

Acta de la sesión extraordinaria número 1387-2024 de la Junta Directiva de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, celebrada el 09 de mayo del 2024 por medio de la plataforma Zoom. Se inicia la sesión a las 8:50 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
- Carlos Mora Morales – Vocal 2
- Daysi Briones Huete – Vocal 3
- Víctor Loría Corrales – Fiscal General

Ausentes:

- Édgar Antonio Arias Mora – Vocal 1

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. Aprobación del acta 1385. 4. Correspondencia. 5. Informe del Gerente. 6. Informe de Presidencia. 7. Asuntos varios.

Se somete a votación la aprobación del orden del día.

ACUERDO 90-2024: Por unanimidad, se aprueba el orden del día de la sesión ordinaria 1387-2024 del 9 de mayo del 2024.

Al ser las 8:55 se incorpora el Sr. Víctor Loría.

ARTÍCULO TERCERO: APROBACIÓN DEL ACTA 1385

No habiendo observaciones, el Sr. Juan Carlos Majano somete a aprobación el acta de Junta Directiva N° 1385.

ACUERDO 91-2024: Por unanimidad se aprueba el acta de Junta Directiva N° 1385-2024.

ARTÍCULO CUARTO: LECTURA DE CORRESPONDENCIA

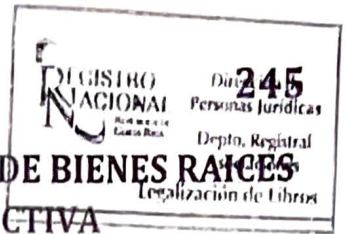
4.1 Oferta Equifax

La Sra. Mónica López Lutz considera que antes de aprobar esta propuesta se debe citar a audiencia a los representantes de Equifax, a fin de que expliquen la oferta.

El Sr. Juan Carlos Majano solicita que se citen a una sesión extraordinaria convocada para el miércoles 15 de mayo a las 5:00 p.m.

TOMO 15

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



4.2. Nota de la asociada Ana Yancy Sánchez

"San José, 8 de mayo 2024

Señor Carlos Zúñiga
Gerente

Asociación Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces

Estimado don Carlos:

Espero se encuentre muy bien, yo nuevamente le externo mi molestia por no recibir ninguna respuesta sobre el dinero de la comisión por la venta de la propiedad de Correos de Costa Rica, que a este momento se me debe. Yo no he querido causar ningún problema y a usted le consta que he sido paciente, esperando el dinero que por Ley me corresponde, por concepto de honorarios o comisión de venta, por mi trabajo realizado al cerrar con éxito la venta de la Propiedad perteneciente a Correos de Costa Rica que estaba en el catálogo de ventas en la Licitación ganada por la Cámara y cuyas propiedades fueron puestas a disposición de los Corredores Asociados para su promoción y venta. La venta de la propiedad se realizó el 27 de febrero 2024 y la factura por la comisión se emitió a la Cámara desde el 22 de marzo casi 1 mes después del cierre, por lo que al día de hoy Hacienda me está cobrando el monto equivalente a impuestos de un dinero que aun no he recibido, impuestos que yo tenía que haber cancelado en el mes de abril. Inmediatamente después de firmar la venta con los representantes de Correos de Costa Rica y mi cliente, les iba a remitir la factura a ellos para que me cancelaran el monto respectivo a la comisión sin embargo, el señor Gustavo dijo que no podían pagarme ya que fue con la Cámara que firmó el contrato como acreedor de la Licitación, y hasta que la Cámara le emita a Correos la factura por dicha comisión se paga a la Cámara y ésta me paga a mí ya que con mi persona no se ha firmado nada, es por esta razón que yo hice la factura a la Cámara. El dinero de la Comisión Correos debe girarlo a la Cámara y la Cámara a mi persona, así es como procede. Copio textualmente lo dicho por el señor Gustavo Benavides en un correo donde es muy claro que no es conmigo que tiene que hablar, sino que directamente con la cámara Buenas tardes 1. Por efectos de que el contrato esta con la Cámara de Corredores no puedo referirme. 2. No obstante, le comento que hoy remiti la alternativa a la Cámara 3.

Agradezco la comprensión en el sentido de que no le pueda contestar directamente a su persona Mil gracias Sé que hay otro colega que también está esperando el pago de su comisión desde hace más meses que yo y que por la misma razón la Cámara no le ha cancelado su dinero, sin embargo, contrario a él, yo no estoy dispuesta a esperar más tiempo, al día de hoy han transcurrido 72 días desde el cierre y como usted sabe, así no es como los Asesores trabajamos el pago de las comisiones. Al igual que todos los Asesores Inmobiliarios Profesionales, hice una inversión de tiempo y dinero para poder cerrar con éxito la venta de la propiedad y no es ni justo ni correcto que se me retenga mi dinero, por situaciones internas que debieron prevenirse antes de participar en la Licitación y hubiera esperado de parte de la presidencia de la Cámara algún apoyo en este proceso. Quiero contarle que busqué Asesoría Legal respecto a este tema porque la verdad no quiero esperar más, y si no obtengo una respuesta satisfactoria y no recibo mi dinero, voy a tener que tomar esta y otras medidas y tendré que proceder a las Instancias correspondientes, estoy dispuesta a hacer de conocimiento mi situación. Don Carlos, usted ha sido muy colaborador en todo este proceso, a pesar de que no es responsable de toda esta transacción, ya que es de conocimiento de todos y está estipulado en Actas de Junta Directiva, que quien llevó este "negocio" a la Cámara fue el señor Juan Carlos Majano, del cual hasta la fecha no he recibido ninguna palabra al respecto. Sabemos que el Señor Majano no pudo licitar a título personal por lo que decidió involucrar a la Cámara en la misma y el Señor Presidente al momento de la Licitación Adrián Mora, como Apoderado de la Cámara consintió en dicho proceso otorgando el Poder en la documentación aportada a Correos tal y como consta en el Acta de Sesión de Junta Directiva.

MONTO DE LO ADEUDADO ₡3.239.760,06 (TRES MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS SESENTA COLONES CON CERO SEIS CÉNTIMOS) Por todo lo anteriormente expuesto, les agradezco me remitan el pago a más tardar el día 15 de mayo del 2024 o me veré obligada a proceder con las medidas antes mencionadas.

Atentamente,

Ana Yancy Sánchez Barrantes Cédula 502700754 Número de Asociada 2566^ª.

El Sr. Carlos Zúñiga indica que la situación a lo interno es bastante complicada, toda vez que se ha hecho la gestión ante Correos de Costa Rica la Cámara está lista para facturar pero ellos deben tramitar ante SICOP lo correspondiente a la venta de la propiedad. Recuerda que por excepción, la Junta Directiva tomó un acuerdo con base en lo recomendado por el Lic. Adrián Fernández a fin de emitir las facturas correspondientes a las dos propiedades de Correos de Costa Rica que a la fecha se han vendido por parte de dos corredores. Se solicitó a Correos que procedan con el trámite ante SICOP para que les autorice desembolsar para que la Cámara haga la factura, no obstante Correos no da respuesta alguna.

La Sra. Mónica López considera que aunque no ha sido negligencia de la Cámara, se debe reconocer por el momento a la corredora lo correspondiente al pago que debe hacer en Hacienda y posteriormente se le gira la diferencia del pago.

La Sra. Daysi Briones sugiere Daysi Briones citar a audiencia a representantes de Correos de Costa Rica para abordar esta situación lo antes posible, ya que el corredor necesita su comisión para eso trabajan. Insta además, a que se analicen los negocios que se traen a la Cámara, ya que deben ser negocios productivos.

El Sr. Víctor Loría sugiere indicar a Correos que la poca agilidad del proceso puede hacer incurrir a la Cámara en situaciones legales, porque ciertamente se firmó un convenio y en el marco de este se ha tratado de agilizar el tema pero debido a la falta de respuesta de ellos, lejos de causar un beneficio podría causarle un perjuicio a la Cámara. Por otro lado, considera que se deben analizar los potenciales negocios que se pueden traer a la Cámara en beneficio de la organización.

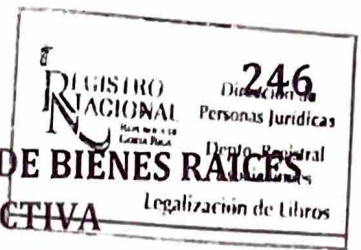
El Sr. Carlos Mora considera que si Correos no ha pagado la Cámara debe hacerse cargo de ese pago y que se consulte al Asesor Legal lo que procedería legalmente hacer ante esta situación.

El Sr. Juan Carlos Majano rechaza las afirmaciones que ha dado la Sra. Sánchez Barrantes en su nota y para que conste en actas, solicita que se adjunte la minuta sostenida con Correos de Costa Rica. Se han hecho los esfuerzos de parte de la Cámara, pero no se ha tenido respuesta de parte de Correos de Costa Rica. Hay una buena intención de parte de la Cámara para solucionar las cosas. Solicita que la Administración pida la factura emitida a la Sra. Sánchez Barrantes para saber cuánto es el IVA y que se le remita la carta que ella envió al Lic. Adrián Fernández para que él emita un criterio. Aclara que la Presidencia está en la mayor apertura para hacer los esfuerzos que estén al alcance para que todo se resuelva a la brevedad posible, pues no es que la Cámara no quiera pagar, es que no se ha recibido el pago y se ha mantenido al tanto a la Sra. Sánchez Barrantes de todas las gestiones que la asociación ha realizado para tramitar a la brevedad posible estos pagos. Debe quedar claro que la Cámara tiene que poner en autos a Correos de lo que está sucediendo y si el comienzo no ha sido bueno, es mejor prescindir de ese convenio. Se deberá remitir a los directores y a la Sra. Ana Yancy Sánchez Barrantes el acta de reunión sostenida con Correos de Costa Rica y el acuerdo tomado por la Junta Directiva.

ARTÍCULO QUINTO: INFORME DEL GERENTE ADMINISTRATIVO

TOMO 15

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



El Sr. Carlos Zúñiga presenta los Estados financieros a marzo del 2024 (se usarán en la certificación para la asamblea). Expresa que con 8 días de anticipación a la asamblea, según lo establecen los Estatutos, se debe remitir a los asociados junto con otra documentación, los estados financieros, los cuales procede a exponer de seguido.

Asociación Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces Presupuesto vs. Valores reales Presupuesto 2024 enero - marzo, 2024

	Total			
	Real	Presupuesto	superior al presupuesto	% del presupuesto
Ingresos				
Ingresos totales	€ 46,620,224.49	€40,583,528.48	€ 6,036,696.01	114.87%
Gastos				
Total 510-100 Salarios, Cargas Sociales y Afines	€ 19,016,329.90	€12,166,104.33	€ 6,849,225.57	156.30%
Total 510-200 Otros Gastos Administrativos	€ 8,572,934.70	€ 5,142,904.10	€ 3,430,030.60	166.69%
Total 510-600 Servicios Básicos	€ 2,160,034.54	€ 996,755.31	€ 1,163,279.23	216.71%
Total 510-800 Servicios Profesionales	€ 3,993,804.37	€ 4,992,654.00	-€ 998,849.63	79.99%
Total 510-000 Gastos Administrativos	€ 33,968,374.34	€23,703,417.74	€ 10,264,956.60	143.31%
Total 520-400 Asambleas Ordinarias y Extraordinarias	€ 984,502.49	€ 4,100,000.00	-€ 3,115,497.51	24.01%
Total 520-000 Gastos por Actividades	€ 984,502.49	€ 4,100,000.00	-€ 3,115,497.51	24.01%
Total 530-000 Mercadeo	€ 673,651.11	€ 501,076.98	€ 172,574.13	134.44%
Total 540-000 Cursos	€ 3,146,004.43	€ 532,787.57	€ 2,613,216.86	590.48%
Total 550-700 Difusión MLS	€ 0.00	€ 3,300,000.00	-€ 3,300,000.00	0.00%
Total 550-000 tecnología de Información	€ 770,411.74	€ 4,275,000.00	-€ 3,504,588.26	18.02%
Total 570-000 Mantenimiento y Limpieza	€ 755,000.00	€ 720,000.00	€ 35,000.00	104.86%
Total 580-000 Transporte	€ 319,734.20	€ 120,000.00	€ 199,734.20	266.45%
Total 590-000 Imprevistos	€ 706,500.00	€ 546,600.00	€ 159,900.00	129.25%
Total 810-000 Gastos Financieros	€ 884,436.87	€ 450,000.00	€ 434,436.87	196.54%
Gastos totales	€ 42,208,615.18	€34,948,882.29	€ 7,259,732.89	120.77%
Ingresos operativos netos	€ 4,411,609.31	€ 5,634,646.19	-€ 1,223,036.88	78.29%
Otros gastos				
Otros ingresos netos	-€ 1,752,414.79	-€ 795,681.30	-€ 956,733.49	220.24%
Ingresos netos	€ 2,659,194.52	€ 4,838,964.89	-€ 2,179,770.37	54.95%

En términos generales se ha estado muy cercano de presupuesto, el balance de situación está bien, se ejecutaron las observaciones de la Auditoría en relación al tema de cuentas por cobrar.

El Sr. Dario Jiménez felicita al Sr. Carlos Zúñiga y a su equipo por el esfuerzo realizado para tener la parte contable al día.

ARTÍCULO SEXTO: PUNTOS DE PRESIDENCIA

6.1 El Sr. Juan Carlos Majano Medina expresa que es importante analizar el desempeño del consejo internacional, concretamente de la coordinadora. El 30 y 31 de mayo la Cámara desarrollará el curso RENE al igual que en otras ocasiones se ha hecho bajo la coordinación de la Administración, de la Presidencia y de la Coordinadora del Consejo Internacional, en esta ocasión fue diferente, toda vez que no se ha recibido el apoyo respectivo de parte de la actual coordinadora del Consejo Internacional. Tampoco se ha remitido a los asociados, ningún informe del Consejo Internacional. En la próxima asamblea general se deben entregar informes, incluido el del Consejo Internacional, no obstante a la fecha no se ha recibido nada al respecto.

La Sra. Mónica López expresa que la Coordinadora de este consejo sabe que debe presentar informes, ella sabe cuáles son las obligaciones de su cargo, por lo que no puede aducir ningún desconocimiento de sus deberes. Además, está promocionando un curso paralelo a la actividad del RENE.

Discutido ampliamente el tema, el Sr. Juan Carlos Majano indica que, en relación al trabajo no realizado de parte de la Directora del Consejo Internacional, se solicitará a la Asamblea General su destitución y que se nombre a una nueva persona que reúna los requisitos para que apoye al Presidente y a la Administración en los esfuerzos que se habían hecho en años anteriores en la parte internacional.

ACUERDO 92-2024: Por unanimidad se aprueba solicitar a la Asamblea General la destitución de la Directora del Consejo Internacional por incumplimiento de los deberes propios de su cargo, solicitando el nombramiento de una persona que la sustituya y que cumpla los requisitos que el cargo amerita. ACUERDO FIRME.

ARTÍCULO SÉTIMO: VARIOS

a. SOLICITUD RE-INCORPORACION-CCCBR:

REINCORPORACIONES MAYO 2024			
1	2142	JESSICA SANCHEZ CALVO	3033609

ACUERDO 93-2024: Por unanimidad se aprueba la reincorporación de Jessica Sánchez Calvo, código de asociado N°2142, a la CCCBR. ACUERDO FIRME.

b. Reversión de acuerdo de expulsión.

REVERSIÓN		
13319	VALERIA SOLÓRZANO VALVERDE	116640206

ACUERDO 94-2024: Por unanimidad se aprueba revertir la suspensión de Valeria Solórzano Valverde, carnet N°3319, debido a que se encuentra al día en el pago de sus obligaciones con la CCCBR. ACUERDO FIRME.

c. DESAFILIACIONES

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

DESAFILIACIONES MAYO 2024			
13130	JAVIER	PÉREZ INFANTE	110640658
22652	RODRIGO	BAGNARELLO VARGAS	103860713
32942	JIMMY	AHRENS ARCE	108300724
43393	ULISES	ARRIETA ABELLÁN	503170821
53410	ARTURO JOSÉ	RODRÍGUEZ RIVAS	503850908
63388	RANNY	VÍQUEZ ALVERGUE	107890318
73382	SIGRID	ELIBETH FERRONE	112400189718

ACUERDO 95-2024: Por unanimidad se aprueba la desafiliación de las personas que figuran en la lista anterior, a partir de la emisión del presente acuerdo. Proceda la Administración, conforme a derecho corresponda. **ACUERDO FIRME.**

El Sr. Víctor Loría externa nuevamente su preocupación con respecto a que las personas que se están desafiliando son aquellas de reciente afiliación, lo cual conlleva a analizar qué tipo de personas se están afiliando a la Cámara. Resalta la importancia de nombrar un comité de afiliaciones que sea aparte del comité de capacitaciones, a fin de que dé seguimiento o acompañamiento a las personas que se afilian y que analice el tema del perfil y del contrato que debe dárseles donde se comprometan a cumplir los Estatutos y al no uso del logo de la Cámara ni del carnet de asociado en caso de desafiliación. Por otro lado, sugiere habilitar un espacio en la página web donde conste el nombre de las personas que se han desafiliado.

El Sr. Juan Carlos Majano expresa que ya se ha solicitado al Asesor Legal la elaboración de dicho contrato.

El Sr. Darío Jiménez solicita que a la lista de desafiliaciones se agregue una columna del motivo de desafiliación, para analizar si se debe corregir en algo. Asimismo, resalta la importancia de comunicar las personas que se han desafiliado a la Cámara.

La Sra. Mónica López sugiere que el informe de los desafiliados se haga del conocimiento de los asociados de forma semanal.



Se retira de la sesión la Sra. Mónica López.


El Sr. Carlos Mora sugiere hacer un carnet tipo marchamo que se esté renovando cada año, a fin de que las personas puedan identificar los corredores que estén activos y obligar a las personas a que asistan a las asambleas.

Discutido ampliamente el tema se acuerda:

ACUERDO 96-2024: Por unanimidad se aprueba comunicar a los asociados las personas que se desafilian por expulsión o de forma voluntaria de la CCCBR. **ACUERDO FIRME.**

Al ser las 10:18 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.

		Número	Código
		MINUTA	LP-CP01-FM02
Fecha de Aprobación: 20/01/2024	Fecha que rige: 02/03/2016	Versión: 2	Página 1 de 2

Fecha: 20-01-2024

Hora de inicio: 1:50 PM

Lugar: Zapote, Oficina Dirección Administrativa

Hora de finalización: 2:49PM

Tema: Vencimiento de contrato electrónico, Correduría CCCBR.

• Puntos tratados:

- Presentación de las propiedades a los corredores.
- Condicionamiento para la muestra de propiedades a clientes, de acuerdo con la disponibilidad que tenga Ingeniería.
- Requerimiento de la Correduría para contar con los Usos de Suelo para conocer cuál puede ser el fin que se le dé a cada propiedad.
- Se externa la necesidad de que la Correduría genere acuerdos de compraventa en cada propiedad.
- Prórroga de contrato: aplicar la primera prórroga del contrato en cuestión. Sobre este tema, la Correduría externa la disconformidad con la gestión del Sr. Vermy Rodríguez Martínez y la Sra. Yoselyn Valverde Jiménez, además indican que en su momento pensaron en no realizar la renovación del contrato. Adicionalmente se conversa sobre el tiempo de renovación de este, así como la posibilidad de que este se renueve de manera automática según el cartel de contratación.


Acuerdos y recomendaciones entre las partes:

1. Se propone realizar gira por las propiedades para que los corredores las conozcan (showroom).
2. Además de revisar la posibilidad de entregar un juego de llaves a la Asociación para que sean ellos quienes las administran y puedan realizar las visitas cuando sea necesario.
3. Se acuerda comenzar a trabajar en entregar los Usos de Suelo por parte de Correos de Costa Rica.
4. Se acuerda revisión a lo interno de la Correduría para generar los acuerdos de compraventa y entregamos un documento actualizado.
5. Se acuerda entre las partes aplicar la primera prórroga del contrato.
6. Se indica que se hará revisión del contrato actual, con la Dirección Jurídica de Correos de Costa Rica para determinar si es posible renovar el mismo por 3 meses, además de si bajo las condiciones contractuales aplica la renovación automática de este servicio.

TOMO 15

REGISTRO NACIONAL
DE PROPIEDADES RAÍCES
248
Oficina de
Perú
Dpto. Registro
Asesoramiento

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

	Nombre: MINUTA		Código: LP-CP01-F1002
Fecha de Aprobación: 25/04/2016	Fecha que rige: 02/05/2016	Versión: 2	Página: 2 de 2

• Firmas de Aprobación

Nombre	Firma
<i>[Handwritten Name]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
<i>[Handwritten Name]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
<i>[Handwritten Name]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
<i>[Handwritten Name]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>


24 ABR 2024
RECIBIDO

[Handwritten Signature]