

INFORME DE JUNTA DE VIGILANCIA

El presente informe se compone de dos partes divididas por período de la siguiente forma:

1. Período abril 2023- abril 2024
2. Período abril 2024 – agosto 2024

A continuación se presenta la información revisada por esta Junta de Vigilancia en el periodo abril 2023 - abril 2024.

PERIODO ABRIL 2023 – ABRIL 2024

ANTECEDENTES

La Junta de Vigilancia, en apego a los poderes y deberes señalados en el artículo 99 de los Estatutos del Castillo Country Club, solicitó mediante oficio JV-CCC-002-2024 del 26 de abril del 2024 al señor Erick Chaves, Gerente General del Castillo Country Club, información sobre diversos temas de interés societario sobre los cuales esta Junta de Vigilancia debe dar cuentas a los socios.

En la misma línea, se hizo llegar un segundo oficio JV-CCC-007-2024 con fecha 20 de mayo del 2024 ampliando la solicitud de información de interés societario.

Esta Junta de Vigilancia trabaja con el respaldo documental suministrado por el señor Chaves, por lo cual se procederá con el análisis de la información disponible por esta Junta de Vigilancia antes del 12 de junio 2024 y se establecerán los hallazgos y conclusiones con base en esta información. La información suministrada en el presente informe se considera de interés societario, razón por lo cual debe ser del conocimiento de la Junta Directiva y de los socios del Club.

A continuación, se exponen, agrupados por temas, los diversos requerimientos de información solicitada a la Gerencia y la condición de entrega de la misma, así como el análisis de la información suministrada a la Junta de Vigilancia para cada tema.

La documentación facilitada por la Administración incluye el detalle de las contrataciones, siendo que en algunos de los casos se hace referencia a la eventual tramitación de procesos judiciales en contra de terceras personas (en su condición personal); información que, por tal condición, podría ser considerada sensible, los detalles que incluimos son aquéllos que resultan de interés para la empresa sin dañar la privacidad de las investigaciones y únicamente se hará alrededor del incumplimiento de las Políticas de Contratación y Compras que rigen al Club desde vieja data.

La Junta de Vigilancia desconoce el estado de tales posibles procesos judiciales, así como el detalle de los supuestos motivos que llevaron a tales acciones judiciales.

En razón que, algunas demandas no cuentan con acuerdo de Junta Directiva, es de interés societario señalar lo referente a los gastos asociados a tales rubros, tal es el caso de los gastos de contratación de abogados y otros profesionales y es por este único motivo que se incluye la información señalada. Así las cosas, se ruega dar un trato prudente a la información acá incluida; cuyos únicos destinatarios son los socios y órganos societarios.

I. TEMAS LEGALES

DOCUMENTO SOLICITADO	CONDICIÓN DE ENTREGA POR PARTE DE LA GERENCIA
a. Copia de los expedientes completos de los procesos de contratación de cada uno de los abogados contratados mediante la modalidad de servicios profesionales o cualquier otra forma de contratación que se haya utilizado para el uso de servicios legales pagados con los recursos del Castillo Country Club a partir del 01 de marzo 2023 hasta el 26 de abril de 2024.	La gerencia presentó facturas y algunos contratos de las asesorías legales contratadas por servicios profesionales.
b. En caso existir, durante el 2023 (a partir del 01 de marzo) y 2024, contrataciones laborales de abogados incluidos en planilla del Club se solicita la siguiente información: listado de abogados contratados mediante esta modalidad, copia del contrato laboral con los términos de la contratación: funciones y tareas asignadas a estos colaboradores, fecha de ingreso, en caso de ser contrataciones temporales; fecha de finalización del contrato laboral, monto mensual registrado en planillas durante el período o periodos de contratación de cada uno de los abogados, copia de todas las planillas en donde se registran los pagos de estos colaboradores, copia de los acuerdos de Junta Directiva que respaldan las contrataciones o documento suscritos por la persona o personas que autorizaron estas contrataciones de abogados en esta modalidad.	El Gerente General expresa textualmente lo siguiente: “... Durante este periodo no existen contrataciones de servicios legales que formen ni hayan formado parte de la planilla del Club...”
c. Se solicitó el listado de abogados contratados con autorización del señor Host Milton Zambrana Granados y cancelados con cargo a los 20 mil dólares citados en el Artículo 93 del Estatuto. En este caso se solicita copia del contrato y términos de contratación, montos cancelados a cada profesional contrato con estos recursos, fecha de contratación, período de contratación, facturas pagadas en cada caso.	El Gerente General cita textualmente lo siguiente: “... Todas las contrataciones se atribuyeron a lo facultado en el artículo mencionado...”
d. Se solicitó listado de abogados contratados por la gerencia general. Para cada uno suministrar copia del contrato y términos de contratación, fecha de contratación, período de contratación y montos cancelados, copia de facturas pagadas a cada profesional. Acuerdos de Junta Directiva o documento suscrito por la persona o personas que autorizan la contratación en cada caso.	El gerente General informa, que la Gerencia contrató al Lic. Enrique Carranza para formular el Plan remedial para la auditoría accionaria. Este mismo profesional fue el responsable de llevar a cabo la Auditoría Accionaria. Esta decisión se tomó por el precio más bajo frente a otra oferta. Esta contratación se lleva a cabo mediante a la sociedad "Servicios Jurídicos CANEU, S.A.", con nombre comercial "Central Law"...

Como parte del análisis de la información, se presenta a continuación, para cada una de las contrataciones una tabla con los datos siguientes:

- a. Encabezado con el nombre de la Asesoría legal contratada.
- b. El cuerpo de cada tabla contiene
 - o Número de factura
 - o Fecha de emisión de factura
 - o Fecha de contrato (si lo hay).
 - o Detalle del servicio, de acuerdo a lo indicado en la factura o por la información remitida por la Administración
 - o Monto de la factura (en colones o dólares).

A continuación, se enumeran algunas consideraciones tomadas para la elaboración de los cuadros:

- No se incluye el nombre del bufete o persona física contratada, dado que el objetivo de los cuadros es dar a conocer los montos invertidos en el periodo abril 2023 – abril 2024 y su motivo de contratación.
- Los montos indicados en las columnas Monto de la factura en colones/dólares, plasman el monto del servicio con IVA incluido. En algunos casos, el monto del contrato, no incluye el IVA, monto que si se registra en las facturas.
- En la columna Fecha de contrato, en los casos que no se nos brindó la información del contrato, se especifica en la tabla NO SE LOGRA UBICAR. Se aclara, que mediante el oficio GG - 0 2 0 / 2 0 2 4 de fecha 16 de mayo del 2024 remitido por el Gerente General Erick Chaves a la Junta de Vigilancia, indicó textualmente:
 - ...”se adjunta detalle de los servicios pagados por el Club y los contratos aportados en los casos aplicables. **Es importante destacar que, en su mayoría, la contratación de estos servicios fue ejecutada de forma personal entre el Sr. Zambrana y el licenciado en derecho de su escogencia.** La Administración conocía de estas solicitudes en muchas ocasiones, hasta ejecutado el servicio y/o entregado el criterio o producto. Asimismo, solamente se contaba con la aprobación expresa del expresidente para el pago de las facturas relacionadas. Proceso para el cual alegaba, estaba dentro del marco de sus facultades, de conformidad con el Art. 93de nuestros Estatutos..”. (la negrita no forma parte del original)*

Tabla No. 01
ABOGADO 1

No. Factura	Fecha de emisión de la factura	Fecha de contrato -en caso que exista-	Detalle del servicio, de acuerdo con lo indicado en la factura y por la Administración	Monto de la factura dólares	Monto de la factura colones
300	31/3/2023	Fecha de contrato 09 de enero, 2023. (periodo de 3 meses) Monto del contrato \$1375/mes	Paquete en asesoría legal laboral, 11.67 horas de excedente	\$2.175,87	
307	31/3/2023	Fecha de contrato 09 de enero, 2023. (periodo de 3 meses) Monto del contrato \$1375/mes	Honorarios por servicios legales		¢166.343,67
319	28/4/2023	NO SE LOGRA UBICAR	Servicios jurídicos, Escritura Junta Directiva (menos presidente)		¢166.343,67
342	31/5/2023	NO SE LOGRA UBICAR	Servicios jurídicos, Honorarios por 15horas y 25min de asesoría legal mayo 2023	\$2.875,00	
372	30/6/2023	NO SE LOGRA UBICAR	Servicios jurídicos, Honorarios por asesoría legal 33 horas	\$6.152,85	
391	31/7/2023	NO SE LOGRA UBICAR	Servicios jurídicos, protocolización de acta	\$310,75	
394	31/7/2023	NO SE LOGRA UBICAR	Honorarios por Servicios jurídicos, Julio 2023	\$10.935,29	
23803	31/3/2023	NO SE LOGRA UBICAR	Honorarios por asesoría legal en materia laboral por 8.25 horas.	\$1864,50	
23999	17/4/23	NO SE LOGRA UBICAR	Representación legal. Demanda Ordinaria Laboral. Expediente: 23-000210-0505-LA. Primer tracto	\$14.125,00	
24116	27/4/23	NO SE LOGRA UBICAR	Representación legal. Demanda Ordinaria Laboral. Expediente: 23-000354-0505-LA. Tracto: Primero.		¢240.642,72
24138	27/4/23	NO SE LOGRA UBICAR	Honorarios por asesoría legal en materia laboral por 4.17 horas.	\$942,42	
24630	31/5/2023	NO SE LOGRA UBICAR	Honorarios por asesoría legal en materia laboral por 4.42 horas durante el mes de mayo.	\$998,92	
25043	30/6/2023	NO SE LOGRA UBICAR	Honorarios por asesoría legal en materia laboral por 0.83 horas.	\$187,58	
25399	27/7/2023	NO SE LOGRA UBICAR	Contestación de Recurso de Amparo	\$1.186,50	
25511	01/08/2023	NO SE LOGRA UBICAR	Honorarios por asesoría legal en materia laboral por 2.33 horas mes de julio.	\$526,58	

25879	31/08/2023	NO SE LOGRA UBICAR	Honorarios por asesoría legal en materia laboral por 2.33 horas.	\$526,58	
26341	29/9/2023	NO SE LOGRA UBICAR	Honorarios por servicios en asesoría legal laboral.	\$2.712,00	
28417	29/02/2024	NO SE LOGRA UBICAR	Honorarios por asesoría legal en materia laboral por 12.00 horas. Febrero 2024	\$2.712,00	

Observaciones:

1. Como se observa en las descripciones, el servicio se contrató por paquete de horas, sobre las cuales no existía un de control eficiente o supervisión de quién y cómo eran utilizadas. No se ha facilitado, por parte de la Administración, control al respecto.

Tabla No. 02
ABOGADO 2

No. Factura	Fecha de emisión de la factura	Fecha de contrato -en caso que exista-	Detalle del servicio, de acuerdo con lo indicado en la factura y por la Administración	Monto de la factura dólares
1	19/1/2024	Fecha de contrato 23 de enero, 2024 Monto contrato: \$18.000	Observación: Primer Pago Asesoría Jurídica e Investigación Privada Análisis de documentación, tales como expedientes, reglamentos, oficios, auditorias, entre otros, como medio de prueba para aportar ante el Poder Judicial; redacción de la denuncia penal ante la policía Judicial y acompañamiento a la parte contratante únicamente durante la etapa de investigación, hasta el momento que la policía judicial ponga en conocimiento al Ministerio Público de los hechos denunciados.	\$10.170,00
2	2/2/2024	Fecha de contrato 23 de enero, 2024 Monto contrato: \$18.000	Observación: Segundo Pago Asesoría Jurídica e Investigación Privada Análisis de documentación, tales como expedientes, reglamentos, oficios, auditorias, entre otros, como medio de prueba para aportar ante el Poder Judicial; redacción de la denuncia penal ante la policía Judicial y acompañamiento a la parte contratante únicamente durante la etapa de investigación, hasta el momento que la policía judicial ponga en conocimiento al Ministerio Público de los hechos denunciados.	\$10.170,00
6	27/2/2024	Fecha de contrato 23 de febrero., 2024 Monto del contrato \$1850	Servicios de asesoría legal, análisis de expediente, acompañamiento, redacción y presentación de la denuncia en la oficina de la inspección Judicial del Poder Judicial	\$2.090,50
7	5/3/2024	Fecha de contrato 05 de marzo, 2024 Monto del contrato: \$4000	Asesoría, verificación y análisis de información y entrega de informe de resultados	\$4.520,00
10	11/1/2024	NO SE LOGRA UBICAR	Servicios de un peritaje que se hizo esta semana con relación a la Asamblea 01/07/2023. Este se basó en los oficiales externos que ingresaron y su gestión. Agrega el Sr. Host Zambrana que los contrató bajo órgano Presidente en defensa de sus labores.	\$4.520,00

Observaciones:

1. Contrataciones que no respondían al Plan Estratégico.
2. No se realizó el análisis correspondiente de la necesidad y tampoco se contempló el impacto económico en los resultados del periodo en un presupuesto operativo y el flujo de caja proyectado. No se logra evidenciar tal necesario análisis, de la información remitida por la administración.
3. No se presentó un Plan de contingencia para evitar el riesgo de imagen de la institución. No se ha logrado ubicar soporte documental que evidencia la existencia de tal plan.
4. Debe comprenderse que el costo de una auditoría forense sale de la cuota de mantenimiento que aportan los socios, y por lo tanto debe tener plena justificación ese gasto.
5. El detalle de la factura No. 10 muestra que se erogó un monto de dinero en un tema disciplinario del expresidente Host Zambrana, el cual es una denuncia de 48 socios ante el Tribunal Disciplinario por ingresar personal armado al Club, denuncia que está a la espera de resolución de apelación en asamblea de socios.

Tabla No. 03
ABOGADO 3

No. Factura	Fecha de emisión de la factura	Fecha de contrato -en caso que exista-	Detalle del servicio, de acuerdo con lo indicado en la factura y por la Administración	Monto de la factura dólares
14	4/9/2023	NO SE LOGRA UBICAR	Servicios jurídicos. Asesorías varias, junta directiva El Castillo.	\$2.260,00
15	4/9/2023	NO SE LOGRA UBICAR	Servicios de asesoría y representación jurídica, en derecho penal	\$8.475,00
17	27/9/2023	Fecha del contrato:05 de octubre 2023. Monto de contrato: \$9000 (IVA incluido) Plazo de entrega: 2 meses	Reforma a reglamentos y estatutos	\$9.000,00
27	13/3/2024	NO SE LOGRA UBICAR	Servicios asesoría en Asamblea Electoral ASSOEL el 24/02/2024	\$847,50
28	13/3/2024	NO SE LOGRA UBICAR	Servicios asesoría en Asamblea General el 15/03/2024	\$1.412,50
35	24/4/2024	Adendum 24 de abril 2024. Monto de contrato: \$4500 (IVA incluido)	Adendum al contrato del 05 de octubre por reforma estatutaria, para la realización independiente.	\$4.500,00

Observaciones:

1. El profesional que ofreció los servicios indicados en la tabla anterior, en sesión de Junta Directiva No.1545 de fecha 03 de agosto, 2023, afirmó estar asesorando de forma gratuita. Nótese que a partir del mes de setiembre, se inició el cobro de facturas por parte de este abogado.
2. En las facturas 14 y 15 por un monto de \$10735 (diez mil setecientos treinta y cinco dólares) no cuentan con un contrato formal, el detalle en las facturas es insuficiente y no queda claro cuál fue el producto contratado ni las condiciones de dichas asesorías. De la información facilitada por la administración no se desprende la formalización de contrato.
3. Factura no. 17: a pesar de que el contrato establece el monto a pagar en dos tratos, se hace de forma completa y no contra pedido. La junta directiva no ha recibido la entrega formal del producto y tampoco la comunidad societaria. El plazo de entrega se venció el 05 de diciembre. El contrato no es claro sobre el objeto contratado.. A pesar de que el objeto de la contratación es una reforma estatutaria la contratación no cuenta con acuerdo de Junta Directiva.

Tabla No. 04
ABOGADO 4

No. Factura	Fecha de emisión de la factura	Fecha de contrato -en caso que exista-	Detalle del servicio, de acuerdo con lo indicado en la factura y por la Administración	Monto de la factura colones
114	12/4/23	NO SE LOGRA UBICAR	Servicios de asesoramiento y representación jurídica de otros campos del derecho. criterio legal solicitado.	¢203.400,00
131	31/8/23	Fecha de contrato: 18 de septiembre, 2023 Monto del contrato: ¢18.000.000	Servicios de asesoramiento y representación jurídica de otros campos del derecho. Primer pago de honorarios profesionales del juicio. 23-000980-0505- LA	¢6.780.000,00
133	6/9/23	NO SE LOGRA UBICAR	Servicios de asesoramiento y representación jurídica de otros campos del derecho.	¢1.130.000,00
134	8/9/23	NO SE LOGRA UBICAR	Servicios de asesoramiento y representación jurídica de otros campos del derecho.	¢2.400.120,00
137	20/9/23	NO SE LOGRA UBICAR	Servicios de asesoramiento y representación jurídica de otros campos del derecho.	¢630.611,19
138	26/9/23	NO SE LOGRA UBICAR	Servicios de asesoramiento y representación jurídica de otros campos del derecho Dictamen 001-20-09-2023. Servicios profesionales respuesta a directores: 20/09/2023	¢456.840,92
139	4/10/23	NO SE LOGRA UBICAR	5 horas dictamen 002-2023. 5 horas dictamen 003-2023. 1 hora de revisión y modificación finiquito. 1 hora equivale a 150 dólares. tipo de cambio usado 536.2922	¢999.916,66
140	10/10/23	NO SE LOGRA UBICAR	Cuatro horas de reformulación de profesor de soccer. Cuatro horas de la instructora de patinaje. 8 horas a ciento cincuenta dólares la hora. tipo de cambio 535.4011.	¢726.003,53
142	20/10/23	NO SE LOGRA UBICAR	Atención de la audiencia de conciliación ante el MTSS de la por reclamo de derechos laborales 6 hrs a \$ 150 la hora. tipo de cambio 530.74	¢539.769,36
143	24/10/23	NO SE LOGRA UBICAR	Representación legal en causa judicial por el informe rendido por uno de los miembros de la junta de vigilancia. tipo de cambio 531.140777 CRC.	¢1.500.471,63
145	1/11/23	Fecha de contrato: 19 de octubre, 2023. Monto contrato: ¢3,000,000,00	Honorarios parciales en proceso ordinario contra Castillo Country Club expediente 23-000104-1630-CI-0	¢1.130.000,00
147	14/11/23	NO SE LOGRA UBICAR	Opinión jurídica del 14 de noviembre de 2023. (01-14-1-2023-CCC-APG Opinión jurídica 006-0911-2023. CCC-APG 3 horas y media a 150 dólares la hora, tipo de cambio 530.1098	¢314.486,91
148	14/11/2023	NO SE LOGRA UBICAR	Respuesta al recurso de amparo interpuesto por varios socios	¢282.500,00
150	21/11/2023	NO SE LOGRA UBICAR	Respuesta del recurso de amparo 23-027223-000-7-CO (250 mil) Protocolización de acuerdos de Junta directiva para BAC. (150 mil)	¢452.000,00

151	21/11/2023	NO SE LOGRA UBICAR	4 horas de asesoría de Junta directiva. 150 dólares la hora, tipo de cambio 530.49	¢359.674,48
152	5/12/2023	NO SE LOGRA UBICAR	Servicios de asesoramiento y representación jurídica de otros campos del derecho. Reunión junta directiva 4 horas a 150 dólares la hora. tipo de cambio 530.6593	¢359.674,48
153	5/12/2023	NO SE LOGRA UBICAR	Servicios de asesoramiento y representación jurídica de otros campos del derecho. Contrato patinadora 4 horas. 150 dólares la hora. tipo de cambio 530.6593	¢359.674,48
154	5/12/2023	NO SE LOGRA UBICAR	Reunión de auditoría, viernes 30 de noviembre 3 horas. 150 dólares la hora. Tipo de cambio 530.6591	¢269.839,48
156	18/12/2023	NO SE LOGRA UBICAR	"Política sobre alcohol y drogas 5.5 horas Contrato de servicios para capacitación de brigadas y contrato de servicios de paramédicos = 6 horas Dictamen sobre recurso interpuesto por socios sobre la información de la empresa = 4 horas"	¢1.388.054,99
158	6/1/2024	Fecha de contrato: 19 de octubre, 2023. Monto contrato: ¢3,000,000,00	Servicios de abogado para asesoría y dirección de un proceso ordinario civil expediente 23-000104-1630-CI-0 Segundo pago atención audiencia preliminar ¢1,000,000,00+ IVA	¢1.130.000,00
159	11/1/2024	NO SE LOGRA UBICAR	"Servicios de abogado Reunión de trabajo con la Presidencia 1 Hora Sesión de Junta Directiva 08/01/2024 4 Horas"	¢439.055,85
164	25/1/2024	NO SE LOGRA UBICAR	Servicios de asesoramiento y representación jurídica en derecho comercial. Recurso amparo 23-027523-0007-Co, Borrador de resolución de recurso presentado ante Junta Directiva y Asesoría a RRHH Total 8 Horas	¢702.611,00
166	31/1/2024	NO SE LOGRA UBICAR	Servicios de asesoramiento y representación jurídica Dos autentificaciones notariales de firma	¢79.100,00
167	6/2/2024	Fecha de contrato: 06 de febrero, 2024. Monto del contrato \$3000	Juicio Exp. 23-000354-0505-LA. Monto de contrato: \$3000, se ha cancelado el 50%	¢878.433,75
168	6/2/2024	NO SE LOGRA UBICAR	.3 Horas profesionales, dictamen sobre junta de vigilancia y revisión del contrato de evento Barbados. 150 dólares la hora, tipo de cambio 517,166	¢262.978,12
170	11/3/2024	NO SE LOGRA UBICAR	Servicios de abogado Servicios de asesoramiento y representación jurídica de otros campos del derecho. Recurso de amparo 23 027523 0007 CO. 150 dólares la hora, 4 horas, tipo de cambio 511.484 El expediente 23 027523 0007 CO se trata del recurso de amparo promovido algunos por socios contra el Castillo Country Club S. A. La Sala Constitucional mediante resolución de las catorce horas treinta y ocho minutos del veintisiete de febrero pasado, ordenó al Presidente, rendir un informe y además aportar la documentación que ordenó en la citada resolución. La prevención fue cumplida mediante escrito presentado en la Sala el día siete de marzo del año en curso a las 14:14 horas	¢346.185,70

173	19/3/2024	Fecha de contrato: 19 de marzo, 2024. Monto contrato: ₡700.000	Monto de contrato: 700.000"Servicios abogado proceso ordinario laboral exp 24-000015-0505-LA-2	₡791.000,00
-----	-----------	---	--	-------------

Observaciones:

1. Nótese que para la defensa del Castillo country Club en el caso laboral 23-000210-0505- LA se había cancelado a inicios del 2023 a otro bufete una suma aproximada a los \$12.000,00, sin embargo, existe un contrato de fecha 16 de septiembre por un monto de \$8000 con otra asesoría legal.
2. Existe un contrato de Fecha 18 de septiembre, 2023 para atender el Expediente 22-001346-0505-LA-0. Monto del contrato: ₡2.000.000, Se desconoce si se ha presentado facturas al respecto

Tabla No. 05
ABOGADO 5

No. Factura	Fecha de emisión de la factura	Fecha de contrato -en caso que exista-	Detalle del servicio, de acuerdo con lo indicado en la factura y por la Administración	Monto de la factura dólares
4944	1/8/2023	NO SE LOGRA UBICAR	Asesoría profesional en asuntos laborales.	\$904,00
5312	4/1/2024	Fecha del contrato: 24 abril, 2023 Monto de asesoría permanente: \$550	Asesoría profesional tributaria permanente. Mes de enero 2024.	\$ 621,50
5381	1/2/2024	Fecha del contrato: 24 abril, 2023 Monto de asesoría permanente: \$550	Asesoría profesional tributaria permanente. Mes de febrero2024.	\$ 621,50
5486	4/3/2024	Fecha del contrato: 24 abril, 2023 Monto de asesoría permanente: \$550	Asesoría profesional tributaria permanente. Mes de marzo, 2024.	\$ 621,50

Tabla No. 06
ABOGADO 6

No. Factura	Fecha de emisión de la factura	Fecha de contrato -en caso que exista-	Detalle del servicio, de acuerdo con lo indicado en la factura y por la Administración	Monto de la factura dólares
7287	10/1/2024	CONTRATO FIRMADO EL 10 DE ABRIL, 2024 POR HOST	Observación: Servicios de asesoramiento y representación jurídica en derecho comercial 18/12/23 Sr Socio/Partner Asistencia legal en Junta Directiva. 18/12/23 Asociado/Associate Revisión y elaboración de tabla de resumen de los Estatutos. 19/12/23 Sr Socio/Partner Revisión de correspondencia y comunicado sobre información falsa. 19/12/23 Asociado/Associate Revisión de las publicaciones del grupo de Facebook ""Socios Castillo Informados"" y elaboración de borrador de comunicado para dicho grupo. 20/12/23 Sr Socio/Partner Revisión de correspondencia y recursos. Elaboración de criterio legal sobre Sesión de Junta Directiva #1545 y otros aspectos relacionados. 20/12/23 Asociado/Associate Revisión de recursos de revocatoria y situación del acta filtrada. Se elaboró un criterio legal sobre Sesión de Junta Directiva 15 - 545 y otros temas relacionados a las funciones de Junta Directiva y Junta de Vigilancia. 03/01/2024 Sr Socio/Partner Revisión de informes y auditorías.	\$2.938,00
7434	9/2/2024	NO SE LOGRA UBICAR	Servicios de Asesoramiento y representación jurídica en derecho comercial	\$3.164,00
7441	14/2/2024	NO SE LOGRA UBICAR	Servicios de asesoramiento y representación jurídica 05/02/24 MTC Asociado/Associate Asistencia reunión con Host Zambrana y Ana Chamberlain con el objetivo de ver temas varios. 2:00 H 05/02/24 MTC Asociado/Associate Elaboración de acta notarial de mensaje de una socia beneficiaria. 0:40 H 05/02/24 MTC Asociado/Associate Notificación y elaboración de acta notarial de notificación. 1:30 H 06/02/24 Honorarios profesionales Etapa de redacción y presentación de la querrela \$4.000.00 05/02/24 Certificación migratoria de una socia beneficiaria \$30.00	\$5.373,96
7557	14/3/2024	NO SE LOGRA UBICAR	Servicios de asesoramiento y representación jurídica en derecho comercial.	\$7.254,19

Tabla No. 07
ABOGADO 7

No. Factura	Fecha de emisión de la factura	Fecha de contrato -en caso que exista-	Detalle del servicio, de acuerdo con lo indicado en la factura y por la Administración	Monto de la factura dólares	Monto de la factura colones
87	29/6/2023	NO SE LOGRA UBICAR	Asesoría legal penal por afección al castillo Country Club.		₡847.500,00
89	6/7/2023	NO SE LOGRA UBICAR	Asesoría legal penal Por afección al Castillo Country club		₡847.500,00
90	13/7/2023	NO SE LOGRA UBICAR	Servicios Profesionales por confección, presentación y tramite de denuncia penal, por presunto fraude en daño del Castillo CC.		₡1.695.000,00
91	19/7/2023	NO SE LOGRA UBICAR	Servicios de asesoría Legal Asamblea 21 julio 2023 JMV.	\$1.130,00	
92	26/7/2023	NO SE LOGRA UBICAR	Por asesoría legal a JD.		₡339.000,00
94	10/8/2023	NO SE LOGRA UBICAR	Por Asesoría legal. atención juicio penal en fiscalía de Heredia daño del CCC.		₡1.130.000,00
96	28/8/2023	NO SE LOGRA UBICAR	10 Hrs de asesoría legal en sesiones a JD y confección de varios informes - respuesta de cartas y peticiones presentadas por los directores de la JD.	\$1.695,00	
98	11/9/2023	NO SE LOGRA UBICAR	Concepto. 4 horas asesoría JD en sesión 5 set; 2 horas informe sobre respuesta consulta a JD; 3 horas revisión datos, documentos y estudio para asunto posible denuncia MP, surgida de Prediagnóstico Auditoria Forense. Total 9 horas.	\$1.525,50	
100	2/10/2023	NO SE LOGRA UBICAR	"asesoría legal, asesoría en tres sesiones JD 12 Set, 18 Set, 26 Set, 7 horas total. Elaboración 3 informes con criterio jurídico a JD, temas: Recursos Humanos, TECCC y cámara oficina JD."	\$1.680,00	
102	24/10/2023	NO SE LOGRA UBICAR	Por 4 horas asesoría jurídica asuntos Junta Directiva el día 20 de octubre; 11 horas en días 21, 22, 23 y 24 octubre, en Contestación informe a PRODHAB en denuncia contra el castillo CC, con plazo de vencimiento el 24 de octubre 2023, recolección firmas y copiado de expedientes.	\$1.875,00	

106	6/11/2023	02 noviembre, 2023. Monto de contrato: \$9,000,00 solo se pagó \$4,500,00"	Reforma a reglamentos y estatutos	\$4.500,00	
107	20/11/2023	NO SE LOGRA UBICAR	Servicios profesionales asesoría JD sesión 14 de noviembre 2023, por 4 horas. Asesoría Secretaria JD por 2 horas y dictamen sobre revisión de actas. asesoría JD sesión 20 de noviembre 2023, 4 horas Informe a JD sobre Reporte Auditoría Legal Lic. Carranza por 2 horas. 20 de noviembre 2023.	\$1.500,00	
110	1/12/2023	NO SE LOGRA UBICAR	asesoría Legal sesiones JD 21 noviembre, 27 y 28 noviembre 2023. Reunión auditores externos 30 de noviembre 2023. asesoría varia a Gerencia y Secretaria JD. Total13 Hrs	\$1.625,00	
111	13/12/2023	NO SE LOGRA UBICAR	asesoría; 2 sesiones de JD 6 Dic, 5 hrs; sesión JD el 12 de Dic, 3 hrs. Respuesta a Informe presentado por un socio a JD, 3 hrs. Total 11 horas trabajo	\$1.375,00	
113	19/1/2024	NO SE LOGRA UBICAR	"Observación: Sesión E. JD, 9 enero 2024, 3 horas. Reunión 10 enero, salón sesiones con Auditores Externos ver Auditorias rendidas, 3 horas. Audiencia en OIJ Heredia con Jefatura, 11 enero, ver asunto Auditorias y posibilidad denuncia, 3 horas. Informe escrito consulta JD asunto Trib Disciplinario, 3 horas. sesión JD16 enero, 5 horas. Total 17 horas	\$2.125,00	
115	5/2/2024	05 febrero 2024, por 3 meses Monto de contrato: \$1,695(mes (el mes incluye 15 horas, la hora adicional está a \$140.)"	"Servicios de Asesoría Junta Directiva Sesión JD 30/01/2024 3 Horas, Sesión JD 02/02/2024 3 Horas, Asesoría Recurso Amparo 2 Horas"	\$1.000,00	
119	4/3/2024	05 de febrero, 2024, por 3 meses. Monto de contrato: \$1,695(mes (el mes incluye 15 horas, la hora adicional está a \$140.)"	Servicios de abogado. Pago total de 22 hrs de asesoría Legal a JD Y Gerencia según contrato del 5 de febrero 2024. \$1.695.00 IVA incluido, hasta por 15 hrs. 7 hrs adicionales por \$980 IV incluido. Horas que se desglosan de la siguiente manera; Sesiones JD del 8 de febrero, 13 de febrero. 29 de febrero, total10 hrs, Asesoría preparación Asamblea Electoral con Secretarias JD y otros temas JD, Los días 7 de febrero, 15 de febrero. 20 de febrero, 26 de febrero y 29 de febrero, Asesoría a Gerencia, Asamblea y respuestas varios informes pedidos. Total de horas servidas 22 horas.	\$2.675,00	
122	21/3/2024	05 de febrero, 2024, por 3 meses. Monto de contrato: \$1,695(mes (el mes incluye 15 horas, la hora adicional está a \$140.)"	Servicios de abogado Informe de Asesoría JURIDICA por estudio y elaboración de informe sobre situación devenida de las Asambleas Ordinarias ASSOEL y análisis de Resolución del Tribunal Electoral y Ordinaria de Cierre Fiscal del 15 de marzo de 2024. Informe rendido el 21 de marzo de 2024.	\$1.695,00	
123	25/3/2024	05 de febrero, 2024, por 3 meses. Monto de contrato: \$1,695(mes (el mes incluye 15 horas, la hora adicional está a \$140.)"	Servicios de abogado Por asesoría legal brindada del 5 de marzo del 2024 al 4 de abril del 2024 a la JD y la Gerencia. Comprende sesiones de JD del 5,11 20 y 27 de marzo. Asesorías a la Gerencia 7, 12, 13, 15, 18 y 25 de marzo 2024. Total 15 horas	\$1.695,00	

Tabla No. 08
ABOGADO 8

No. Factura	Fecha de emisión de la factura	Fecha de contrato -en caso que exista-	Detalle del servicio, de acuerdo con lo indicado en la factura y por la Administración	Monto de la factura colones
286	20/2/2024	Fecha de contrato 15 de febrero. Monto del contrato: ₡4.000.000,00	"Asesoría incluye la denuncia penal, confección de la Querrela, como coadyuvansa al Ministerio Publico y de la Acción Civil Resarcitoria, para la debida indemnización del Daño Moral causado al Club, incluye atención de las etapas de Investigación, etapa intermedia atendiendo la audiencia preliminar, y el Juicio Oral, llegando hasta Sentencia, las partes quedan entendidos que si se tuviera que apelar será por aparte. ACUERDO No.03-1573 Se somete a votación que el Comunicado enviado por los directivos: Alice Ramírez, Mónica Bolaños y Hermes Alvarado, referente a la publicación del medio CR Hoy Noticias acerca del Castillo Country Club, sea enviado a un despacho jurídico independiente para que realice un análisis legal para determinar si tiene acciones legales o penales. De ser así se prosiga con un proceso legal contra estos directivos por daños al Club. Votan en unanimidad los directivos presentes, quedando aprobado el acuerdo."	₡2.260.000,00
289	12/3/2024		"Segundo Pago Asesoría incluye la denuncia penal, confección de la Querrela, como coadyuvansa al Ministerio Publico y de la Acción Civil Resarcitoria, para la debida indemnización del Daño Moral causado al Club, incluye atención de las etapas de Investigación, etapa intermedia atendiendo la audiencia preliminar, y el Juicio Oral, llegando hasta Sentencia, las partes quedan entendidos que si se tuviera que apelar será por aparte. ACUERDO No.03-1573 Se somete a votación que el Comunicado enviado por los directivos: Alice Ramírez, Mónica Bolaños y Hermes Alvarado, referente a la publicación del medio CR Hoy Noticias acerca del Castillo Country Club, sea enviado a un despacho jurídico independiente para que realice un análisis legal para determinar si tiene acciones legales o penales. De ser así se prosiga con un proceso legal contra estos directivos por daños al Club. Votan en unanimidad los directivos presentes, quedando aprobado el acuerdo."	₡2.260.000,00

Observaciones:

1. Se desconoce si se ejecutaron los servicios contratados

Tabla No. 09
ABOGADO 9

No. Factura	Fecha de emisión de la factura	Fecha de contrato -en caso que exista-	Detalle del servicio, de acuerdo con lo indicado en la factura y por la Administración	Monto de la factura dólares	Monto de la factura colones
1	22/2/2024	contrato 22 de febrero,2024 Monto del contrato: \$9000 (IVA incluido)	Denuncia en sede penal por el delito de prevaricato Servicios de asesoría y representación jurídica, un proceso ante la Inspección Judicial ubicada en San José en contra de funcionarios Públicos del Juzgado Contravencional de San Rafael de Heredia, en donde la denuncia inicial se presentó el día de hoy 22 de febrero de 2024, así mismo el ABOGADO le dará trámite a dicha denuncia hasta su conclusión. El ABOGADO se compromete a redactar y tramitar denuncia en sede penal por el delito de prevaricato, así mismo el ABOGADO dará trámite hasta finalizar el proceso. El ABOGADO dará seguimiento al proceso de violencia domestica número 23-000422-1780-VD, el cual se tramita en el Juzgado Contravencional de San Rafael de Heredia hasta su culminación. El ABOGADO se compromete a dar el mejor asesoramiento jurídico en dichos procesos.	\$9.000,00	
2	27/2/2024	Adendum de contrato (línea anterior) Fecha de adendum: 27 de febrero,2024. Monto del contrato 2.832.000(IVA incluido)	Adendum Denuncia en sede penal por el delito de prevaricato, nuevas pruebas Adendum al contrato para ampliación de proceso penal Se ha ubicado nueva prueba tanto documental y testimonial que hacen necesario ampliar el contrato en el sentido de que se realice todas las diligencias pertinentes a una extensión del proceso en materia en otros delitos los cuales se presentarían en la Fiscalía de Probidad y Anticorrupción en San José.		₡2.832.500,00
3	6/3/2024	05 de marzo,2024 Monto del contrato: 3.3.47.500 (IVA incluido)	Servicios de abogado Tramitar un proceso penal que se tramita en la Jurisdicción de Heredia bajo el número de causa 23-001392-0369-PE, así mismo el ABOGADO le dará contestación al recurso de amparo bajo la causa 23-027523-0007-CO que se tramita en la Sala Constitucional, dichos procesos se asumen hasta su conclusión. El ABOGADO se compromete a redactar y tramitar lo correspondiente en dichos procesos, así mismo el apelar resoluciones si es necesario y asistir a las audiencias, así como informar el avance del proceso. El ABOGADO se compromete a dar el mejor asesoramiento jurídico en dichos procesos.		₡3.347.500,00
6	11/3/2024	11 de marzo,2024 Monto del contrato: 8.240.000 (IVA incluido)	Denuncia red de socios organizados con la finalidad de dañar las actuaciones de la Junta Directiva y en detrimento del Castillo Country Club es que se necesita denunciar a 49 personas a nivel penal, caso que se denominara "009". Servicios de asesoría y representación jurídica Proceso de denuncia de 49 personas a nivel penal, caso que se denominara "009", por introducir información falsa para perjudicar a miembros de Junta Directiva e impedir el avanza del Castillo Country Club		₡8.240.000,00
7	18/3/2024	NO SE LOGRA UBICAR	Servicios de abogado revisión de poderes jueves 14/03/2024 y viernes 15/03/2024 para la Asamblea		₡765.000,00

8	21/3/2024	NO SE LOGRA UBICAR	Pago de certificación de datos por el caso 009		¢553.700,00
11	11/4/2024	11 de abril, 2024. Monto del contrato: \$5100" (IVA incluido)	Contestación a recusaciones y apelaciones, interpuestas por socios.	\$5.100,00	

Observaciones:

1. Se desconoce si se ejecutaron todos los servicios contratados.

Tabla No. 10
ABOGADO 10

No. Factura	Fecha de emisión de la factura	Fecha de contrato -en caso que exista-	Detalle del servicio, de acuerdo con lo indicado en la factura y por la Administración	Monto de la factura colones
264	13/3/2024	NO SE LOGRA UBICAR	Servicios en materia laboral, por proceso de conciliación ante Junta Directiva por casos de hostigamiento laboral.	₡1.274.999,34
265	21/3/2024	11 de marzo, 2024 Monto del contrato: \$2500 (IVA incluido)	"Servicios Jurídicos Certificación notarial de servicios legales prestados durante 2023 El profesional se compromete en su condición de Notario Público, o emitir una certificación notarial donde se de fe de los honorarios pagados por concepto de servicios legales durante el año dos mil veintitrés en el CASILLO COUNTRY CLUB S.A"	₡1.274.999,34

Tabla No. 11
Asesorías Legales

No. Factura	Fecha de emisión de la factura	Fecha de contrato -en caso que exista-	Detalle del servicio, de acuerdo con lo indicado en la factura y por la Administración	Monto de la factura dólares	Monto de la factura colones
259	26/2/2024	NO SE LOGRA UBICAR	Servicios Asesoría Legal al TECCC	\$508,50	
1480	9/2/2024	NO SE LOGRA UBICAR	Servicios de documentación y certificación jurídica. Confección de instructivo y folleto relacionado a traspaso de acciones y asientos	\$1.977,50	
1481	15/2/2024	NO SE LOGRA UBICAR	Asesoría Legal. Capacitación a personal sobre traspaso de acciones	\$904,00	
689	20/2/2024	NO SE LOGRA UBICAR	Facturación final por los servicios Auditoría Financiera		₡2.629.686,00

CONCLUSIONES

1. En el periodo abril 2023 a abril 2024, se han realizado gastos legales en posible manera irregular por un monto aproximado de 145 millones de colones. Se aclara que en el periodo Enero a Abril 2024 que comprende 4 meses se canceló un 108% adicional a lo cancelado en 9 meses, periodo que comprende desde Abril a Diciembre 2023

Sobre la contratación de servicios legales, el Gerente General informó:

“... en su mayoría, la contratación de estos servicios fue ejecutada de forma personal entre el Sr. Zambrana y el licenciado en derecho de su escogencia. La Administración conocía de estas solicitudes en muchas ocasiones hasta ejecutado el servicio y /o entregado el criterio y producto. Asimismo, solamente se contaba con la aprobación expresa del expresidente para el pago de las facturas relacionadas. “

Se deriva de lo anterior que no hay respaldo documental que evidencie que se siguieran los procedimientos y normativa interna para la contratación de servicios profesionales y el pago de los mismos. Además, de la documentación facilitada se desprende que la gerencia general ejecutó esos pagos sin contar con el estudio previo que exigen las políticas y reglas de contratación, obviando su obligación y amparándose en que es un asunto propio del presidente. El gerente general y el gerente financiero son custodios de los dineros del Club y cada pago debe ser fiscalizado.

Importante destacar que sí se tiene noticia de la existencia de algunos acuerdos tomados por miembros de Junta Directiva para algunas de las contrataciones legales. No obstante, dicha información no es desglosada por el Gerente en lo suministrado a la Junta de Vigilancia.

2. Incremento en gastos legales: Se ha detectado un aumento significativo e injustificado en los gastos legales del Club en el periodo comprendido entre abril del 2023 a marzo del 2024 respecto al histórico de períodos anteriores. Estos incrementos no se corresponden con el volumen o la complejidad de los asuntos legales tratados, sugiriendo una posible sobrecarga de honorarios por parte de los abogados contratados. De hecho, se identifican facturaciones realizadas por abogados diferentes para temas iguales, lo que se puede llamar como facturación duplicada.
3. Impacto Financiero: Estos posibles cobros excesivos y sin respaldo presupuestario han tenido un impacto negativo en las finanzas del Club y revelan el laxo control del pago de esas sumas por parte de la gerencia general, gerencia financiera y auditoría que no reaccionaron a tiempo para detener las facturas que no cumplieran con todos los detalles exigidos.
4. Estos recursos podrían haberse utilizado en otras áreas prioritarias, como mejoras en las instalaciones y servicios para los socios.
5. Facturación imprecisa: La revisión de las facturas legales que nos han sido facilitadas por la administración reveló una falta de detalle y transparencia en la descripción de los servicios prestados, dificultando la evaluación de la legitimidad de los costos y obstaculizando el debido control por parte de los órganos fiscalizadores
6. Ausencia de Control Interno: existe falta de mecanismos de control interno para monitorear y auditar los gastos legales, tanto por la Administración como el departamento de Auditoría Interna.
 - a. No hay evidencia de una revisión detallada por parte de la Administración (llámese Gerente General, Auditoría y Gerente Financiero), sin cuestionamientos a las solicitudes del

- expresidente Host Zambrana y denotan que toda solicitud era cumplida, sin análisis de su legitimidad y conveniencia para la empresa
- b. No hay evidencia de análisis por parte de la Junta Directiva y menos de un acuerdo que respalde algunas de las contrataciones.
7. Ausencia de Supervisión de CAEF (Comisión de Asuntos Económicos y Financieros): No hay evidencia que la CAEF haya ejercido una supervisión adecuada sobre los gastos legales en el período analizado, dejando a la presidencia y a la administración actuar sin freno ni valoración de los resultados. No se encuentra evidencia que el tesorero de la junta directiva cuestionara o solicitara un informe de los gastos legales realizados durante su gestión, al igual que ningún informe que haga referencia al tema por parte de la de la auditoría interna sobre los contratos realizados ni los montos pagados a los asesores legales.
 8. Incumplimiento de la Reglamentación interna para la contratación y falta de Evaluación de Proveedores: No hay evidencias de que se respetara el procedimiento para la contratación de servicios instaurado en el Club, que garantizara una adecuada escogencia y contratación del profesional requerido y tampoco se evidencia que se haya realizado una evaluación periódica de la relación costo-beneficio de los servicios legales contratados, lo que ha perpetuado la contratación de servicios posiblemente sobrevalorados.
 9. Revisión Insuficiente de Contratos: La administración de El Castillo Country Club debe ser la que elabore el contrato y definir estándar de contratación en función de los intereses del Club. En el caso de los contratos por servicios profesionales legales éstos parecen haber sido propuestos por los abogados contratados y no se nota que la administración hiciera una revisión con la definición de requisitos mínimos y/o el alcance de la contratación, lo que ha resultado en términos desfavorables para el club.
 10. Comunicación Inadecuada con los Socios: Los socios del club no han sido informados adecuadamente sobre los gastos legales y su justificación, lo que ha generado desconfianza y preocupación entre la comunidad societaria quienes desconocen las razones de la judicialización del Club y se muestran preocupados por su futuro.
 11. Contrataciones que fueron realizadas de forma directa por el señor Zambrana: De la información facilitada por la administración se desprende que, pareciera que el expresidente Host Zambrana ha realizado contrataciones sin análisis previo y sin acompañamiento de la junta directiva por medio de acuerdos.
 12. Pagos exorbitantes que no han sido justificados contra resultados: Del estudio de la información facilitada por la administración se desprende que el Sr Host Zambrana ha contratado montos de asesoría legal para temas que no lo ameritaban, como por ejemplo responder un oficio, emitir criterio de un informe de directivos o bien realizar las funciones que se le acuerdan al Presidente.
 13. Existen Facturas emitidas sin estar respaldadas con un contrato; o bien, de la información remitida por la administración no se logra colegir, con claridad, que cada factura liquidada se encuentre amparada en un contrato formalizado previamente.
 14. Existen Facturas emitidas y días después se elaboró el contrato; es decir, en la información analizadas se ubican casos en donde el contrato se formalizó en fecha posterior a la facturación. Esto es un presunto acto irregular.
 15. Existen asuntos de aparente naturaleza personal de Host Zambrana que no involucran los intereses del Castillo y que fueron cancelados con fondos de CCC.
 16. Existen contrataciones de abogados para realizar los mismos trabajos y se encuentran pagos duplicados; tal cual se desprende de las descripciones incluidas en las facturas analizadas.

17. En algunos casos, se canceló la factura, pero a la fecha no se ha remitido la entrega del producto solicitado. Ello en virtud de que, de la información remitida por la administración no se colige que haya existido una debida recepción de lo contratado.
18. En forma fraccionada, entre varios asesores se canceló \$18.000 (dieciocho mil dólares) por reformas estatutarias que aún no han sido presentadas a la Junta Directiva.

RECOMENDACIONES

1. Auditoría Externa e interna: Contratar una auditoría externa y forense para revisar todos los gastos legales de los últimos años, con el fin de identificar cualquier irregularidad y establecer la magnitud exacta de los posibles cobros excesivos, así como la eventual ausencia de control y denuncia de parte de los responsables.
2. Auditoría Interna: Incorporar en el programa de auditoría interna la necesidad de un informe específico sobre las partidas dedicadas a asesoría legal además del cumplimiento de la reglamentación para efectos de contratación y valoración de resultados aportando los comprobantes de emisión de los pagos y la orden de cancelación.
3. Implementación de NUEVAS políticas de control que refuercen las ya existentes: Desarrollar e implementar políticas de control interno para una revisión detallada y la aprobación de las facturas legales. Estas políticas deben exigir descripciones claras y detalladas de los servicios prestados.
4. Valoración de una propuesta de modificación de los estatutos con el propósito de limitar la actuación del presidente en cuanto al monto de sus decisiones financieras complementada con la necesidad de contar con un análisis previo, acuerdo de Junta Directiva y partida presupuestaria para este tipo de gastos.
5. Registro de Proveedores: Disponer de un registro de proveedores elegibles en cada uno de los campos y en particular de asuntos legales, con un expediente y una calificación posterior a su servicio, que sea revisado anualmente para corroborar la eficiencia del servicio prestado.
6. Capacitación del Personal Administrativo: Capacitar al personal administrativo en la gestión y control de gastos legales, asegurando que tengan las habilidades necesarias para evaluar y cuestionar las facturas legales presentadas.
7. Revisión de Contratos: Incorporar dentro del reglamento de contratación la revisión de los contratos con proveedores legales para garantizar que las tarifas y los términos de servicio sean competitivos y alineados con los intereses del club. Estos contratos deben ser elaborados por la Proveduría del CCC o quien corresponda, con las mismas cláusulas para todos y que sea este departamento que indique cuales son los requerimientos mínimos para el servicio, no dejar a la libre en manos del contratista. Se recomienda que este tipo de documentos que son de vital importancia, sean firmados en forma digital, para tener certeza de la firmeza del acto, y no encontrarnos con contratos firmados autógrafamente, que pueden ser manipulables.
8. Evaluación de Necesidades Legales: Realizar una evaluación detallada de las necesidades legales del club para evitar la contratación de servicios innecesarios o redundantes, incluso duplicados y hasta triplicados.
9. Implementación de Tecnología de Gestión: Utilizar herramientas tecnológicas de gestión y monitoreo de gastos para mejorar la precisión y eficiencia en el seguimiento de los gastos legales, facilitando la detección temprana de irregularidades.

Estas conclusiones y recomendaciones buscan optimizar la gestión de los gastos legales en el Castillo Country Club, promoviendo la transparencia, eficiencia y responsabilidad financiera en beneficio de todos los socios del club, además de proponer la debida presentación de informes a la Asamblea para su conocimiento y discusión.

Implementar estas recomendaciones no solo ayudará a controlar y reducir los gastos legales excesivos, sino que también fortalecerá la gestión financiera y la gobernanza del Club, asegurando que los recursos se utilicen de manera eficiente y en beneficio de todos los socios.

II. TEMAS CORRESPONDIENTES A PROYECTOS PROPUESTOS Y EJECUTADOS EN EL PERIODO 2023-2024

En relación con este segundo tema la Junta de Vigilancia recibió por parte de la Gerencia General el contrato de Starbucks Café y el contrato del spa.

A continuación se presenta una síntesis de cada uno:

1. CONTRATO CON LA SEÑORA MARIANA SÁNCHEZ HERNÁNDEZ EN REPRESENTACIÓN DE MASSARA S.A.

Se solicitó copia del expediente completo del proceso de contratación para la remodelación de la sala de lectura del Club con al menos los siguientes documentos:

DOCUMENTO SOLICITADO	CONDICIÓN DE ENTREGA POR PARTE DE LA GERENCIA
Presentación del proyecto (beneficios, costos, estudio de factibilidad, riesgos).	La gerencia no presentó documento relacionado con el proyecto de remodelación de la sala de lectura del Club para transformarla en un Spa. No aportó estudio de factibilidad, ni costos, ni beneficios, ni análisis de riesgos.
Cartel de licitación	No se presentó cartel de licitación por no existir, según lo manifestado por el señor Gerente.
Contrato de adjudicación de la obra.	Se facilitó el contrato del spa, suscrito por el expresidente Zambrana y la señora Mariana Sánchez Hernández, en representación de Massara Spa, para que ella ofrezca servicios profesionales de terapia física modalidad spa en ese espacio del Club. En el contrato no se establecen condiciones por cumplir por la señora Sánchez, pero sí se establece que el Club le ofrece a la señora Sánchez un cubículo con agua y electricidad que corren por cuenta del Castillo C.C.S.A.; además de una campaña de publicidad e información a los socios para divulgar los servicios en este spa. También se compromete el Club a realizar consultas de satisfacción al cliente. Se ofrece además servicio de correo electrónico y teléfono del Club para programación de citas. Además, los servicios que se ofrecen los debe cancelar cada socio a la señora Sánchez. Este pago se hará a Massara Spa. La señora Sánchez será quien exclusivamente fije el

	<p>costo de servicios a través de los costos suministrados por Massara Spa y esta información de costos será con carácter confidencial entre las partes.</p> <p>Este contrato no establece requisitos para la contraparte del Castillo a excepción de una cláusula que menciona que de los ingresos la señora Sánchez deberá pagar un 30% al Club y un 70% para ella. En el contrato no se prevén auditorias, rendición de cuentas o alguna metodología para que El Club pueda verificar los ingresos reales generados por el negocio. Caso contrario, la contraparte podría abstenerse de informar sobre los montos reales de las ventas y de tal modo perjudicar los intereses económicos de El Club.</p>
Número de sesión de Junta Directiva donde se presentó el proyecto, quién lo presentó y acuerdo de aprobación de Junta Directiva o en su defecto documento de quien autorizó la realización del mismo.	<p>Este contrato no fue objeto de análisis de la Junta Directiva y según la información suministrada por el gerente el mismo fue autorizado únicamente por el expresidente Zambrana. Además, se hizo al margen de las normas que regulan el Procedimiento de Compras de Bienes y Servicios del Club, lo cual facilita su rescisión.</p>
Informe de avances e informe final (en caso que corresponda) de la obra realizada)	<p>La gerencia no aportó informe de avances ni final de las obras realizadas en esta remodelación. Según la información suministrada, El Club invirtió en materiales para la remodelación \$228.517,48 (doscientos veintiocho mil quinientos diecisiete colones con 48 céntimos) según una lista de materiales brindada por el señor gerente y no se registra el costo de la mano de obra. Se evidencia una vez más lo irregular de este contrato pues no se determina si ese 30% ofrecido servirá para recuperar lo invertido. Entonces los socios estamos pagando una remodelación que servirá únicamente a los intereses de la contratista sin beneficio al asociado.</p>
Orden de autorización de pagos	<p>No se entregó ninguna orden de autorización de pagos para esta remodelación.</p>
Copia de facturas.	<p>No se aportó, copia de facturas por las obras realizadas en la remodelación, ni por compra de materiales ni por mano de obra. Desde la lógica de contratación debe existir una factura timbrada girada a quien realizó las remodelaciones, pero no se entregó ese documento.</p>
Documento de recibo de la obra y liquidación de la misma.	<p>La gerencia no aportó documento de recibo de la obra ni liquidación de la misma.</p>

CONCLUSIONES

1. No existe expediente con información del proyecto de remodelación de la sala de lectura del Club para convertirla en un Spa.
2. No se ubicó evidencia de que se realizara estudio de factibilidad, costos, beneficios, ni análisis de riesgos que demostraran que el proyecto es beneficioso y sostenible para el Club.

3. Según el contrato, los servicios que ofrezca el Spa los fija la señora Sánchez de acuerdo con lo establecido por Massara Spa y serán cancelados por los socios.
4. La señora Sánchez aparece como la directora representante de Massara Spa pero en el contrato no se citan las características de ese ente jurídico. Consultada la base de datos del Registro Nacional esta compañía no está registrada en la Base de Datos de esta entidad.
5. Zambrana, firmó el contrato el 29 de enero 2024, lo hizo en su condición de presidente de la Junta Directiva pero no lo llevó a consulta a este Órgano Colegiado. Según la información que brindó el Gerente en la sesión de Junta Directiva del 04 junio 2024, él, a petición del entonces presidente del Castillo, le tomó parecer a los directores Irma Sáenz Maciel, Fidel Rodríguez Soto y Randall González Garita sobre este proyecto, pero no fue objeto de análisis en el seno de la Junta Directiva ni acuerdo de aprobación del mismo. Siendo así, Zambrana habría firmado el contrato sin cumplir con los requerimientos procedimentales y legales que un proyecto de esta naturaleza exige.
6. El contrato está firmado por las partes y refrendado como autenticante por un abogado socio del Castillo y por ello podría resultar inadecuada su intervención.
7. Los pagos por los servicios del Spa se cancelarán directamente a Massara Spa, pero no se establece la condición de facturación de estos servicios, por lo cual el Club no tendría control de los ingresos por estos servicios con el objetivo de vigilar el pago de ese 30% ofrecido. Tampoco se prevén auditorías de los mismos.
8. En el contrato no se establecen las calidades legales y profesionales que facultan a la señora Sánchez para ofrecer los servicios establecidos en el contrato. Esto con el afán de garantizar el buen y efectivo servicio a los socios. Recuérdese que por facilitar el local y demás insumos, el Club respondería - eventualmente - ante la ocurrencia de algún daño.
9. No se establecen condiciones de garantía de patentes y permisos para operar el funcionamiento de un Spa en el Castillo por medio de terceros.
10. En tanto no se hizo un análisis de factibilidad para este proyecto no se define el pago de pólizas de riesgos que se deriven de los servicios ofrecidos.
11. El Castillo solo recibirá el 30% de los ingresos y el 70% le corresponden a la señora Sánchez.
12. A nuestro criterio, es un contrato lesivo para el club, porque los costos de mantener un spa pueden ser excesivos en relación al 30% de ganancia ofrecido y si se va a cobrar a los socios por la cuota de mercado por los servicios, parece que no es atrayente tener ese servicio que va a enriquecer a la contratista pero no va a favorecer al socio.

2. CONTRATO CON LA COMPAÑÍA NESTLÉ COSTA RICA S.A. (Starbucks Café)

Se solicitó copia del expediente completo del proceso de contratación para la remodelación para la operación del Contrato para la operación en el Club del Starbucks café con al menos los siguientes documentos:

DOCUMENTO SOLICITADO	CONDICIÓN DE ENTREGA POR PARTE DE LA GERENCIA
Presentación del proyecto (beneficios, costos, estudio de factibilidad, riesgos).	La gerencia no entregó estudio de factibilidad de este proyecto (análisis de costos y beneficios, y análisis de riesgos. El señor Gerente informó que no se hizo estudio de esta naturaleza.
Cartel de licitación	No se presentó cartel de licitación, por no existir
Contrato.	Se entregó un contrato entre la Compañía Nestlé de Costa Rica, quien ostenta la representación de

	Starbucks Café. El contrato está suscrito digitalmente por el expresidente Zambrana y no aparece firmada por la otra parte. Además, se recibió copia de los anexos de este contrato.
Número de sesión de Junta Directiva donde se presentó el proyecto, quién lo presentó y acuerdo de aprobación de Junta Directiva o en su defecto documento de quien autorizó la realización del mismo.	Según la información suministrada por el gerente este contrato no cuenta con acuerdo de respaldo de la Junta Directiva y fue autorizado únicamente por el expresidente Zambrana. Además, se hizo al margen de las normas que regulan el Procedimiento de Compras de Bienes y Servicios del Club. En la sesión de Junta Directiva No. 1572 de fecha 08 de febrero 2024, se le consultó al expresidente Zambrana sobre el proceso de contratación del Café Starbucks y su respuesta fue: “... El Sr. Presidente indica que el Sr. Gerente les hará llegar la información a todos los Directivos referente a la venta de café Starbucks ”. (lo señalado en negrita se encuentra en el Acta de la Sesión No.1572. Esta información no fue compartida a la Junta Directiva ni por el Gerente ni por el entonces presidente a ese Órgano Colegiado.
Informe de avances e informe final (en caso que corresponda de la obra realizada)	La gerencia no aportó informe de avances ni informe final de las obras realizadas para el acondicionamiento del establecimiento de Starbucks Café.
Orden de autorización de pagos	No se entregó orden alguna de autorización de pagos para esta remodelación.
Copias de facturas.	No se aportó copia de facturas por las obras realizadas en la remodelación. El Gerente solo entregó un Excel con una tabla de gastos por un monto de ₡4109107,23 (cuatro millones ciento nueve mil ciento siete colones con 23 céntimos) . Este costo lo asumió el Club en su totalidad y no constan facturas por mano de obra ni materiales.
Documento de recibo de la obra y liquidación de la misma.	La gerencia no aportó documento de recibo de la obra ni liquidación de la misma, ni a quien se le contrató.

PRINCIPALES HALLAZGOS DEL CONTRATO

Producto de la revisión del contrato se hizo un extracto de sus principales cláusulas y declaraciones. A continuación, se expone lo que se considera más relevante en lo que concierne a los intereses del Club.

1. Este contrato denominado “**Comodato de Máquina y Servicios Conexos “We Proudly Serve STARBUCKS™”**” está firmado digitalmente por el expresidente Host Milton Zambrana Granados el 27 de Febrero 2024, en su condición de Presidente y Representante legal, con Facultades de Apoderado Generalísimo del Castillo Country Club. Para efectos del Contrato firma en su condición de CLIENTE. Como PROVEEDOR aparece la COMPAÑÍA NESTLÉ COSTA RICA S.A., cédula de persona jurídica número tres – ciento uno – ciento setenta y siete mil doscientos setenta y nueve, con domicilio en Heredia, Belén, La Asunción. En la copia del contrato enviado por el señor Gerente **no consta la firma** del representante legal de la Compañía Nestlé.

2. Copia de los anexos al contrato:

Anexo "A-1":	Personería proveedor
Anexo "A-2":	Personería Cliente
Anexo "B":	Identificación y ubicación del del Establecimiento
Anexo "B-1":	Copia de permisos del CLIENTE
Anexo "C":	Catálogo de Productos.
Anexo "D":	Estándares de operación de marca y manual de entrenamiento
Anexo "E":	Guía de Cumplimiento
Anexo "F":	Descripción de los Equipos que debe adquirir el CLIENTE
Anexo "G":	La Máquina (no se anexa)

3. Declaraciones:

En el contrato se establece un listado de declaraciones del CLIENTE, del PROVEEDOR, y de LAS PARTES. Entre las declaraciones se resaltan las siguientes:

DEL CLIENTE:

f) *Que la celebración, entrega, ejecución y cumplimiento del presente contrato, no violenta ni violará ninguna ley, reglamento, decreto, acuerdo u otra disposición legal de ninguna clase, no constituye ni constituirá, una violación o incumplimiento de ninguna de las obligaciones contractuales del CLIENTE.*

g) *Que tiene interés en adquirir del PROVEEDOR, en condición de comodato, la máquina que se describe más adelante, así como su autorización para explotar la solución "We Proudly Serve STARBUCKS™", que se elabora con los insumos que se señalan en el Anexo "C" con el objeto de incluirlos en los servicios de alimentación que proporcionan en sus establecimientos.*

DEL PROVEEDOR:

c) *Que Starbucks International Inc. ha otorgado al PROVEEDOR, una licencia para operar soluciones de bebidas frías y calientes bajo la marca "We Proudly Serve STARBUCKS™" y para comercializar los productos con el objeto de que diferentes clientes los incluyan en sus establecimientos.*

d) *Que el PROVEEDOR ha aprobado la solicitud del CLIENTE, por virtud de la cual el CLIENTE de manera independiente y sin estar subordinado al PROVEEDOR, incluirá los productos en los servicios que presta en sus establecimientos.*

LAS PARTES:

a) *Que han negociado libremente las condiciones contenidas en este Contrato, con conocimiento de sus implicaciones jurídicas y en cumplimiento de sus respectivos objetos sociales.*

b) *Que es su voluntad celebrar el presente Contrato, sujetándose en términos de este a tenor del presente Contrato.*

c) *Han convenido en celebrar el presente Contrato de Comodato de Máquina y Servicios Conexos "We Proudly Serve STARBUCKS™" (en adelante, el "Contrato"), que se regirá por el Código Civil, el Código de Comercio y las siguientes cláusulas, convenidas libre y voluntariamente por las PARTES.*

4. Cláusulas

Se establecen diecinueve cláusulas en el contrato con la Compañía Nestle Costa Rica S.A. Se destacan las siguientes:

Definiciones y lineamientos generales.

Información Confidencial: Significa todos los secretos comerciales y demás información confidencial o reservada que el PROVEEDOR proporcione al CLIENTE, o que el CLIENTE conozca en relación con sus actividades bajo este Contrato, directa o indirectamente relacionadas con la preparación, oferta o venta de Productos para los Servicios, incluyendo sin limitación, cualquier información con respecto al PROVEEDOR, a los Productos, Insumos, fórmulas, recetas, preparación de bebidas, técnicas, métodos, estándares, criterios de servicios, materiales de entrenamiento o cualquier otra información mantenida bajo confidencialidad.

De esta cláusula surge las siguientes consultas:

- ✓ **¿Quién o quiénes, en el Castillo, manejan esta información confidencial referente a esta cláusula?**
- ✓ **¿Las personas que manejan la información confidencial firmaron un contrato de confidencialidad?**

Equipos: Significa los equipos y accesorios específicos que el CLIENTE debe adquirir a su cuenta y costo, y utilizar en la preparación, elaboración (según sea aplicable) y presentación de los Productos, y los cuales están previamente autorizados por escrito por el PROVEEDOR. Como punto de partida, los Equipos autorizados son los que se indican en el Anexo "F".

La Máquina: Se refiere a la Máquina THERMOPLAN B&W 4CTM, propiedad del PROVEEDOR, que se entrega al CLIENTE a título de comodato o préstamo gratuito.

El CLIENTE, se obliga a mantener la Máquina en perfectas condiciones de limpieza y operación, utilizando para tales efectos los productos y procesos autorizados por el PROVEEDOR.

"...en caso de que la Máquina se vea afectada en su integridad o idoneidad, por ejemplo, que sea sustraída (robada o hurtada), se dañe por cualquier motivo o persona, se destruya, pierda su funcionalidad por uso excesivo, incorrecto, anormal o diferente del previsto, sea embargada o retenida por terceros o por cualquier otra vía o causa; el CLIENTE deberá reembolsar al PROVEEDOR el precio de reposición que se indica en el Anexo "G". Dicho pago procederá inmediatamente cuando se conozca de su pérdida o afectación."

- ✓ **OBSERVACIÓN: Nótese que en caso de daño o pérdida de la máquina o máquinas el monto a pagar por este activo le corresponde al Club.**

Insumos: Significan todos los accesorios y los productos de la Marca "We Proudly e STARBUCKS™" que el CLIENTE deberá comprar directamente al PROVEEDOR o a un Distribuidor Autorizado por éste, para la preparación, elaboración, presentación, y venta de los Productos.

Producto / Productos: Significa el café y sus variantes de bebidas de café, té, chocolate caliente, y otro tipo de bebidas, vasos, tapas, removedores y productos relacionados con la marca "We Proudly Serve STARBUCKS™", que el PROVEEDOR autoriza al

CLIENTE ofrecer periódicamente a la venta en los Establecimientos, de acuerdo con los términos y condiciones de este Contrato, así como las Guías que contienen los Estándares, Recetas, Manuales de Operación e instrucciones dictadas de tiempo en tiempo por el PROVEEDOR. Las Guías se incorporan en el Anexo "E" de este Contrato.

Los Productos no incluyen ningún café empaquetado o a granel, bebidas embotelladas, u otros productos de consumo empacados o cualquier otro producto no específicamente autorizado por escrito por el PROVEEDOR. El PROVEEDOR podrá periódicamente modificar los Productos.

- ✓ **CONSULTA: En el contrato no se establece un monto de insumos y productos. ¿Cuál es el costo promedio mensual de estos insumos y productos?**

Servicios.

El CLIENTE se obliga a obtener, contar, mantener vigentes y cumplir con todas las autorizaciones, permisos, registros, patentes y cualquier otra normatividad y demás disposiciones que, conforme a las leyes aplicables, que sean necesarios para el funcionamiento y operación del / de los Establecimientos. Copia de los permisos y autorizaciones vigentes al momento del inicio del presente Contrato, se incluyen en el Anexo "B-1".

- ✓ **CONSULTA: ¿Están vigentes todos los permisos, patentes y autorizaciones para el funcionamiento de este negocio en el Castillo Country Club?**

Del Comodato y servicios conexos.

El CLIENTE deberá pagar al distribuidor autorizado por el PROVEEDOR, una comisión administrativa mensual por cada Máquina, que iniciará en el monto aproximado de doscientos tres mil novecientos sesenta y cinco colones (¢203.965, º) +IVA, la cual estará sujeta a incrementos según revisión periódica. Dicha comisión incluye los siguientes conceptos:

(i) Servicio técnico preventivo y correctivo para la Máquina, por parte del PROVEEDOR o su servicio técnico autorizado, y según los Estándares, lineamientos del PROVEEDOR y este Contrato. Este servicio no aplica en caso de desperfectos, daños o mantenimiento causado por el uso excesivo, incorrecto, anormal o diferente de la Máquina por parte del CLIENTE.

(ii) Capacitación o entrenamiento al personal del CLIENTE, conforme a los Estándares, para la adecuada ejecución de este Contrato.

Productos, Insumos y Limitación de Responsabilidades.

El CLIENTE se obliga a comprar directamente del PROVEEDOR o de su distribuidor autorizado, todos los Insumos y a utilizar los Insumos para elaborar los Productos.

- ✓ **NOTA Y CONSULTAS: Es claro que este contrato tiene un costo para el Club y lo obliga a cumplir con obligaciones financieras mensuales; entre otras:**
- Pago de comisión administrativa mensual por cada Máquina, que, según lo indica la cláusula, se inicia con un monto aproximado de doscientos tres mil novecientos sesenta y cinco colones (¢203.965, º) +IVA, y que estará sujeta a incrementos según revisión periódica.
 - Contratación de personal con cargo a la planilla del Club.

- Pago al proveedor de los productos e insumos que se utilicen mensualmente.

La consulta que surge ¿Es sostenible y rentable esta inversión para el pago por máquina, conjuntamente con el costo de insumos y productos y pago de colaboradores? ¿Sobre todo, partiendo que ya se contaba con La Cajuela que goza de aceptación de los socios?

Indemnización.

El CLIENTE deberá, a su cuenta y cargo indemnizar, defender y sacar en paz y a salvo al PROVEEDOR, empresas relacionadas, Starbucks International, Inc., distribuidores autorizados y a sus representantes y empleados, de cualquier juicio, reclamación, costas y gastos, incluyendo honorarios de abogados, daños o pérdidas, por reclamaciones de terceros contra el CLIENTE o que surjan de cualquier acto u omisión del CLIENTE, sus Establecimientos o empleados, incluyendo cualquier Producto o Servicios preparado o proporcionado por el CLIENTE, sus Establecimientos o sus empleados.

- ✓ **NOTA: Obsérvese que en este contrato el Cliente asume toda la responsabilidad y libera al proveedor de cualquier responsabilidad teniendo el cliente que indemnizar, defender y sacar en paz y a salvo al Proveedor, Starbucks International, Inc., distribuidores autorizados y a sus representantes y empleados, de cualquier juicio, reclamación, costas y gastos, incluyendo honorarios de abogados, daños o pérdidas, por reclamaciones de terceros contra el CLIENTE**

Capacitación

El CLIENTE se obliga a que los empleados que operen sus Establecimientos cursarán los entrenamientos mandatorios, así como con los cursos que, de tiempo en tiempo, en principio, dos veces al año, sean impartidos y solicitados por el PROVEEDOR, para buscar la correcta preparación de los Productos, comprometiéndose a guardar en todo caso la confidencialidad respecto a las claves de acceso al mismo y a sus contenidos.

- ✓ **OBSERVACION: El Club debe garantizar al PROVEEDOR que, tanto los entrenadores o facilitadores y técnicos e inspectores, puedan tener acceso al edificio y lugar donde se ubica el Establecimiento donde se encuentra instalada la Máquina, para que puedan realizar sus tareas de manera correcta, pero no queda claro quién y cómo se fiscalizarán esas visitas y revisiones para garantizar la transparencia del acto y que no se inventen cobros en daño del club**

Cumplimiento de los Estándares

Debido a la importancia de mantener estándares de calidad y de operación altos y uniformes en la elaboración de los Productos, el CLIENTE deberá en todo tiempo:

(a) utilizar únicamente la Máquina y los procedimientos, métodos, productos aprobados, ingredientes, recetas, bebidas de preparación y otras técnicas y Equipos previamente designados por el PROVEEDOR, en relación con la preparación, ofrecimiento y venta de los Productos y operar en cumplimiento con los Estándares;

(b) Mantener un inventario de los Insumos suficiente para satisfacer la demanda de sus clientes, y no vender y no utilizar ningún café, insumo o Producto que haya expirado

(e) En el cumplimiento de lo anterior, el CLIENTE deberá exhibir en los Establecimientos los materiales que sean proporcionados por el PROVEEDOR para conocer la opinión, quejas o sugerencias de los clientes de los Establecimientos, relacionados con los Productos.

(f) Asimismo, el CLIENTE se obliga a cumplir con los Estándares de operación de marca y guía de entrenamiento de conforme a lo establecido en los Anexos “D” y “E”.

Derechos de Inspección

El PROVEEDOR y las personas designadas por este, tendrán, sin responsabilidad para sí, el derecho, durante horas hábiles o mientras que los Establecimientos se encuentren operando, a inspeccionar y auditar dichos Establecimientos, su operación y revisar y copiar cualquier registro o procedimiento relacionado con el presente Contrato. Las PARTES acuerdan que se realicen como mínimo dos auditorías anuales y un reentrenamiento en caso de que los resultados de las auditorías muestren deficiencias u oportunidades de mejora.

Vigencia y terminación

El presente Contrato tendrá una vigencia de un año, iniciando el día de la fecha de su última firma. Este Contrato se prorrogará automáticamente, por períodos anuales, a menos que cualquiera de las Partes comunique a la otra, mediante documento suscrito por su representante legal con facultades para el acto, de su decisión de no prorrogarlo. Este aviso de terminación deberá de entregarse con al menos tres (3) meses de antelación a la fecha de vencimiento del plazo original o de sus posibles prórrogas.

Por su parte, sin perjuicio de las terminaciones anticipadas que se mencionan, este Contrato podrá darse por terminado por cualquiera de LAS PARTES, en cualquier momento sin necesidad de invocar causa y sin ninguna responsabilidad, siempre que medie previa notificación por escrito a la otra PARTE, con por lo menos tres (3) meses de anticipación a la fecha efectiva de terminación.

El CLIENTE se obliga a devolver al PROVEEDOR la Máquina, sus partes, repuestos, manuales y demás elementos asociados al alquiler de la Máquina.

Independientemente de la causa de rescisión del Contrato, el PROVEEDOR siempre mantendrá el derecho de exigir del CLIENTE el pago de los daños y perjuicios que el incumplimiento del CLIENTE le haya causado al PROVEEDOR. Independientemente de si el PROVEEDOR decidiera o no dar por terminado el presente Contrato, el PROVEEDOR tendrá el derecho de exigir el pago de los daños y perjuicios al CLIENTE por su incumplimiento de cualesquiera disposiciones establecidas en este Contrato.

Protección de Datos Personales. Ley N° 8968, y su reglamento y cualquier otra normativa relacionada.

Principios Corporativos y Código de Proveedores Nestlé.

El CLIENTE reconoce y acepta que ha revisado cuidadosamente y asimilado completamente los “Principios Corporativos de Negocios de NESTLÉ (el PROVEEDOR), comprometiéndose a aplicarlos de forma integral, entre los cuales figuran en forma enunciativa pero no limitativa, los siguientes:

e.- Cumplir en todo momento con todas aquellas disposiciones y leyes en materia ecológica y ambiental.

Finalmente, el CLIENTE se obliga a cumplir con el Código de Proveedores que se incorpora como Anexo “H”, al presente Contrato.

CONCLUSIONES

1. La marca registrada Starbucks se integró al Castillo Country Club mediante la firma de un contrato con la COMPAÑÍA NESTLÉ COSTA RICA S.A., empresa que ostenta la representación del Starbucks café en Costa Rica.
2. El proyecto de Starbucks Café se gestionó entre la Gerencia y Host Milton Zambrana y no fue objeto de análisis y aprobación por parte de la Junta Directiva. Zambrana firmó el contrato con la COMPAÑÍA NESTLÉ COSTA RICA S.A. en su calidad de presidente de Junta Directiva a pesar de no tener aprobación de dicho Órgano Colegiado.
3. No se ubicó evidencia que se haya entregado informe parcial ni final sobre la obra de remodelación realizada para la operación del Starbucks Café, ni se suministró copias de la orden de autorización de pagos ni facturas sobre este proyecto, a pesar que el Club ya debe haber cancelado los costos de remodelación.
4. Este contrato no establece mayores obligaciones para el Proveedor pero sí para el Cliente o contraparte: El Castillo Country Club, sobre el cual recae la mayor responsabilidad de esta operación.
5. En el contrato se establecen declaraciones y cláusulas que obligan al Castillo Country Club a cumplir con una serie de requerimientos como las siguientes:

→ *Cláusula de confidencialidad de la información que el PROVEEDOR establece al CLIENTE. En tanto que el personal que opera la cafetería Starbucks café en el Castillo forma parte de la planilla de El Club, con los costos y riesgos que ello lleva aparejado.*

Surgen las siguientes consultas:

- i. **Las personas contratadas por el Club para la operación del Starbucks Café tienen un contrato de confidencialidad firmado. No se nos suministró información al respecto.**
- ii. **Estas personas tienen pólizas de riesgos en caso que surja algún incumplimiento.**

→ *Obligación de adquirir exclusivamente los servicios y productos del Proveedor para la operación del establecimiento comercial Starbucks Café.*

La Gerencia no suministró información sobre el costo mensual de los productos y servicios en este punto de venta. Esto implica que el Club debe cancelar periódicamente un monto al Proveedor, Compañía Nestlé de Costa Rica, por insumos y servicios y está obligado a usar solo los insumos y productos que este proveedor establece a través del contrato.

→ *El PROVEEDOR no asume ni asumirá ninguna responsabilidad relacionada con la celebración del presente Contrato y/o por la venta de los Productos en el Establecimiento, por lo que el CLIENTE libera de toda responsabilidad al PROVEEDOR y su distribuidor autorizado en este sentido. El CLIENTE será ilimitadamente responsable por las obligaciones en que incurra frente al PROVEEDOR, su distribuidor autorizado y sus consumidores, así como por cualesquiera pérdidas o menoscabos causados al PROVEEDOR que*

estén relacionados con en el objeto de este Contrato y la prestación de los Servicios por parte del CLIENTE.

→ El CLIENTE deberá, a su cuenta y cargo indemnizar, defender y sacar en paz y a salvo al PROVEEDOR, empresas relacionadas, Starbucks International, Inc., distribuidores autorizados y a sus representantes y empleados, de cualquier juicio, reclamación, costas y gastos, incluyendo honorarios de abogados, daños o pérdidas, por reclamaciones de terceros contra el CLIENTE o que surjan de cualquier acto u omisión del CLIENTE, sus Establecimientos o empleados, incluyendo cualquier Producto o Servicios preparado o proporcionado por el CLIENTE, sus Establecimientos o sus empleados.

NOTA: Lo anterior hace más relevante el tema de las posibles pólizas de responsabilidad civil

De acuerdo con la información de estados financieros acumulados a mayo del 2024 este punto de venta refleja pérdidas acumuladas por ₡698 240,55. Esto sin tomar en cuenta la inversión inicial por más de 4 millones de colones y sin considerar el pago de comisión mensual por la suma de ₡203.965,00 +IVA por máquina (la compañía Nestlé todavía no ha factura ese pago). Si se suman estos dos montos las pérdidas son significativamente mayores, pasando del millón de colones.

RECOMENDACIONES A LA JUNTA DIRECTIVA

En tanto el contrato con la Compañía Nestlé tiene una cláusula de salida, se recomienda a la Junta Directiva:

1. Valorar la posible suspensión del contrato. Este es un punto de venta que está dejando pérdidas acumuladas que se verán reflejadas en el rubro de pérdidas acumuladas de Alimentos y Bebidas.
2. Valorar riesgos asociados que se derivan del Contrato y determinar si se está en condición de asumirlos.
3. Considerar que este punto de venta compite con los propios puntos de venta que tiene el Club y valorar cuál es la lógica de tener un punto de venta donde quien gana es la Compañía con la cual se suscribió el contrato y el Club pierde y le resta desarrollo a sus propias cafeterías.

III. TEMAS DE CONTRATACIONES

Se solicitó copia del expediente completo del proceso de contratación del proveedor de seguros a partir del 2023 con la siguiente información:

DOCUMENTO SOLICITADO	CONDICIÓN DE ENTREGA POR PARTE DE LA GERENCIA
Número de sesión de Junta Directiva donde se presentó el proyecto, quién propuso el cambio de proveedor del servicio y acuerdo de aprobación en Junta Directiva para autorizar el cambio del proveedor.	No existe acuerdo de Junta Directiva para autorizar el cambio de proveedor de seguros. La gerencia no entregó documentos de costos y beneficios, y menos análisis de riesgos de la anterior propuesta de Plan de Gestión de Riesgos y Seguros en relación con la presente. El señor Gerente informó que no se hizo ningún estudio de esta naturaleza en relación con este cambio de agente de seguros.

Copia de carta de autorización al nuevo proveedor para llevar los seguros del Castillo Country Club.	No se entregó copia de la carta de autorización al nuevo proveedor para que lleve los seguros del Castillo Country Club.
Detalle actualizado de las pólizas de seguros suscritas por el Club con todas las aseguradoras. Términos y montos de las coberturas y primas.	Se hizo entrega del documento denominado Informe anual de Gestión de Riesgos y Seguros 2023-2024 presentado por el agente de seguros MBA Rolando Navarro Barrantes. Adicionalmente se nos presentó como un adendum al Informe un documento denominado Aceptación de Propuesta Plan de Gestión de Riesgos 2024-2025 El informe viene dirigido a la Junta Directiva del Castillo Country Club pero no se analizó por parte de este órgano colegiado, el único nombre que se registra en el documento es el del expresidente Zambrana. En esta propuesta de Gestión de Riesgos se proponen nuevos seguros de alto costo para el Castillo.
Detalle de las pólizas de seguros suscritas por el Club antes del 01 de abril 2023 con todas aseguradoras. Términos y montos de las coberturas y primas.	La gerencia presentó un Excel en donde se presentan las líneas de seguro que se encuentran vigentes. No hay un el detalle de las pólizas de seguros suscritas por el Club anteriores. Esta información del Excel es insuficiente para que la Junta de Vigilancia haga un análisis comparativo de las coberturas antes y después del último proveedor.
Documento donde se registren los beneficios para el Club con este nuevo proveedor.	La gerencia no aportó documento al respecto
Declaración jurada del proveedor que declare que no existe vínculo de su persona con algún socio, miembro de Junta Directiva o miembro de algún puesto de toma de decisiones a nivel de órganos colegiados o de la Administración.	No se entregó, por parte de la gerencia, ninguna declaración jurada con los requerimientos solicitados.

La información suministrada por la gerencia no es suficiente para determinar, con certeza, los riesgos asociados a esta actividad y la necesidad de establecer pólizas adicionales. El Club debe tener claro que los riesgos asociados a cada proyecto o actividad estén cubiertos por pólizas.

Con base en la información suministrada por el Gerente General surgen inquietudes o dudas como las siguientes:

- En la póliza de Multirriesgo 0201MRM0000086 se debe detallar todo lo asegurado. Por ejemplo, se incluyen los ranchos, pero no se especifica el plano o ubicación por cada uno y el área.
- En el detalle no se reflejan las coberturas para todos los activos, tal es el caso de las piscinas y la infraestructura de los alrededores de éstas.
- No se incluye explícitamente tampoco la cobertura para restaurante(s) y su equipo, ni la sala de juegos.
- Es recomendable que los rubros asegurados estén bien detallados, y a la hora de un reclamo, no se presenten inconvenientes. Al no estar explícitamente incluido una actividad se corre el riesgo, en caso de un evento, el seguro no cubra los daños ocasionados.

CONCLUSIONES

1. Alguna información solicitada a la gerencia en relación con el tema de seguros no se suministró. Esto dificultó un mejor análisis.
2. El proceso de contratación del nuevo Intermediario de seguros fue decisión del expresidente Zambrana. Se desconoce si la administración o la auditoría tuvieron participación en el análisis de la nueva propuesta de seguros antes de proceder con la contratación.
3. Como parte del informe denominado "Informe Anual de Gestión de Riesgos y Seguros 2023-2024 se adjunta, por parte del corredor de seguros, un documento sin firmar, denominado "Aprobación de la Propuesta de Gestión de Riesgos 2024-2025". Esta propuesta de seguros plantea nuevas líneas de seguros a las ya contratadas anteriormente. Esto conlleva gastos adicionales que deben ser analizados cuidadosamente en cuanto a las necesidades de coberturas y los costos que conllevan. Se desconoce si esta propuesta está en estudio por parte de la Administración.

RECOMENDACIONES

A LA JUNTA DIRECTIVA Y LA ADMINISTRACION

1. Realizar un análisis de costo beneficio entre la propuesta de Gestión de Seguros anterior y la actual. Esto con el fin de validar que el cambio es beneficioso para el Club y que las coberturas son las adecuadas.
2. Hacer un análisis de las necesidades de aseguramiento que tiene el Castillo y adecuar las pólizas a estas demandas o necesidades. Esto, especialmente, por cuanto en la Propuesta de Gestión de Riesgos 2024-2025, que presenta la aseguradora, se establecen nuevos seguros con costos adicionales para el Club.
3. Realizar un estudio exhaustivo de las coberturas y riesgos que se establecen en las pólizas y validar que todos los activos y actividades del Club tengan las coberturas adecuadas.
4. Verificar que el presupuesto histórico de las pólizas de Castillo no se incremente sustancialmente al adquirir nuevas pólizas recomendadas por la aseguradora la Propuesta de Gestión de Riesgos 2024-2025 sin un objetivo claro y sin analizar el impacto financiero que estas conllevan.

A LA AUDITORIA INTERNA:

Se recomienda, a través de los órganos de fiscalización societarios como la auditoría interna, establecer los controles para garantizar que las coberturas de las pólizas de seguros de los activos del Club sean las adecuadas y que no se adquieran nuevas pólizas sin un objetivo claro y sin analizar el impacto financiero que estas conllevan.

IV. TEMAS RELACIONADOS CON LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA, 15 MARZO 2024

DOCUMENTO SOLICITADO	CONDICIÓN DE ENTREGA POR PARTE DE LA GERENCIA
Copia de las gestiones realizadas por el expresidente Host Zambrana Granados, en atención al artículo 56 inciso 4 de los Estatutos del Castillo Country Club, para proceder con la inscripción del acta de Asamblea de accionistas del 15 de marzo del 2024 en el libro de Actas del Castillo Country Club.	La gerencia no suministró información al respecto.
Listado de las acciones tomadas por la Gerencia General para oficializar y cumplir los acuerdos de Asamblea del 15 de marzo del 2024, de acuerdo con el artículo 59 DE LA EJECUTORIEDAD Y EJECUTIVIDAD DE LOS ACUERDOS de los Estatutos del Club.	<p>La respuesta del Gerente es la siguiente: “Los acuerdos tomados en Asamblea no fueron proporcionados ni instruidos a la Administración por ningún medio”.</p> <p>No obstante, el señor Carlos Lépiz le solicitó a la Gerencia General, mediante un oficio debidamente firmado y redactado la colaboración para asumir el puesto, lo cual fue denegado por el gerente general Chaves, quien de manera expresa desconoció a la Asamblea del 15 de marzo. Contamos con copia de esos documentos</p>

V. TEMAS RELACIONADOS CON EL COMUNICADO DEL DIA 8 DE ABRIL, 2024, EN DONDE EL EXPRESIDENTE HOST ZAMBRANA INFORMA SU CONTINUIDAD DE LABORES COMO PRESIDENTE

DOCUMENTO SOLICITADO	CONDICIÓN DE ENTREGA POR PARTE DE LA GERENCIA
Fundamentar la actuación de la Gerencia General con respecto a la publicación del comunicado emitido por Host Zambrana Granados el 08 de abril, 2024.	<p>La respuesta del Gerente fue:</p> <ol style="list-style-type: none"> “La Gerencia General se mantuvo neutral y al margen de los acontecimientos relativos al nombramiento de la nueva Junta Directiva y/o la continuidad de la anterior. La instrucción fue girada directamente por el Sr. Zambrana a la Jefatura de Servicios al Socio, quien lidera el área de Comunicación y Mercadeo.” Oficio de respuesta de la Gerencia a los cuatro directores recién electos. En este oficio entre otras cosas se cita: “debo seguir los criterios legales que han externado los diferentes asesores legales, según los cuales la Junta Directiva que ha venido ejerciendo, debe mantenerse en funciones aún después del 1 de abril, hasta que se realice un nuevo proceso electoral. Es a esta Junta Directiva a la cual debo responder de momento.”
Copia de los criterios legales emitidos que sustente la continuidad del Host Zambrana Granados como presidente del Club, a partir de la interpretación del artículo 186 del Código de Comercio, a pesar que su	<p>La Gerencia presentó:</p> <ol style="list-style-type: none"> Comunicado de la Junta Directiva a los accionistas de fecha 01 de abril 2024 suscrito por los directores Randall González, Fidel

<p>nombramiento caducó el 31 de marzo 2024, según lo estipulado en los Estatutos y Reglamentos del Club.</p>	<p>Rodríguez e Irma Sáenz y el expresidente Host Zambrana en donde establecen, que según el criterio del asesor legal, no podía declararse electa ninguna persona y que de acuerdo con el artículo 186 del Código de Comercio, ellos continuarán como directores.</p> <p>b. Criterio del asesor legal Licdo. Fernando Apuy en donde cita que se acate lo resuelto por el Tribunal Electoral del 11 de marzo del 2024, disponer la convocatoria a una nueva Asamblea soberana electoral y recomienda no firmar el acta de la Asamblea Ordinaria celebrada el 15 de marzo 2024.</p>
<p>Sustento legal y actuación de la Administración para las convocatorias a sesiones de Junta Directiva convocadas por parte de Host Zambrana Granados a partir del 01 de abril 2024. Este punto debe contar y no se limita a:</p> <p>i. Agendas correspondientes a las citadas convocatorias</p> <p>ii. Acuerdos tomados en las citadas sesiones.</p> <p>iii. Actuar de la Gerencia General con respecto a los acuerdos tomados</p>	<p>La respuesta de la gerencia general fue: “No corresponde a la Administración convocar o desconvocar a la Junta Directiva. Esta función es meramente atribuible al mismo órgano Junta Directiva a través de la Secretaría, la cual no está supeditada a las órdenes de la Administración”.</p> <p>En relación con los puntos i., ii. y lii la gerencia solo aportó 3 acuerdos de los 23 tomados por la Junta Directiva a partir del 01 de abril 2024.</p>
<p>Copia de las instrucciones giradas por Host Zambrana Granados (mediante oficios, correos u otros medios), a funcionarios del Club, a las secretarías de la Junta Directiva y a la Gerencia General para desatender las solicitudes de los nuevos miembros de la Junta Directiva encabezada por el señor Carlos Lépez Jiménez y Junta de Vigilancia (juramentado en la Asamblea Ordinaria del 15 de marzo 2024) y externar la posición de la Gerencia General al respecto.</p>	<p>El gerente general aportó correo del 08 de abril 2024 remitido por el señor Host Zambrana y dirigido a la jefatura de comunicación solicitando la publicación de comunicado a todos los socios donde comunica que el Señor Zambrana continúa en sus funciones como presidente de Junta Directiva hasta tanto no se inscriba el nuevo nombramiento de integrantes de Junta Directiva.</p> <p>También adjunta correo del 09 de abril del Lic. Apuy Sirias en donde menciona que la señora Sonia Domian no es parte de la Junta Directiva y no puede instar ninguna convocatoria de Junta Directiva.</p> <p>El señor Gerente cita lo siguiente: “Es importante mencionar que las instrucciones del Sr. Zambrana usualmente se realizaban verbalmente y este acudía directamente al colaborador responsable o bien, mediante llamada telefónica o mensajería de texto a los teléfonos personales de los colaboradores.”</p>

CONCLUSIONES

1. En concordancia con la información suministrada por el señor Erick Chaves se puede concluir lo siguiente:

- a. A partir del 01 de abril 2024 el señor Gerente, para su gestión, solo siguió instrucciones de Host Zambrana y se basó en el criterio legal de Fernando Apuy quien desconoce en su criterio el nombramiento de los nuevos directores.
- b. Los acuerdos de Asamblea del 15 de marzo 2024 no fueron ejecutados por el señor Gerente tal como lo establece el artículo 59 del Estatuto del Club.
- c. Los directores Randall González, Fidel Rodríguez e Irma Sáenz se sumaron al criterio del Lic. Fernando Apuy y desconocieron los acuerdos tomados en Asamblea el 15 de marzo 2024.
- d. El señor Zambrana dictaba órdenes y diligencias de manera verbal ante cada oficina o bien por vía telefónica y a los colaboradores encargados, incluyendo al gerente. El gerente ejecutaba órdenes de Zambrana pese a que, en esa fecha, se entendía vencido el nombramiento del señor Zambrana de conformidad con lo acordado por la Asamblea de socios del 15 de marzo de 2024.

VI. TEMAS RELACIONADOS CON EL ALLANAMIENTO REALIZADO EL DÍA 22 DE MARZO, 2024

DOCUMENTO SOLICITADO	CONDICIÓN DE ENTREGA POR PARTE DE LA GERENCIA
Copia de expediente de denuncia presentada ante la Fiscalía de Heredia por el señor Zambrana Granados.	No se entregó documento solicitado.
El legajo del allanamiento	El gerente no presentó documento alguno con respecto al allanamiento y cita textualmente lo siguiente "Dicha orden judicial no fue presentada ante la Gerencia ni ningún Departamento de la Administración. La orden de ingreso de los funcionarios del Poder Judicial fue girada directamente por el Sr. Zambrana. Se presume que este documento se encuentra en custodia de este, pero a la fecha no ha sido comprobado."
Lista de documentos y activos incautados por el OIJ en el allanamiento (libros, computadoras, contratos y cualquier otro documento o activo decomisado)	<p>El señor Gerente presenta la lista de documentos y activos incautados.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Computadoras de los siguientes funcionarios. <ol style="list-style-type: none"> a. Joselyn Picado - Asistente Ejecutiva de Gerencia General b. Carlos Valladares - Coordinador de Atención al Socio c. Yorleny Acuña - Coordinadora de Cobros d. Marisela Calvo - Coordinadora de Cuentas por Pagar e. Alonso Araya - Supervisor de Tesorería f. Equipo en custodia de Auditoría de excolaboradora Damaris Campos. g. NAS - Servidor de Back Ups - Tecnologías de la Información. 2. Documentos: <ol style="list-style-type: none"> a. Asistente Ejecutiva de Gerencia General: <ol style="list-style-type: none"> i. Archivo de Juzgados 2023-2024. ii. Correspondencia 2023-2024 iii. Contratos 2023-2024 iv. Facturación Gerencia (consumos y reuniones) v. Tribunal Electoral (parte de los documentos) vi. Informes de órganos colegiados ASSOEL 2023-2024 vii. Auditorías 2023-2024

	<p>viii. Expediente sustitución de piso Piscina Recreativa ix. Archivo Asamblea General Ordinaria 15 de marzo 2024 X. Expedientes, actas y correspondencia del Tribunal Disciplinario b. Cobros: i. Expedientes de Acciones con Opción de Compra. ii. Expedientes de Usufructos iii. Expedientes de gestión de morosidad. No se entregó detalle de otras áreas intervenidas: Cuentas por pagar - Auditoría - Tesorería - Contabilidad.</p>
--	--

CONCLUSIONES

A partir de la información suministrada, parece ser que existió una pérdida de control gerencial de parte del Sr Chaves quien no atendió la diligencia de allanamiento, pese a ser el encargado de la custodia general de todos los activos del Club y permitió que se hiciera como un acto individual y particular del Sr Zambrana, sin que - hasta el momento - se hayan dimensionado los verdaderos impactos de esta intervención judicial. Se está a la espera de las valoraciones de los especialistas en la materia. -

VII. TEMAS RELACIONADOS CON LA PROPIEDAD SOCIETARIA

- a. La Gerencia entregó copia del Plano (s) Catastro de la propiedad del Castillo Country Club. Se entregaron dos copias escaneadas de planos catastro del CCC de fechas 30 de octubre de 1995 y otra fecha 14 noviembre de 1988. Esto planos corresponden a diferentes terrenos.
- b. Estudio registral de las hipotecas, gravámenes que tiene actualmente el Club.
Se presentó estudio registral sin fecha en donde se establece que la finca 41808 tiene un gravamen por una cédula hipotecaria en segundo grado por 750 mil dólares con el Banco de Costa Rica , esta cédula está respondiendo por un crédito que mantiene el Club con ese Banco

CONCLUSIONES

De acuerdo con la información brindada por la gerencia, el Castillo Country Club solo mantiene un gravamen sobre la finca 41808 con el Banco de Costa Rica.

RECOMENDACIONES

Solicitar certificación actualizadas de los planos de las fincas del Castillo y certificación del Banco de Costa Rica sobre la hipoteca.

VIII. TEMAS JUNTA DIRECTIVA

- a. Copia certificada de las actas de Junta Directiva aprobadas desde 01 de abril de 2023 a la fecha de hoy.

Sobre la información de actas solicitada solo se entregó, por parte de la Gerencia, cuatro actas (1579, 1580, 1581 y 1582) sin firmar y sin certificar. En tanto estas actas no vienen firmadas, la Junta de

Vigilancia sigue a la espera de esta información. Esto también dificultó el análisis de información para establecer validaciones de información en actas para el presente informe.

CONCLUSIONES FINALES

1. De acuerdo con la información suministrada por el Gerente General Eric Chaves el señor Host Milton Zambrana Granados – a título personal e involucrando al club - contrató servicios profesionales legales con cargo a los 20 mil dólares citados en el Artículo 93 del Estatuto. Importante señalar que los montos cancelados por servicios profesionales durante la administración anterior superan los 143 millones de colones.
2. El expresidente Zambrana suscribió contratos con terceros sin realizar un estudio de factibilidad y sin analizar las consecuencias y riesgos de estos contratos, lo cual expone al Club a riesgos.
3. De acuerdo con lo expuesto en este informe hay incongruencia en la forma cómo se desarrolló el proceso de contrataciones legales, la tramitación de pagos y la entrega de productos (calidad y temporalidad de los mismos).
4. No se tiene conocimiento de la existencia de cuestionamientos, informes a la Junta Directiva, ni denuncias por parte de la administración, de la CAEF, de la auditoría interna sobre la actuación del expresidente Zambrana en relación con gastos excesivos por contrataciones legales y por la firma de contratos con terceros.

RECOMENDACIONES FINALES

1. Reforzar las obligaciones del Gerente General para que deba contestar las solicitudes de los órganos colegiados en un tiempo no mayor a los 5 días hábiles y así se haga constar en el documento de contratación al inicio de las funciones.
2. Tomar un acuerdo de Junta Directiva para instruir a la Gerencia para que entregue, en un plazo de 5 días naturales, la información todavía pendiente solicitada por Junta de Vigilancia.
3. Analizar, por parte de la Junta Directiva, la Propuesta de Gestión de Riesgos 2024-2025.
4. En concordancia con el Artículo 90 inciso 2 de los Estatutos del Club se recomienda a la Junta Directiva tomar las acciones correctivas e investigar posibles responsabilidades de las actuaciones que se registran en el presente informe y realizar las denuncias que corresponda.
5. En atención al artículo 90 inciso 5 de los Estatutos del Club se les insta a los actuales directivos que denuncien por escrito cualquier irregularidad que conozcan y que resulte complementaria a la información que se presenta en el presente informe.

PERIODO ABRIL 2024 – AGOSTO 2024

- **SESIONES DE JUNTA DIRECTIVA:** Se realizaron un total de 18 sesiones de Junta Directiva. Como un caso atípico en la historia del Club, durante el mes de abril 2024, se realizaron sesiones de Junta Directiva en grupos separados: 3 directores: Fidel Rodríguez, Randall Gonzales e Irma Sáenz asistieron a las sesiones convocadas por el expresidente Host Zambrana y Sonia Domian, Jeannete Cordero y Danilo Rodríguez asistieron a las sesiones convocadas por el presidente electo Carlos Lépiz. De estas sesiones se generaron cinco actas (2 del grupo de Don Carlos y 3 del grupo de los tres directivos restantes). Las actas de ambos grupos constan en el libro de actas de Junta Directiva.
- La administración y tres miembros de la anterior Junta Directiva se mantuvieron en la posición de desconocer el nombramiento de los 4 nuevos directivos electos en la ASSOEL 2024 y juramentados en la Asamblea del 15 de marzo del 2024.
- Con vista en la personería jurídica extendida por el Registro Nacional, a partir de 1 de mayo 2024 se integraron la totalidad de los miembros de Junta Directiva bajo la conducción del actual presidente Carlos Lépiz Jiménez.

Durante este período la Junta Directiva realizó las siguientes acciones:

1. **Nombramiento de las siguientes comisiones permanentes:**

Auditoría y Riesgos - Coordinador: Fidel Rodríguez
CAEF: Comisión de asuntos económicos y financieros-Coordinador: Randall Gonzáles
Recreación y Deportes - Coordinadora: Irma Sáenz
Obras y Mantenimiento - Coordinador: Danilo Rodríguez
Sostenibilidad y ambiente – Coordinadora: Jeannete Cordero
Nuevos Ingresos - Coordinador: Carlos Lépiz
Comunicación - Coordinadora: Sonia Domian
Innovación y Servicios - Coordinadora: Sonia Domian
Asuntos Legales y Estatutarios Coordinador: Carlos Lépiz
Asuntos financieros - Coordinador: Carlos Lépiz

Nombramiento de Comisiones Ad Hoc:

Reclutamiento y selección de nuevo gerente - Coordinador: Fidel Rodríguez.

Se presentó en Junta Directiva los lineamientos para el trabajo de las comisiones en lo que respecta a: frecuencia de reuniones al mes, cantidad de socios por comisión (de tres a cinco como máximo) más los personeros administrativos según corresponda, nombrar el coordinador el cual será un director de JD y llevar minuta y control de asistencia. Cada Comisión debe de informar

cada mes a la JD los avances de su trabajo y en los casos que haya proyectos o propuestas presentarlas a la JD para su conocimiento y aprobación cuando sea necesario.

2. La Junta Directiva solicitó informes a la Gerencia General sobre diversos temas de interés societario. La Gerencia hizo la presentación de los informes en sesiones de Junta Directiva.
3. Se recibieron solicitudes de revocatoria contra acuerdos de Junta Directiva, oficios y correos electrónicos con amplias solicitudes de información referente al proceso de inscripción de la actual Junta Directiva. Se presentaron cuestionamientos sobre la legitimidad de cuatro integrantes de Junta Directiva. Estos documentos fueron tramitados por algunos miembros de Junta Directiva, otros por el anterior presidente. También se han recibido correos de parte de abogados externos que otrora ofrecieron servicios profesionales al Club, cuestionando el accionar de la Junta Directiva. La mayoría de los oficios y cuestionamientos están relacionados con procesos de denuncias resueltas por el Tribunal Disciplinario, apeladas por las partes e incluidas para resolver en Asamblea y también con la inscripción de los nuevos directivos.
4. La atención de estos trámites por parte de la administración, de la Junta Directiva y demás órganos colegiados del Club demanda mucho tiempo y resta productividad a la atención de los objetivos y acciones prioritarias del Club y genera un desgaste que no aporta valor agregado a los socios. Además, el planteamiento de apelaciones, demandas y recursos de revocatoria hace que el Club siga incurriendo en más gastos legales.
5. La Junta Directiva dio por recibidos los estados financieros de los meses de abril, mayo, y junio 2024, los cuales fueron expuestos, mensualmente, por el contador o jefe financiero a la Junta Directiva.
6. A la fecha está en proceso la revisión y actualización del Plan Estratégico actual 21-24 que se dejó de lado por parte de la administración anterior, para concretar el Plan Estratégico y el Presupuesto de Inversión 2025-2028. El gerente general presentó un plan operativo que está pendiente de análisis. El anterior jefe financiero elaboró un presupuesto para el 2024 y se presentó para su análisis en la CAEF en el mes de agosto 2024. Este presupuesto no fue aprobado por CAEF al adolecer de supuestos e indicadores que lo conviertan en un instrumento de control y de apoyo para la toma de decisiones. Dado lo avanzado del período la CAEF recomienda a la Junta Directiva no aprobar el presupuesto para el 2024 por no reunir los requerimientos básicos de un presupuesto que sirva de apoyo a la gestión y para la evaluación con fines de mejora. En su lugar sugiere a la Junta Directiva trabajar, por lo que resta del año, en el plan estratégico 2025, el plan operativo 2025 y la formulación del presupuesto 2025 con supuestos e indicadores bien definidos.
7. En la Administración Superior renunció el jefe financiero hace aproximadamente 2 meses y se nombró en julio 2024 al sustituto en ese puesto Sr. Adrián Scafidi Vargas. El gerente general renunció y dio su preaviso de ley laborando hasta el día 12 de agosto de los corrientes. Para el nombramiento del nuevo Gerente General la Junta Directiva conformó una comisión temporal integrada por dos miembros de Junta Directiva y uno de la fiscalía, donde el señor Fidel Rodríguez es el coordinador, se está coordinando con la empresa reclutadora Mind Consulting para llevar a cabo el proceso de selección.

8. Se dio tramite a varios oficios suscritos por socios, así como solicitudes referentes a temas de índole financiero, administrativo y de JD.
9. Se atiende la programación, convocatoria y coordinación para la organización de la Asamblea del 31 de agosto 2024.

Atentamente,

Alice Ramírez Ramírez
Presidenta

Mónica Bolaños Sánchez
Vicepresidenta

Carlos Rodríguez Chacón
Secretaria