San Rafael, 01 de marzo de 2024.

Señores
Socios
Castillo Country Club
Presente

Estimados (as) Señor (as):

En atención a la finalidad de esta comisión Ad Hoc referente al análisis de los informes de Presidencia y Tesorería del año 2022, que corresponde al período 1 de enero a 31 de diciembre de 2022, conforme al estudio realizado a los citados informes, se presenta a su conocimiento el siguiente dictamen unánime. El período citado se amplió cuando se consideró necesario:

1.- Sobre la Comisión Ad Hoc

a. Se constituyó una comisión al efecto de analizar: “El estudio y revisión de los informes de la presidencia y tesorería del C.C.C” para el periodo de abril 2022 a marzo 2023.

b. La Comisión se constituyó inicialmente con los siguientes socios invitados:

   Lázaro Vásquez
   Jose Orlando Vargas Barquero
   Marco Vinicio Miranda Cruz
   Ricardo Arias Camacho
   Alfredo Hasbum Camacho
   Ricardo Rodríguez Campos
   Johanna María Zúñiga Vásquez
   Marco Vinicio Salazar Blanco
   Cynthia Bolaños Espinoza

   Sin embargo por circunstancias que se presentaron en el desarrollo de las gestión, la comisión concluyó labores con los socios que suscribimos el presente informe.

c. Si bien el objeto de análisis se refería a los informes de la presidencia y tesorería. Se debió además atender, por alusión, los resultados de las auditorías realizada

por Central Law y CGS Consultores y documentos que por alusión se relacionan con estos últimos.

2.- Sobre la revisión de los informes citados, incluyendo ampliaciones:

2.1. REVISIÓN DE INFORME DE PRESIDENCIA

Se indica en el informe presentado por el socio señor: "… Sergio Quevedo Aguilar quien fungió como presidente del órgano Junta Directiva del 1 de abril del 2022 al 12 de diciembre del mismo año, quien renuncia a su responsabilidad directiva debido a asuntos de índole de salud, según lo expresa en su carta de renuncia conocida por la Junta Directiva y en la misiva que envía a los socios con fecha 8 de diciembre del año anterior (2022)".

El análisis del citado informe nos llevó a establecer que el mismo cumple con una exposición de circunstancias y motivaciones que dieron lugar a que se tenga el mismo como una presentación altamente retórica pero que no profundizó en aquellas que generaron las mayores inquietudes de la sociedad accionaria. Formalmente acoge la forma de informe pero en su contenido no es lo necesariamente explícito.

2.1.1 DENUNCIA SOBRE CONTENIDO POLÍTICO

Llama la atención la "denuncia" sobre contenido político que se encuentra en la página 9 del informe:

"DESGASTE POLÍTICO
Debo abordar este tema por el respeto que la comunidad de socios se merece, el mismo ampliamente va ser discutido en la asamblea ordinaria. Solo voy a decir que prácticamente no hay ningún hecho de las denuncias de la Junta de Vigilancia que no haya sido motivado por la decisión del despido del exgerente general. A partir de ese momento los miembros de la junta directiva nos vimos inmersos en múltiples denuncias e informes realizados tanto por los miembros de la Junta de Vigilancia como por los adversarios políticos, esto sinceramente hizo un gran desgaste en nuestra labor y nos hizo invertir casi un 60% del tiempo que teníamos destinado de manera voluntaria a la búsqueda del desarrollo y mejoramiento del Castillo para atender esas denuncias."

Considera esta Comisión que este contenido debió haberse tratado con más profundidad por el socio Presidente en ese período, incluso se puede tener como extemporáneo y dada la aparente importancia de esfuerzos que se indica, como invertida en la atención de esa situación, debió haberse actuado poniendo en conocimiento de la sociedad accionaria la situación planteada, e incluso haber requerido la atención y resolución de acciones autorizadas por la Asamblea de Socios.

En este momento, dada la característica de la denuncia sería importante, aunque tal vez inoportuna, una recopilación de los hechos y acciones que configuran la denuncia, a efecto de entender con protagonistas y guiones de actuación, lo sucedido e indicado de forma muy abstracta. Aunque como se dice, de manera tal vez inoportuna para eventuales sanciones de los socios actores.

Informe adicionado de Presidente periodo del .

Copia de imagen

Estimados Socios,

Me he visto en la obligación de presentar a ustedes un Informe adicional de la Presidencia debido a las múltiples situaciones que he encontrado desde mi ingreso al puesto de Presidente y que debe servir como como descarga de responsabilidad para los directores que entramos en este periodo dados los hechos que se han denunciado durante el periodo que termina por parte de la Junta de Vigilancia. Procedo a detallar lo correspondiente confiado en que a partir del 01 de abril lucharemos y trabajaremos por el Club como un solo equipo y en forma totalmente transparente.

De esta manera se introduce una serie de denuncias que hacen prever una eventual seguidilla de actos y acciones que son aparentemente inadecuadas e irregulares, y que deben ser investigadas o ya han sido investigadas y que han dado lugar en las últimas semanas, de forma poco conveniente, a que se haya informado de expedientes judiciales, en sede penal e incluso laboral, donde la parte imputada se liga al CCC.

Resulta en una clara identidad de estas denuncias y el informe presentado por la Junta de Vigilancia, para la Asamblea de Socios de marzo del año 2023. Donde a partir del folio 7 se observa una cantidad de información sobre actos que de mantenerse como ciertos luego de una debida investigación de corte forense, serían catalogados no solo como graves sino que, eventualmente deban ser conocidos por el Poder Judicial en la sede correspondiente, según la competencia tanto por materia como por jurisdicción.

Para efectos de ilustrar el comentario, se detallan los subtítulos más alarmantes:

RESOLUCIÓN DE AMBOS RECURSOS (se refiere al despido del Gerente según sesión Número 1478 – folio 5) donde concluye la Junta de Vigilancia que:

> "*Ante la magnitud de las irregularidades, la fiscalía realizó una protesta formal, ante la Junta Directiva y a su presidente señor Quevedo Aguilar, sin resultado positivo. Ambos recursos, fueron rechazados en forma irregular.*

iii. Negación de Audios, alteración de actas y acuerdos en sesión secreta de Junta Directiva. Se refiere a la sesión Nro. 1478.

ALTERACIÓN Y MANIPULACIÓN DEL ACTA #1478

SESIÓN PRIVADA para rearmar acta y acuerdos alterados
Después de la tan mencionada sesión #1478, un grupo de directores sesiona exsocio sin respetar el procedimiento de convocatoria, sin respetar el procedimiento de grabación y; sin la confección del acta correspondiente deciden modificar el contenido y redacción del tantas veces citado acuerdo #13 de la sesión #1478.

iv. Repetida Negativa de información, destrucción de audios acta #1478 y acuerdo de no grabar sesiones de Junta Directiva.

v. Irregularidades del Asesor Legal
En sesión de Junta Directiva #1502 la Junta de Vigilancia presentó informe con referencia a ese título.

2.1.2 IRREGULAR ACUERDO CONCILIATORIO

Sobre este particular indica el informe en referencia:

"A raíz de la contienda electoral del año 2022 se enfrentaron dos grupos de la política doméstica: el Grupo Convergencia liderado por Sergio Quevedo Aguilar como candidato a la presidencia, Hermes Alvarado como candidato a la Secretaría, Georgeanna Soto como candidata a la Vicetesorería y Mayra Alfaro como candidata a la Vocalía. Y por el otro lado el Grupo CAP Cambio, Avance y Progreso liderado por Host Zambrana como candidato a la Presidencia, David Roldán candidato a la Vicetesorería, Alice Ramírez candidata a la Secretaría, e Irma Sáenz a la Vocalía.

Como consecuencia de tal enfrentamiento durante la campaña electoral se suscitaron controversias entre ambos grupos que terminaron en quejas y/o denuncias recíprocas.

Después de tal evento, los señores Sergio Quevedo y Neftalí Madrigal se acercaron al líder del grupo CAP a quien le propusieron cerrar todas las recíprocas quejas interpuestas a lo interno del Club y ante la PRODHAB (Agencia de Protección de Datos de los Habitantes – Ministerio de Justicia).”

Sobre el particular, es en esencia consideración de la Junta de Vigilancia que se tiene como probado que el despido del entonces Gerente General, se pactó en un acto irregular e incluso informa al final de este título, que:

“*Hoy en día el Castillo Country Club ha sido demandado nuevamente ante la Prodhab y ante instancias judiciales por miembros del CAP que vieron incumplido el acuerdo y compromiso firmado en forma irregular por el presidente y vicepresidente de Junta Directiva*.”

2.1.3 CANCHAS DE TENIS

Como parte de este proceso de recepción de quejas se atendió una denuncia de algunos funcionarios de la Administración en contra del expresidente de Junta Directiva y dos directores relacionada con el bloqueo de canchas de tenis. La Junta de Vigilancia investigó y generó un informe a la Comunidad Societaria con fecha 26 de abril del 2022 con el título: Bloqueo de Canchas de Tenis por la presidencia de Junta Directiva Sergio Quevedo en beneficio propio y de unos pocos amigos.

Lo anterior se encuentra en los folios 9 a 15 del informe en autos.

2.2. REVISIÓN DEL INFORME DE TESORERÍA

Con respecto **al informe de tesorería**, no se observan aspectos que resaltar, solamente que la conclusión no es atinente al contenido del informe.

Se adjunta una ampliación al informe de Tesorería. El mismo trata sobre:

> *“2. En el informe de los auditores externos que indica en su calificación lo siguiente:*
> *´Adicionalmente, sobre el saldo histórico de la cuenta de “Capital Aportado” no pudimos obtener un criterio legal experto independiente sobre el tratamiento legal patrimonial de dichas partidas y las posibles contingencias tributarias que pudiesen surgir basados en el principio de realidad económica que se establece*

en el Código de Normas y Procedimientos Tributarios, y no pudimos aplicar otros procedimientos de auditoría sobre estos conceptos.´"

Se contrato una firma legal denominada A Priori que concluye que (copia de imagen):

El tema de las membresías fue abordado por la Asamblea General de Accionistas en el 2021, con la reforma al artículo 44 de los Estatutos del Club y adicionalmente existen criterios legales y judiciales que apoyan el criterio de que la activación de la acción o de la condición de miembro activo denominado por el club "pago del derecho societario" es un acto separado del capital y no constituye ingreso en los términos de una obligación tributaria.

Que por recomendación de los asesores tributarios, se registra de forma separada al capital social y que por no ser habitualidad ni ser parte de una actividad lucrativa aplicaría el criterio de ingreso. Que este criterio es el que se utiliza por los clubes del país para hacer el registro correspondiente y que para ser registrado de manera distinta, deberá considerarse por asamblea y aplicar un distinto hacia futuro.

Pero a su vez se informa que a esa fecha se está contratando una firma con especialidad tributaria.

3.- Sobre los resultados de las auditorías:

3.1 Los estados financieros 2022 contienen una opinión calificada (con salvedades) de los auditores de Central Law. Capital Aportado 33% del saldo (¢1.324 millones colones) sin auxiliar contable. La estimación de incobrables por ¢96.7 millones de colones no se ha realizado técnicamente.

3.2 Pérdidas acumuladas por ¢110,9 millones (año 2022 por 28.7 millones de colones, año 2021 por 44.7 millones de colones y año 2020 y anteriores por 37.4 millones de colones.). Lo que corresponde a un 2.27% del Patrimonio (¢4.891 millones).

3.3 La Carta de Gerencia refleja deficiencias importantes y significativas, especialmente las que llevan a una Opinión Calificada a los auditores externos.

3.4 Problemas con manejo de acciones. Página 27 Informe Central Law.

3.5 Irregularidades en contratos de obras. Página 29 Central Law.

3.6 El Informe de Auditoría Forense comunica diversas y graves irregularidades. Ej: Pag. 90, anticipo de 50% (¢7.3 millones) pese a opinión negativa del Asesor Legal. Los bienes no se entregan y la Administración simplemente pasó por incobrables la cuenta.

3.7 No hay evidencia de algún plan de trabajo de Presidencia y Tesorería, contra el cual la Asamblea pueda chequear sus Informes.

4. Recomendaciones:

Con respecto a los aspectos reseñados y otras situaciones mencionadas en diversos informes a los que tuvo acceso la Comisión, se plantean las siguientes recomendaciones:

4.1 Modificación de Los Estatutos del CCC, donde se estipule más participación de la JD en procesos de remodelaciones, adquisiciones y otros, esto dado que la auditoría forense denota la falta de control, se adjunta cita puntual

"En todos nuestros hallazgos es evidente la falta de una participación directa, en la dirección y control de la ejecución de proyectos, de la Junta Directiva y especialmente del presidente, responsable de acuerdo con los Estatutos, del nombramiento y control de las distintas comisiones y, especialmente, la falta de un adecuado trámite de aprobación de proyectos por parte de la Asamblea General"

4.2 Modificación de Los Estatutos del CCC; para que en adelante estipulen qué aspectos mínimos debieran contener los informes del Presidente y Tesorero.

4.3 Modificación de Los Estatutos del CCC; para que en adelante estipulen lineamientos básicos en materia de transparencia con respecto a compras:

4.3.1 La obligación de que exista un Reglamento de Compras
4.3.2 La necesidad de que estas sean aprobadas por instancias más altas, según sea el monto de las mismas. Y que a mayores montos, deba existir más rigurosidad en los procesos que se implementen.
4.3.3 La prohibición de que los socios y sus familiares hasta cierto grado de consanguinidad o afinidad, participen directamente en los procesos de compra.
4.3.4 Regulación en materia de adelantos a los proveedores, de manera que se ponga un tope porcentual relativamente bajo a estos.
4.3.5 Conformación de un Registro de Proveedores, con base en el cual se seleccionen las personas o empresas participantes en los procesos de compra.

4.3.6 Que las compras no se hagan a comerciantes minoristas, para asegurar mejores precios por volumen.

4.4 Establecer en los Estatutos lineamientos básicos para Junta Directiva, que incluyan:

4.4.1 Transparencia y divulgación de información: La Junta Directiva (JD) debe divulgar de manera clara y transparente información relevante sobre su desempeño financiero, operativo y de gobernanza. Esto incluye informes financieros, políticas de gobierno corporativo, estructura organizativa, y cualquier otro dato importante para los asociados.

4.4.2 Conformación de la Junta Directiva con un equipo directivo variado, independiente, con personas que vengan de distintos lugares, experiencias diversas y habilidades blandas variadas. Así nos aseguramos de que haya una supervisión justa y que las decisiones se tomen de manera equilibrada.

4.4.3 Responsabilidad y rendición de cuentas: La JD debe establecer mecanismos claros de responsabilidad y rendición de cuentas en todos los niveles del club. Esto implica definir roles y responsabilidades, establecer metas y objetivos medibles, y evaluar regularmente el desempeño individual y del club.

4.4.4 Gestión de riesgos y control interno: La JD debe implementar un sistema robusto de gestión de riesgos y control interno para identificar, evaluar y mitigar los riesgos asociados con sus operaciones. Esto incluye la implementación de políticas y procedimientos adecuados, así como la supervisión continua de los controles internos.

4.4.5 Compromiso con los Asociados: La JD debe comprometerse con sus asociados, incluyendo empleados, clientes, proveedores, accionistas y la comunidad en general. Esto implica escuchar las preocupaciones, responder a las necesidades y mantener una comunicación abierta y transparente.

4.4.6 Desarrollo sostenible y responsabilidad social: La JD debe integrar consideraciones de desarrollo sostenible y responsabilidad social con el club en todas sus operaciones y decisiones comerciales. Esto implica minimizar el impacto ambiental, contribuir al bienestar de los asociados en general.

4.5 Que se implemente en la conformación de comisiones una rotación de miembros en los diferentes comités dentro del club para promover una cultura de diversidad,

imparcialidad y renovación constante, lo que beneficiará en última instancia el éxito y la efectividad de nuestro club.

4.6 Que exista un proceso de Aprobación de Propuestas y Uso del Presupuesto por Parte de los Comités: establecer un proceso claro y transparente para la presentación, evaluación y aprobación de propuestas por parte de los diferentes comités de nuestro club. Además, garantizar el uso responsable y eficiente del presupuesto asignado, evitando que los comités dispongan de fondos sin un plan de trabajo y aprobación correspondiente.

4.7 Que las Comisiones o comités sean designadas por la Junta Directiva y no la Presidencia. Además, las Comisiones no deben tener manejo directo de los recursos.

4.8 Los Estatutos debieran contener, como regla básica, que el CCC no debe incurrir en pérdidas, salvo situaciones de fuerza mayor debidamente comprobadas.

4.9 Debe estipularse en los Estatutos la obligación de contar con un Presupuesto Anual debidamente aprobado por Junta Directiva y reportes mensuales a ésta sobre su ejecución. Ninguna partida de egresos debe ser excedida, sin la aprobación expresa del órgano colegiado. El Presupuesto Anual y los avances de ejecución presupuestaria, deben ser remitidos a todas las personas socias.

5. Informe Auditoria del despacho CGS-CPA Y CONSULTORES:

El día 8 de enero de 2024, se presentó el informe de la firma contratada CGS-CPA Y CONSULTORES, la cual tenía el encargo de realizar: ***"****… la evaluación del manejo financiero de los proyectos: Restaurante El Fortín, la remodelación de la piscina recreativa, el evento El Castillo Fest y los nuevos ranchos de la zona norte, durante los años 2021, 2022 y 2023*…"

Si bien dicho informe esta fuera del rango de fechas del estudio encomendado a esta Comisión Ad Hoc, lo cierto del caso es que ante la gravedad de los hechos ahí narrados y la importancia de sus recomendaciones fundadas sobre la base de los resultados de su investigación realizada, se recomienda, a manera de recomendación supernumeraria

y a con clara visión de “favor negotii” que ese informe de auditoría sea objeto de especial estudio, y junto con los informes de la Junta de Vigilancia, se establezca la necesidad de conducir esos resultados a instancias que valoren la presencia de las eventuales responsabilidades y sus actores. Iniciando con un esquema que a manera de “notitia criminis” esquematice bajo esa presunción los hallazgos de esta auditoria.

Valga resaltar que muchas de las recomendaciones contenidas en el documento en referencia coinciden con las recomendaciones que esta Comisión ha considerado prudente manifestar.

Los suscritos quedamos a las órdenes para cualquier aclaración al presente informe de Comisión AD Hoc.

ALFREDO HASBUM CAMACHO (FIRMA)
Firmado digitalmente por ALFREDO HASBUM CAMACHO (FIRMA)
Fecha: 2024.02.28 11:22:53 -06'00'

RICARDO ARTURO ARIAS CAMACHO (FIRMA)
Firmado digitalmente por RICARDO ARTURO ARIAS CAMACHO (FIRMA)
Fecha: 2024.02.28 15:50:27 -06'00'

CYNTHIA VANESSA BOLAÑOS ESPINOZA (FIRMA)
Firmado digitalmente por CYNTHIA VANESSA BOLAÑOS ESPINOZA (FIRMA)
Fecha: 2024.02.29 11:26:10 -06'00'

JOHANNA MARIA ZUÑIGA VASQUEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por JOHANNA MARIA ZUÑIGA VASQUEZ (FIRMA)
Fecha: 2024.02.29 21:15:04 -06'00'