

Acta de la sesión ordinaria número 1379-2024 de la Junta Directiva de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada el 8 de febrero del 2024 por medio de la plataforma Zoom. Se inicia a sesión a las 8:32 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 Hucte – Vocal 3
- Víctor Loria 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 está presente el quórum de ley para realizar la sesión.

ARTÍCULO SEGUNDO: APROBACIÓN DE LA AGENDA.

2.1 El Sr. Juan Carlos Majano da lectura al orden del día: 1. Confirmación del quórum. 2. Aprobación del orden del día. 3. Informe de Gerencia. 4. Informe de Presidencia. 5. Informe de Secretaría. 6. Informe de Vocalía 1. 7. Solicitudes varias.

Se somete a votación la aprobación del orden del día.

ACUERDO 27-2024: Por unanimidad, se aprueba el orden del día de la sesión 1379-2024 del 08 de febrero del 2024.

ARTÍCULO TERCERO: INFORME DEL GERENTE.

3.1 El Sr. Carlos Zúñiga comenta que a finales del 2022 salió a concurso una licitación para reclutar corredores que vendan bienes que ya no utilizan, esto corresponden a oficinas en 6 sedes que ya no ocupan. La Cámara puso a disposición de todos los asociados para que pudiesen venderla. Las propiedades estaban en la web y solo una se vendió la que estaba en Aguas Zarcas y otra que está en negociación que es en Pavas. El contrato vence hoy 8 de febrero y para su revisión el Sr. Juan Carlos Majano y él, tuvieron una reunión con los nuevos representantes de Correos de Costa Rica. El contrato tenía alguna inconsistencia porque si bien es cierto los corredores pueden vender las propiedades; no obstante es muy ambigua con respecto al cobro de la comisión, por cada propiedad está implícito la comisión dentro del cual existe un porcentaje de comisión para la Cámara. Pero se indica que la Cámara es la que factura y la asociación no está condicionada para facturar. Se sugirió la elaboración de una adenda al contrato, ya que de lo contrario el corredor no podrá hacer el cobro de la comisión.

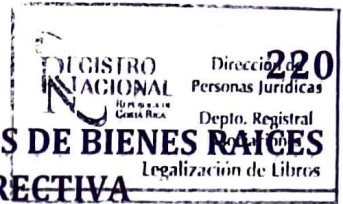
El Sr. Juan Carlos Majano Medina indica que este contrato se dio bajo la transparencia de poder ofrecer a los asociados oportunidades de negocios a través de Correos de Costa Rica. Una vez adquirido el compromiso una de la logística por parte de la Cámara era rotular las propiedades y brindar informes periódicos de la gestión de cada una de ellas. Lo que no se ha podido depurar a la fecha, es el pago de los honorarios por la venta de estos inmuebles. Se quedó dentro de la posibilidad a nivel tributario se podría buscar una figura que se pudiera acoger sin que la Cámara tuviera que asumir algún tipo de compromiso legal para poder recibir los dineros y posteriormente entregárselos al corredor. El contrato se renovará automáticamente con algunas observaciones que se hicieron.

TOMO 15

CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA

CEDULA JURIDICA 3-002-051042



El Sr. Víctor Loría considera que, la Cámara no debería comprometer sus recursos económicos (instalación de rótulos, logística y de más) si no tiene proyectado ganar, se estaría invirtiendo a favor de los asociados pero sin ver una ganancia para la asociación. Expresa que la asociación está fundamentada desde su fundación como una organización sin fines de lucro, pero se debe trascender. Hay que apoyarse en posicionamiento que tiene la Cámara como organización gremial que vela por este giro de negocios y hay que explotarlo y la asociación desde su punto de vista debe dejar de depender de las cuotas y de los cursos. Se podría crear una cooperativa o una fundación autogestionaria y generar un modelo diferente sin abandonar el modelo de asociación para que gestione negocios a favor de sus asociados con un remanente de utilidad para la asociación, ese dinero se traduciría en más y mejores servicios, ya que el estatus quo no es el más favorable.

La Sra. Mónica López expresa que la intención de la Cámara fue dar oportunidad a los corredores para vender las propiedades. Si todos hubieran actualizado la zona de trabajo los hubieran contactado, pero ha sido tanta la polémica que no se han preocupado por generar negocio. Considera que se debe ver lo positivo y aprovechar esa gran oportunidad.

El Sr. Majano menciona que la sugerencia es abrir una cuenta con WASI subir las propiedades que se vayan teniendo y que los compartan en modo corredor para que todos los agentes lo puedan compartir.

El Sr. Édgar Arias considera que la Cámara sí debiera aprovechar esas oportunidades pero de manera distinta donde la credibilidad no esté en juego, pues considera que muchas personas lo podrían percibir de esa forma, la Cámara sea quien promueva la licitación y los agentes sean los que presenten una propuesta de valor.

El Sr. Majano sugiere que este tipo de ideas se canalicen por medio de uno de los comités, ya que la administración no puede estar a cargo de todo.

El Sr. Carlos Mora expresa que una licitación para una institución del gobierno es bastante onerosa y elaborar un procedimiento nuevo los dejaría en una situación muy desventajosa en cuanto a la relación que tiene la Cámara con Correos de Costa Rica. Considera que se deben buscar la realización de más convenios con entidades estatales y semiestatales por el crecimiento posicionamiento que le daría a la asociación. Si estas personas estas anuentes a firman una adenda, se debe limar asperezas para que todos puedan estar tranquilos, ya que es la primera experiencia que se tiene de este tipo travas pero que se pueden ir solventando para que el mecanismo vaya funcionando en esta y en las próximas licitaciones.

El Sr. Darío Jiménez menciona que está a favor de que se continúe con el contrato, toda vez que le sirve de experiencia a la Cámara para participar en licitaciones con otras instituciones. Por otro lado, considera importante que la Cámara negocie con el corredor un porcentaje de la comisión y que sea esta quien emita la factura y que a la hora de pagar al asociado también reciba la factura. Asimismo, considera que si un asociado nuevo que recién se esté incorporado y que ya tenga un catálogo de propiedades, eso también es un beneficio extra para los asociados.

ARTÍCULO CUARTO: ASUNTOS DE PRESIDENCIA

4.1 El Sr. Juan Carlos Majano Medina presenta propuesta de pauta publicitaria por parte del programa CLUB INMOBILIARIO por 89.1 FM. El anuncio una vez a la semana mediante pauta publicitaria el nombre de la asociación. El 13 de febrero se hará el lanzamiento del informe que dará a conocer el Sr. Melisandro Quirós quien contará con el banner de la asociación. Solicita la aprobación de la pauta publicitaria cuya propuesta fue remitida a todos los directores.

El Sr. Darío Jiménez sugiere establecer en el contrato una cláusula de rescisión avisando con dos meses de anticipación. Asimismo, consulta si sería posible que en la pauta publicitaria se indique que es patrocinado por la Cámara.

ACUERDO 28-2024: Por unanimidad se aprueba la firma del contrato por un año con Club Inmobiliario para la realización de una pauta publicitaria por 89.1 F.M. que se transmite los sábados a la 1:00 p.m. para promocionar y pautar el nombre de la CCCBR en sus programas radiofónicos. El contrato deberá tener una cláusula de rescisión del contrato con dos meses de anticipación y con la inclusión de algún signo externo durante el programa de radio alusivo a la asociación. ACUERDO FIRME.

4.2 El Sr. Juan Carlos Majano Medina informa que se reunió con la Sra. Alexandra Orozco, de Encuentra24, quien le comentó que van a tener una feria en Colombia (Medellín, Barranquilla y Bogotá) y ofrece la participación de la Cámara en estos eventos con un patrocinio de \$2.000 por país. Por otra parte, también ofreció la opción de alquilar un stand de la Cámara en Palmares donde desarrollarán una feria de occidente. Mo le remitió un costo de esta actividad pero se debe tener en cuenta que ambos eventos se realizarán en marzo del presente año.

4.3 El Sr. Majano Medina comenta que es posible que hoy por la tarde posiblemente se emita un comunicado de parte de él sobre una serie de consultas y mensajes molestos, de preocupación pero sobre todo de incertidumbre, porque hay corredores que están recibiendo mensajes de la empresa llamada MLS506. La consulta es de dónde obtuvieron la base de datos para que todos los corredores estén recibiendo mensajes por parte de esta empresa. Aclara que el único MLS autorizado por la CCCBR es el OMNI MLS; también se hará la aclaración respectiva pues la Cámara no ha compartido a nadie la base de datos de los asociados.

El Sr. Carlos Zúñiga aclara que únicamente se suministra la base de datos a terceros cuando hay periodo electoral, porque el Tribunal Electoral así lo solicita para que los candidatos hagan cualquier divulgación, no obstante en estos casos la Cámara ya no tiene manejo sobre eso, lo cual es preocupante porque son usados con fines que son adversos a la Cámara.

El Sr. Majano Medina sugiere que cuando se acerque la campaña electoral y se entregue la base de datos a los partidos firmen un acuerdo de confidencialidad sobre el manejo y uso de la información.

4.4 El Sr. Majano Medina somete a discusión las ofertas de los 4 oferentes de plataforma de la herramienta Odoo. Recuerda que ya hay un contrato firmado con una de las empresas.

El Sr. Carlos Mora indica que las propuestas aún no la han recibido pero tres de ellos trabajan con la herramienta Odoo. Considera que aún no han hecho todos los requerimientos para que ellos presenten la propuesta. Se puede tomar de base lo contemplado en el contrato que se firmó con Incompany y ampliar más servicios.

El Sr. Majano solicita que el contrato sea remitido a los directores para que en una sesión de Junta Directiva se analice y se tome una decisión al respecto.

El Sr. Darío Jiménez expresa que ante la firma de un contrato, la Cámara está propensa a una demanda, por lo que considera dar prioridad a esa empresa. Considera que lo que se tiene pendiente es un tema de costos y la forma de pago. Se creará esa lista de requerimientos para que las empresas presenten sus propuestas.

El Sr. Juan Carlos Majano solicita que los directores remitan al Sr. Carlos Zúñiga de lo que requeriría la plataforma, a fin de que él levante la lista de requerimientos.

TOMO 15

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



Se somete a aprobación el envío de una lista de requerimientos por parte de los directores para los oferentes, la cual debe ser construida con base en las necesidades que tiene la asociación para implementar la herramienta, con el objetivo de que posteriormente se remita a cada uno de los oferentes con el objetivo de que remitan una propuesta económica. Una vez recibida lo analizamos a nivel de Junta Directiva y elegir la plataforma.

ACUERDO 29-2024: Por unanimidad se aprueba el envío de una lista de requerimientos por parte de los directores para las empresas oferentes, la cual debe ser construida con base en las necesidades que tiene la asociación para implementar la herramienta, con el objetivo de que posteriormente se remita a cada uno de ellos y presenten una propuesta económica. Una vez recibidas las propuestas, se deberán analizar por la Junta Directiva, a fin de que se elija la plataforma y al proveedor que brindará los servicios.

ARTÍCULO QUINTO: ASUNTOS DE SECRETARÍA

5.1 La Sra. Mónica López informa que con respecto a las actas de asamblea general número 147 y 148, el estatus de la 147 es que la Comisión había solicitado incluir la cantidad de votos, no obstante no en todas las votaciones se indicó dicha cantidad. Con respecto al acta 149 el Sr. Mauricio Muñoz que figuró como Secretario a.i. al parecer no desea firmarla.

El Sr. Carlos Zúñiga indica que, de acuerdo con el criterio del Asesor Legal, no puede quedar en actas lo que no consta en el audio, no obstante los acuerdos fueron debidamente aprobados por lo que se debe proceder con la impresión del acta e incluirle al final de esta una leyenda sobre la omisión de la cantidad de votos. Con respecto al acta 149 si el Sr. Mauricio Muñoz no desea firmar el acta, se dejará constando en esta y quedará con solo una firma.

ARTÍCULO SEXTO: INFORME DEL VOCAL 1

6.1 El Sr. Édgar Arias Mora consulta si existe alguna manera de revisar cuántos asociados han sido expulsados y que aún no lo saben y continúan utilizando el logo de la Cámara. Con base en esta muestra, considera que sería conveniente llamarlos y proponerles regresar haciendo el pago respectivo.

El Sr. Carlos Zúñiga recuerda que una vez que la lista se presenta a Junta Directiva es porque ya se ha efectuado todo el debido proceso. Agrega que, tanto los que piden permiso como los que se desincorporan y los que se expulsan, se les notifica de la condición y se les indica que no pueden utilizar el logo de la Cámara y se les pide que entreguen el carnet o que lo destruyan.

La Sra. Mónica López expresa que ya se han dado algunos casos donde los asociados tienen pago automático y algo pasó por error interno de la Cámara y se dejó de cobrar, cayendo los asociados en morosidad. Con respecto al carnet considera que en todos los casos deberían de devolverlo o que envíen una foto donde lo destruyeron. Por otra parte, comenta acerca de una persona que no está afiliada y está utilizando el logo de la Cámara. Considera que debe haber de parte de la Junta Directiva o de la Fiscalía una denuncia por el uso del logo.

El Sr. Carlos Zúñiga comenta que antes no se le entregaba el certificado a los que participaban en el curso de Correduría ahora por disposición de la Presidencia anterior, se le entrega independientemente si se incorpora o no a la Cámara.

El Sr. Carlos Mora expresa que se debe indicar que si desean utilizar el logo de la Cámara deben incorporarse o reincorporarse, de lo contrario se podrá la denuncia correspondiente. Con respecto a los cursos, se está dando un certificado de aprovechamiento a menos que se ponga como condición la inscripción a la Cámara, acarreado con esto posiblemente una disminución en la inscripción a los cursos.

La Sra. Mónica López presenta moción para que a aquellos asociados que se desafilian devuelvan el carnet que los acredita como miembros de la Cámara.

ACUERDO 30-2024: Por mayoría se aprueba solicitar la devolución del carnet de asociado a las personas que se desafilian de la CCCBR. ACUERDO FIRME.

ARTÍCULO SÉTIMO: PERMISOS VARIOS.

a. SOLICITUD DE PERMISO-ASOCIADOS:

3446	SHIRLEY MARÍA	HERNÁNDEZ CAMPOS	502800022
3458	RAÚL ERNESTO	CAMPOS HERNÁNDEZ	302930719

ACUERDO 31-2024: Por unanimidad se aprueba otorgar permiso temporal de desafiliación por un año a Shirley María Hernández Campos, carnet de asociada número 3446 y al Sr. Raúl Ernesto Campos Hernández, carnet de asociado número 3458. Proceda la Administración según corresponda.

b. SOLICITUD DE INCORPORACIÓN-CCCBR:

1	Mariela Ruin Carballo	Mes de Julio del 2023
2	Kenneth Huanca Díaz	Mes de Noviembre del 2023
3	Rubén Arturo Guido Villalobos	Mes de Noviembre del 2023
4	Karina Andrea Verzola Madrigal	Mes de Septiembre del 2023
5	Luis Miguel Salazar Barrionuevo	Mes de Septiembre del 2023
6	Maribel Monge García	Mes de Noviembre del 2023
7	José David Morales Araya	Mes de Enero del 2024
8	Cesar Antonio Calvo Martínez	Mes de Enero del 2024
9	Rosaura Pérez Rivera	Mes de Enero del 2024
10	Jacqueline Mendoza Alvarado	Mes de Enero del 2024
11	Mariano Benavides Sánchez	Mes de Enero del 2024
12	Jairo Arce Sojo	Mes de Enero del 2024
13	José Pablo Rojas Talavera	Mes de Enero del 2024
14	Jessica Anelina Webster Orellana	Mes de Noviembre del 2023
15	Fressia Chamainy López Barrantes	Mes de Enero del 2024
16	Angie Vanessa Retana Delgado	Mes de Enero del 2024
17	Manuel Eduardo Fallas Solera	Mes de Septiembre del 2023
18	Aaron Nadiel Ureña Mora	Mes de Septiembre del 2023
19	Laura Quirós Blanco	Mes de Enero del 2024
20	Micaela Naguil Candanedo	Mes de Noviembre del 2023

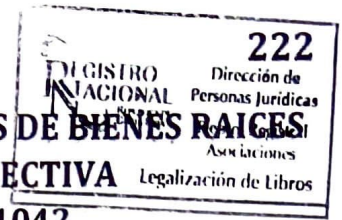
ACUERDO 32-2024: Revisado el expediente respectivo y conocido el informe del Gerente General, esta Junta Directiva por unanimidad aprueba la incorporación de las personas indicadas en la lista anterior a la CCCBR. Proceda la Administración a realizar el procedimiento respectivo. Acuerdo firme.

TOMO 15

CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES

LIBRO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA

CEDULA JURIDICA 3-002-051042



La Sra. Mónica López sugiere que se aproveche esta incorporación para solicitar al abogado la elaboración de un compromiso donde los asociados se comprometan a no usar el logo de la Cámara en caso de su desafiliación a la asociación, además donde consten los deberes y derechos que adquieren al incorporarse a la Cámara.

c. SUSPENSIONES FEBRERO 2024

3255	GREIVIN ARNULFO	TORRES ROJAS	105670138
3311	STIVE	CALDERON SALDAÑA	603020588
3312	MARIA ROSA	LEIVA QUESADA	302780292
3313	JEREMY	RODRIGUEZ GRANADOS	117190750
3314	DANIEL ALEJANDRO	YEPEZ MUÑOZ	117002284131
3315	JORGE ANTONIO	GARDELA BARQUERO	112490339
3400	EMILIO JOSÉ	TALAVERA LÓPEZ	505020600
3401	DIEGO	MORALES CASTAÑO	117000386920
3201	LUIS MARIANO	ALFARO BALDIOCEDA	116000024
3211	JOHAN MAURICIO	MENDEZ GARCIA	603100084
3216	ROGER ALBERTO	SOLANO SABORIO	701730054
3218	RANDY FIDENCIO	CASTILO FAJARDO	701710826
\$			2 610,00

ACUERDO 33-2024: Por mayoría se aprueba la suspensión por morosidad por más de 6 meses de las personas indicadas en la lista anterior. Se solicita a la Administración proceder conforme al procedimiento establecido para tal fin.

d. CAMBIO DE ESTATUS DE AGENTE A SUB-AGENTE DEL 1258

3421 MARIALYNA VILAFRANCA SALOM, CAMBIO AL CARNET 1258-007.

ACUERDO 34-2024: Por unanimidad se aprueba el cambio de estatus de agente a sub agente de Marialyna Villafranca Salóm, carnet número 3421 pasando a carnet de subagente número 1258-007.

e. DESAFILIACIONES FEBRERO 2024

3052	ANA YANCY	ESPINOZA FAJARDO	503900470
3041	JUNIOR	ARRIETA PIZARRO	701710516
2097	ANA PATRICIA	SALAS MORERA	204190073
3466	KEVIN DANIEL	CHAVARRIA PALACIOS	117760483
2647	ILLEANA MAYELA	GUZMÁN PADILLA	106730072
1222	MARÍA MAYELA	MURILLO ROJAS	203600846

ACUERDO 35-2024: Por mayoría se aprueba la desafiliación de las personas indicadas en la lista anterior. Se solicita a la Administración proceder de conformidad de acuerdo al procedimiento establecido para tal fin. ACUERDO FIRME.

Al ser las 11:15 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.

