



**COMITÉ EJECUTIVO NACIONAL
PERÍODO 2025-26
ACTA ORDINARIA N°18**

Reunión del Comité Ejecutivo Nacional, celebrada el día once de marzo de 2026, a las diecisiete horas con diez minutos, celebrada de manera bimodal, algunos de manera presencial en la Sede Nacional de la Asociación de Guías y Scouts de Costa Rica en Moravia y otros desde su lugar de residencia, mediante la modalidad de videoconferencia (Zoom), con la participación de los siguientes miembros:

Asistencia Presencial:

Javier Sandoval Loría, Presidente.
Ricardo Zúñiga Cambronero, Vicepresidente.
Ana Margarita Pizarro Jiménez, Tesorera.
Sergio Montero Soto, Vocal.
William Núñez Alvarado, Director General.

Asistencia Virtual:

Ericka Cerdas Calderón, Contralora.

Invitados presencial:

Gloriana Aguilar Solano, Vicepresidenta JDN.
Gilbert Salazar Angulo, Vocal JDN.
Silvia Herrera Martínez, Fiscal JDN.
María José Hernández Jarquín, Comisionada Internacional Guía.
Jessica Campos Solano, Comisionada Internacional Guía.
Eric Bonilla Soto, Comisionado Internacional Scout.
José Luis Hidalgo Ávila, Director Administrativo Financiero.

ARTÍCULO I. ORACIÓN Y COMPROBACIÓN DEL QUÓRUM.

Presidiendo la sesión el Sr. Javier Sandoval Loría, Presidente y al contar con el Quórum de Ley se inicia la sesión.

ARTÍCULO II. APROBACIÓN DE LA AGENDA

El Sr. Javier Sandoval Loría, Presidente, da lectura a la agenda propuesta.

El Sr. William Núñez Alvarado, Director General, señala que el tema del gestor documental está a la espera de otra oferta para presentar el informe, por lo que se traslada para la próxima sesión.

Una vez realizada esta modificación, se presenta para aprobación la siguiente agenda:

1. Oración y comprobación del quórum.
2. Aprobación de la agenda.
3. Declaración de Conflicto de Interés.

4. Aprobación de actas:
 - a. Acta de la sesión extraordinaria N°17-2025/26 del 25 de febrero de 2026.
5. Correspondencia:
 - a. AGYSCR-JDN-0248-2025-26 (Traslado CEN propuesta estudios explotación gas en Yörf).
6. Temas de la Presidencia:
7. Asuntos de la Dirección General:
 - a. Venta del edificio de Avenida 10.
 - b. APANCO.
8. Varios:
 - a. Tesorería.
 - b. Vocalía.
9. Cierre de sesión.

Se acuerda:

ACUERDO #01-18-2025/26

Aprobar la agenda de la sesión ordinaria N°18-2025/26 del 11 de marzo de 2026.

APROBADO POR UNANIMIDAD.

ARTÍCULO III. DECLARACIÓN DE CONFLICTO DE INTERÉS.

No se presenta declaración de conflicto de interés.

ARTÍCULO IV. APROBACIÓN DE ACTAS:

- a. Acta de la sesión extraordinaria N°17-2025/26 del 25 de febrero de 2026.

Se procede con la revisión del acta de la sesión extraordinaria N°17-2025/26 del 25 de febrero de 2026.

Se acuerda:

ACUERDO #02-18-2025/26

Aprobar el acta de la sesión extraordinaria N°17-2025/26 del 25 de febrero de 2026.

APROBADO POR UNANIMIDAD. ACUERDO FIRME.

ARTÍCULO V. CORRESPONDENCIA:

- a. AGYSCR-JDN-0248-2025-26 (Traslado CEN propuesta estudios explotación gas en Yörf).

El 09 de marzo de 2026 se recibe el oficio AGYSCR-JDN-0248-2025-26 de la Junta Directiva Nacional, en el cual se aprueba la realización de la primera fase de los estudios técnicos, como inversión para la eventual explotación del gas para uso industrial en el Campo Escuela Nacional Yörf y se solicita al Comité Ejecutivo Nacional brindar contenido presupuestario a esta inversión.

Se deja pendiente este tema para la próxima sesión para que se revise por la Dirección General y la Dirección Administrativa Financiera el contenido presupuestario e informen al Comité Ejecutivo Nacional.

ARTÍCULO VI. TEMAS DE LA PRESIDENCIA:

Los temas de la Presidencia se analizarán en conjunto con los de la Dirección General.

ARTÍCULO VII. ASUNTOS DE LA DIRECCIÓN GENERAL:

a. Venta del edificio de Avenida 10.

El Sr. Javier Sandoval Loría, Presidente, informa que se recibió una oferta de compra por el edificio ubicado en avenida 10, San José, por un monto de 600 mil dólares. Dentro del análisis de esta oportunidad hay que contrastarlo con un avalúo de 498 millones de colones, lo cual supera el millón de dólares.

Parte del análisis para una decisión informada tiene que ver con la revisión del valor que tiene este activo en libros y también lo que representa la oportunidad de venta en términos de gasto que genera actualmente en seguridad, impuestos y mantenimiento.

Se tiene un análisis en relación con estos datos para dejar en evidencia del valor contable del edificio y una posible pérdida que se refleje a nivel de libros si se acepta o no la oferta. Dentro de los aspectos a considerar en la oferta está el valor en libros que tiene la propiedad, el avalúo, el tipo de cambio del dólar y si la oferta se puede mejorar.

La Sra. Ana Margarita Pizarro Jiménez, Tesorera, señala si se ha pensado en alguna propuesta de utilización del edificio.

El Sr. Ricardo Zúñiga Cambroner, Vicepresidente, comenta que, en caso de vender este edificio, los recursos que se reciben por la venta se pueden utilizar en amortizar la deuda con el Banco Popular por la compra del edificio en Moravia y así se baja el interés, esto por su parte, dará una mayor liquidez a la asociación, entre otras ventajas. Por otra parte, esa pérdida teórica en libros contables se convierte en una utilidad a futuro.

El Sr. José Luis Hidalgo Ávila, Director Administrativo Financiero, añade que se podría amortizar la deuda con el banco, ya sea disminuir la cuota o el plazo. Otra opción es invertirlo y los intereses serán reinvertidos, pues la deuda actual con el Banco Popular se paga con los intereses que se generan de algunas inversiones.

El Sr. Sergio Montero Soto, Vocal, consulta en estos tres años cuántas ofertas se han recibido de compra del edificio de avenida 10 y se aclara que solamente esta que se está analizando.

El Sr. Montero Soto añade que se debe considerar que en tres años solo se ha recibido una oferta de compra de esa propiedad, en la zona donde está ubicado no existe interés por parte de los compradores, pues actualmente hay muchos edificios vacíos, por lo que no es una zona bonita para invertir.

La Sra. Pizarro Jiménez señala que se debe valorizar lo que se ha gastado en estos tres años en electricidad, seguridad y demás.

La Sra. Gloriana Aguilar Solano, Vicepresidente, menciona que al monto que está ofreciendo hay que rebajarle la comisión del corredor y consulta si hay posibilidad de mejorar oferta. Se aclara que la

primera oferta que se recibió era de 500 mil dólares y se logró subir a 600 mil dólares. Los interesados en la compra es una asociación China que procura desarrollar cuestiones culturales, por lo que lo máximo que pueden ofertar fue a 600 mil dólares.

El Sr. William Núñez Alvarado, Director General, señala que los gastos de traspaso son calculados con el valor fiscal de la propiedad y es una de las negociaciones que se pueden hacer con los interesados, que ellos paguen este rubro.

Partiendo de esta nueva perspectiva de cómo se vería el asiento contable, es favorable en función de poder analizar con buenos ojos la venta del edificio. En estos últimos tres años ha generado un gasto de más de 120 millones de colones, es decir, el 80% de las mejoras que hay que hacer en el Campo Escuela Nacional Iztarú, o recursos que también se pueden destinar al Campo Escuela Nacional Yorí, en el área de talento humano, de negocios, entre otras.

Pero también, se podría reducir el plazo del crédito con el Banco Popular, lo cual le permitiría a la Asociación tener una libertad económica en el corto plazo.

La Sra. Pizarro Jiménez menciona que es un punto positivo que con el Plan Estratégico no es lo mismo un edificio que gaste a lograr que se tenga menos gastos y ahorro de intereses.

La Sra. Silvia Herrera Martínez, Fiscal, comenta que se adquiere esto con el financiamiento, pero si se va a hacer una venta en edificio la naturaleza cambia en el caso de traspasos y timbres, ya que por ley le corresponde a quien compra y lo que son los gastos de honorarios eso si son los que se negocian a medias entre el comprador y vendedor.

Se comenta el tema y se acuerda:

Considerando:

- a. Que, mediante avalúo técnico realizado en febrero de 2026 por perito autorizado, se determinó un valor teórico de mercado del inmueble por la suma aproximada de ₡498.866.303, equivalente a \$1.037.144, señalando expresamente que dicho valor corresponde a un escenario teórico y no necesariamente al comportamiento real del mercado en condiciones efectivas de venta.
- b. Que el mismo avalúo incorpora escenarios diferenciados, incluyendo un valor estimado de posible colocación bancaria cercano a los \$998.984, lo cual evidencia que el valor realizable del activo puede verse ajustado a condiciones reales de liquidez, financiamiento y demanda efectiva del mercado.
- c. Que, a pesar del valor teórico estimado, la Asociación ha mantenido el inmueble en el mercado por un período prolongado, superior a tres años, sin lograr concretar procesos de venta, recibiendo únicamente una oferta formal, lo cual evidencia una limitada liquidez del activo y una baja profundidad del mercado en la zona específica.
- d. Que el inmueble se encuentra en un sector con características comerciales y urbanas que actualmente presentan altos niveles de desocupación y baja rotación inmobiliaria, lo cual incide directamente en la dificultad de materializar ventas al valor teórico estimado.
- e. Que el bien inmueble genera de manera constante costos operativos y financieros recurrentes, incluyendo seguridad, mantenimiento, impuestos municipales, servicios públicos y deterioro progresivo, los cuales impactan negativamente la sostenibilidad financiera institucional.

- f. Que, desde un análisis financiero integral, la no realización del activo implica un costo de oportunidad significativo, al mantener recursos inmovilizados en un activo no productivo, limitando la capacidad de inversión en áreas estratégicas prioritarias para la Asociación.
- g. Que la oferta recibida por un monto de seiscientos cincuenta mil dólares (\$650.000,00), si bien se ubica por debajo del valor teórico de mercado, refleja condiciones reales de mercado, liquidez inmediata y una oportunidad concreta de conversión del activo en recursos líquidos disponibles.
- h. Que la eventual diferencia entre el valor contable o teórico y el precio de venta debe verse como una realización del superávit por reevaluación registrado, siendo una decisión financiera estratégica orientada a optimizar el flujo de caja, reducir gastos estructurales y liberar capital para inversión con mayor retorno social e institucional.
- i. Que el avalúo mismo establece que sus resultados son de carácter referencial y dependen de condiciones ideales de mercado, por lo que la materialización del valor depende de la existencia de compradores reales, financiamiento disponible y condiciones económicas del entorno, factores que actualmente no favorecen una venta en el rango teórico.
- j. Que la venta del inmueble es congruente con el Plan Estratégico Institucional 2023–2028, en cuanto promueve la sostenibilidad financiera, la eficiencia en el uso de los recursos y la priorización de inversiones en el Programa Educativo, el crecimiento territorial y el fortalecimiento institucional.
- k. Que mantener el activo en espera de una eventual valorización futura implica riesgos asociados a deterioro físico, cambios en el mercado inmobiliario, variaciones económicas y aumento de costos, sin garantía de alcanzar el valor teórico estimado.
- l. Que, en consecuencia, la decisión de venta debe valorarse bajo criterios de realismo de mercado, liquidez, eficiencia financiera y alineación estratégica, priorizando el interés superior de la Asociación y su sostenibilidad en el corto, mediano y largo plazo.

Por tanto, se acuerda:

ACUERDO #03-18-2025/26

Comisionar a la Dirección General, la Dirección Administrativa Financiera, la Presidencia y el Vicepresidente, para que se contrate el análisis de viabilidad financiera y realicen la negociación final con el oferente del edificio ubicado en avenida 10, San José, lo anterior con plazo al viernes 20 de marzo de 2026.

APROBADO POR UNANIMIDAD. ACUERDO FIRME.

- b. APANCO.

El Sr. Javier Sandoval Loría, Presidente, señala que APANCO es un centro de recreación privado, de 50 hectáreas, tiene zona de camping y muchas facilidades.

Hace algún tiempo los dueños empezaron a indicar que vendían esta propiedad en 3 millones de dólares, con el paso del tiempo han bajado la oferta a un millón seiscientos mil dólares. Entonces algunos miembros de la Asociación lo han contactado, se lo plantean y le remiten los datos de la persona encargada de esta propiedad, por lo que se hace el planteamiento de venta, que le parece que es una bonita oportunidad porque plantea la posibilidad de tener un campo escuela, que según el espíritu de la Asamblea era, en un lugar más seco.

Posterior a esto se le plantea al Banco Popular que generen el financiamiento y le informan que sí se podría dar el financiamiento a la Asociación para la compra de este inmueble y se dan dos opciones, uno

es a través de un crédito y la otra un apalancamiento con back to back, se logró negociar los intereses y si se hace más negociaciones se puede pasar en medio punto más.

La propuesta es recibir a los encargados del Banco Popular para que hagan la oferta formal y expliquen a cuáles herramientas financieras se puede acceder.

Según un análisis de viabilidad financiera inicial, este lugar podría generar recursos a la Asociación por la venta de servicios. Pero previo, para hacerlo de manera ordenada y transparente hacer el análisis de viabilidad financiera.

La Sra. Jessica Campos Solano, Comisionada Internacional Guía, comenta que tiene atractivo para generar experiencias internacionales y también puede generar ingresos frescos a la Asociación.

La Sra. Ana Margarita Pizarro Jiménez, Tesorera, añade que es una excelente propuesta y dar visualización que se está haciendo análisis de los activos institucionales, además tener claro, una vez la viabilidad aceptable y a favor, la visualización inicial es para negocio, dado que el Plan Estratégico establece en uno de sus puntos la sostenibilidad financiera.

Se comenta el tema y se acuerda:

ACUERDO #04-18-2025/26

Comisionar a la Dirección General, la Dirección Administrativa Financiera, la Presidencia y el Vicepresidente para que se contrate el análisis de viabilidad financiera y realicen la negociación inicial con el oferente de la propiedad en Atenas.

APROBADO POR UNANIMIDAD. ACUERDO FIRME.

ARTÍCULO VIII. VARIOS:

a. Tesorería.

La Sra. Ana Margarita Pizarro Jiménez, Tesorera, comenta que se había mencionado que había grupos con saldos pendientes de liquidar, a los cuales se les hizo la comunicación y se les dio la oportunidad en un plazo determinado. Sin embargo, aún hay 31 grupos que no acogieron el llamado, por lo que solicita entrar en proceso de gestionar para que estos grupos procedan con la devolución de los recursos.

El Sr. Javier Sandoval Loría, Presidente, señala que no se debe dar más tiempo, dado a que además los gestores están haciendo un trabajo de llamado a cada grupo y estos no han atendido la solicitud, por lo que se solicita a la Dirección General que el próximo miércoles se pase el estado y se tome una decisión.

La Sra. Silvia Herrera Martínez, Fiscal, solicita revisar cómo se hacen los depósitos porque podría caer en la figura de retención indebida.

Además, se solicita analizar si se quiere judicializar el caso de estos grupos que no hacen la devolución o liquidación de los recursos.

La Sra. Pizarro Jiménez añade que el monto corresponde a aproximadamente 10 millones de colones y solamente hay un grupo que si hizo arreglo de pago.

b. Vocalía.

El Sr. Sergio Montero Soto, Vocal, comenta que en seguimiento al proyecto que se está iniciando en el Campo Escuela Nacional Yörí y pensando en alternativas adicionales para generar recursos, a parte del gas, existe la posibilidad de siembra de árboles para explotación, porque en este Campo Escuela, una parte del terreno grande se puede explotar con un tipo de actividad económica como esta, por lo que se podría hacer el estudio de viabilidad para aprovechar esa parte de la finca.

Existen empresas que se dedican a esos estudios y la comercialización de la madera.

La Sra. Silvia Herrera Martínez, Fiscal, señala que para efectos de la tierra y zona se requiere autorización del SINAC, ya que ellos determinan que árboles se deben de sembrar, y también considerar que se está haciendo en las selvas, tiene que ser una madera que no absorba el agua.

El Sr. Montero Soto añade que existe una especie de bambú que es de explotación y se puede explorar ambas vías.

Se comenta el tema y se acuerda:

ACUERDO #05-18-2025/26

Solicitar a la Dirección General y Vocalía que inicie con el acercamiento a la empresa que brinda asesoramiento en términos de producción y comercialización de la especie de madera para la venta.

APROBADO POR UNANIMIDAD. ACUERDO FIRME.

Se levanta la sesión a las dieciocho horas con dieciséis minutos del día señalado.

Javier Sandoval Loría
Presidente

William Núñez Alvarado
Director General