

Acta ordinaria número 1367-2023

Acta de la sesión ordinaria número 1367-2023 de la Junta Directiva de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada el 26 de julio por medio de la plataforma Zoom. Se inicia la sesión a las 17:03 horas contando con la participación de:

Miembros Presentes:

- Juan Ignacio Pignataro- Presidente
- Juan Carlos Majano Medina- Vicepresidente
- Johanna Hidalgo- Secretaria
- Lucía Gámez- Tesorera
- Katty Esquivel Valerín- Fiscal Propietaria
- Mónica López- Fiscal Suplente
- Sergio González- Vocal
- Mauricio Rodríguez- Vocal
- Carlos Mora- Vocal

Invitados:

- Sr. Carlos Zúñiga Naranjo- Gerente CCCBR

ARTÍCULO PRIMERO. CONFIRMACIÓN DEL QUÓRUM: 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 de las actas 1365 y 1366, 4. Solicitud de Audiencia, 5. Informe de la Gerencia Administrativa. 6. Informe de la Presidencia, 7. Informe de Vicepresidencia, 8. Informe de Tesorería. 9. Solicitudes de incorporación, desafiliación de asociados y suspensión por morosidad. 10. Asuntos varios. La Sra. Mónica López presenta una objeción sobre una de las personas que desea incorporarse debido a un mal trato recibido al atenderlo como cliente. El Sr. Juan Ignacio Pignataro le indica al Sr. Carlos Zúñiga que según entiende se le envía una nota con la objeción a la administración explicando lo sucedido y excluirlo de la lista de solicitudes de incorporación. Se somete a votación la aprobación del orden del día.

ACUERDO 121-2023: Por unanimidad, se aprueba el orden del día de la sesión 1367-2023 del 26 de Julio del 2023.

ARTÍCULO TERCERO: LECTURA Y APROBACIÓN DE ACTAS

3.1 La Sra. Johanna Hidalgo comenta que se tomaron las anotaciones que realizó la Sra. Katty Esquivel para la revisión del acta 1365 e indica que la Sra. Marisol Orozco realizó los cambios solicitados, pero aún hay varios puntos que no están bien, se debe de verificar y estar seguros de que esté correcto, un ejemplo exacto de las correcciones es con respecto a un punto del acta 1363 y 1364, la acotación hace referencia a un tema de firmas, cuando en realidad el error fue el consecutivo que lleva el Sr. Carlos Zúñiga diferente al de la Sra. Marisol Orozco y eso no quedó registrado, por lo que es necesario revisarla bien y remitirla con tiempo.

El Sr. Juan Ignacio Pignataro indica que el acta 1365 no puede ser aprobada, ya que aún falta que la señora Secretaria la revise y se confronte con el audio. La Sra. Katty Esquivel menciona con respecto al acta 1365 que no se puede aprobar porque aún no se sabe cómo va a quedar y una vez realizada la recopilación de las observaciones que hizo la Fiscalía, se deberá volver a revisar y presentarla nítida a la Junta Directiva. Con respecto al acta 1366 menciona que el audio no se encontraba en la carpeta respectiva, por lo tanto, al no ser revisada tampoco se puede aprobar, además de que tiene inconsistencias. El Sr. Juan Ignacio Pignataro responde que él no tiene problema en someter a votación la aprobación del acta 1366, ya que la leyó y considera que está acorde con lo que se conversó en esa sesión, por lo que discrepa con la Fiscalía en que esta acta no se puede aprobar. Por otra parte, expresa que, si bien es cierto la Fiscalía puede recomendar, pero no aprueba o rechaza actas, toda vez que esa es una competencia de la Junta Directiva. La Sra. Katty Esquivel resalta que ella no está diciendo que se apruebe o no, sino que como Fiscalía no pueden dar sugerencias porque no pudo ser revisada, tal como sucedió con la alteración del acta 1365 que se quitaron cosas que no se debieron quitar y dio las justificaciones del porqué debían de estar ahí y con eso existe un antecedente de que se quitaron cosas

REGISTRO NACIONAL
Dirección de Personas Jurídicas
Dep. de Reg. de Asoc. y Asoc. de Reg. de Asoc.
Legalización de Libros

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

importantes de un acta y cómo saber que el acta 1366 está bien y que esta no tiene también tiene inconsistencias. La Sra. Johanna Hidalgo comenta que las actas las transcribe la Sra. Marisol Orozco y al leerlas se puede ver que quedan bastante completas. Está bien que la Sra. Katty Esquivel presente observaciones, pero es importante resaltar que de fondo no se han cambiado nada y que en muchos de los puntos que ella resaltó, eran redundantes. La Sra. Katty Esquivel no coincide con o externado por la Sra. Hidalgo e indica que está demostrado y que le gustaría que el Lic. Adrián Fernández emitiera un criterio legal del porqué las actas deben ser lo más completas posibles, toda vez que se demostró que en el acta 1365 se eliminaron partes que no debieron eliminarse porque son importantes e incluso criterios que el Sr. Juan Ignacio Pignataro emitió como presidente no quedaron consignados, se quiere hacer creer que las actas están perfectas, pero esto es responsabilidad de la Junta Directiva no de ella, por ello salva su responsabilidad. El Sr. Juan Ignacio Pignataro considera que el acta 1365 no debería ser un tema de discusión ya que quedó claro que se va a hacer una revisión adicional a la que hizo la Fiscalía para que todo coincida y en el acta 1366 asume que todos los miembros de la Junta Directiva la leyeron, por su parte considera que contiene todo lo que se conversó en esa sesión de Junta Directiva y quedan claros los acuerdos, por lo que si existen temas individuales eso es ajeno, pero con respecto a lo que se habló, todo se encuentra constatado por lo cual no tiene inconvenientes con el acta. El Sr. Juan Carlos Majano sugiere que, para tranquilidad de los que aprueban o desapruaban un acta en el drive que se habilitó el día de ayer, se suban las actas con los audios para que se puedan consultar sin poder descargarlos y trasladarlos a terceros, ya que son compañeros y considera que deben de tener un principio de transparencia y cubrirse entre ellos e indica que nadie va a obligar a nadie a votar algo de lo cual no se tiene seguridad y que años después de su nombramiento no tengan que asumir responsabilidades de las cuales no se acuerdan si se actuó bien o no. Expresa que no aprobará ninguna de las dos actas de las cuales no tiene seguridad y para tranquilidad de todos desea tener de ahora en adelante los audios y ya sea la Sra. Marisol Orozco, la Sra. Johanna Hidalgo o quien sea la persona responsable de las actas, son personas de paso y nadie quiere votar algo que pueda afectar por lo cual seguirá la recomendación de la Sra. Katty Esquivel y solicita a los compañeros que se permita la inclusión de los audios. La Sra. Johanna Hidalgo indica que los audios se van a incluir y que este específicamente no se incluyó porque no había sido entregado en ese momento, ya que la carpeta fue hecha el día de ayer, pero sí será incluido el audio y la transcripción, el Sr. Juan Ignacio Pignataro agrega que la solicitud del Sr. Juan Carlos Majano fue hecha tal cual la solicitud de él, que será únicamente para consulta de Junta Directiva y de Fiscalía. La Sra. Katty Esquivel solicita que quede constanding en actas que el acta 1366 no puede ser aprobada y si la Junta Directiva lo hace, es responsabilidad de esta, pero tanto ella como la Sra. Mónica López que integran la Fiscalía dan su posición de que el acta no fue revisada y la ausencia de los dos vocales no fue justificada en tiempo, ya que debieron justificar su ausencia personalmente. Dicho lo anterior, el Sr. Juan Ignacio Pignataro agradece a los directores levantar la mano si están de acuerdo con el acta 1366. Aclaran que el Sr. Sergio González y el Sr. Mauricio Rodríguez se deben de abstener de votar ya que no estuvieron presentes. Se cuenta con tres votos a favor de la Sra. Lucía Gámez, la Sra. Johanna Hidalgo y el Sr. Juan Ignacio Pignataro y un voto en contra del Sr. Juan Carlos Majano y justifica su voto en contra basado en lo indicado por la Sra. Katty Esquivel, en que desde el inicio, cada director debe de justificar en tiempo y forma la asistencia a la sesión y no hay justificación por parte de ellos y esto no puede ser hecho por un tercero, por lo tanto no vota a favor y hubiera sugerido que los audios de estas sesiones pendientes se hubieran subido para consulta ya que no se encuentra seguro de que se puedan aprobar esta acta y la anterior ya que no recuerda si hay inconsistencias o información que no se haya subido, no recuerda lo que él habló, solamente escuchando el audio, por lo tanto esa sería la justificación del voto en contra. Se abstiene de votar el Sr. Carlos Mora, el Sr. Sergio González y el Sr. Mauricio Rodríguez debido a su ausencia en esa sesión. **ACUERDO 122-2023: Por mayoría, se aprueba el acta de la sesión 1366-2023 del 12 de Julio del 2023. ARTÍCULO CUARTO: SOLICITUD DE AUDIENCIA 4.1** Audiencia con la Sra. Martha Montiel, quien explicará el Plan de Responsabilidad Social en el que ella ha estado trabajando, solicitando el aval de la Junta Directiva para continuar con dicho proyecto. La Sra. Martha Montiel presenta la estrategia de sostenibilidad para la Cámara, la cual se espera que para finales del año 2023 se entregue uno o varios productos

de un plan estratégico que se pueda hacer paso a paso y esto lo está trabajando con la Sra. Mery Ann quien trabaja en una empresa que se llama CMI que es un Parque Eólico en Tilarán y se va a unir la Sra. Olga Sauma quien es la Directora Ejecutiva de AED que es una empresa que se dedica a brindar asesoría en temas de sostenibilidad. Básicamente lo que se busca es medir el impacto ambiental, social, de gobernanza o económico como Asociación a nivel administrativo y para eso existe una directriz que hay que seguir. Comenta que hay unos estándares de SASB que son los que alinean a las empresas al igual que la ISO que se refiere a todo lo que es Responsabilidad Social la cual dicta temas importantes para el rubro que se debe de seguir. Se realizó un Benchmarking y se encontró que la NAR, en donde la Cámara está afiliada, tienen desde hace dos años temas de sostenibilidad y cuentan con un reporte, ellos siguen lineamientos de medio ambiente, sociales, de gobernanza y han incluido también resiliencia por lo cual es interesante que la NAR ya lo esté visualizando y siendo la Cámara intermediadores entre desarrolladores, el consumidor final y los desarrolladores cuentan ya con tiempo trabajando en temas de sostenibilidad. FIABCI que es otra de las grandes organizaciones que tocan temas a nivel internacional y mobiliario y son firmantes de la ONU y están haciendo cosas conjuntas para ver el ODS 11 que habla de comunidades y sociedades sostenibles y de esa forma se tiene ese impacto como corredores, comenta que se debe de estar capacitados para vender esos productos a los clientes y mucho de eso se vio en la Certificación Green, además que han salido nuevas leyes y desconoce dentro de cuanto llega a Costa Rica, que a nivel financiero se tendrá que reportar temas de sostenibilidad y lo ideal es desde ya estar alineados con esos temas, la Sra. Martha Montiel realizó un sondeo a nivel de la región, Nicaragua, Guatemala y hasta la fecha ninguna de esas Cámaras tiene una estrategia de sostenibilidad lo cual sería bueno para la Cámara de Costa Rica, ser líderes, indica que lo que se ha investigado a nivel de la Cámara, está el organigrama, se rigen por los estatutos y estas son las partes interesadas, internas y externas, en las cuales se causa impacto y les puede compartir esta presentación y llegar a temas más profundos y algo muy importante es la trazabilidad que está un poco perdida y se piensa elaborar una encuesta entre todas las comisiones para conocer si se está dando el mensaje correcto, conocer qué es lo que quieren ellos, realizar un sondeo profundo, que es lo que está faltando en este momento dentro de la estrategia, acá se tienen los procesos, lo que se hace, la asesoría para la compra y venta y todo el proceso desde el consumidor inicial y el final, hay temas que se deben tratar como compras sostenibles, dar seguimiento de quiénes son los proveedores, que cumplan con ciertos estándares, encontraron partes interesadas, 12 prioritarios, 12 temas relevantes y la idea es validarlo con la Junta Directiva, que estén enterados para que haya sostenibilidad desde la Junta Directiva porque deben de estar convencidos de que debe hacerse, se realizó un mapa de calor con los temas que se consideran importantes como el establecimiento de indicadores ambientales, uso de recursos como agua y electricidad, dentro de la administración de la Cámara, cumplir con las responsabilidades patronales, la cual se hace, pero se debe de dar un seguimiento, cumplir con requisitos legales, elaborar una estrategia de relacionamiento con las partes interesadas y la aprobación del proyecto de ley que es una de las cosas en las que se ha estado trabajando y hay temas en los cuales, si la Junta Directiva se quiere incluir, se puede hacer y se encontró que la forma del impacto de la Cámara en la parte ambiental no se tiene incorporado ningún tema, como reciclaje, se pueden hacer muchas cosas con la Municipalidad, se tiene en existencia la gestión de la licencia social, es decir, que no seremos los primeros a los que la comunidad llame en caso de que se requiera algún servicio, es necesaria realizar la trazabilidad con los asociados realizando una encuesta para saber qué es lo que esperan ellos de la Cámara, en la parte económica o de gobernanza es la vigilancia de las buenas prácticas, seguridad en las inversiones, están conscientes de que se debe de mejorar el manejo fiscal, en cuanto a las afiliaciones puede existir un riesgo si no se toman medidas pertinentes y se deben de marcar políticas y procedimientos por medio de un plan de trabajo con todas las comisiones en la parte digital, de mercadeo, etc., existe una matriz para dar las soluciones y cuáles serían los posibles riesgos si no se toman acciones, comenta que finalmente es mostrarles lo que se ha estado haciendo, se espera que a final de año entreguen un plan maestro de todo lo que se podría hacer en acciones de sostenibilidad y que posiblemente algunos de los comités se pueda ir ejecutando paso a paso de aquí al próximo año que la Cámara cumple 50 años y que todo vaya alineado a las estrategias de negocio y que en la misión y visión se puedan incluir temas de

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

sostenibilidad. La idea es realizar encuestas de aquí a fin de año y por el momento no se requiere económicamente nada de aquí a que se termine el diagnóstico, la asesoría es gratuita y ya posterior al plan maestro, se determinará los recursos que se van a requerir hasta el próximo año y de momento solo requiere la autorización de la Junta Directiva para continuar con su estrategia. El Sr. Juan Ignacio Pignataro agradece el trabajo realizado por la Sra. Martha Montiel quien coordina la Comisión de Gestión Social que es la comisión adecuada para llevar adelante este proyecto y de parte de la Junta Directiva integrar el tema de Responsabilidad Social es fundamental pensando en el futuro que se espera para la Cámara y cuenta con todo el apoyo ya que es un trabajo importante que está realizando un grupo de profesionales con experiencia. La Sra. Johanna Hidalgo sugiere que se tome un acuerdo para que la Sra. Martha Montiel tenga la aprobación a lo que el Sr. Juan Ignacio Pignataro indica que es algo que se debe discutir posterior a la presentación, a fin de revisar el tema presupuestario. La Sra. Lucía Gámez solicita a la Sra. Martha Montiel un monto aproximado de lo que se va a requerir para el mes de noviembre y poder incluirlo en el presupuesto del próximo año y que sea aprobado. La Sra. Martha Montiel responde que inicialmente se va a requerir de una inversión que con el tiempo va a generar un ahorro, por ejemplo, cambiando bombillos, evitar la impresión de diplomas y hacerlos de manera digital, etc. Al Sr. Juan Ignacio Pignataro le parece que no hay una implicación económica en el trabajo realizado por la Sra. Martha Montiel y presenta una moción para darle una continuidad al trabajo y todo el apoyo necesario a la Comisión de Gestión Social en todas las encuestas que deba efectuar ante los asociados para identificar las necesidades por parte de ellos y crear el plan de Responsabilidad Social, en el entendido de que de momento esto no implica contenido presupuestario, de estar de acuerdo, solicita a los directores levantar la mano en señal de aprobación. **ACUERDO 123-2023: Por unanimidad, se aprueba la moción para darle continuidad al trabajo realizado por la Sra. Martha Montiel en la Comisión de Gestión Social, brindando el apoyo que requiera en todas las encuestas que deba efectuar ante los asociados para identificar las necesidades por parte de ellos y crear el plan de Responsabilidad Social, teniendo en cuenta que de momento, esto no implica un contenido presupuestario.** **ARTÍCULO QUINTO: INFORME DE LA GERENCIA ADMINISTRATIVA** 5.1 El Sr. Carlos Zúñiga indica que el informe de él implica no solamente la gestión, sino también la parte financiera. Comenta que la parte medular de la Cámara está compuesta de ingresos por dos rubros, los cursos y las mensualidades de los asociados y se ha comentado en varias ocasiones que el sistemas Quickbooks que es la plataforma contable tenía un auxiliar de cuentas por cobrar que estaba completamente disperso con respecto a lo que se manejaba antes en todo el tiempo que ha estado en la Cámara de un auxiliar en un Excel siendo obviamente muy vulnerable precisamente por la manipulación de la base de datos que en algún momento se manipuló, sin embargo, a raíz del trabajo que están haciendo en Contabilidad, se tiene prácticamente lista la base de datos confiable en donde se puede ver el total de asociados, que a la fecha son 675, de los cuales, el 65% están al día, 438 asociados y con el restante, 200 asociados, que les falta unos 2, 3 o 4 meses, se les está realizando un cobro personalizado, en estratos de 50, porque si se hace un envío masivo, puede que las respuesta sea de un 50% y se pueden saturar las redes, sin embargo, comenta que ha habido muy buena respuesta por parte de la mayoría y los que no, según los estatutos, merecen una expulsión. Añade que en cuanto al sistema contable, se informó anteriormente que ya se está trabajando con la nueva firma y deben validar saldos de enero a abril, ya que la firma anterior tenía deficiencias y se están logrando buenos resultados a partir del 01 de agosto se estaría con condiciones de hacer los estados de cuenta individualizados con el Quickbooks y enviándolos directamente. **Estado de las cuentas por cobrar.** Como algunos de ustedes podrán recordar, las cuentas por cobrar desde hace varios meses, ha dado problemas ya que históricamente este reporte no corresponde a lo que el sistema Quibooks (plataforma contable usada por la CCCBR) se mantenía al día, como correspondería, ser una cuenta auxiliar alimentando la cuenta de mayor.

CAMARA DE CORREDORES CXC		
Socios a notificar y Espera de respuesta	200	30%

Anualidades al día	37	5%
Socios al día CxC Julio	438	65%
Total Socios al día	675	100%

Estado de la contabilidad Como se les informó anteriormente; hace tres semanas ingresó la nueva firma de contabilidad, misma que está trabajando las cuentas del presente año. Como toda nueva contratación para una actividad en constante movimiento, las primeras labores consisten en recapitular los movimientos de meses anteriores para continuar sobre saldo correctos. En cuanto al presupuesto, a petición expresa del Sr. Juan Ignacio Pignataro y de la Sra. Lucía Gámez se hizo una validación, por lo que en cuanto ingresos, están por encima de lo proyectado en un 13,81%, en la planilla un 37% arriba, en el caso de las depreciaciones, el día de ayer se habló con el auditor, la construcción es el fuerte, contablemente a pesar de que se hizo un avalúo, en cuanto a los cálculos tributarios la construcción está en su valor cero, se hará un levantamiento anual y con respecto al equipo, está inventariado entonces hay que retomarlo y meterlo en el mismo proceso, añade que en el caso de suscripciones y otros, están prácticamente al doble, en el caso de la mensajería, están un 10% abajo, en gastos administrativos están un 21,7% arriba, de ¢23.000.000 a ¢29.000.000, de Mercadeo se tiene un colchón de ¢3.200.000 y se ha gastado ¢482.000, ahí se previó tener para campañas de lanzamiento y con la llegada del Sr. Juan Ignacio Pignataro se ha ido moviendo un poco más las redes y la web y se espera que sea aún más.

Total de gastos

De 47 presupuestados, se tienen 40, a pesar de que algunas cuentas han ido de más, hay otras que se han quedado cortas y es necesario hacer un reacomodo, debe estar prácticamente listo en el mes de octubre para revisarlo, tomar el acuerdo de Junta Directiva y elevarlo para que sea aprobado por la asamblea, pero los movimientos internos son potestad de la Junta Directiva, siempre y cuando los ingresos y egresos se cumplan internamente se puede hacer el reacomodo. Comenta que para abril se tenía presupuestado un superávit de ¢1.602.000 y a pesar de que algunos gastos se dispararon, los ingresos también, por lo cual se tiene un superávit de ¢14.951.000. Estado de cuentas bancarias:

Estado de cuentas corrientes Banco Nacional Colones 1,179,088 Dólares

17,698.00 BAC Colones 1,163,700.00 Dólares 15,330.36 Dólares 2

\$3,207,67 Hay que rebajarle \$1.080 para pagarle a NAR, pero el saldo que corresponde como tal es alrededor de los \$5000 y se deberá de hacer un rebajo de la cuenta de \$15.000 para robustecer con el saldo correcto, siendo aproximadamente \$1000 que hay que pasar a nivel interno para ser usada en los proyectos del Comité Internacional. Por otro lado, comenta que trae una lista de aproximadamente 18 nuevos asociados, que según los estatutos se debe realizar una entrevista muy sencilla en la que deben llamar uno a uno y en ocasiones no contestan o no tienen tiempo lo cual causa una "bola de nieve" y desea proponer que se realice una entrevista digital con preguntas cerradas o abiertas, por ejemplo, una de las preguntas es ¿Ha hecho usted correduría inmobiliaria? sí o no y se puede poner un detalle y las demás es únicamente de sí o no y son bastante simples, esto ayudaría mucho porque se enviaría a los nuevos asociados por medio de correo electrónico lo cual agilizaría el proceso, ya que se han recibido muchas quejas de que quieren ser asociados y es que los llaman y no contestan porque tal vez se encuentran trabajando y con esta propuesta no se estarían violentando los estatutos, por el contrario se estaría siendo más ágil. Debieron de ser alrededor de unas 30 personas nuevas pero por este trámite únicamente se presentó una parte de las solicitudes, se espera que se puedan cumplir con las entrevistas para la próxima sesión de Junta Directiva. La Sra. Lucía Gámez consulta si el Comité sigue realizando las entrevistas a lo que el Sr. Carlos Zúñiga le responde que ese Comité se desintegró aproximadamente hace 5 meses y que en aras de cumplir, él se ha encargado a lo interno de hacerlas

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

directamente. Espera que la nueva Comisión se active para distribuir de mejor manera las cargas. La Sra. Lucía Gámez considera que sería importante que dentro de la misma encuesta o cuestionario, no solamente lo llenen los que se van a incorporar a la Asociación, sino también los que van a llevar el curso, para conocer el propósito del porqué lo llevan, conocer su formación, si tienen experiencia en bienes raíces, porque eso ayudará a conocer quién está llevándolo y tal vez sean Corredores con años de experiencia y no se incorporan y de momento mientras no haya una comisión, de ser necesario, ella se ofrece a colaborar con las entrevistas. El Sr. Juan Ignacio Pignataro indica que la comisión ya está formada y lo que falta es que inicie funciones, incluso presentaron un borrador del plan de trabajo, pero sí es importante agilizar el proceso. Comenta que en ocasiones lo han llamado corredores para expresarle inquietudes de la Cámara y que como la Comisión la integran personas ad honorem disponen de poco tiempo para realizar las entrevistas y si se acumulan muchas entrevistas, suelen espaciarse en el tiempo, por lo que estas personas le han dicho que desean incorporarse, pero ese requisito les impide integrarse, razón por la cual considera que se debe evaluar una manera más ágil para entrevistar a las persona y proveer la información requerida. El Sr. Juan Carlos Majano tiene mucha experiencia, ya que estuvo durante muchos años en este proceso y podría hacerse un paquete de información bien completo que se le entrega al asociado, a fin de agilizar este proceso.

El Sr. Juan Carlos Majano comenta que el formato de la entrevista y el formato de la incorporación de los asociados que desean formar parte de la Cámara es reiterativo, el futuro asociado llena los documentos y se le envía a la persona encargada de la administración que recibe los documentos y la entrevista que se llena es lo mismo y eso es redundante, no tiene sentido y sugiere que para agilizar, se unifiquen los documentos haciéndolos también de manera digital, dicha esa información formaría parte de la base de datos que la Cámara necesita recopilar para conocer a los asociados. El Sr. Carlos Zúñiga comenta que las entrevistas pendientes están acumuladas por las razones que explicó, pero que comenzará con una rutina de 5 a 10 personas, indica que recientemente salieron 42 personas y muchos de esos regresarán para engrosar esa lista. Considera que si se trabaja de manera rápida esa lista puede bajar y será positivamente más personas para la Cámara.

Comenta que se está proyectando un nuevo curso, el viernes anterior se finalizó el del mes de julio y a pesar de que fue bueno, la variable de vacaciones hizo que bajara la cantidad de personas inscritas. Con respecto al promedio de este año que ha sido muy bueno, está para publicitar del 21 de agosto al 01 de setiembre, son 2 semanas porque son 3 horas por día y parte de la labor que debe comenzar a partir de mañana es contactar a cada uno de los profesores e indicarles la fecha para que indiquen si pueden o no, pero considera que se va a lograr fondear suficiente para prepararse para lo que viene con fin de año y otras inversiones que están por hacer. La Sra. Johanna Hidalgo consulta cuántas personas se han matriculado desde que empezó la Junta Directiva actual, cuál ha sido el ingreso y a qué curso corresponden los títulos que firmaron. El Sr. Carlos Zúñiga responde que en el mes de julio no hubo curso y en el de julio fueron 42 personas. El Sr. Juan Ignacio Pignataro aclara que los títulos que firmaron corresponden a un curso del mes de mayo. **ARTÍCULO SEXTO: INFORME DE PRESIDENCIA** 6.1 El Sr. Juan Ignacio indica que con respecto a los servicios legales, se debe de dar una recomendación a la Comisión de Reforma de Estatutos. El 18 de julio se remitió por correo electrónico la terna de abogados que son: la Sra. Mercedes Sancho de la firma Ecija Legal, el Sr. Jorge González de Invicta Legal y la Sra. Ana Lucía Espinoza. La Licda. Mercedes Sancho cobra un fee por la totalidad del proyecto de la reforma de estatutos correspondiente a \$1800 que incluye asistencia en la Asamblea de Inscripción de Estatutos. El Lic. Jorge González cobra un fee de \$150 a \$175 por hora y la Licda. Ana Lucía Espinoza que cobra un fee de \$500, se presentan las especialidades de cada uno. Pensaría que todos tuvieron la oportunidad de revisar esos nombres que fueron enviados con suficiente tiempo y solicita opiniones porque deben de pronunciarse ante la comisión. La Sra. Mónica López consulta si tienen experiencia en asociaciones porque ella vio que tienen experiencia en Derecho Corporativo, Bancario, Fiduciario, Comercial y el día a día es asociaciones. El Sr. Juan Ignacio Pignataro recuerda que esto es únicamente para la Comisión de Reforma de Estatutos y la única que sabe que tiene experiencia en asociaciones es la Sra. Mercedes Sancho, al Sr. Jorge González lo

colaborado con la reforma del proyecto de ley. La Sra. Mónica López comenta que no precisamente por tener conocimiento derecho comercial o inmobiliario, van a tener conocimiento en estatutos y para estar en el Comité deben saber acerca de los estatutos de la Cámara y de otras asociaciones porque es importante comparar cómo se hacen las cosas aquí o en otra asociación. El Sr. Mauricio Rodríguez expresa que el Derecho Estatutario existe en otros países como España o Venezuela y le parece extraño que en Costa Rica no, ya que tiene una especialización muy definida y sería lo ideal para este caso. El Sr. Juan Carlos Majano indica que se le conoce como Derecho Administrativo y se estudia parte de esta materia. Consulta al Sr. Juan Ignacio Pignataro cuál es el sentido de presentar esta terna, si la Junta Directiva debe realizar una votación, a lo que el Sr. Juan Ignacio Pignataro le indica que deben dar una recomendación, partiendo de la opinión y por eso amplió el punto indicando que Alzada y Ética también están requiriendo abogados sumado al abogado de la Cámara. El monto presupuestado en la línea de Servicios Legales muy bajo, va entre los ₡300.000 y ₡400.000 y le preocupa esos montos tan altos que no se pueden contemplar. El Sr. Juan Carlos Majano expresa que en el caso de Invicta Legal, el monto que cobra se apega a lo que indica el Colegio de Abogados y en el caso del monto de \$1800 le preocupa que no indique la forma de pago, si es por tractos o meses y si es por la mitad, solicita que el pago sea condicionado, comenta que hay un acta que inicialmente se debe de inscribir y si se hará junto con el acta que se vaya a completar conforme al estatuto completo y es importante también conocer la forma en que el abogado va a llevar a cabo la asesoría de la conformación del nuevo estatuto porque de igual manera se desconoce el tiempo que le va a dedicar a esta comisión. El Sr. Juan Ignacio Pignataro considera que le pueden realizar esas consultas a la Comisión de Reforma de Estatutos, indicando que se analizó la terna y surgieron esas dudas y partiendo de que ellos realizaron ese trabajo con base en las necesidades que tienen y la Junta Directiva lo que debe es velar por el presupuesto. En cuanto a las condiciones, sumando que Ética y Alzada escribieron solicitando abogado y esos ₡300.000 se alejan de la realidad, entonces hay que ser muy cuidadosos en la parte presupuestaria porque el gasto legal se puede salir por completo de control. El Sr. Juan Carlos Majano considera que, para darle más forma al presupuesto, el Comité de Reforma de Estatutos debe indicar cuánto es el tiempo que consideran que se llevará a cabo este comité y a partir de ahí valorar la cantidad de horas o meses que se va a consumir en temas legales. El Sr. Juan Ignacio Pignataro presenta una moción para comunicarle a la Comisión de Reforma de Estatutos que se requiere claridad con respecto a los plazos y forma de pago de los 3 abogados que está concursando del proceso para que la Junta Directiva pueda tomar una decisión. La Sra. Katty Esquivel conoce la trayectoria de la Sra. Ana Lucía Espinoza por el hecho de que trabajó en el proyecto de ley y realizó el acompañamiento en el proyecto, pero le preocupa el presupuesto porque todos necesitan abogado y el costo de la hora es alto. El Sr. Juan Carlos Majano considera que es importante solicitarle a la comisión que presente un plan de trabajo para poder proyectar el tiempo y que esto se agregue a la moción. La Sra. Mónica López expresa que se puede definir un presupuesto al mes y acomodarse a ese presupuesto y con base a eso, determinen cada cuanto se reúnen, el Sr. Juan Ignacio Pignataro prefiere presentar la moción para que envíen el plan y con base a eso tomar la decisión en una u otra vía. El Sr. Juan Ignacio Pignataro presenta una moción para solicitarle a la Comisión de Reforma de Estatutos un plazo estimado del trabajo que van a realizar, cómo se compone en cuanto al plan de trabajo y cuál sería la forma de pago de los 3 abogados que presentan para poder tomar una decisión de recomendación como Junta Directiva, de estar de acuerdo los directores con esta moción, solicita levantar la mano en señal de aprobación. **ACUERDO 124-2023: Por unanimidad, se aprueba solicitar a la Comisión de Reforma de Estatutos un plazo estimado del trabajo que van a realizar, cómo se compone en cuanto al plan de trabajo y cuál sería la forma de pago de los 3 abogados que presentan para poder tomar una decisión de recomendación como Junta Directiva. Proceda la señora Secretaria de Junta Directiva a comunicar el presente acuerdo a la Comisión de Reforma de Estatutos.** 6.2 El Sr. Juan Ignacio Pignataro comenta que hay una gran cantidad de asociados con interés de reincorporarse a la Cámara y lo que los detiene es el fee de reincorporación que por estatuto se define en \$180. Consulta si se puede hacer una amnistía con respecto al pago de ese fee de reincorporación, a fin de motivar a las personas a que se reincorporen a la Cámara, ya

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

que para la Cámara es más relevante recibir el monto mes a mes que un fee de \$180 y si no existe una propuesta de valor, en unos meses se van a ir. Consulta a los directores si están de acuerdo en valorar realizar esa amnistía, determinando el plazo y condiciones de esta, para eliminar el fee de reincorporación o darle un valor especial a este, para incentivar a ex asociados a reincorporarse nuevamente a la asociación. El Sr. Mauricio Rodríguez considera que adicional a la importancia de reincorporar de nuevo a estos asesores, considera que debe de existir una prueba que se debe de hacer a estos nuevos a reincorporarse, que sea una prueba realizada por los mismos profesores que dan las clases, ya que comenta que esto da más peso y sentido a la hora de que un asociado se quiera reintegrar, teniendo una base de conocimiento clara, qué ética, conocimiento y nivel de profesionalismo va a traer y considera que para él eso es más importante para la Cámara, al Sr. Juan Ignacio le gusta la idea pero desconoce si existe alguna implicación a nivel de estatutos. La Sra. Johanna Hidalgo considera que se puede cobrar un monto más bajo ya que \$180 es bastante dinero para una reincorporación y realizar el examen, pero habría que cambiarlo a nivel de estatutos porque ahí se determina el monto. El Sr. Sergio González está de acuerdo con el Sr. Mauricio Rodríguez e iba a proponer lo mismo que la Sra. Johanna Hidalgo, porque si no existe un monto, cualquiera se va a reincorporar solo por hacerlo, entonces considera que se haga un descuento por cierto tiempo de por ejemplo \$50,00 pero debe haber un monto y aunque sabe de la importancia de las cuotas, porque si una persona se fue y no pagó cuotas, que garantía va a haber que al reingresar vaya a pagar, la Cámara necesita a personas de calidad. El Sr. Juan Ignacio Pignataro comenta que todas las propuestas le parecen interesantes, considera que es un tema que se debe evaluar al igual que el curso introductorio y que la nota sea un criterio para ingresar o no, porque el día de hoy es, quien paga el curso, ingresa a la Cámara, sin que haya una evaluación que indique que no cumplió con el conocimiento que se impartió en el curso y eso debe de cambiar. El Sr. Juan Carlos Majano insta a los miembros a no traer ese tipo de iniciativas que van en contra del estatuto, no se puede dejar de cobrar, no se puede cobrar menos, no se pueden hacer amnistías, no se pueden agregar requisitos adicionales, sin ser aprobado por la Asamblea, aclara que las iniciativas son buenas pero no se pueden realizar cosas que van en contra del estatuto y en caso de hacerse una moción, se abstiene de votar porque esto va en contra de los estatutos, de lo contrario se debe de esperar y solicitarle a la comisión que lo incluya en la reforma pero esto no puede hacerse por medio de un voto de la Junta Directiva. El Sr. Juan Ignacio Pignataro le indica que es muy válido esto y considera que es un tema que puede presentarse en Asamblea, indicar las condiciones que se quieren proponer, entre esas la prueba de reincorporación, ver si se realiza una amnistía y ver si la Asamblea lo aprueba, se puede definir un comité que trabaje en esto para llevar una propuesta y sea la Asamblea quien lo decida, desconoce si los estatutos contemplan esto y adicional al fee, considera que es muy valiosa la propuesta de la prueba y también para el curso básico que se imparte y por lo cual la gente ve muy fácil ingresar, no valoran a la Cámara, no les gusta y se van. La Sra. Mónica López indica que con respecto al comentario de que los \$180 es un monto alto, considera que, si son corredores activos, exitosos y con experiencia, no deberían de considerar que es un monto alto, existe un valor, no se pueden regalar las cosas, solo deben cumplir con los requisitos para ingresar a la Cámara. La Sra. Lucía Gámez considera con respecto a la prueba que es algo que debe de hacerse, pero antes de eso, debe de revisarse el curso ya que ella lo realizó el año anterior y considera que no hay una estandarización en cuanto a los contenidos ya que había profesores que se contradecían unos a otros por eso primero debe de hacerse un lineamiento de lo que como Cámara queremos que tenga ese curso para evaluarlo. El Sr. Juan Ignacio Pignataro indica que con esto se finaliza el tema, no habrá una votación, pero fuera de Junta Directiva se puede revisar dentro de un plazo y comenta que las comisiones presentan sus planes de trabajo el lunes, la Comisión de Educación presentó un borrador donde habla de la revisión de ese curso y objetivos a corto y mediano plazo y este punto queda como un comentario de Junta Directiva. 6.3 El Sr. Juan Ignacio Pignataro comenta que la Sra. Lucía Gámez solicitó a petición de la Junta Directiva, una reunión con Correos de Costa Rica porque la redacción del contrato vigente es limitante y no permite actuar de acuerdo a la ley, ya que habla de la Asociación como del corredor, por lo cual era importante aclarar ese tema con Correos de manera que el contrato tenga las condiciones para que el corredor pueda actuar, facturar, para que la Cámara no

tenga ninguna contingencia ni legal ni tributaria y resarcir los gastos en los que tiene que incurrir la Cámara, que está obligada a la rotulación, promoción, etc. Indica que se reunieron con el Director Administrativo de Correos de Costa Rica y su asistente y existe un principio que permite que la discusión fluya para darle continuidad al contrato y ellos entienden por Asociación entienden asociados, pero la redacción no da a entender lo mismo, se les hizo una propuesta y se va a generar un adenda al contrato que básicamente lo que debe llevar es un informe que indica que se hizo un cambio de Junta Directiva para justificar que no se han cumplido con una serie de cosas en el tiempo y esa adenda va a solicitar a la Junta Directiva de Correos de Costa Rica la posibilidad de ceder el derecho a facturar al asociado, no es ceder la facturación, es ceder el derecho a facturar para que el asociado que venda la propiedad, pueda hacer su factura y como la Cámara no puede cobrar una comisión de correduría, se está revisando la posibilidad de que se cobre un porcentaje de la comisión como un fee de servicio al corredor que vende la propiedad, como el rótulo o la promoción de acuerdo a lo que está establecido contractualmente, indica que siguen siendo los responsables 100% del contrato de la asociación, continuarán enviando los reportes, continúan con la obligación legal de que se cumplan los parámetros definidos en el contrato y con esa adenda le damos la posibilidad al corredor de que corra las propiedades con total tranquilidad, el plazo de los pagos de las facturas se mantienen como tal, se le pagaría al corredor a 60 días como corresponde, pero no tendríamos ninguna contingencia legal, como se tiene hoy que el contrato dice que la Cámara es la responsable de hacer la correduría y facturar la comisión de una propiedad, eso fue lo que se acordó y se debe de generar el escrito a Correos de Costa Rica para que lo revisen en sesión de Junta Directiva y lo aprueben, indica que de lo contrario, el contrato como está no permite ejecutarlo ya que se está en una situación legal complicada y este fue el informe de lo que se habló para que sea de conocimiento de la Junta Directiva.

6.4 El Sr. Juan Ignacio Pignataro comenta que se reunió el día de ayer con la Comisión de Trabajo sobre la posible venta de las Instalaciones de la CCCBR en donde estuvieron presentes la Sra. Johanna Hidalgo, el Sr. Juan Carlos Majano, la Sra. Lucía Gámez y él y entendieron que no se deben de definir únicamente los criterios de venta, sino también entender las necesidades de la Cámara para un eventual traslado, partiendo desde metraje, nivel de acabados que requiere el inmueble, distribución de los espacios, zonaje esperado y amenidades que se podrían valorar, se acordó que se va a generar un formulario que se va a circular el día viernes, con consultas que se le harán a los asociados, de dónde viven, de cuáles son las expectativas de uso, si tienen interés de pagar un espacio de coworking, primero se va a circular a nivel interno de la Cámara para agregarle los complementos necesarios y poder definir con mayor certeza las necesidades de una Cámara futura y con eso ya se puede generar una solicitud de información a propietarios de bienes comerciales o una solicitud para una propuesta inclusive con términos económicos, partiendo de necesidades definidas de parte de la Cámara, se debe de ver si existe la capacidad de apalancarse en una compra o si la opción debe ser un alquiler, temas de parqueo y otra serie de cosas en las que se comprometió a tener ese borrador de formulario para el viernes 28 de julio, a fin de continuar con el siguiente paso que es tener claridad respecto a las necesidades de un eventual traslado de la Cámara.

6.5 El Sr. Juan Ignacio Pignataro comenta que recibió por parte de la Asociación de Profesionales Inmobiliarios de México la renovación de un convenio, desconoce si esto debe de pasar por junta, que se firmó en la administración anterior que básicamente es un convenio de cooperación en ambas vías, tener acceso a procesos de formación, intercambio de misiones comerciales sin que exista un compromiso presupuestario ni de cuantas admisiones deben de haber, es una cooperación preferencial en caso de que algún corredor de Costa Rica quiera afiliarse a la AMPI y tarifas preferenciales para miembros de la AMPI para eventos de interés en Costa Rica, es básicamente un acuerdo de cooperación y consulta a los que tienen más años y experiencia en la Junta Directiva, si esta renovación debe de ser aprobada por Junta Directiva o si simplemente se firma y se le da continuidad. El Sr. Juan Carlos Majano indica que no es necesario votar la renovación ya que esto no afecta los intereses de la Cámara a lo que el Sr. Juan Ignacio Pignataro agradece la ayuda e informa que se va a renovar este convenio de cooperación. El Sr. Juan Carlos Majano considera que es importante que el convenio quede adjunto en el acta para que los asociados puedan visualizarlo a lo que el Sr. Juan Ignacio Pignataro está de acuerdo y así se hará.

6.6 El

REGISTRO NACIONAL
Dirección de Personas Jurídicas
Asociaciones
Legalización de Libros

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

Sr. Juan Ignacio Pignataro comenta que recientemente lo contactó el Sr. Jorge Sánchez quien es un estudiante de la Universidad Latina de Costa Rica que maneja una agencia de publicidad y su proyecto de tesis se centra en el entrenamiento vía marketing para agentes inmobiliarios, específicamente en las estrategias de crecimiento de redes sociales y producción de videos y solicita la oportunidad de hacer una encuesta entre los asociados para ese proyecto, recopilando información de las estrategias actuales que utilizan los corredores de bienes raíces en Costa Rica en lo que respectan las redes sociales y producción de videos y como muestra de agradecimiento estaría sorteando un entrenamiento de video inmobiliario exclusivo para uno de los corredores que complete la encuesta, el Sr. Juan Ignacio Pignataro comenta que tuvo la oportunidad de conversar con él y la calidad del equipo y demás que utiliza le causó muy buena impresión y opina de manera personal que en el tiempo puede ser un buen training para los asociados, cómo manejar la imagen, cómo hacer mejores videos, cómo proyectarse mejor y trae esto a Junta Directiva porque básicamente lo que se requiere es que como Junta aprueben que el realice esta encuesta que básicamente es indicar que están realizando para promoverse, qué medios utiliza, cómo se mercadea el agente, entonces presenta esto para poder votar. La Sra. Mónica López manifestó su conocimiento acerca de Jorge Sánchez, mencionando que ha tenido la oportunidad de trabajar con él en la producción de videos. Según sus comentarios, Jorge es sumamente hábil en su labor, ya que logra realizar todos los trabajos utilizando únicamente su teléfono celular. Además, destacó su actitud abierta y colaboradora, siempre dispuesto a cumplir con las solicitudes que se le presentan. Por estas razones, la Sra. Mónica López lo recomienda. El Sr. Juan Ignacio Pignataro indica que Jorge Sánchez tiene un podcast que se llama Empresas Pura Vida en Spotify, en donde entrevista a diferentes personas, tiene también un canal en YouTube, habiendo dicho lo anterior, presenta una moción para aprobar que como parte de tesis se pueda circular la encuesta de Jorge Sánchez y pueda como muestra de agradecimiento rifar ese entrenamiento entre los asociados que le contesten la encuesta, de estar de acuerdo, solicita a los directores levantar la mano en señal de aprobación. **ACUERDO 125-2023: Por unanimidad, se aprueba que la Cámara circule la encuesta de Jorge Sánchez que es parte de su trabajo de tesis para que sea completado por los asociados.** El Sr. Juan Ignacio Pignataro desea aclarar que lo hará la administración directamente y que no se le dará accesos de ningún tipo a Jorge Sánchez. 6.7 El Sr. Juan Ignacio Pignataro comenta que se reunió con las comisiones para indicarles que se necesita que se desarrolle un plan de trabajo y que los presenten, ellos entregarán un borrador con los planes en individual el próximo lunes 31 de julio en la siguiente reunión. Indica que los coordinadores de las comisiones que se nombraron son: en la Comisión de Proyectos de Ley indica que está él, más en lo personal, está en la condición de presidencia, porque considera que es un tema importante que se debe de abordar con las personas que se integren a aportar, en la Comisión de Educación y Afiliación está la Sra. Ana Patricia Salas, en la Comisión de Finanzas está la Sra. Carolina Ocampo, en la Comisión de Regionalización está la Sra. Peggy Sosa, en la Comisión Centro de Negocios está el Sr. Domingo Cópola, en la Comisión de Gestión Social está la Sra. Martha Montiel y en la Comisión de Tecnología está el Sr. Carlos Orozco; comenta que se está confeccionando un formulario para que las personas se integren y lo solicita a los directores levantar la mano en señal de aprobación de los coordinadores indicados para que puedan continuar con sus planes de trabajo. **ACUERDO 126-2023: Por unanimidad, quedan en firme el nombramiento de todos los coordinadores de comisiones anteriormente indicados.** 6.8 Como último punto, comenta que en el proceso de actas hubo un tema en la aprobación del acta 1365 y abre un período de 10 minutos para conversar con respecto a esto, indica que la Sra. Katty Esquivel mencionó en un correo que quería que esto se incorporara para que ella pudiera exponer lo que se hizo mal en el proceso. La Sra. Katty Esquivel indica que en el correo está explicado y solicitó que estuviera presente el Sr. Adrián Fernández y que no sea algo que Katty Esquivel dijo o la Fiscalía dijo, sino que sea un lineamiento legal y se diga legalmente porqué debe de hacerse así e indica que si el Sr. Juan Ignacio Pignataro vio el correo, ahí indica la explicación por cada punto resaltado en verde en el acta. El Sr. Juan Ignacio Pignataro indica que se realice la consulta legal del proceso de actas al Sr. Adrián Fernández y que la entregue por escrito y quede constanding para los efectos. La Sra. Katty Esquivel comenta que ella tiene su criterio personal e indica que el Sr. Juan Ignacio

Pignataro es el líder de la Junta Directiva y da las directrices y solicita que en las actas se agregue solamente lo que la persona diga que quiere que quede en actas o no se va a agregar otra cosa, las personas van a seguir esa directriz y se respeta y sabe que muchas veces solicitaban que algo no quedara en actas y eso está bien, pero si no existe una directriz y entendiendo que un acta no puede ser literalmente puesta porque se hablan muchas cosas innecesarias de poner. El Sr. Juan Ignacio Pignataro menciona que lo que él solicitó era que el audio quedara grabado en su totalidad y que cuando los directores solicitaban que algo quedara constando en actas lo iban a manifestar de esa forma a lo que la Sra. Katty Esquivel comenta que efectivamente el audio jamás se puede cortar. El Sr. Juan Ignacio Pignataro partiendo de lo que comentó la Sra. Katty Esquivel, solicitará al Sr. Adrián Fernández una opinión legal con respecto a este tema y la haga llegar por medio de correo electrónico con copia a todos y que la respuesta llegue a todos. La Sra. Katty Esquivel desea que se le consulte si las actas deben de ser literales o no o que hay que poner y que no hay que poner. La Sra. Lucía Gámez comenta que para evitar subjetividad y como hay miembros que son nuevos quisiera solicitar una charla que les puedan impartir alguna persona experta en derecho relacionado con las asociaciones sin fines de lucro con respecto a qué pueden y no pueden hacer, hasta donde llegan cada uno de los roles ya que considera que hay muchas cosas que no están claras y sería importante conocer bien los roles y cómo operar de una manera sana y correcta a lo que el Sr. Juan Ignacio Pignataro comenta que es válido y es algo que hay que evaluar bien y definir el perfil de la persona que necesitan, si es una persona enfocada en el manejo de las Juntas Directivas como un todo o en la legalidad propiamente de las direcciones que se toman en la Junta Directiva, una vez definido eso se puede escoger el profesional que se requiere.

ARTÍCULO SÉTIMO: INFORME DE VICE PRESIDENCIA 7.1 Con respecto al seguimiento del acuerdo de confidencialidad para su respectiva firma de los miembros de Junta Directiva, el cual estuvo bajo revisión del presidente, el Sr. Juan Carlos Majano comenta que brinda el seguimiento ya que no se pueden dejar atrás y le traslada la consulta al Sr. Juan Ignacio Pignataro quien fue quien solicitó llevarlos a conocimiento de un abogado que lo revisara para constar si debía de modificarse, hacer uno nuevo o definitivamente rehusarse a firmar el documento por no estar de acuerdo con el fondo del mismo que en el pasado se firmó y no con afán de crear problemas, sino por responsabilidad de cada uno ya que hay temas sensibles que se discuten pero al ser que hay temas que le competen únicamente a la Cámara es importante manejar el tema con discreción y que no trasciendan y no se puedan abordar de manera correcta e insta a que todos lo firmen con responsabilidad, se sabe que se hizo un juramento a la Asamblea y se le debe un rendimiento de cuentas a ellos pero es importante que este tipo de discusiones se manejen a lo interno de la Junta Directiva. El Sr. Juan Ignacio Pignataro indica que realizó la consulta y como dijo anteriormente, la confidencialidad parte del sentido común y el contrato de confidencialidad es un acto voluntario no obligatorio y no corresponde típicamente a una Junta Directiva sino más a una relación de empleado- empleador y lee textualmente la consulta que realizó al licenciado Alonso Fonseca Pion: Adjunto el xxx, el plazo en la obligación de confidencialidad es esencial, pues no puede existir una obligación para toda la vida que está así establecido en el acuerdo de confidencialidad que se pasó, que también quiere aclarar que nunca tuvo vigencia el contrato de confidencialidad que se firmó porque tuvo una única firma, o sea un contrato de confidencialidad sería la primera vez, en cuanto a mi opinión, por el tipo de discusión que se dan en las Juntas Directivas de este tipo de organizaciones lo veo innecesario, las obligaciones del Sr. Juan Ignacio superan el acuerdo de confidencialidad que se le hizo llegar por su cargo, por ejemplo que deba de denunciar casos de corrupción o hechos que sean de relevancia para los asociados; la opinión legal es que es innecesario firmar ese contrato de confidencialidad y considera que esto parte de la responsabilidad individual de cada quien y considera que lo que está redactado es una camisa de fuerza sin plazo, que no se ajusta a los mismos criterios que el Sr. Juan Carlos Majano expresó de cuál era el objetivo cuando se confeccionó y en lo personal no desea firmarlo porque realmente limita el accionar y no es una obligación que está definida en estatutos ni es una práctica normal en ninguna Junta Directiva y esa es la opinión que comparte para que la tengan de criterio. La Sra. Mónica comenta que está en sala de espera porque el Sr. Carlos Zúñiga la sacó y con respecto a este tema, considera que el que nada debe nada teme y en bienes raíces están acostumbrados a firmar contratos de confidencialidad para resguardar el nombre de un cliente, no debería ser un problema

para ninguno firmar este acuerdo de que todo lo que se habla, quede aquí y lo que se dice en las actas no es oficial hasta que esté en el registro y se puede ajustar a lo que cada uno piense y opine y considera que sí se debería de firmar ya que hay cosas que se dan por un hecho y no se pueden comunicar y quedan adentro pero considera que como personas responsables y que están asumiendo un puesto de directores en una Junta Directiva de una asociación y es parte de la seriedad, del compromiso y de la transparencia que se ha hablado todos estos meses y los insta a que hagan una propuesta de contrato, modifiquen las cláusulas pero se debe firmar. El Sr. Juan Ignacio Pignataro discrepa con el comentario de la Sra. Mónica porque la transparencia no pasa por la firma de un contrato sino por los valores individuales, discrepa en que se debe de firmar, ya que no es una obligación, es algo voluntario y es inaceptable que por mucho tiempo se estuviera presionando para que fuera firmado, desconoce quien lo confeccionó, quien lo revisó y desea ser claro en que no se debe de firmar de manera obligatoria y considera que se puede firmar alguna figura que de igual manera es un hecho voluntario de cada quien y quiere que quede constanding en actas que no firmarlo no compromete la transparencia de nadie ni se debe de asumir de que quien no lo firma no está siendo transparente, comenta que si alguien determina que la transparencia está establecida en un contrato, considera que se debe de revisar individualmente cuáles son las condiciones de cada quien, no se debe de cuestionar la transparencia de la mano de un contrato y la posición de esta Junta Directiva y de cualquier Junta Directiva es que no se firma un contrato de confidencialidad ya que no se genera propiedad intelectual, lo que sí hay que apelar, bajo el principio de los valores es a la confidencialidad y el sentido común, pero no hay un deber de firmar porque además está mal confeccionado y al ser la Fiscalía un órgano independiente, las insta a que confeccionen una propuesta pero lo que está, su opinión es que no se debe de firmar y se tiene una opinión legal que lo respalda. La Sra. Mónica López comenta que como mencionó anteriormente, las cláusulas se pueden cambiar ya que todos los días se redactan contratos y se pueden negociar, el Sr. Juan Ignacio Pignataro desconoce quién lo confeccionó, de dónde sale y el alcance que se le quiere dar y parte de lo que a él se le presentó. La Sra. Mónica López desea que su comentario quede en actas y que no se vaya a cambiar y le solicita a la Sra. Katty Esquivel que planteen algo que todos se comprometan a firmar y esto queda como sugerencia de la Fiscalía. La Sra. Katty Esquivel comenta y solicita que quede en actas el criterio de la Fiscalía, de que todos los días se firman contratos de confidencialidad cuando se dan propiedades con montos muy grandes o propiedades en exclusiva e incluso sus contratos de correduría están con temas de confidencialidad precisamente para proteger al cliente y coincide con el Sr. Juan Ignacio Pignataro que con o sin contrato la gente que no tiene ética, va a hablar de cosas que no se deben de hablar con externos, sin embargo, esta fue una decisión que se trajo por solicitud de la Fiscalía que se trajo a colación para la Junta Directiva y que aunque había un compromiso moral era mejor que el compromiso quedara también por escrito y si el Sr. Juan Ignacio Pignataro considera y como ha mencionado siempre, que no está de acuerdo con el contenido y esperaba que se presentara un machote que fuera mejor de lo que está, ya que no se trata de imponer lo que la Fiscalía dice sino de poner lo que es mejor para todos y lo que comprometa a todos, no solo moral sino también por escrito. El Sr. Juan Ignacio Pignataro indica que él no va a presentar ningún machote ya que la opinión legal es que es innecesario y si la Fiscalía considera que debe de ser una recomendación diferente estarán anuentes a escucharla y analizarla y están en su derecho de hacerlo, comenta que él ya cumplió con lo que establece el punto del Sr. Juan Carlos Majano. El Sr. Juan Carlos Majano indica que trajo a colación el tema porque había quedado como parte de los temas que se habían visto desde la primera sesión y será su consistencia en todas las sesiones de Junta Directiva de darle seguimiento a los temas para que no queden como que no se vieron, es una recomendación y él no tiene impedimento de firmarlo, lo ha hecho en dos ocasiones y lo volverá a firmar, este tema, para los nuevos directores de esta Junta Directiva, se trajo a sesión en el periodo tras anterior en razón de que había mucha fuga de información y esto no quiere decir de que las personas que forman parte de esta Junta Directiva sean las mismas y el que no quiera mantener la confidencialidad en el seno de la Junta Directiva, que no lo haga, firmando o no y añade que si no se desea hacer uno nuevo, que no se haga y quiere que quede en actas, que cada quien será responsable de lo que vota, de lo que diga, de lo que salga de Junta y de su actuar dentro o fuera de la sesión aunque no esté dentro de una sesión de Junta, se sigue siendo director hasta el último día

del período y la conducta debe de ser intachable y consistente a través del tiempo. **ARTÍCULO OCTAVO: INFORME DE TESORERÍA** 8.1 Con respecto al seguimiento del contrato del Salesforce, la Sra. Lucía Gámez comenta que se reunió con el Sr. Adam y el Sr. Oscar Wong para verificar que no se implicaran costos adicionales y entender mejor la solución y ver que no se incluyeran cosas que ya se tenían y poder hacer un gasto responsable y según la revisión que hizo con el Sr. Adam, si bien el Salesforce no resuelve la parte contable como tal, si permite integrar Quickbooks a la solución mediante una integración y permitiría tener una radiografía que llaman el 360 en el sistema Salesforce para ver toda la información del asociado, esto requiere que la información que se ingresa al sistema sea íntegra, que sea correcta y este sistema permitirá tener todo en un solo lugar y una trazabilidad que no se tiene actualmente y se verificó que no hay ningún costo de mantenimiento o un cargo fijo mensual y los cargos adicionales serían las integraciones, ya que comenta que si vieron el contrato y la propuesta, estos \$6500 incluye el diagnóstico, el esqueleto y una buena parte de la solución pero para hacer la integración de Quickbooks habría que pagar ese desarrollo que puede costar \$250 aproximadamente, ellos cobran por hora dependiendo de lo que signifique hacer la integración y le indicó que si era algo fácil que requiera poco tiempo, es posible que no se cobre, mencionó además que era posible integrar la página web y esto es importante porque se va a poder tener información en tiempo real para los asociados y que ellos puedan revisar información de cada uno de ellos, sus estados de cuenta, un tracking de los cursos que pueda haber llevado en caso de que haya una solución integrada en el tema de capacitaciones, comenta que todas esas cosas que se vayan adicionando como integración va a tener un costo, pero la solución en sí arregla lo que es la trazabilidad del proceso del asociado y daría mucha visibilidad a la parte administrativa, a la gerencia y tener un mejor control e indica que a nivel financiero se puede proceder con el contrato siempre y cuando el Sr. Carlos Zúñiga confirme que existen los fondos ya que esto no fue presupuestado, sin embargo, como Junta Directiva se puede tomar la decisión de destinar recursos que no se hayan utilizado para ejecutar este contrato, los de Salesforce brindaron un plan de pagos de 3 meses y cada pago correspondería a \$1625 más IVA y se debe de contemplar entre \$250 y \$500 de las integraciones de Quickbooks y de la página web. El Sr. Juan Ignacio Pignataro considera que ya se debe tomar una decisión y sugiere que el Sr. Carlos Zúñiga revise junto con la Sra. Lucía Gámez de dónde se puede sacar el dinero en caso de que sea la solución para ejecutar este contrato y que en la próxima Junta Directiva se tome la decisión teniendo todas las variables claras ya que aunque el contrato rige hasta que se realice un primer pago, hay una obligación moral de dar una respuesta y tomar una decisión, considerando otros gastos que hayan, como el tema legal que conlleva un gasto importante y poder revisar si es factible o no y tomar una decisión en la próxima reunión y darle una respuesta al Sr. Adam quien se ha mostrado muy decente, en los plazos, no hay presión aunque evidentemente les gustaría que esto se implemente. Presenta la moción para que el Sr. Carlos Zúñiga y la Sra. Lucía Gámez revisen el presupuesto para conocer si existe la capacidad de ejecutar el contrato con Salesforce, en el entendido de que ya está aclarada la parte técnica para que en la próxima sesión de Junta Directiva informen de la posibilidad y tomar una decisión de ejecutarlo o no. **ACUERDO 127-2023: Por unanimidad se delega en el Sr. Carlos Zúñiga y en la Sra. Lucía Gámez revisar el presupuesto de la CCCBR para definir si existe la capacidad de ejecutar el contrato con Salesforce. Se deberá presentar un informe de los resultados de dicha revisión en la próxima Junta Directiva.**

ARTÍCULO NOVENO: SOLICITUD DE INCORPORACIONES

9.1 Solicitudes de incorporación

- Renata Komarovova, cédula 120300002213, realizó el curso en febrero 2023.
- Gustavo Eduardo Alvarado Chavarria, cédula 109530855, realizó el curso en junio 2023.
- Yailyn Aracelly Ilama Cerdas, cédula 304090357, realizó el curso en junio 2023.
- Karol Villalobos Villegas, cédula 110530093, realizó el curso en febrero 2023.
- Liz Víctor Venegas, cédula 115200915, realizó el curso en marzo 2023.
- Wilser Barquero Miranda, cédula 111630049, realizó el curso en junio 2023.
- Shirley Hernandez Campos, cédula 502800022, realizó el curso en junio 2023.
- Rosy Lissete Esquivel Quirós, cédula 111510322, realizó el curso en febrero 2023.

- María Fernanda Líos Villareal, cédula 503960382, realizó el curso en junio 2023.
- María Magdalena Cascante Ramos, cédula 111980284, realizó el curso en junio 2023.
- Paola Franceschi Carvajal, cédula 108870953, realizó el curso en febrero 2023.
- Fernando A. Montalban Fallas, cédula 502170533, realizó el curso en marzo 2023.

El Sr. Juan Ignacio Pignataro consulta si los demás cumplen con los requisitos para ser incorporados a lo que el Sr. Carlos Zúñiga responde que sí, con la salvedad del Sr. Wilser Barquero Miranda, ya que la Sra. Mónica López indicó que tiene una objeción y enviará una nota a la administración explicándolo. **ACUERDO 128-2023: Revisado el expediente respectivo y habiendo cumplido con los requisitos de afiliación respectivo, por unanimidad se aprueba la incorporación de las personas indicadas en lista anterior a la CCCBR, con excepción del Sr. Wilser Barquero Miranda.**

9.2 Solicitudes de desafiliación

- Mónica Coto Cruz

El Sr. Juan Ignacio Pignataro comenta que la Sra. Mónica Coto Cruz se encuentra al día con sus obligaciones por lo cual cumple con las condiciones para poder desafiliarse, de estar de acuerdo, solicita a los directores levantar la mano en señal de aprobación. **ACUERDO 129-2023: Por unanimidad, se aprueba la desafiliación de la Sra. Mónica Coto Cruz como miembro de la CCCBR. Proceda la Administración a realizar el trámite de desafiliación respectivo.**

9.3 Solicitudes de suspensiones

- Sebastián González Vega
- Priscilla Villa Fernández

El Sr. Carlos Zúñiga comenta que es una lista de personas con las que han intentado comunicarse y no responden y tienen 6 meses de deuda y comenta que no han manifestado voluntad de pagar por lo cual, según los estatutos aplica la suspensión por morosidad. **ACUERDO 130-2023: Por unanimidad, se aprueba la suspensión de Sebastián González Vega y de Priscilla Villa Fernández. Proceda la Administración según corresponda ARTÍCULO DÉCIMO: ASUNTOS VARIOS**

10.1 La Sra. Katty Esquivel presenta dos denuncias y un comentario, indica que todos los miembros recibieron por medio de correo electrónico las denuncias de ética en la cual se le está dando a la Fiscalía 5 días hábiles para presentar los respaldos, sin embargo, comenta que en los Estatutos se indica que no se recibe una denuncia sin los respaldos respectivos, los cuales fueron presentados en su momento a la administración por lo cual aclara que la Fiscalía no debe de presentar nada porque esto ya se hizo desde el día uno que se entregó el documento, desconoce el motivo por el cual no está, pero cuenta con los recibidos por parte del Sr. Carlos Zúñiga en cada una de las denuncias y solicita que quede en actas que eso si fue presentado y que los 5 días no aplican porque no hace falta nada por entregar. La Sra. Katty Esquivel procede a leer dos denuncias que presenta la Fiscalía y considera que tal y como lo establece los estatutos, la Junta Directiva debe de conocer, respetar y hacer cumplir los estatutos, procede a leer la primera denuncia: Estimados directores de la Cámara, la Fiscalía Titular y Adjunta de la Cámara Costarricense de los Corredores de Bienes Raíces desea interponer denuncia ante la Junta Directiva de la Cámara por desacato al mandato de la Fiscalía contra la Sra. Marisol Orozco, secretaria, lo anterior, por cuanto la Fiscalía envió un correo el 17 y 20 de julio solicitando remitir a la Fiscalía el audio y la transcripción del acta 1366 para su respectiva revisión, haciendo caso omiso al mismo, incluso existe un mensaje emitido por la secretaria de la Junta Directiva dando una respuesta de parte de la Sra. Marisol Orozco, lo cual indica textualmente lo siguiente: "Que no siga solicitándole a Marisol los audios y las actas, ella nos pidió que la única manera que se quedaba trabajando con nosotros era si respetábamos el acuerdo establecido", lo cual es un acuerdo que ni siquiera fue de Junta Directiva, continúa leyendo el texto: "A ti se te solicitó dos veces", indica que a ella nadie le dijo nada ya que no recibe órdenes de la Junta Directiva, continúa: "Por favor acátalo porque estás traspasando los límites", la Sra. Katty Esquivel aclara que no está traspasando ningún límite porque como Fiscal puede solicitar la información a cualquier órgano, indica que los audios no son ni

de ella ni de la Sra. Marisol Orozco ni de nadie, son de la Cámara, continúa: "Para tener un orden y evitar enredos, me indica que le sigues escribiendo", indica primeramente que la Sra. Marisol Orozco puede responder por ella misma, segundo, ningún colaborador de la Cámara puede condicionar ni manipular de esa manera su permanencia en una institución, adicional es menester aclarar que los audios y las actas no son propiedad de la Sra. Marisol Orozco, la cual debe seguir instrucciones de la Fiscalía también como ente escogido por la Asamblea y recuerda el artículo 55 de los estatutos que es deber de los miembros ejecutores de la Cámara acatar y hacer cumplir y que se respeten los estatutos, así como las resoluciones y acuerdos de la Asamblea General y de ellos mismos que no estén en pugna con aquellos y con las leyes de la República, por lo cual agradece a la Junta Directiva la intervención para que se siga el debido proceso y se respeten como tal las solicitudes de Fiscalía ya que no hay razón para no brindarle la información solicitada en pro de la transparencia de las acciones y comenta que este punto ya fue aclarado por el Sr. Juan Ignacio Pignataro y ya no se le va a pedir nada a la Sra. Marisol Orozco porque estos estarán en una carpeta pero sí quiere que quede en actas que hubo un desacato a la Fiscalía. Estimados directores de la Cámara, la Fiscalía Titular y Adjunta de la Cámara Costarricense de los Corredores de Bienes Raíces desea interponer denuncia ante la Junta Directiva de la Cámara por faltas de respeto y acusaciones hacia la Fiscalía por parte de la Sra. Johanna Hidalgo, secretaria de la Junta Directiva, queriendo incluso removerlas del chat de Junta Directiva, los cuales adjunta para su conocimiento e indica que va a mencionar algunos que están adjuntos a la carta que va a presentarle al Sr. Carlos Zúñiga, "y espero que haya hecho su trabajo bien, ustedes ni idea tienen que ya se había entregado, es importante que entiendan que la que tiene una situación delicada es usted y la Fiscalía adjunta que hay un incumplimiento de labores como lo sería este caso, con esos comentarios me demuestra que no tiene ni idea de lo que estamos hablando ya que al comprobarse que no ejerció su labor como se debió estarías frente a un conflicto de intereses grande y deberías darle el trámite correspondiente para su destitución, hay que tener cuidado con las aseveraciones sin informarse correctamente, solo demuestro con hechos las equivocaciones de su parte lo cual la descalifican para este puesto, de comprobarse que no tiene establecido un time de los hechos, otra cosa importante, la Fiscalía no pertenece a la Junta entonces porqué las Fiscales están en este chat, debe de existir una separación, de poder revisarlo entonces podemos removerlas", el 19 de julio indicó "por favor acatarlo porque estás traspasando los límites, no me gustaría llamarte la atención una tercera vez", comenta que hasta ahora ve que un miembro de Junta Directiva le llame la atención a la Fiscalía, continúa, "estás entorpeciendo la relación de Marisol con nosotros", indica que no está entorpeciendo nada, "otras aseveraciones por medio de correo electrónico por parte de la Sra. Johanna Hidalgo han sido constadas, agradece la intervención de la Junta Directiva para que la Sra. Johanna Hidalgo se dirija con el debido respeto a la Fiscalía y ofrezca una disculpa, de no ser así comenzarán con un proceso ante el órgano respectivo de Ética y solicita que quede en actas las dos denuncias de parte de la Fiscalía para que se respete la Fiscalía como tal, ella sabe que no caen bien porque son quienes tienen que decir lo que está malo y lo que está bueno pero no van a permitir que se les falte al respeto de esta manera y si están haciendo mal el trabajo y tienen pruebas, existe un órgano de Ética donde se pueden acusar y la Fiscalía se defenderá como tiene que hacerlo.

La Sra. Johanna Hidalgo solicita que quede en actas todo lo indicado por la Fiscalía.

Al ser las 19:27 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.