

TOMO 15

CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAÍCES

LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA

CEDULA JURIDICA 3-002-051042



Acta de la sesión ordinaria número 1376-2024 de la Junta Directiva de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada el jueves 11 de enero 2024 por medio de la plataforma Zoom. Se inicia la sesión a las 9:05 horas contando con la participación de los siguientes miembros de la Junta Directiva:

Miembros Presentes:

- Juan Carlos Majano Medina- Presidente a.i.
- Mónica López Lutz - Secretaria
- Darío Jiménez Barrantes - Tesorero
- Édgar Antonio Arias Mora – Vocal 1
- Carlos Mora Morales – Vocal 2
- Daysi Brioncs Huete – Vocal 3
- Víctor Loría Corrales – Fiscal General
- Javier Pérez Infante – Fiscal Adjunto

Invitados:

- Carlos Zúñiga Naranjo- Gerente CCCBR

ARTÍCULO PRIMERO. CONFIRMACIÓN DEL QUÓRUM: El señor Presidente a.i. confirma que hay el quórum de ley para realizar la sesión.

ARTÍCULO SEGUNDO: LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

2.1 El Sr. Juan Carlos Majano da lectura al orden del día: 1. Confirmación del quórum. 2. Aprobación del orden del día. 3. Aprobación del acta 1375. 4. Audiencias. 5. Informe del gerente. 6. Informe de Presidencia. 7. Informe de Tesorero. 8. Varios.

Se somete a votación la aprobación del orden del día.

ACUERDO 01-2024: Por unanimidad, se aprueba el orden del día de la sesión 1376-2024 del 12 de enero del 2024.

Al ser las 9:18 a.m. se incorpora el Sr. Carlos Mora.

ARTÍCULO TERCERO: LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA

El Sr. Juan Carlos Majano consulta si hay observaciones por hacer al acta 1375-2023.

La Sra. Mónica López indica que solo tiene observaciones de forma, el resto de los directores no tiene observaciones.

Se somete a votación la aprobación del acta de sesión de Junta Directiva N°1375-2023 realizada el 21 de diciembre del 2023.

ACUERDO 02-2024: Por unanimidad se aprueba el acta de la sesión de Junta Directiva N°1375-2023.

ARTÍCULO CUARTO: INFORME DEL GERENTE.

4.1 El Sr. Carlos Zúñiga informa que el aumento salarial decretado por el Consejo Nacional de Salarios para este año 2024 es de 1.83%, por lo que solicita a los directores la aprobación respectiva para aplicar dicho aumento al personal administrativo.

El Sr. Juan Carlos Majano somete a votación la solicitud de aplicación de aumento salarial del 1.83% para el sector privado.

ACUERDO 03-2024: Por unanimidad se aprueba aplicar al personal administrativo el aumento salarial de un 1.83% decretado por el Consejo Nacional de Salarios para el año 2024, efectivo a partir de la primera quincena de enero del 2024. ACUERDO FIRME.

4.2 El Sr. Carlos Zúñiga indica que en febrero del 2023 se efectuó una asamblea donde se efectuó la reforma de Estatutos y en esa asamblea se tomó el siguiente acuerdo:

ACUERDO: Por mayoría se autoriza a la Comisión de Estatutos para que realice las correcciones de la numeración y organización de los artículos de los Estatutos de la CCCBR aprobados por esta la Asamblea según corresponda, pudiendo organizarlos en capítulos, secciones, títulos u otra forma que garantice una fácil y ordenada estructura.

Aclara que los Estatutos no se han podido inscribir en el Registro Nacional debido a que no hay una sistematización en el ordenamiento de la secuencia de los Estatutos por parte de la Comisión. En conversación sostenida con el Lic. Adrián Fernández indica que hay dos alternativas: 1 asignarlo a un notario. 2. Que se asigne a la comisión. Agrega que había solicitado al Sr. David Arias que le remitiera los Estatutos actualizados pero no lo ha hecho. Por tanto, solicita que la Junta Directiva tome un acuerdo consultando a la comisión de Estatutos si van a trabajar o no en esa actualización porque ya pasó un año y aún no se ha podido hacer nada.

El Sr. Víctor Loría indica que en la Comisión de Estatutos estaba funcionando con alguna inconstancia y no sabe si todavía quedan miembros pues varios se han desafiado a la Cámara, por lo que habría que elevar el tema a la asamblea para que se reintegre esta comisión.

El Sr. Juan Carlos Majano expresa que hay 4 personas integrando el Comité por lo que se les puede solicitar trabajar en el documento y solicitar la colaboración del Lic. Fernández de considerarlo necesario.

Se somete a votación instruir a la Administración establecer un diálogo directo con el Comité de Estatutos solicitando el estatus del documento de reforma de Estatutos de la Cámara.

ACUERDO 04-2024: Por unanimidad se instruye a la Administración a que establezca un diálogo directo con el Comité de Estatutos solicitando el estado actual del documento de reforma de Estatutos de la Cámara.

4.3 El Sr. Carlos Zúñiga brinda un estado actual de cuentas por cobrar a la Cámara.

CXC 2024		
DETALLE	N° SOCIO	TOTAL \$
SOCIOS ACTIVOS	651	
CUENTAS POR COBRAR	114	\$16 530,00
SOCIOS AL DÍA	511	
NUEVOS INGRESOS	26	

El Sr. Carlos Zúñiga indica que el acta 1374 se imprimió pero no se firmó, debido a la renuncia de los miembros de la anterior Junta Directiva.

REGISTRO NACIONAL
Dirección de Personas Jurídicas
210
Depto. Registral
Asociaciones

TOMO 15
CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES
LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA
CEDULA JURIDICA 3-002-051042

El Sr. Juan Carlos Majano solicita a la Administración que efectúe una invitación a los ex asociados para que se reincorporen a la Cámara. Asimismo, solicita que de previo a la sesión de Junta Directiva brinde un reporte de miembros activos e inactivos que tiene la Cámara.

El Sr. Zúñiga indica que la idea es crear una amnistía que permita cobrarles un monto de \$75,00 para la reincorporación de estos asociados, por un periodo específico.

El Sr. Juan Carlos Majano expresa que esta propuesta está dirigida a todos los que se desafilieron cumpliendo los requisitos de ley. Considera importante comunicar a CRGARD el nombre de las personas que se desafilian de la Cámara y que dejaron asuntos pendientes en el Comité de Ética.

ACUERDO 05-2024: Por unanimidad se aprueba la apertura de una amnistía por un periodo de tres meses, efectivo a partir de la firmeza del presente acuerdo hasta el 12 de abril del 2024, para que las personas que se desafilieron de la Cámara de forma voluntaria y a derecho, puedan reincorporarse pagando el monto de \$75.00. Se deberá realizar una campaña de comunicación masiva motivando a los ex asociados a reincorporarse a la asociación. ACUERDO FIRME.

El Sr. Darío Jiménez sugiere que, mediante un formulario se indique los motivos por los cuales la persona se desafilia por voluntad propia de la Cámara.

ARTÍCULO QUINTO: AUDIENCIAS

5.1 Se recibe en audiencia a Viviana Muñoz, a Carlos Vásquez y a Laura Uribe, quienes exponen la experiencia de Odoo que es un RP y un conjunto de aplicaciones empresariales integradas, cuyo objetivo es maximizar el potencial de las empresas empoderando a los usuarios con herramientas y módulos que amen. Actualmente tienen 400 socios que son empresas certificadas y que los representan en cada país donde cuentan con el sistema tropicalizado a las soluciones que necesita el país. Odoo es un software de gestión todo en uno que permite automatizar los procesos, es un sistema de código abierto que se adapta a las necesidades de cada cliente estableciendo módulos que aumentarán dependiendo de los recursos requeridos: CRM, comercio electrónico, contabilidad, etc. La idea es que todo recaiga sobre una sola herramienta. Odoo es un RP es muy flexible de código abierto está pensado para que se acople al giro de negocios de las empresas. Odoo tiene una aplicación de gestión de comunicación que se integra con las diferentes redes sociales. Hay usuarios que requerirán una licencia que van a operar en el back office de la aplicación y los usuarios externos que no requieren licencia. También se podría tener un MLS completo en Odoo sin integración.

El Sr. Víctor Loría indica que el interés es básicamente pensar en una plataforma CRM para los asociados que les permita administrar adecuadamente sus negocios, un sistema de mensajería masiva a través de WhatsApp y la funcionalidad integral de todas las herramientas.

5.2 Se recibe en audiencia a Sael Pasos, de CBI Asesores, socios de Bitrix24, la cual es una solución integral que involucra temas que tienen que ver con CRM, marketing digital, tareas y proyectos, web y comunicaciones. Es un CRM que tiene conexiones que generan una omnicanalidad ya sea por WhatsApp o la integración de correos y también se apoya en herramientas de marketing digital. Bitrix es una herramienta que se puede aplicar a cualquier área de negocio, la única área que queda en otro sistema es la contable. El objetivo primario es utilizar Bitrix en intranet que le permitirá tener a cada persona un perfil de usuario que le permitirá interactuar en la plataforma haciendo grupos de trabajos, encuestas internas, interacción, entre otros. En el caso de Bitrix los costos van por rango de usuarios con planes bastante accesibles y con buen rango de crecimiento. También se

tiene la posibilidad de tener el CRM dentro de la misma plataforma aplicables a varios procesos comercial, la inscripción de nuevos asociados o una serie de etapas. algún proceso puntual que se pueda desarrollar por medio de una serie de etapas. Se ofrece un CRM para cada asociado y estaría bajo el control de la Cámara se da como un valor agregado bajo una sola plataforma.

El Sr. Victor Loria indica que actualmente lo que la Cámara necesita es como una plataforma que brinde sentido de pertenencia al asociado a través de un CRM, MLS, interacción con la página web, un correo corporativo, una aplicación móvil, el CRS, poder centralizar estadísticas para generar mapas de calor, desarrollar una bolsa inmobiliaria y un WhatsApp centralizado con un único número para lanzar una campaña de marketing promocionando al corredor inmobiliario creando fuentes de negocios para los asociados.

El Sr. Pasos expresa que se le puede proveer un sitio web a cada empresa asociada con un dominio propio y la administración quedaría dentro del Bitrix de la Cámara. El Bitrix tiene una aplicación móvil para iPhone y Android que permite que tengan contacto con sus clientes, negocios y comunicaciones, también tiene herramientas para marketing y para formularios.

La Sra. Daysi Briones considera que importante valorar que cada asociado tuviera un dominio porque eso les da mayor seguridad a los propietarios y eso les da mayor soporte a los corredores.

El Sr. Juan Carlos Majano solicita el envío de una propuesta que incluya el costo del servicio a ofertar. La Junta Directiva lo que está buscando son soluciones óptimas para que el asociado haga plata, mediante la entrega de una herramienta de valor.

El Sr. Juan Carlos Majano se somete a votación la integración de un Comité de Trabajo para el análisis de propuestas para elección de la mejor opción incluyendo el contrato suscrito con Celsforce.

ACUERDO 06-2024: Por unanimidad se aprueba el nombramiento de un comité de trabajo encargado de realizar un análisis de propuestas de empresas que brindan el servicio de un sistema de soluciones integradas. Dicho comité estará integrado por: Mónica López, Sigifredo, Carlos Mora, Darío Jiménez y Victor Loria, fungiendo este último como coordinador. También se deberá revisar el contrato que actualmente se tiene suscrito con Celsforce, a fin de determinar cuál es la opción más viable para la Cámara.

ARTÍCULO SEXTO: INFORME DE PRESIDENCIA

6.1 El Sr. Juan Carlos Majano indica que remitió para revisión de los señores directores, el Patrocinio para participar en el informe anual de CENFI (Centro de Estudios de Negocios Financiero e Inmobiliario). Este documento es para que la Cámara patrocine el informe que el señor Melisandro da de forma anual ante los medios de comunicación más importantes en el país y es preciso que en temas de inmobiliaria la Cámara aparezca como parte de ese informe. También se otorgará un espacio en los diferentes documentos que él vaya a dar a conocer en estos medios para que la Cámara brinde criterio. Se logró negociar el monto a \$750,00 al año.

Se somete a votación la aprobación de este patrocinio.

ACUERDO 07-2024: Por unanimidad se aprueba el patrocinio para participar en el informe anual de CENFI (Centro de Estudios de Negocios Financiero e Inmobiliario).

6.2 El Sr. Juan Carlos Majano indica que se procedió a efectuar un comunicado para el nombramiento de los directores en los diferentes Comités de la Cámara. También se debe elegir al representante de la CCCBR ante FEDECAMARAS para el periodo 2024. Actualmente la representante es la Sra. Katty Esquivel, no obstante la Presidencia

TOMO 15

CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA

CEDULA JURIDICA 3-002-051042



nombra al Sr. Eugenio Díaz para dicha representación para el año 2024. Por otro lado, consulta a los señores directores si están interesados en participar del 23 al 27 de enero del 2024 feria inmobiliaria organizada por ACOBIR. Indica que, en caso de que él no pueda asistir, nombra como delegado de la Cámara al Sr. Adrián Mora Solano, quien asistirá como speaker.

El Sr. Víctor Loría indica que él asistirá

ACUERDO 08-2024: Por unanimidad se nombra al Sr. Adrián Mora Solano como delegado de la CCCBR en la feria inmobiliaria que organizará ACOBIR del 23 al 27 de enero del 2024, en sustitución del Sr. Juan Carlos Majano Medina. ACUERDO FIRME.

Se solicita a la Administración comunicar a los asociados el nombramiento de los directores en las diferentes comisiones, el nombramiento del delegado ande FEDECAMARAS y el nombramiento del delegado ante la feria inmobiliaria de ACOBIR.

6.3 El Sr. Juan Carlos Majano presenta a conocimiento de los directores el contrato que se suscribiría con el Sr. Adrián Fernández por servicios profesionales en asesoría legal de la CCCBR, a fin de que la Junta Directiva apruebe su firma.

El Sr. Darío Jiménez expresa que en un futuro se puede valorar la contratación de un asesor legal de planta, por el momento externa que está conforme con el contrato suscrito.

ACUERDO 09-2024: Por unanimidad se aprueba la firma del contrato por servicios profesionales en asesoría legal entre el Lic. Adrián Fernández y la CCCBR. ACUERDO FIRME.

ARTÍCULO SÉTIMO: INFORME DE TESORERÍA

7.1 El Sr. Darío Jiménez expresa que estuvo analizando las formas de recaudación de la Cámara y le parecen un poco obsoletas, toda vez que si un asociado desea pagar con tarjeta debe apersonarse a las instalaciones de la Cámara para poder pagar y para los asociados que están en zona regional esto es muy difícil. La otra forma es dar los datos de la tarjeta para que se haga un cargo automático y también existe el sinpe móvil. Propone que se empiece a implementar en la Cámara un sistema de pago en línea con tarjeta, ya la Cámara tiene un datáfono del BAC San José y del Banco Nacional lo que hace más fácil su implementación. Indica que está en espera de que le remitan información para implementar el pago por medio de un link de pago, el cual tendría un costo mensual de \$25,00 y por transacción tiene 2.5% de comisión, además de eso cobran un \$50 por una sola vez por la incorporación. Otro sistema del BCR que no cobran membresía ni incorporación solamente cobran comisión por cada transacción que es un 2.5%. Estas son opciones que le facilitaría al asociado hacer el pago en cualquier momento. La otra opción es por medio de GTI pagos y facturación electrónica esto facilita porque una vez que crea la factura se crea el cobro por medio de las plataformas bancarias la plataforma del Banco Nacional permite pagar incluso hasta en pulperías. Totas estas herramientas facilitan el pago disminuyendo la morosidad, permitiendo aumentar el flujo de dinero para hacer frente a todas las obligaciones de la Cámara.

El Sr. Juan Carlos Majano indica que para el 50 aniversario de la Cámara se podría pensar en incluir la plataforma PayPal en la asociación. Anteriormente en campaña se había hablado del ecommerce y todas estas alternativas forman parte de esto, incluso se podría valorar que el asociado pague el marchamo por medio de la Cámara y que el INS ofrezca alguna comisión a la Cámara por ello.

La Sra. Mónica López sugiere que el primero de cada vez se envíe un recordatorio de pago con los diferentes medios de pago, no la factura, sino que esta se genere hasta que se efectúe el pago.

ACUERDO 10-2024: Se instruye a la Administración enviar un comunicado de forma quincenal recordando la importancia de pagar a tiempo las cuotas, indicando las formas y facilidades de pago.

El Sr. Víctor Loría recuerda la importancia de llevar un control de acuerdos en un drive con el estatus de cada uno de ellos.

El Sr. Carlos Zúñiga indica que él lleva ese control el cual lo colocará en el drive para el conocimiento de los directores.

ARTÍCULO OCTAVO: ASUNTOS VARIOS

8.1 Solicitudes de incorporación de asociados

NOMBRE	CÉDULA	MES/AÑO DEL CURSO
Marisol De Los Ángeles Vega	801510500	Mes de Noviembre del 2023
Emmanuel Gutiérrez Pizarro	304860176	Mes de Agosto del 2023
Gerardo Calvo Méndez	107300130	Mes de Noviembre del 2023
María Fernanda Rodríguez Delgado	115290446	Mes de Septiembre del 2023

ACUERDO 11-2024: Revisado el expediente respectivo y conocido el informe del Gerente General, esta Junta Directiva por unanimidad aprueba la incorporación de las personas indicadas en la lista anterior a la CCCBR. Proceda la Administración a realizar el procedimiento respectivo. Acuerdo firme.

8.2 Solicitudes de desafiliación de asociados

CARNET	NOMBRE	CÉDULA
2760	JUAN CARLOS GONZÁLEZ ROJAS	105920739
2986	DAVID ARIAS QUESADA	503830529
2470	CARLOS ALBERTO OROZCO FLORES	108920157
2667	JUAN IGNACIO PIGNATARO MADRIGAL	110030331
2358	KARONÍ OCAMPO LEDEZMA	110230965
3364	ALEXANDRO BAVIERA HERNÁNDEZ	901060250

Al ser las 12:20 horas del mismo día, se da por terminada la sesión de Junta Directiva.

Sr. Juan Carlos Majano Medina, Presidente a.i / Sra. Mónica López Lutz, Secretaria.
Última línea.

