

### Acta ordinaria número 1353-2022

Acta de la sesión ordinaria número 1353-2022 de la Junta Directiva de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada en sus oficinas centrales, ubicadas en el Barrio Esquivel Bonilla, Calle Blancos, en la Ciudad de San José - Costa Rica, el 14 de diciembre el 2022. Se inicia la sesión a las 14:32 horas contando con la participación de: Miembros Presentes:

- Adrián Mora Solano, Presidente
- Juan Carlos Majano, Vicepresidente
- Martha Montiel Galindo, Secretaria
- María Fernanda Villasmil, Tesorero
- Carlos Mora, Vocal II
- Katty Esquivel, Fiscal
- Mónica López, Fiscal Suplente

Ausente con justificación:

- Víctor Loría, Vocal
- Peggy Sosa, Vocal

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 presidente da lectura al orden del día. 1. Verificación del Quórum 2. Aprobación del acta. 3. Correspondencia. 4. Informe de Gerencia. 4. Informe de Presidencia. 5. Informe de Fiscal. 6. Solicitudes varias.

El señor Juan Carlos Majano indica que a solicitud del Presidente, se deja los puntos de Presidencia para el final de la sesión. Con las observaciones respectivas, se somete a votación el orden del día. **ACUERDO 207-2022: Por unanimidad se aprueba el orden de día de la sesión 1353.** **ARTÍCULO TERCERO: LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA 1352** No habiendo observaciones, se somete a votación la aprobación del acta N° 1352 **ACUERDO 208-2022: Por unanimidad se aprueba el acta N° 1352-2022.**

**ARTÍCULO CUARTO: INFORME DEL VICEPRESIDENTE** 6.1 El Sr. Juan Carlos Majano expresa que en la pasada asamblea General se aprobó el mandato de presentar la terna de al menos tres opciones de peritos que lleven a cabo la valoración del inmueble donde actualmente están las instalaciones de la CCCBR. Expresa que sólo ha recibido dos propuestas de auditoría para valoración del inmueble por lo que está a la espera de la presentación de una tercera propuesta, a fin de remitirlas a la Junta Directiva para su valoración y escogencia. Al ser las 15:45 horas se incorpora a la sesión el Sr. Adrián Mora.

**ARTÍCULO QUINTO: INFORME DEL PRESIDENTE** 5.1 El Sr. Adrián Mora presenta los últimos objetivos del Plan estratégico para el último semestre enero-mayo 2023 correspondiente a su Presidencia. Se solicitó al Sr. Carlos Zúñiga enfocarse en la búsqueda de certificar a la Cámara Esencial Costa Rica con fecha de entrega al 11 de enero del 2023 que es la próxima sesión de Junta Directiva. Por otra parte, expresa que la misión Comercial a Panamá le parece importante que los miembros de esta Cámara se internacionalice es importante que más miembros de la Cámara aprovechen la oportunidad para asistir al evento de Panamá, este será un tema de publicidad en enero del 2023. Asimismo, comenta que solicitó al señor Vicepresidente que dada la condición actual de salud del Sr. Víctor Loría, se empoderara del Proyecto de Ley. Por medio de la Sra. Katty Esquivel se solicitó una reunión por parte de FEDECAMAS con el señor Ministro. Se está a la espera de la respuesta. El objetivo es analizar el inicio del lobby político en el Congreso. Del 3 de mayo al 01 de junio necesita presentar un avance al nuevo Presidente de la Cámara. El señor Presidente manifiesta que se debe realizar el avalúo de la propiedad mediante la auditoría de los estados Financieros de la Cámara, se debe analizar se eventualmente se pone a disposición del Colegio de Microbiólogos la propiedad, por lo que se

debe pensar la posibilidad de convocar a una asamblea para la autorización del activo y búsqueda de un nuevo activo si así lo autoriza dicha asamblea. Expresa que queda libre un inmueble en Plaza Rohrmoser donde quedaba la Universidad Lead, que sería una buena opción por espacio y ubicación. El señor Presidente informa Se estaría convocando para designación Green en la segunda quincena de mayo 2023, ya se hizo contacto en NAR con el Sr. Fernando García. La última semana de mayo se convocaría a la última asamblea de su Presidencia que posiblemente sería en el Club Unión.5.2 El señor Presidente presenta algunas observaciones de la pasada Asamblea General Ordinaria de la CCCBR realizada el 29 de noviembre. Expresa que hubo un grupo de dos o tres personas que de forma inquisidora se fueron contra la señora Tesorera. Resalta que la Junta Directiva es un equipo y deben estar apoyándose; sin embargo, notó una participación nula, considera muy importante la participación de todos los miembros de la Junta Directiva. En esta asamblea se les quiso responsabilidad de posible maquillaje de pérdidas por el congreso, lo cual es totalmente falso pues el presupuesto se toma de los pagos recibidos de los cursos planificados en el organigrama del pago de los asociados y de actividades extraordinarias. Los que criticaron en la asamblea no aportaron ni colaboraron en nada con el Congreso, siendo esta una actividad que tuvo mucho éxito. El Sr. Carlos Zúñiga indica que en agosto y setiembre no se había planificado ningún curso por eso se programó un curso. El dinero salió de los que matricularon, ninguno de los que cuestionaron en la asamblea hizo un esfuerzo mínimo para que esos recursos se generaran, sino que fue un esfuerzo de la administración y de los profesores. El señor Presidente indica que este curso no se planificó en el presupuesto ordinario, casi le costó que dos colaboradores renunciaran, sin embargo, se logró sacar la tarea y por tanto no permitirá que se cuestione a la Administración o a la señora Tesorera por un trabajo que se hizo de forma ardua y que no se vio comprometida las finanzas de la Cámara. Por otra parte, solicita que en las asambleas los miembros de Junta Directiva no se retiren antes de que estas concluyan. La Sra. Katty Esquivel manifiesta que en su informe también se aclaró lo del curso adicional para cubrir el faltante que había, aclarando que no se tomó dinero de los asociados, ni se tomó de otra partida. La señora Tesorera agradece al señor Presidente el acompañamiento brindado en la asamblea. Comenta además, que estas críticas se deben tomar como puntos de mejoras, en el sentido de que cuando se programen actividades masivas en una próxima oportunidad se trate de tener un presupuesto que se cubra con la participación de las personas que realmente estén interesadas en acudir. Siempre habrá un presupuesto interno de la Cámara para este tipo de eventos generen una utilidad que beneficie económicamente a la Cámara, ya que si bien es cierto se tuvo un gran beneficio a nivel mediático y en mercado, también es cierto que se tuvo que hacer un curso adicional para no tener que tocar los fondos de la Cámara.

El señor Presidente manifiesta que si lo que se quiere es que la Cámara gane, en la próxima actividad se cobrará \$350, no \$150, no se entendió lo que se quiso implementar que fue subvencionar al asociado, porque es el que se quejar que solo un grupo puede participar en actividades internacionales. Es importante aclarar que a ningún expositor se le pagó por brindar los cursos del Congreso, solo se invirtió en los gastos mínimos de hospedaje. Agrega que en febrero juntamente con la señora Tesorera, estará coordinando una auditoría para marzo para presentar los informes en la asamblea de mayo del presente año. 5.3 Con el fin de motivar el retorno de asociados a la Cámara, el señor Presidente solicita a la Junta Directiva efectuar un descuento de un 50% a aquellos corredores que deseen reincorporaciones y de enero a marzo 2023 y hacer un arreglo de pago a los asociados morosos. El Sr. Carlos Zúñiga indica que por iniciativa de Nicole se puso a hacer arreglos de pago en horas no laborales, realizándose una recuperación de \$6.707 y de ₡533.357. Se sugiere hacer un reconocimiento porcentual a este trabajo realizado. La señora Tesorera indica que las reincorporaciones han sido pocas, por lo que no considera que vaya a generar un cambio sustancial en las finanzas; sin embargo, considera importante brindarles el descuento. Con respecto al con el arreglo de pago sugiere que se efectúe a partir de 3 a 6 cuotas de atraso. El señor Presidente presenta moción para que se apruebe la moción para que a partir del 3 de enero al 31 de marzo del 2023 se efectúe un descuento del 50% en la cuota de reincorporación para aquellos ex asociados que deseen reincorporarse a la asociación y brindar un arreglo de pago a aquellos asociados que tengan de 3 a 6 meses del pago de cuotas pendientes, pudiendo continuar con los beneficios que la Cámara brinda a sus asociados. **ACUERDO 209-2022: Por unanimidad se aprueba que a partir del 3 de**

enero al 31 de marzo del 2023 se efectúe un descuento del 50% en la cuota de reincorporación para aquellos ex asociados que deseen reincorporarse a la asociación y brindar un arreglo de pago a aquellos asociados que tengan de 3 a 6 meses del pago de cuotas pendientes, pudiendo continuar con los beneficios que la Cámara brinda a sus asociados. La señora Tesorera expresa que sobre el trabajo extra que hizo Nicole de recuperación de cuentas incobrables por un monto de \$4.500.000 en tiempo fuera de horario, se sugiere el otorgamiento de una bonificación. Debe tomarse en cuenta que esto es un caso extraordinario y que no se tome como una costumbre. Lo sugerido es que se le reconozca un 5% del monto recuperado. El señor Presidente hace la observación de que no está en desacuerdo en otorgar la bonificación, sin embargo, recalca que la Cámara está pagando demasiadas horas extras. Se giró que a partir del próximo año no se aprobarán más horas extras. El Sr. Carlos Zúñiga indica que las horas extras se pagaron por el recargo de funciones que hubo. Ya la contabilidad está al día por lo que no se requerirían las horas extras. Se solicitó que cuando haya cursos nocturnos se recupere el tiempo trabajado de más, ingresando a laborar tarde al siguiente día. El Sr. Carlos Mora concuerda con reconocer el esfuerzo de la colaboradora, no obstante no sabe si la figura de compensación sea la más adecuada y no que se le reconozca como horas extras. **ACUERDO 210-2022: Por unanimidad se aprueba otorgar una bonificación del 5% sobre la recuperación de \$4.535.873 correspondientes a saldos incobrables, realizado por la Sra. Nicole Chavarría fuera de su horario laboral, correspondiente al monto de \$226.793,65. ACUERDO FIRME. ARTÍCULO SEXTO: INFORME DE LA SECRETARIA** La Sra. Martha Montiel juntamente con la Sra. Meryanne Lizette Bolaños Alvarado, efectúan una presentación sobre una Estrategia de Sostenibilidad de la CCSS. CONTENIDO

- Comprender la Organización.
- Procesos Partes interesadas Información secundaria.
- Benchmarking.
- Riesgos e impactos Validación ISO 26000/ Sasb Herramientas
- Diseño de la estrategia

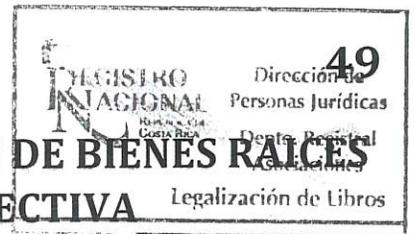
Descripción del Sector según SASB, El sector de servicios inmobiliarios se compone de empresas que proporcionan una gama de servicios a propietarios, inquilinos, inversores y promotores de bienes inmuebles. Los principales servicios son la administración de propiedades, la intermediación, la tasación y la información a los propietarios. Los servicios de administración incluyen el arrendamiento, las relaciones con los inquilinos y el mantenimiento y seguridad de los edificios. Muchas empresas también prestan servicios de intermediación para facilitar las transacciones de venta y arrendamiento. Las tasaciones y otros servicios de asesoramiento o información son otros servicios especializados que suelen prestar a los clientes. Las empresas del sector desempeñan una función importante en la cadena de valor de los bienes inmuebles, que es una parte sustancial de la economía mundial. Comprender la Organización. SINOPSIS BREVE La Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces (CCCBR) es una organización creada el 29 de Marzo de 1974, con el propósito de agremiar personas cuya actividad económica sea la asesoría inmobiliaria Asociación Privada Sin fines de lucro

- Vela por el desarrollo de sus asociados con capacitación continua acorde con los cambios del entorno
- Tiene Alianzas con la National Association of Realtors (NAR) y la Confederación Inmobiliaria Latinoamericana (CILA)

MISIÓN Hacer de la Cámara un referente nacional e internacional como ente rector en Costa Rica del negocio de la correduría inmobiliaria generando asociación, formación, capacitación y negocios con altos estándares éticos y técnicos con el fin de generar impacto positivo en el sector, en la política pública, sociedad en general y bienestar de nuestros asociados. VISIÓN Ser la institución garante del ejercicio profesional, ético y responsable de nuestros asociados, así como el ente rector a nivel nacional y referente internacional del negocio de la correduría de bienes raíces siendo una institución líder y moderna. VALORES

# TOMO 15

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



- Integridad
  - Comunicación
  - Respeto
  - Coherencia
  - Ética
  - Compromiso
  - Profesionalismo
- Organigrama de CCCBR



### PROCESOS



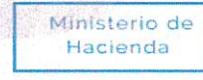
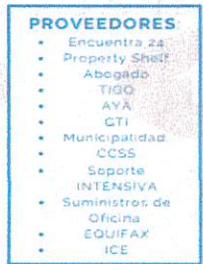
### PARTES INTERESADAS INTERNAS



### PARTES



### INTERESADAS



### EXTERNAS



**INFORMACIÓN SECUNDARIA**

- Código de Ética
- Estatutos

**BENCHMARKING**

NAR

Designación VERDE de NAR / VERDE

Casa inteligente

**NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS®**

Great Place To Work Certified

Green Business Bureau PLATINUM

**BENCHMARKING**

- LEED® (Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental)
- GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)
- EDGE. (Excellent in Design for Greater Efficiencies)

CBR CÁMARA DE CORREDORES BIENES RAÍCES GUATEMALA

AMPI

**RIESGO E IMPACTOS**

**Ambiental**

No incorporación aspectos ambientales en las asesorías.

**Social**

Inexistencia de la gestión de la licencia social. Trazabilidad de los asociados

**Económico**

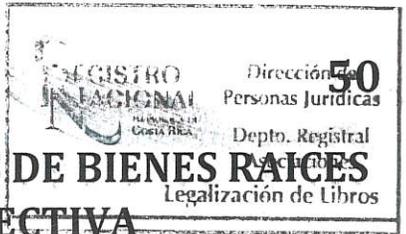
Vigilancia de buenas prácticas Seguridad de inversiones

# TOMO 15

## CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

### LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA

#### CEDULA JURIDICA 3-002-051042



### Obtuvimos

37 stakeholders (totales)

12 stakeholders (prioritarios)

12 temas relevantes

### TEMAS

Establecimiento de instituciones ambientales en el uso de recursos (agua, electricidad, papel, manejo integral de residuos)	Definición, aprobación y supervisión de recursos necesarios para la adecuada operación de la CCCBR	Coordinación y ejecución de certificaciones
Afilación de las franquicias a requerimientos establecidos por la CCCBR	Cumplimiento de obligaciones patronales	Cumplimiento de requisitos legales
Elaboración e implementación de una estrategia de relacionamiento con Stakeholders	Organizar y llevar a cabo actividades sociales con asociados	Asegurar la elección y transparencia de la elección de los y las representantes de la CCCBR
Mantener acuerdos de gestión de conflictos entre los socios que le permitan regular la ejecución de la profesión	Establecer de forma clara y precisa objetivos y líneas estratégicas de la organización que integren criterios ASG	Lograr la aprobación de proyecto de ley que reconozca la figura de corredor y los requisitos mínimos para ejercer la actividad

### CUESTIONES RELEVANTES SASB

#### Comparación ISO 26000

Problemas relevantes (4 de 26)

**Ambiente**

- Gestión de la energía ☑
- Gestión de agua y aguas residuales ☑

**Capital social**

- Transparencia de la información
- Seguridad de datos
- Acceso y equidad de acceso
- Calidad y seguridad de productos
- Seguridad de productos
- Prácticas de reclutamiento y contratación

**Capital humano**

- Seguridad de datos
- Calidad y seguridad de productos
- Seguridad de productos

**Sistema de registro e innovación**

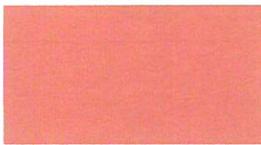
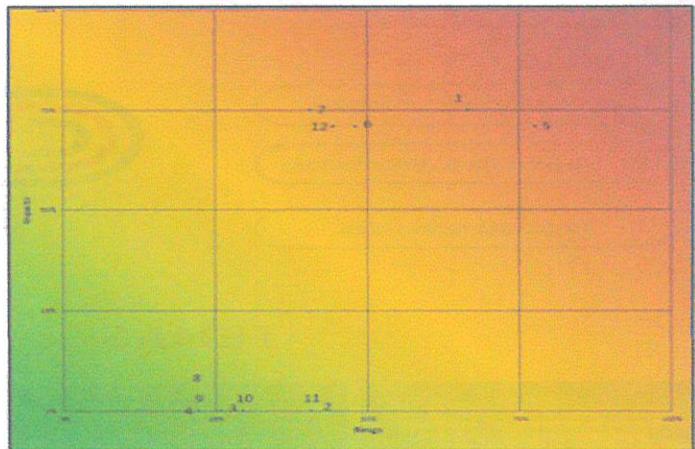
- Diseño de productos y gestión del ciclo de vida ☑
- Impactos físicos del cambio climático ☑

**Liderazgo y Gobernanza**

- Políticas de compras
- Comunicación interna
- Seguridad de datos
- Seguridad de datos
- Seguridad de datos

\*Nota que algunos problemas están agrupados

1	Establecimiento de indicadores ambientales en el uso de recursos (agua, electricidad, papel, manejo integral de residuos)	1	67%	73%
2	Definición, aprobación y supervisión de recursos necesarios para la adecuada operación de la CCCBR	2	41%	0%
3	Coordinación y ejecución de certificaciones	3	26%	0%
4	Atención de las transacciones a requerimientos establecidos por la CCCBR	4	22%	0%
5	Cumplimiento de obligaciones patronales	5	78%	71%
6	Cumplimiento de requisitos legales, elaboración e implementación de una estrategia de relacionamiento con stakeholders	6	48%	71%
7	Organizar y llevar a cabo actividades sociales con beneficiarios	7	41%	73%
8	Supervisión y ejecución de elecciones de Junta Directiva y Comités de la CCCBR	8	22%	0%
9	Revisión de conflictos entre los socios	9	22%	0%
10	Establecimiento de líneas y objetivos estratégicos de la organización	10	30%	0%
11	Aprobación de proyecto de ley para reconocimiento de la figura de corredor de bienes raíces	11	41%	73%
12		12	64%	71%



## Estrategia

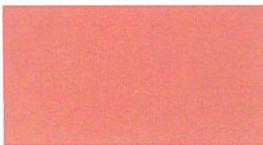
### Bienes Raíces Responsable



**Objetivo**  
Consolidar a la CCCBR como ente rector del negocio de la correduría inmobiliaria para formación, capacitación y negocios con altos estándares técnicos y éticos con el fin de generar impacto positivo en el sector.

**Definición**  
Busca que la CCCBR se convierta en la autoridad reguladora de los bienes raíces en el país y pueda definir estándares mínimos para el ejercicio de la profesión que le brinde a los clientes finales garantía del servicio brindado.

**Proyectos de Intervención**  
Proyecto de ley que reconozca la figura del corredor y los requisitos mínimos para ejercer la actividad, así como a la CCCBR como ente regulador de la profesión.



## Estrategia

### Bienes Raíces Sostenible

**Proyectos de Intervención**  
Eficiencia: Línea base, monitoreo e implementación de mejoras en el uso de recursos (agua, electricidad, papel, etc) en las oficinas administrativas.

**Objetivo**  
Desarrollar en la organización y los asociados capacidad de liderazgo orientadas al desarrollo sostenible y responsabilidad social.

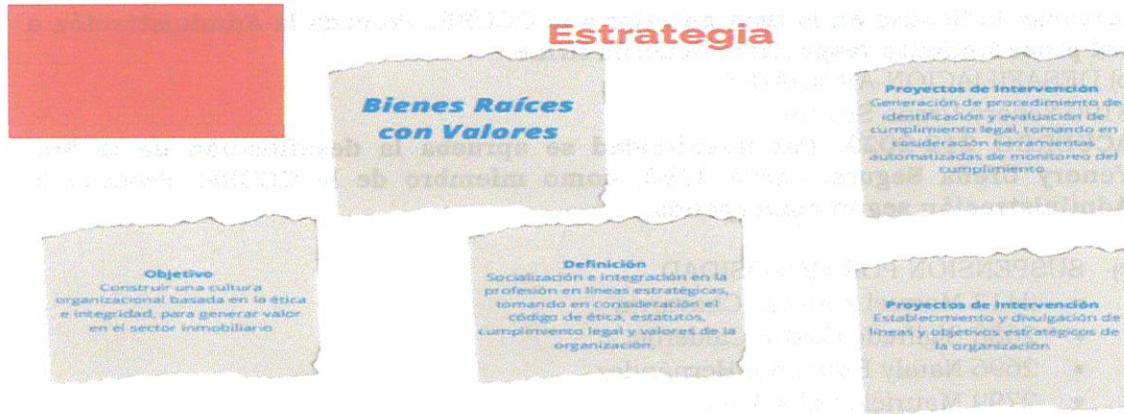
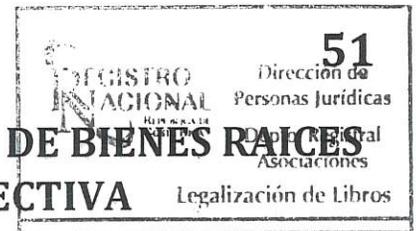
**Definición**  
Establecer en la organización prácticas de desarrollo sostenible y responsabilidad social y brindar en los asociados capacidades de identificación y liderazgo en esta materia dentro de la ejecución de la correduría de bienes raíces.

**Manejo integral de residuos:** gestión de residuos de acuerdo a lo estipulado legalmente y con coordinaciones interinstitucionales necesarias.

Brindar capacitaciones y certificaciones que permitan a los asociados identificar y valorar propiedades con características verdes, socialmente responsables, con diseño biofílicas y/o alianzas con desarrolladores que promuevan este tipo de productos.

Brindar capacitaciones y certificaciones que permitan a los asociados asesorar a los clientes finales sobre adecuadas prácticas de sustentabilidad y responsabilidad social con relación a la compra y venta propiedades.

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



**REFERENCIAS**

Chavarria, N. Villasmil, M. comunicación personal. 14 de octubre de 2022.

Villasmil, M. & Chavarria, N. (2022). Taller Virtual de Stakeholders. CCCBR.

Villasmil, M. & Chavarria, N. (2022). Taller Virtual de Materialidad. CCCBR.

CILA (2022, 26 julio). EVENTO-CONGRESO INMOBILIARIO LATINOAMERICANO CILA-FEDELONJAS 2022. Recuperado 16 de octubre de 2022, de <https://lacila.org/>

Designations & Certifications. (2012, 26 marzo). www.nar.realtor. Recuperado 17 de octubre de 2022, de <https://www.nar.realtor/education/designations-and-certifications>

García, E. (2016, 19 abril). Prediciendo el futuro 2020: como la sostenibilidad redefinirá el desarrollo de los bienes raíces y la inversión inmobiliaria en México. Inmobiliare. Recuperado 19 de octubre de 2022, de <http://inmobiliare.com/prediciendo-el-futuro-2020-como-la-sostenibilidad-redefinira-el-desarrollo-de-los-bienes-raices-y-la-inversion-inmobiliaria-en-mexico/>

National Association of Realtors (2022). NAR. NAR. Recuperado 16 de octubre de 2022, de <https://www.nar.realtor/nar-en-espanol>

**REFERENCIAS**

SASB Standards Servicios Inmobiliarios. (2018, octubre). Sustainability Accounting Standards Board. [https://www.sasb.org/wp-content/uploads/2018/11/Real\\_Estate\\_Services\\_Standard\\_2018\\_es.pdf](https://www.sasb.org/wp-content/uploads/2018/11/Real_Estate_Services_Standard_2018_es.pdf)

SASB (2022, 14 abril). Find industry Topics. <https://www.sasb.org/standards/materiality-finder/find/?lang=en-us&industry%5B%5D=IF-RE>

Wong, O. (2022, 7 junio). SOBRE CCCBR - Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces. Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces - Corredores de Costa Rica. Recuperado 16 de octubre de 2022, de <https://www.camara.cr/sobre-cccb>

El señor Presidente indica que en la próxima sesión de Junta Directiva se aprueben las recomendaciones y se traslade a la Comisión de Estatutos. Sugiere que en los primeros días de febrero del año 2023, se efectúe un webinar para presentar esta estrategia a los asociados. Se agradece la presentación realizada. Al ser las 17:19 horas se retira de la sesión el Sr. Adrián Mora, presidiendo la sesión el Sr. Juan Carlos Majano. **ARTÍCULO OCTAVO: VARIOS**

a) INCORPORACIONES (FÍSICA Y JURÍDICAS)

NOMBRE	CÉDULA	MES/AÑO DEL CURSO
Karla Marina Núñez Ruiz	503030006	Mes de agosto 2022
Andrea Tate Monge	700680923	Mes de octubre 2022
Douglas Adrián Quesada Meza	116450180	Mes de agosto 2022
Liseth María Arroyo Araya	401700010	Mes de octubre 2022
Diana Michelle Díaz Martínez	117640960	Mes de setiembre 2022
Lilliana Soto Carvajal	106880735	Mes de setiembre 2022
Byron Akeem Pugh Vose	701900315	Mes de setiembre 2022
Luis Andrés Álvarez Fernández	117530599	Mes de agosto 2022

**ACUERDO 211-2022: 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) DESAFILIACIÓN-ASOCIADOS:

- 3190 Yenory Ureña Segura

**ACUERDO 212-2022: Por unanimidad se aprueba la desafiliación de la Sra. Yenory Ureña Segura, carné 3190, como miembro de la CCCBR. Proceda la Administración según corresponda.**

c) SUSPENSIÓN POR MOROSIDAD

- 2413 Manuel Fonseca Chavarría
- 2688 Sigifredo Castro Calderón
- 2696 Nataly Escalante Hernández
- 2799 Mauricio Solís Solís
- 2836 Alexander Cordero Ángulo 2889
- Vera Castro Chaves 2980 Ángel Edwin Reyes Zúñiga
- 2983 Carlos Alberto Hernández Monge
- 2992 Alexandra Mareyke Zeller
- 3026 Freddy Alberto Quesada Badilla
- 3088 Jonathan Villavicencio Ruiz
- 3115 Oscar Alfaro Prieto

**ACUERDO 213-2022: Por unanimidad se aprueba la suspensión de las personas indicadas en la lista anterior por tener más de seis meses de atraso en el pago de sus obligaciones con la CCCBR. Proceda la Administración según corresponda.**

Al ser las 17:26 horas se concluye la sesión. Sr. Adrián Mora Solano / Sra. Martha Montiel Galindo, Secretaria. Última línea.

