

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

Acta ordinaria número 1366-2023

Acta de la sesión ordinaria número 1366-2023 de la Junta Directiva de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada el 12 de julio por medio de la plataforma Zoom. Se inicia la sesión a las 9:06 horas contando con la participación de:

Miembros Presentes:

- Juan Ignacio Pignataro- Presidente
- Juan Carlos Majano Medina- Vicepresidente
- Johanna Hidalgo- Secretaria
- Lucía Gámez- Tesorera
- Kattya Esquivel Valerín- Fiscal
- Mónica López- Fiscal Suplente
- Carlos Mora- Vocal

Invitados:

- Sr. Carlos Zúñiga Naranjo- Gerente CCCBR

Ausentes con justificación:

- Sergio González- Vocal
- Mauricio Rodríguez- Vocal

ARTÍCULO PRIMERO. CONFIRMACIÓN DEL QUÓRUM: 1.1 El señor presidente efectúa la verificación del quórum. **ARTÍCULO SEGUNDO: LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.** 2.1 El Sr. presidente da lectura al orden del día: 1. Confirmación del quórum. 2. Aprobación del orden del día. 3. Lectura y aprobación del acta 1365, 4. Informe del Gerente Administrativo 5. Informe de Presidencia. 6. Informe del vicepresidente, 7. Informe de Tesorería, 8. Permisos de asociados. **ACUERDO 112-2023: Por unanimidad, se aprueba el orden del día de la sesión 1366-2023 del 12 de Julio del 2023.** **ARTÍCULO TERCERO: LECTURA Y APROBACIÓN DE ACTAS** 3.1 El Sr. Juan Ignacio Pignataro somete a votación la aprobación del acta 1365 que fue enviada al correo de cada miembro de Junta Directiva, el día de ayer por la Sra. Johanna Hidalgo. La Sra. Kattya Esquivel se opone a la aprobación del acta 1365, debido a que trae a colación lo que indicó el Sr. Juan Ignacio Pignataro en el chat de Junta Directiva, de que la transcripción inicial era muy extensa y que él solicitó revisarla para que fuera de fácil lectura sin omitir nada; sin embargo, como ella tiene los audios, como lo solicita la Fiscalía, corroboró que falta mucha información importante que se dijo y se omitió y que en gran parte es de la Fiscalía. Agrega. que incluso hay intervenciones que el Sr. Juan Ignacio Pignataro solicitó que quedaran constatados, no se consignó así y también se omitieron comentarios que efectuó el Sr. Juan Carlos Majano. Resalta que todo se encuentra respaldado y que eso es una falta de respeto, toda vez que hay un acta literal que envió la Sra. Marisol Orozco y se le hizo corregir tres veces eliminando cosas cuando los cambios solicitados eran de forma y no de fondo. El Sr. Juan Ignacio Pignataro aclara que él no ha tenido contacto con la Sra. Marisol Orozco y comenta que, al recibir la primera acta, se reciben casi 60 páginas y que eso no era un acta, parecía un guion, por lo tanto, solicitó reducirla sin omitir nada y solicita que la Sra. Kattya envíe las omisiones en todos los ámbitos. El Sr. Juan Carlos Majano indica que la Sra. Marisol Orozco tiene más de 4 periodos de Juntas Directivas de estar con la Cámara y que siempre ha hecho un buen trabajo e incluso obtuvo hace poco su licenciatura en Derecho, por lo tanto, le sorprende escuchar que hay omisiones de directores en un acta y eso no se debe hacer. Resalta, que las reuniones del Expresidente Adrián Mora, eran un poco extensas, no tanto por las discusiones internas, sino también por incluir invitados y eran reuniones de 3 o 4 horas y no recuerda leer actas de 60 páginas y no había omisiones y a título personal comenta que esto le genera desconfianza y quiere que se le pida a Marisol que envíe el acta con más anticipación para que puedan leerla con cuidado y así poder observar si se omitieron puntos. La Sra. Johanna Hidalgo explica que ella solicitó el acta textualmente, debido a que esa fue la acotación que hizo la Fiscalía, ya que consideraron que la primera acta le hizo falta información y eso implicaba leer muchas cosas que no eran acotaciones de Junta Directiva. Posteriormente, el Sr. Juan Ignacio Pignataro solicitó que se hiciera más pequeña y quedó en 20 páginas, se mandó de nuevo a revisión y al final quedó en 16

páginas, comenta que, si leen bien el acta, si están completos muchos de los puntos y fue criterio de la Sra. Marisol Orozco como lo hizo, ella no tiene instrucciones específicas de lo que debía quitar. El Sr. Juan Ignacio Pignataro consulta a la Sra. Katty Esquivel en qué plazo puede tener el dato de las omisiones para revisarlo y que es claro que votar esta acta en esta sesión, no sería responsable. La Sra. Katty Esquivel indica que, si se comparan las actas, las omisiones son muy evidentes y que escuchando el audio se pudo dar cuenta de esto y que iba poniendo en rojo en donde faltaban cosas. El Sr. Juan Ignacio Pignataro solicita que le envíe las omisiones que ella indicó en rojo para revisarlo contra el audio, porque no se puede partir de asumir y que lo que el Sr. Juan Carlos Majano indicó es muy cierto, ninguno escucha el audio y la memoria no recuerda literal y se parte de la buena fe de todas las partes, pero que, al haber un señalamiento por parte de la Fiscalía, lo correcto es que la Fiscalía envíe sus argumentos. El Sr. Carlos Zúñiga comenta que históricamente en este tipo de asociaciones, las actas no se hacen literales y que recomienda que, si alguien quiere enfatizar en un punto, solicite que sea literal y así se solucionan problemas a futuro. El Sr. Juan Carlos Majano indica que ahorita se está solucionando el problema de esta acta, pero que este rol no puede darse cada vez que se reúnen para aprobar un acta, le sugiere a la Sra. Johanna Hidalgo que las cosas se deben manejar como siempre se han hecho, que no se pueden estar cambiando las directrices a la Sra. Marisol Orozco porque si no se van a entregar las actas tarde. La Sra. Johanna Hidalgo indica que a la Sra. Marisol Orozco no se le ha dicho como debe de hacer el acta, para que no se asuman cosas que no son y con el proceso nuevo se hicieron las cosas de manera rápida, pero que ella había solicitado el acta literal a propósito, porque la Fiscalía había indicado en la sesión anterior, que hacían falta puntos y así se evitaba eso pero resultó ser muy extensa con muchos puntos innecesarios y fue necesario reducirla, pero no por indicaciones propias de ella y aclara que los tiempos se cumplieron pero el atrasó se dio por haber solicitado la reducción 3 veces. El Sr. Juan Ignacio Pignataro indica que lo correcto es no votar el acta 1365 a la espera de que la Fiscalía envíe las omisiones para realizar las correcciones y presentarla en la siguiente Junta Directiva.

ARTÍCULO CUARTO: INFORME DE LA GERENCIA ADMINISTRATIVA

4.1 El Sr. Carlos Zúñiga informa que el tema de flujo de caja ha sido un poco crítico, pero en estos últimos días se ha logrado subir el nivel, con el tipo de cambio de \$557,00 colones para homologarlo en dólares, en el Banco Nacional en colones se tienen en la cuenta en colones de \$4.800.000 colones que son \$7.732 dólares y en dólares hay \$15.179 dólares, dando un total de \$22.912 dólares. En cuanto al BAC hay \$434.798 colones que sería \$780 dólares y \$8.989 dólares y en la cuenta de Capítulo Internacional que tiene \$3.147 dólares y con esto ya se puede hacer el pase como se le indicó a la Sra. Ofelia Ulloa y dejarlo congelado para hacer el uso como corresponde.

El Sr. Juan Ignacio Pignataro consulta al Sr. Carlos Zúñiga si ya se liquidó lo de curso Green a lo que responde que no, que él le escribió a los de NAR y hasta el día de ayer le respondieron, solicitando una información del total de personas que participaron y utilizar la tarjeta para pagar lo que corresponde, ojalá hoy mismo. El Sr. Juan Ignacio Pignataro le responde que sí es necesario pagar eso para mitigar la cuenta del Consejo Internacional, aclarando que se han utilizado recursos de una u otra cuenta entonces el saldo de la cuenta del Consejo Internacional no refleja el dinero que debería de tener, que es un balance de \$5.500,11. El Sr. Carlos Zúñiga indica que hay un total de \$35.000 y que la idea es proponer realizar otro curso en el mes de agosto para tener un colchón para los gastos de fin de año y otras eventualidades que se pueden presentar. La Sra. Lucía Gámez indica que el gasto operativo mensual de la Cámara es maso menos entre \$11.000 y \$12.000, el dinero entra y sale todos los meses y eso es importante tomarlo en cuenta, ya que eso no refleja un ahorro todavía. El Sr. Carlos Zúñiga comenta que las lluvias llegan a dar problemas y le había comentado al Sr. Juan Ignacio Pignataro que hay dos puntos críticos con el techo de la Asociación, un punto está contiguo a la casa del vecino del lado sur y el otro punto en medio de la sala de capacitación. El punto es crítico porque hay que cambiar 36 láminas de zinc que están dañadas o completamente rotas, este dato lo dio un constructor del Colegio de Microbiólogos que se subió a revisar y se le solicitó una cotización, el señor indicó que en el lado sur, los vecinos están arreglando el techo y van a cambiar la canoa, ya que al estar mala el agua se filtra en la pared de la parte contable y si arreglan eso se economiza la Cámara cerca de 800 mil colones y en cuanto se tenga la cotización lo conversará con la Sra. Lucía Gámez y el Sr. Juan Ignacio Pignataro, ya que es un tema importante porque se pueden dañar las paredes y las fugas son constantes.

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

La Sra. Lucía Gámez aclara que esto no se encuentra presupuestado. El Sr. Carlos Zúñiga considera que esto se debe revisar con el corte de presupuesto para ver en donde sobra y donde falta y ver cómo se cubre este gasto. Con respecto al tema contable que ya entró en operación la nueva firma del Sr. Sergio Chaves, indica que dentro de la estructura está la contadora asignada que va a llegar todos los martes y ella comenzó ayer hace 8 días, luego se encuentra la supervisora inmediata que revisa constantemente, luego está la supervisora de calidad quien revisa que el sistema avance en tiempo, está también uno de los socios que estará en caso de que haya alguna queja o consulta que no haya podido ser subsanada más abajo y por último está el consultorio jurídico que interviene en caso de que se amerite. En estos momentos se encuentran haciendo cotejo de las contabilidad de lo que se había procesado en Quickbooks de enero a abril y remontando mayo y junio para ponerlo al día y se están haciendo los ajustes y la actualización de la base de datos de cuentas por cobrar y dejarlo al día en 15 días que fue la fecha que se propuso, lo que son los registros de los asociados y sus saldos o saldo a favor cuando son pagos de año anticipado y que cada cierto tiempo se le haga llegar a los asociados sus estados de cuenta en aras de la transparencia. Indica que desde que él entró nunca se había usado Quickbooks, se usaba un Excel para marcar quienes estaban al día, etc. lo cual no corresponde, pero ya se está automatizando y que espera que a partir del 01 de agosto ese sea un tema superado. La Sra. Lucía Gámez consulta al Sr. Carlos Zúñiga si ya se tiene el tiempo estimado que se tardará en recuperar las cuotas de los asociados a lo que el Sr. Carlos Zúñiga le indica que de los 500 asociados se llevan ya en línea alrededor de 350 asociados y estos se encuentran al día, ahorita no se enfocan en cobrar porque se han duplicado cosas, ahorita se va a depurar Quickbooks, se limpia y se verifica contra los estados de cuenta del banco y se determina el estado de la persona, cuando aparece que una persona debe cuotas, se llama y se negocia pero para determinar el porcentaje, solo hasta terminar de revisar los que faltan que la meta es terminarlo este mes. El Sr. Juan Ignacio Pignataro comenta que la idea es que las muchachas de contabilidad aprendan más de Quickbooks y se le pueda sacar más provecho a la funcionalidad de este sistema, estados de cuenta, recordatorios, etc. que se puedan hacer dentro del sistema y la meta es empezar agosto limpio. La Sra. Lucía Gámez recuerda que había tiempo hasta finales de junio para que los asociados llenarán el formulario de cargo automático y consulta el estado de esto a lo que el Sr. Carlos Zúñiga le responde que no todos han contestado, que ha habido tal vez un 75% de respuesta pero que siguen insistiendo en esto. **ARTÍCULO QUINTO: INFORME DE PRESIDENCIA** El Sr. Juan Ignacio Pignataro comenta que en la sesión anterior en Sr. Juan Carlos Majano presentó la moción para que sólo se tomaran en cuenta los 7 currículos que se habían enviado en ese momento a los directores, por un tema de que el correo de secretaría no estaba activo aún y la Sra. Mónica envió en tiempo un currículo a este correo y se vio posteriormente, ese currículo de la Sra. Gioconda Elizondo Navarro, no se incluyó dentro de los 7, lo que quiere decir que en total llegaron 8 currículos y desea presentar una moción para que este se pueda incluir. De estar de acuerdo los directores, solicita que levanten la mano en señal de aprobación. **ACUERDO 113-2023: Por unanimidad, se incluye el currículo de la Sra. Gioconda Elizondo Navarro dentro de los candidatos que están participando en el proceso de selección de la Asesoría Legal externa de la Cámara.** Indica que, para hacer el proceso más claro, siendo que ha habido inquietudes con el tema, desea presentar la creación de grupo integrado por tres directores una para que se encarguen del análisis, entrevistas, etc., de los 8 candidatos y que dentro de ese proceso quede una terna final de 3 candidatos de acuerdo a criterios de calificación, de diversos puntos que definirá la misma terna junto con alguna asesoría, ya que dentro de los directores no hay abogados y que esto no le compete solo a un abogado, sino también una asesoría desde el punto de vista de Recursos Humanos, solicita si hay directores interesados en ser parte de este grupo, que lo indiquen para proceder con la aprobación. La Sra. Katty Esquivel comenta que le parece que se escojan 3 personas para la integración de este grupo, pero que además se pueda definir en Junta Directiva los parámetros con los que se va a calificar y que esto se debió hacer antes de haberse recibido los currículos y considera que quien recibió los currículos no debe estar en el grupo, ya que es muy subjetivo; razón por la cual se opone como Fiscalía a que se recibieran currículos sin criterio y que estuvieran en manos de la secretaria durante cierto tiempo, por lo tanto no considera que deba ser parte de la terna.

El Sr. Juan Ignacio Pignataro escucha el comentario pero que en lo personal no tiene inconveniente en que participe como parte de la terna, porque simplemente ella era la receptora de los currículos y con respecto a los parámetros, considera que sí es importante definirlos, el Estatuto es muy simple en lo que dice y que ellos parten de él. Indican que adicional a que esté él y la Fiscal, desean ser parte de este grupo la Sra. Johanna Hidalgo, el Sr. Juan Carlos Majano y el Sr. Carlos Mora y solicita que, si están de acuerdo en que ellos sean parte de la terna, levanten la mano en señal de aprobación. **ACUERDO 114-2023: Por unanimidad, se aprueba la moción para que la Sra. Johanna Hidalgo, el Sr. Juan Carlos Majano y el Sr. Carlos Mora sean parte el grupo de trabajo que se encargará del proceso de entrevistas y análisis de los candidatos para la contratación de un Asesor Legal para la Asociación.** El Sr. Juan Carlos Majano indica que se deben tomar en cuenta a más abogados, ya que el Comité de Reforma de Estatutos también tiene derecho a su abogado y que desconoce qué alcance tiene la Junta Directiva para conocer a quién van a elegir, porque anteriormente se escogió un abogado que estaba suspendido y que ellos como responsables ante de Asamblea, tienen también competencia de a quién van a elegir o que les envíen los que ellos consideren que son elegibles para poder realizar el análisis. El Sr. Juan Ignacio Pignataro manifiesta estar de acuerdo y que a la Sra. Patricia Salas se los envió recientemente y él se los va a compartir a la Junta, un total de 3 currículos, la licenciada Mercedes Sancho carné 12150, es especialista en Derecho Inmobiliario y Comercial; el licenciado Jorge González, carné 15580, especialista en Derecho Corporativo, Bancario y Fiduciario en Derecho Inmobiliario y la licenciada Ana Lucía Espinoza, carné 4150, especialista en Derecho Comercial. Enviará esta información a todos ya que están enviando la figura que proponen en términos del cobro, tanto propuestas por horas como por monto fijo. El Sr. Juan Carlos Majano indica que la licenciada Ana Lucía fue quien les hizo el proyecto de ley. El Sr. Juan Ignacio Pignataro expresa que esto incide en el presupuesto de la Cámara y hay que tener claridad y ética. El estatuto en el tema de la asesoría legal es muy claro e indica en el artículo 95 que la Junta Directiva podrá nombrar uno o más abogados consultores a quienes someterá a todos aquellos agentes quienes la naturaleza lo justifique, procurará que el abogado sea de prestigio, reconocido y que tenga práctica especial en la materia legal que se requiera y partiendo de esto se atreve a decir, no sabe si del 100% de los currículos, cumplen con esto la mayoría y el grupo de trabajo conformado debe definir qué otros parámetros se deben contemplar, para tales efectos se determina un plazo de 22 días para realizar el proceso de análisis y emitir una recomendación a la Junta Directiva. La Sra. Mónica López consulta ¿cuáles son los parámetros para que todos compitan en igualdad de condiciones? El Sr. Juan Ignacio Pignataro comenta que él espera que el abogado cobre por determinadas horas de trabajo, que indique qué va a incluir, consultas de Junta Directiva, consultas de asociados, consultas de otros órganos, trámites, etc. Se debe definir los alcances como Cámara y viendo hacia atrás le parece que el abogado se ha usado más para la Junta Directiva que para el asociado y que éste debería tener un espacio para recibir asesoría legal. Considera que el abogado que se contrate, debe ser capacitador para el asociado en temas legales y que esto sea incluido dentro del mismo retainer. La Sra. Katty Esquivel considera que es importante consultar a personas de reclutamiento que contraten abogados para saber qué criterios usan ellos. Coincide en que el abogado debe tener un acercamiento con el asociado, pues es cierto que el abogado actual lamentablemente ha estado involucrado en solucionar conflictos que se han presentado y que como Fiscalía han requerido la asesoría de un abogado cuando pasan estas cosas para decir lo correcto y considera que ninguno de los abogados de la terna tiene el expertise, pero si es importante tener el parámetro de un especialista, incluso con un puntaje. El Sr. Juan Ignacio Pignataro indica que ellos en la oficina tienen una relación cercana con Top Talent, empresa que se dedica a trabajos de reclutamiento y podría consultarles si tienen una matriz definida. Aclara que, no se contratará a un abogado de planta, sino a un abogado externo para una asociación y habrá parámetros únicos para ellos, pero puede solicitarles criterios a dos o tres firmas de reclutamiento y se los remitiría al Grupo de Trabajo para que al menos en esa primera etapa haya una persona de Recursos Humanos. El Sr. Juan Carlos Majano aprovechando el ofrecimiento del Sr. Juan Ignacio Pignataro, le solicita que consulte qué tipo de negociación se podría tener para que a futuro si requieren los servicios, cómo funcionan para presentarles candidatos sin que ellos tengan que estar de intermediarios, ya que esto implica mucho tiempo y además no tienen el expertise para

CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA

CEDULA JURIDICA 3-002-051042

reclutar a una persona. El Sr. Juan Ignacio Pignataro le responde que son muy costosos pero que sí es un paso entre los pendientes que a futuro deberían de dar. Por otro lado, solicita adicionar al acuerdo anteriormente tomado que el Grupo de Trabajo integrado por el Sr. Juan Carlos Majano, la Sra. Johanna Hidalgo y el Sr. Carlos Mora para hacer el análisis y pre selección de los candidatos a asesor legal bajo los criterios a definir, se harán acompañar de una firma de Recursos Humanos que él buscará para que ayuden a definir los criterios. Solicita a los directores levantar la mano en señal de ratificación del acuerdo.

ACUERDO 115-2023: Por unanimidad se aprueba que el Grupo de Trabajo integrado por: el Sr. Juan Carlos Majano, la Sra. Johanna Hidalgo y el Sr. Carlos Mora, cuyo objetivo es realizar un análisis y pre selección de los candidatos para la contratación de un abogado externo para brindar servicios profesionales por asesoría jurídica externa a la Cámara, se harán acompañar de una firma de Recursos Humanos que el Sr. Juan Ignacio Pignataro buscará para que ayuden a definir los criterios de selección. ACUERDO FIRME. El Sr. Juan Ignacio Pignataro informa que él y el Sr. Carlos Zúñiga tuvieron una reunión con el presidente de la Junta Directiva del Colegio de Microbiólogos y con el director ejecutivo, más por un interés de ellos que por una gestión de la Cámara y le sorprendió la inversión que han designado para remodelación de sus instalaciones, esto denota que ellos no se van a mover de ahí y tienen una necesidad de parqueo importante, por lo que tienen un interés de considerar la compra de las instalaciones de la Cámara. Es un tema que se debe someter a conocimiento de la Asamblea, no sin antes efectuar un análisis profundo por parte de ambas instituciones. Indica que no pueden considerar la venta de las instalaciones si no hay claridad con las alternativas. Hace 6 meses se hizo un avalúo y se basarían en eso si se llega a conversaciones y por lo que se debe comenzar un proceso de análisis, pues para nadie es un secreto que las instalaciones se han hecho pequeñas e incómodas y en su momento el Sr. Juan Carlos Majano llevó el tema en su papeleta, pero a futuro esas propuestas deben contemplar ubicaciones, divisiones económicas, tener claridad del uso de la Cámara por parte de los asociados, la oportunidad de generar ingresos adicionales a partir de un cambio, etc., pero desea dejar claro que ya existe un interés puntual y claro por parte del nuevo presidente de la Junta Directiva y es un tema que hablaron a nivel del Colegio de Microbiólogos sobre esa necesidad de comprar, si no es la Cámara, será otra propiedad.

El Sr. Juan Carlos Majano comenta que en el pasado junto con el Sr. Carlos Mora y el Sr. Adrián Mora habían tenido acercamiento con el Colegio de Microbiólogos y es un tema que se tiene que definir a nivel de Junta y es el momento porque existe un comprador y ellos como Asociación tienen derecho a aspirar como lo hizo la Cámara de la Construcción, en las mismas condiciones, teniendo instalaciones no tan óptimas para el servicio que requieren los asociados y a sabiendas que como las Juntas Directivas cambian, no es una negociación que se deba truncar para brindarle a esta Asociación a sus 50 años no solamente la mejora de las instalaciones, sino también la imagen de la Asociación y que las instalaciones sean mejores tanto para los asociados como para las personas que los visitan. Las condiciones actuales de la asociación, con solo pensar en el parqueo, es incómodo y buscar una opción como por ejemplo La Sabana, Rohrmoser es muy accesible para todos e ir viendo propuestas de oficinas. Indica que en su momento el Sr. Ramón Coll les comentó acerca de las instalaciones de la Universidad Lead que se trasladó y las dejaron disponibles no solo para venta, sino también para alquiler con opción de compra y son alrededor de 600 metros, con parqueo disponible y comercios alrededor y es necesaria una encuesta para percibir lo que el asociado necesita o quiere para una eventual venta e instalación de instalaciones. La Sra. Katty Esquivel considera que se encuentran en la mejor oportunidad de vender la propiedad de la Cámara pero bajo la manera más responsable de no quedar endeudados y que ojalá más bien quede plata y que la sede sea en medio del este y el oeste para que quede accesible para todos los asociados, se sabe que muchos asociados no tienen oficina y sería un plus que ellos puedan llegar a atender a sus clientes ahí, algo que actualmente no se puede, no por temas de espacio, sino de parqueo y que considera que el asesor que consiga esa propiedad, no gane una comisión, que la negociación sea directa con el dueño y que si hay una comisión, sea aportada a favor de la Cámara. El Sr. Juan Ignacio Pignataro indica estar de acuerdo y que la comisión no debe existir en ninguna de las dos vías, ni en la compra del lugar nuevo ni en la venta de la Cámara, si fuera necesario contratar a alguien, sería un ente externo.

La Sra. Johanna Hidalgo concuerda en que no debe de haber una comisión de por medio y tener muy claro que, si se escoge otro lugar, no haya faltantes y que las cuentas estén en orden, saber todas las variables en cuanto a mantenimiento del lugar, para tomar una buena decisión. El Sr. Juan Ignacio Pignataro propone formar una Comisión para analizar y presentar ese pre análisis en la próxima Junta Directiva en 15 días, que debe ser formado por la encuesta a asociados, definir los criterios de la ubicación, criterios para indicarle al Colegio de Microbiólogos del tiempo para irse de las instalaciones, alternativas de negociación, la Tesorera debe ser parte para ver los temas de recursos; además, dos puntos fundamentales son el tiempo en que les comprenden y el tiempo sobre oferta de las oficinas, comenta que la Junta Directiva del Colegio de Microbiólogos se reúne una vez al mes pero llegado el momento puede convocar a una sesión extraordinaria para ver este tema en específico. Consulta cuáles directores desean ser parte de esta Comisión a lo que toda la Junta en pleno desea ser parte, analizarán el tema y presentarán ese pre análisis en la próxima sesión y posterior a esta reunión enviará alternativas de fechas y presentará algunas variables básicas que deben de tomar en cuenta. Se solicita a los directores levantar la mano en señal de aprobación. **ACUERDO 116-2023: Por unanimidad, se aprueba que la Junta Directiva en pleno realice el análisis de venta de las instalaciones actuales de la CCSS y el eventual traslado a una nueva sede. Se elaborará un análisis para ser discutido en la próxima sesión de Junta Directiva.**

El Sr. Juan Carlos Majano indica que el Sr. Luis Fernando Solano fue quien había realizado el avalúo y que el monto anda en promedio a la zona y que el Sr. Luis Fernando Solano le aplicó mayor porcentaje al terreno y le quitó un poco de valor de rescate a la construcción por la cantidad de años que tiene, ya que esto se deprecia mucho. El Sr. Juan Ignacio Pignataro comenta que es importante realizar los arreglos que mencionó anteriormente el Sr. Carlos Zúñiga para tener las instalaciones en óptimas condiciones, aunque ellos boten el edificio, les justificaría a ellos el valor. El Sr. Juan Carlos Majano comenta con respecto al valor de mantenimiento, etc., es importante hacer una negociación agresiva, no solo por la adquisición del inmueble, sino también por el acondicionamiento de las áreas ya que muchas de las cosas que se tienen actualmente, no van a servir en el nuevo edificio y aunque se desea que no hayan deudas, ya la Cámara es sujeto de crédito y por mucho tiempo estuvieron pagándole intereses a un acreedor, por lo que no está de más pensar en asumir un compromiso económico con un banco con condiciones más favorables, pensando no solamente en subsistir con los cursos, sino con recursos que los ayuden a compensar esa adquisición y dejar parte de lo que se va a obtener de la venta, para un ahorro a plazo o un fideicomiso que respalde la figura pero serán opciones que puedan ver cuando se reúnan en pleno. La Sra. Katty Esquivel enfatiza en que el avalúo debe hacerse de manera imparcial, porque los avalúos son dependiendo del motivo por el cual se hacen, si es para venta o compra, pues puede haber grandes diferencias. **ARTÍCULO SEXTO: INFORME DE VICE PRESIDENCIA 6.1** El Sr. Juan Carlos Majano comenta que todos deben estar atentos para que no se omitan ratificaciones y que no se atrasen en sesiones futuras, este punto que va a presentar debió hacerse en la primera sesión y definir las fechas en que se van a reunir, con el objetivo que quede en actas y se candelarice. El Sr. Juan Ignacio Pignataro indica que, ante la situación que se le presentó al Sr. Mauricio Rodríguez y al Sr. Sergio González, solicita cambiar de manera permanente la hora de las reuniones para que pueda participar la mayoría de directores y que sea a las 5 de la tarde. La Sra. Lucía Gámez comenta que tiene un viaje del 13 de setiembre al 04 de octubre y regresando tiene una operación donde va a requerir al menos una semana de reposo y para las siguientes semanas no va a tener inconveniente en conectarse a las reuniones y le preocupa que no se cumpla el quórum. La Sra. Katty Esquivel comenta que las Juntas Directivas siempre se han reunido en las tardes y fuera de sus compromisos con la Cámara, son corredores y cada 15 días aportan sin retribución a la Cámara y está de acuerdo en que todos estén porque la responsabilidad es de todos y los que no están no son responsables de los acuerdos que tomen los que sí están y que ella se puede adaptar a cualquier horario y solicita que se llegue a una conciliación que no afecte a nadie. El Sr. Juan Carlos Majano considera que, si alguno no se podía reunir a la hora que acordaron, debieron de haber manifestado su situación por escrito, comprende las situaciones y lo trae a colación porque este tema se debió haberse visto desde la primera sesión. Las reuniones en las tardes se vuelven muy pesadas y cuando hay que convocar personas, hay que tomar en cuenta que este Zoom es utilizado también en los cursos, por

lo que consulta si no hay otro día en la mañana en la que se puedan reunir, aunque ya se había hecho una votación a lo interno y el tema era ratificarlo y ya había sido calendarizado, pero está anuente en apoyar a los compañeros, pero desea dejar claro que no se puede estar cambiando los horarios, por lo que solicita que se busque una manera donde no tengan que sacrificar trabajo o el hogar. El Sr. Juan Ignacio Pignataro le responde que el Sr. Mauricio Rodríguez y el Sr. Sergio González no pueden ningún día en la mañana. El Sr. Juan Ignacio Pignataro aclara que lo del Sr. Mauricio Rodríguez no se dio en la primera sesión y producto de su ausencia es que le hizo saber la situación y el caso del Sr. Sergio González fue una interpretación incorrecta y aclara que fue un error de parte de él y asume responsabilidad. Presenta la moción para que quede en firme como fecha de las Juntas Directivas los miércoles a las 5:00 p.m. cada 15 días a partir de esta Junta Directiva, solicita si están de acuerdo levantar la mano en señal de aprobación.

ACUERDO 117-2023: Por unanimidad, se aprueba calendarizar las sesiones de Junta Directiva los miércoles cada quince días a las 5:00 p.m. ACUERDO FIRME.

6.2 El Sr. Juan Carlos Majano trae nuevamente a la sesión el tema de Salesforce, debido a existe un compromiso contractual y revisando el acta vio el compromiso de la tesorera y la presidencia de revisar el presupuesto para revisar si se puede ajustar y cumplir con el compromiso. Menciona que antes de que se firmara el contrato habían negociado hacer el pago por tractos, para no desbalancear las finanzas de la Asociación y viendo los números considera que sí pueden cumplir con el primer tracto de \$1.500 dólares de los 4 tractos y a sabiendas de la necesidad por el aumento de asociados, se vuelve insostenible llevar esto en Excel, por lo tanto trae esto a colación para darle seguimiento, a fin de evitar demandas por incumplimiento a personas y empresas, por lo que esto no puede seguirse atrasando, ya que es una necesidad. El Sr. Juan Ignacio Pignataro comenta tener inquietudes con respecto a que el contrato dice que hasta que se realice el pago inicia la relación contractual; además que uno de los objetivos del Salerforce es el respaldo de información, por lo que consulta al Sr. Juan Carlos Majano cual fue el análisis previo que se hizo para determinar que el Salesforce sea el sistema utilizado, debido a que luego de una conversación con el Sr. Oscar Wong determinaron que algunas herramientas ya existen en la Cámara. El Sr. Juan Carlos Majano responde que hay una sesión donde se hizo la revisión y que la herramienta prevé si con el tiempo se van adquiriendo más necesidades contables o de comunicación. El Sr. Carlos Zúñiga comenta que en una reunión se revisó lo que se tenía en ese momento y que sin embargo se omitió la presencia del informático porque efectivamente el Sr. Oscar Wong ha desarrollado cosas que compensarían la carencia que en algún momento se vieron. El Sr. Juan Ignacio Pignataro expresa que, con el tema de la digitalización y respaldo, actualmente se disponen de 40 tareas de respaldo, la herramienta está, pero no la utilizan, cuando la nueva firma contable comienza a explicar los alcances del Quickbooks se dan cuenta que este puede hacer muchas de las tareas que proponen los del Salesforce. La Sra. Lucía Gámez comenta que tiene sus dudas luego de la reunión con el Sr. Oscar Wong, por lo que aunque entiende la necesidad, lo que dice el Sr. Carlos Zúñiga es cierto, no se consideraron herramientas que ya se tienen y se están pagando y que están siendo subutilizadas por falta de conocimiento, por ejemplo el Quickbooks es una herramienta que permite tener control de los asociados, enviar estados de cuenta, recordatorios de pago, facturas y también funciona como base de datos, el uso del Drive que tiene gran capacidad para digitalizar muchas de las cosas que ahorita se manejan en papel y como Tesorera siente la responsabilidad de pensar que se van a gastar \$6.500 dólares más una mensualidad de licencias que aún no se sabe cuánto es, sabiendo que hay herramientas que ya se tienen y no están utilizando y considera que se debe hacer el ejercicio nuevamente, por lo que propone la moción de realizar una tabla comparativa y hacer un esquema de Salesforce, Quickbooks y el Drive y replantearlo. El Sr. Juan Carlos Majano consulta quién sería el responsable de realizar la tabla, a lo que la Sra. Lucía Gámez responde que es bienvenido quien quiera participar con ella y el Sr. Oscar Wong para hacer una tabla donde puedan establecer lo que incluyen cada una de las herramientas, alcances, costos y beneficios. El Sr. Juan Ignacio Pignataro presenta la moción para que se nombre un Comité integrado por la Sra. Lucía Gámez y el Sr. Oscar Wong, para hacer una tabla comparativa entre lo que ofrece Salesforce y las herramientas que tiene la Cámara para poder tomar una decisión con respecto al contrato que se firmó con Salesforce y la continuidad del mismo. Solicita a los directores levantar la mano en señal de aprobación.

ACUERDO 118-2023: Por unanimidad, se aprueba el nombramiento de un Comité integrado por la Sra. Lucía Gámez y el Sr. Oscar Wong, para hacer una tabla comparativa entre lo que ofrece Salesforce y las herramientas que tiene la Cámara, a fin de tomar una decisión con respecto al contrato que se firmó con Salesforce y la continuidad del mismo. ACUERDO FIRME. El Sr. Juan Ignacio Pignataro considera que se debe fijar un plazo para que esto quede resuelto para la próxima Junta Directiva y de ser posible que el cuadro sea enviado antes, ya que hay que darle respuesta a los de Salesforce porque existe un compromiso moral. La Sra. Katty Esquivel indica que, esto se requiere tener cuanto antes, debe quedar en firme la moción y recomienda que se involucre a las personas de esta empresa para ver si realmente se tienen las cosas que ellos están ofreciendo y poder negociar otras que no se estaban negociando y que puedan dar, porque al tener un contrato habría implicaciones monetarias. El Sr. Juan Ignacio Pignataro responde que no las hay, que si se lee el contrato se dan cuenta que el compromiso se adquiere hasta que se realice el primer pago. Agrega que es necesario que el Comité revise los temas financieros y se reúnan con el Sr. Carlos Zúñiga para ver el alcance a nivel administrativo. **ARTÍCULO SÉTIMO: INFORME DE TESORERÍA** 7.1 La Sra. Lucía Gámez indica que ya el Sr. Carlos Zúñiga adelantó que los contadores ya están en acción, se encuentran recopilando la información necesaria para construir la contabilidad de los meses de mayo y junio y revisar lo que se hizo de enero a abril, comenta que un reporte de tesorería validado por contadores y avalado por los auditores va a estar aproximadamente en el mes de agosto cuando ya se tenga la información de enero a julio y recuerda que los auditores no van emitir el reporte final hasta que esa contabilidad de enero a abril sea verificada por los nuevos contadores, se encuentra contra el tiempo, pero confiando en que se está haciendo una buena revisión. Comenta que el presupuesto del año anterior se hizo un poco bajo en cuanto a los ingresos, porque en cuanto a los cursos diurnos hay un ingreso del 27% más de lo que se esperaba, con el curso diurno los ingresos aumentaron en un 7% versus lo que se había presupuestado y los ingresos por derechos de afiliación subieron en un 500% y quiere revisar para ver bien el porqué de ese número en cuanto a los ingresos para saber si no se proyectó bien o hubo algo en particular, indica que en cuanto a los gastos hubo algunos rubros que hay que revisar, en papelería y suministros se aumentó en un 400% versus lo proyectado en el presupuesto, la planilla aumentó en un 53%, cuotas y suscripciones aumentó en un 76%, los abogados sin tomar en cuenta la Asamblea, aumentó en un 72% y este punto se va a estar resolviendo con el parámetro y tener un número más estable, los gastos administrativos aumentaron en un 21% y las actividades especiales en un 66%, considera que es un buen momento para tomar decisiones, una vez de que se afinen los números de cara a la venta de la propiedad y revisar en cuánto sale la inversión de cambiar las 36 láminas del techo, porque si van a comprar la propiedad para botarla, sería un desperdicio aunque entiende que esto influye en el tema del avalúo y revisar cuál es la mejor decisión. La Sra. Katty Esquivel considera que hay que preguntarle a un perito qué recomienda y tomando en cuenta si vale la pena arreglar el techo por el tiempo en el que ellos sigan en las instalaciones y ver con el Sr. Carlos Zúñiga qué es lo que más urge independientemente de si se vende o no. El Sr. Juan Carlos Majano consulta con respecto a los auditores, si hay un contrato con el Sr. Mauricio Rivera para la entrega de la segunda parte de la auditoría a finales de octubre y si hay contrato con los contadores con respecto a esto. La Sra. Lucía Gámez responde que ellos se van a comunicar pero que en este momento los contadores están revisando la información y que esto fue solicitado por los auditores y con base en esto el auditor emitirá el reporte, que la Sra. Katty Esquivel le informó que el auditor se había negado a emitir un criterio con base en la contabilidad. El Sr. Juan Carlos Majano consulta cuándo pueden tener un primer avance para poder revisarlo los miembros de Junta, a lo que la Sra. Lucía Gámez responde que ellos ahorita se encuentran en diagnóstico, viendo cuál es el Quickbooks que la Cámara tiene y la información que se tiene ahí, se va a solicitar una recomendación de qué cosas se deben integrar al sistema y no se está usando y que informen qué se está haciendo de manera ineficiente para mejorar el flujo de la información.

ARTÍCULO OCTAVO: PERMISOS DE ASOCIADOS

8.1 Solicitudes de reincorporación.

- Joshua Cutter Scoth, carné 1127
- Oscar Guillermo Ulate Fallas, carné 1626

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



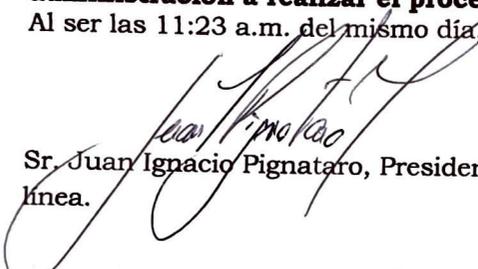
ACUERDO 119-2023: Revisado el expediente respectivo y conocido el informe del Comité de Afiliaciones, esta Junta Directiva por unanimidad aprueba la reincorporación de Joshua Cutter Scoth, carné 1127 y de Oscar Guillermo Ulate Fallas, carné 1626 a la CCCBR. Proceda la administración a realizar el procedimiento de reincorporación respectivo.

8.2 Solicitudes de desafiliación

- Tatiana Sánchez Alvarado, carné 3153
- Shirley Alón Morgan, carné 3301.

ACUERDO 120-2023: Por unanimidad, se aprueba la desafiliación de Tatiana Sánchez Alvarado, carné 3153 y de Shirley Alón Morgan, carné 3301. Proceda la administración a realizar el procedimiento de desafiliación respectivo.

Al ser las 11:23 a.m. del mismo día, se da por terminada la sesión de Junta Directiva.


Sr. Juan Ignacio Pignataro, Presidente / Sr. Johanna Hidalgo, Secretaria a.i. Última línea.