacional, no les es importante por ahora, los asociados solicitan se vuelvan a realizar capacitaciones sobre temas que les refuerce sus capacidades tal y como se hicieron de forma virtual durante el año 2020. Las disculpas del caso por haberme extendido. Solo me resta anotar ni decepción en relación con lo poco que he logrado hacer en esta asociación, pese a todo mi esfuerzo. Carlos Zúñiga Naranjo. El Sr. Victor Loria concuerda con lo que manifiesta Don Carlos. Este tipo de cosas se planean sin mayor estudio y tras de eso la organización no tiene claro quiénes son y qué hacen los asociados, por lo que este tipo de cosas tienen el resultado que tienen. Se avecina nueva administración y uno de los temas que debe abordar es saber quiénes son los asociados, qué hacen y qué intereses tienen. El Sr. Juan Carlos Majano aclara que no es la primera vez que se pone a disposición la pauta para comercializar el curso. No se debe lamentar lo que está pasando, sino que se deben buscar soluciones. Se solicitará el temario de la actividad y se divulgará entre los asociados. Se debe contestar a la Sra. Ulloa la nota. 4.2 La Dra. Martha Menéndez da lectura a nota enviada por el Sr. Marco Andrade Villalobos. *Estimados Colegas de la Junta Directiva de la CCCBR, por este medio informo como Director de la Comisión de Regionalización la salida de uno de nuestro representante por la zona de Alajuela, el señor: PABLO SALAS SOLANO con el número de carnet: 2245 Se reporta el ingreso a la comisión de Regionalización por la provincia de Alajuela del señor: Victor Hugo Loria Corrales, 2-0486-0770, Carné No 1522. Agradeciendo antemano la colaboración de dicho trámite por parte de la Junta. Gracias*

Marco Andrade Villalobos.

Director de la Comisión de Regionalización. El Sr. Juan Carlos Majano insta a que el Comité busque la inclusión de más personas por provincia. La Sra. Martha Montiel recomienda hacer un video por región resaltando las bondades de la zona. El Sr. Loria reitera la urgencia de crear el perfil del asociado quién es, dónde está, a qué se



dedica y qué porcentaje le dedica a la correduría. La Sra. Mónica López sugiere realizar un Podcast indicando los beneficios que tiene estar afiliado a la Cámara. El Sr. Juan Carlos Majano solicita al Sr. Carlos Zúñiga coordinar con Deira y con doña Ofelia Ulloa un Podcast para que se transmita la próxima semana.

4.3 La Sra. Martha Montiel da lectura a criterio legal del asesor legal como respuesta a carta de asociado David Arias. *Buenas tardes. Don Juan Carlos en atención a la consulta que formula el señor asociado David Arias, y relacionada con la fecha de entrada en vigencia de la reforma a los estatutos, le indico que sostengo una posición diferente a la de los señores abogados que al efecto contrató don David. La posición del suscrito es que una reforma al estatuto de una Asociación entra en vigencia, y por lo tanto aplica en forma obligatoria para todos los asociados a partir del momento en que esta reforma es inscrita en el Registro de Personas Jurídicas. Esta posición del suscrito se fundamenta en el hecho de que para que una reforma a los estatutos tenga efectos jurídicos se requiere que se presente al Registro, que el Registro le de el visto bueno para su inscripción, y además que se publique un Edicto; cumplidos los puntos indicados, y en el tanto no hayan oposiciones al trámite de inscripción, procedería el Registro a inscribir y a partir de ese momento quedarían modificados los estatutos de la Asociación. Este criterio legal tiene sustento en los artículos 19 y 20 de la Ley de Asociaciones. La lógica de esta argumentación reside en el hecho de que no sería correcto empezar a aplicar unos artículos nuevos del Estatuto sin haber cumplido con los trámites respectivos, pues podrían suceder varias cosas, por ejemplo, el Registro podría objetar la redacción de uno o más artículos y rechazar su inscripción, o bien, podría ser que algún interesado dentro del plazo de oposiciones que da el Edicto se oponga a dicho trámite. En vista de lo aquí indicado considera el suscrito que se debe continuar con la programación de la Asamblea en forma presencial, tal y como así fue publicada, bajo el entendido que mientras no se inscriba la protocolización de la reforma al Estatuto DEBE la Cámara, todos sus órganos, y asociados, apegarse al texto actual de los estatutos, texto que está vigente. Quedo a sus órdenes para cualquier otra aclaración que requiera sobre este criterio legal. Atte, AFR".*

El Sr. Juan Carlos Majano indica que, una vez concluida la sesión, remitirá la respuesta al Sr. David Arias. Al ser las 14:08 horas se incorpora la Sra. Peggy Sosa. El Sr. Juan Carlos Majano expresa que cualquier asociado está en la libertad de impugnar una asamblea; sin embargo, es importante que tengan en cuenta que si esta impugnación no procede, las costas económicas y moral estarían a cargo de dicho asociado. Expresa que la Junta Directiva no puede actuar sin tener bases legales y el abogado de la asociación ya emitió un criterio, por lo que se está actuando bajo un marco legal. La Sra. María Fernanda Villasmil considera que se deben escuchar las posiciones de ambos abogados, pues ambas posiciones son respetables. La Sra. Martha Montiel manifiesta la importancia de que todas las actas de asamblea sean incluidas en la convocatoria de la próxima asamblea, para su aprobación.

**ARTÍCULO QUINTO: INFORME DEL GERENTE** 5.1 El Sr. Carlos Zúñiga indica que en el presupuesto de este año, se había incluido la realización de un curso de correduría en mayo; sin embargo, no se decidió hacer por el curso Green, pero considera importante generar recursos frescos para la Cámara. Manifiesta que se han recibido comentarios de diferentes fuentes donde indican que históricamente cada vez que hay cambio de Junta Directiva, hay cambio de personal administrativo, en vista de esto si es así considera importante tener un presupuesto para la liquidación del personal. Estos temas aparte de ser un hostigamiento laboral, es algo que preocupa. Por este motivo, solicita autorización para realizar un curso de correduría y que se cuente con los fondos necesarios en caso de que se desee despedir a los colaboradores. El curso sería nocturno y se realizaría del 15 al 21 de mayo del 2023. El Sr. Juan Carlos Majano considera que los cambios no tienen que darse con los que conforman la organización, no obstante se tiene una solicitud de la administración para la realización de un curso nocturno.

**ACUERDO 62-2023: Por unanimidad se aprueba la realización de un curso nocturno de correduría en la semana del 15 al 21 de mayo del 2023.**

**ARTÍCULO SEXTO: Informe del Vice - Presidente** 6.1 Revisión de los casos de dos asociados. (Antonio Brenes y Ricardo Rojas Cruz) Solicitan su reincorporación a la Cámara. El Sr. Carlos Zúñiga indica que Ricardo Rojas y Antonio Brenes presentaban una mora, la cual no procede, debido al tema que se ha comentado de la contabilidad, por lo que a ellos se les debe reincorporar.

**ACUERDO 63-2023: Por unanimidad se aprueba reincorporar a Ricardo Rojas y a Antonio Brenes como miembros de la CCCBR. Proceda la administración, según**



**corresponda.**6.2 El Sr. Juan Carlos Majano solicita se efectúe un seguimiento y retroalimentación de la labor de Mejias & Asociados de la Auditoria en ejercicio. El Sr. Carlos Zúñiga indica que el Contador Max Mejía se hizo responsable de la contabilidad, ellos están trabajando con un equipo para cumplir el plazo y pasarle los estados financieros al Lic. Mauricio Rivera. La contabilidad del año 2021 se entregó y la del año 2022 un 75% obedece al congreso. Van a ver observaciones, como consecuencia de un funcionario contratado por outsourcing que realizó un mal trabajo. **ARTÍCULO SÉTIMO: INFORME DE TESORERÍA** La Sra. María Fernanda Villasmil consulta si pudieron revisar la presentación de la consultoría del plan de márketing anual, a fin de dar una respuesta. El Sr. Juan Carlos Majano indica que hay dos propuestas una de parte de Ingeniosos y otra de parte de SEDÓ Sugiere que se le responda que hay dos opciones que se analizarán y que oportunamente se les brindará una respuesta. La Sra. Villasmil informa de su renuncia como miembro de la Junta Directiva hasta el 30 de mayo del 2023, debido a que está trabajando en un proyecto que la va a mantener tanto fuera como dentro del país y no tiene la disposición de tiempo que el cargo requiere. Por otro lado ha tratado de hacer algún tipo de gestión virtual y dada la dinámica que tiene la Cámara ha sido imposible, ya que prácticamente no tiene visibilidad de lo que se está haciendo y no ha podido establecer ni una sola reunión con la administración y considera que la Cámara requiere de alguien que pueda estar más de forma presencial. El Sr. Juan Carlos Majano da por recibida la nota, la cual se presentará a conocimiento de la asamblea general. Solicita a la señora Tesorera su colaboración para seguir firmando cheques hasta que se logren cambiar las firmas. La señora Fiscal lamenta la renuncia de la señora Tesorera, por otra parte recalca que la responsabilidad del puesto concluye el 30 de mayo del 2023. La Sra. Peggy Sosa y el Sr. Víctor Loría agradecen a la Sra. Villasmil el aporte brindado en la Junta Directiva y en diferentes comisiones.

**ARTÍCULO OCTAVO: INFORME DE VOCAL** 8.1 El Sr. Víctor Loría externa la necesidad de que exista un control y seguimiento de acuerdos, a fin de dar seguimiento a la ejecución de cada uno de ellos. **ACUERDO 64-2023: Por unanimidad se delega en la señora Secretaria de Junta Directiva elaborar un documento en formato Excel donde conste un control de acuerdos del año 2023, con responsables y el estatus de estos.** **ARTÍCULO NOVENO: OTROS INFORMES:**a. **SOLICITUD DE INCORPORACIÓN DE ASOCIADOS:**

No.	NOMBRE	CÉDULA	MES/AÑO DEL CURSO
1	Sigrid Elibeth Ferrone	112400189718	Mes de Diciembre 2022
2	Sidney Hadden Ulloa	701700977	Mes de Febrero 2023
3	Marco Aurelio Zúñiga Vargas	301690493	Mes de Febrero 2023
4	Diego Alejandro Páez Burgos	801000656	Mes de Febrero 2023
5	Víctor Hugo Porras Morales	502310367	Mes de Febrero 2023
6	Fernando Alberto Víquez Arias	110550533	Mes de Diciembre 2022
7	Ranny Víquez Alvergue	107890318	Mes de Febrero 2023
8	Luis Alberto Villegas Ramírez	203820734	Mes de Octubre 2022
9	José Pablo Cardoza Arquedas	110510290	Mes de Febrero 2023
10	Werner Orlando Armas Murillo	108120445	Mes de Febrero 2023
11	María José Monge Chin	115690448	Mes de Febrero 2023
12	Ulises Arrieta Abellán	503170821	Mes de Febrero 2023
13	Carla Dobles Recio	503650923	Mes de Febrero 2020

**ACUERDO 65-2023: 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.**

Se concluye la sesión al ser las 17:45 horas del mismo día.



Sr. Juan Carlos Majano, Vice Presidente / Sra Martha Montiel Galindo, Secretaria.  
Última línea.