

## ADENDUM: ASAMBLEA FISCAL 15 MARZO 2025

### INFORME DE PRESIDENCIA

**Carlos Lépiz Jiménez-Presidente-Junta Directiva**

En virtud de inquietudes que ha generado la toma de decisiones de la Junta Directiva, presento el siguiente anexo al Informe de Presidencia sometido en tiempo y forma, a los señores asambleístas, con motivo de la Asamblea Fiscal 2025.

#### I. ANTECEDENTES:

##### 1. Auditoría externa CENTRAL LAW:

En el año 2023 se dio a conocer a la comunidad societaria el “Reporte Auditoría Externa” de la empresa CENTRAL LAW, suscrito por el Lic. Enrique Carranza. Esta auditoría presentó, entre sus resultados, la: “Revisión del registro de accionistas y expedientes de los accionistas, así como a las políticas y prácticas para el traspaso de acciones y nombramientos de beneficiarios”.

Para el tema b), la auditoría hace referencia a hallazgos, a la normativa establecida en el código de comercio y a jurisprudencia de la Sala Primera:

<i>Sala Primera de la Corte. Resolución N°01564-2012</i>	<i>Sala Primera de la Corte. Resolución N°00455-2007</i>
<i>Sala Primera de la Corte. Resolución N°01287-2017</i>	<i>Sala Primera de la Corte. Resolución N°00601-2022</i>
<i>Sala Primera de la Corte. Resolución N°01318-2010</i>	

Entre los resultados del análisis de situación de esta auditoría, se presentaron recomendaciones importantes referidas a: reformar los estatutos, cerrar actuales libros de Registro que no cumplan con lo que ordena el Código de Comercio, cómo hacer la reposición de acciones y crear métodos para endosar los títulos accionarios.

##### 2. Consultoría Facio Cañas (FAYCATAX)

Con fecha 23 de octubre 2023 la Firma entregó el siguiente documento: “**Informe de revisión tributaria realizada al Castillo Country Club**”. En éste se presenta un resumen de los principales hallazgos y recomendaciones sobre el riesgo identificado en la cuenta APORTE DE CAPITAL. Este informe es un aporte más que evidencia la urgencia de atender tan importante tema.

##### 3. Auditoria BCR CONSULTORES:

En el año 2024, como parte de los hallazgos de la revisión de los estados financieros del Club, esta auditoria identifico:

1. Una diferencia negativa en la cuenta patrimonial de Capital Aportado al cierre del 31 de diciembre del 2024 por un monto de ¢198,122,823, que no corresponde a lo reflejado en los estados financieros. Este hallazgo había sido detectado previamente por los auditores externos de períodos anteriores, para el período 2024 aún sigue pendiente de subsanarse. Sin embargo, la administración ha evidenciado la realización de esfuerzos para corregir la situación.
2. Al cierre del 31 de diciembre de 2024, no se cuenta con un sistema integrado de gestión (ERP), por lo que muchos de sus procesos administrativos y financieros se realizan manualmente. Esto incluye funciones críticas relacionadas con la contabilidad, la facturación y la gestión de socios. Las mejores prácticas empresarial recomiendan dicho sistema para automatizar e integrar procesos, minimizar errores humanos, disminuir la manipulación de datos, y gestionar adecuadamente las relaciones con los socios, incluidos los cobros y el seguimiento de cuotas.
3. Las políticas contables del Club, aunque alineadas parcialmente con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), presentan deficiencias significativas en los siguientes aspectos:
  - **Falta de especificidad en políticas contables clave:** Las políticas contables sobre estimaciones contables y provisiones no están suficientemente desarrolladas para reflejar los riesgos inherentes y la materialidad de las partidas más críticas. No se especifica un tratamiento contable claro para activos biológicos o inventarios destinados a la venta (invernaderos), que forman parte en la operación del Club.
  - **Inconsistencia en la revelación de información relevante:** Las notas a los estados financieros no proporcionan información detallada sobre el tratamiento contable de elementos clave, como las políticas de deterioro de activos y las estimaciones aplicadas para cuentas por cobrar, especialmente en casos de morosidad superior a las seis cuotas.
  - **Cumplimiento limitado con la NIC 1 - Presentación de Estados Financieros:** No se identificaron políticas claras para eventos significativos posteriores al periodo reportado que impliquen ajustes (NIC 10). Esto podría afectar la integridad de los estados financieros al no revelar las implicaciones financieras de dichos eventos.
  - **Falta de ajustes retroactivos por cambios en políticas contables:** Se detectaron posibles cambios en criterios de estimación y registro, que no fueron aplicados retroactivamente ni suficientemente explicados en las notas a los estados financieros, contraviniendo la NIC 8.
4. Al 31 de diciembre de 2024, se revisó la metodología utilizada para la valoración de los inventarios en los distintos espacios recreativos y operativos del club, tales como restaurantes, piscinas y otros. La revisión tuvo como objetivo verificar el cumplimiento de la NIC 2 - Inventarios, en lo referente al cálculo del valor neto realizable (VNR). De acuerdo con la NIC 2, los inventarios deben ser valorados al menor entre:
  - ✓ El costo, el cual incluye los costos de adquisición y producción.

- ✓ El valor neto realizable (VNR), definido como el precio estimado de venta en condiciones normales menos los costos necesarios para finalizar y vender el inventario.

Se identificó que el Club no realiza una evaluación adecuada del valor neto realizable (VNR) de los inventarios. Aunque se reportan los costos de adquisición de los inventarios, no existe evidencia de que se estén comparando con el VNR para determinar si estos deben ajustarse a la baja, conforme lo exige la NIC 2. En los inventarios revisados, se asumió que los valores registrados eran adecuados, sin realizar una verificación del menor entre el costo y el VNR.

## II. ACUERDOS DE JUNTA DIRECTIVA:

Respecto a lo señalado por las auditorías citadas, la Junta Directiva tomó acuerdos para contratar los servicios de una empresa externa con el fin de cumplir con las recomendaciones. Los acuerdos a continuación descritos, responden a ese objetivo.

- **Acta 1607 18-11-2024: ACUERDO 06- 1607:** *Se le solicita a la Gerencia que elabore un cartel de licitación para recibir ofertas de contratación concerniente a los servicios para la elaboración de la mega acta.*
- **Acta 1611 15-01-2025: ACUERDO 09-1611:** *Considerando la situación, que, por larga data, se viene arrastrando con relación al auxiliar contable del capital social, y del libro de registro de accionistas; tomando en consideración la necesidad urgente de solucionar los desfases que esos documentos tienen y, considerando que el informe de auditoría externa del año anterior contiene una opinión calificada sobre ese problema, la Junta Directiva, ante la presentación y opinión del Gerente, se acuerda aprobar de la recomendación presentada por la Gerencia para la contratación de la empresa Leus Legal, quiénes serán los encargados de realizar el trabajo de la mega acta por un monto de \$ 75.000 dólares americanos.*

## III. SEGUIMIENTO A RECOMENDACIONES DE LAS AUDITORÍAS:

Con fundamento en el Art. 84 (“9.1 para efectos legales, estratégicos y logísticos, la Junta Directiva, como cuerpo colegiado, será el superior jerarca e inmediato del Auditor Interno.”), la Junta Directiva tomó el siguiente acuerdo para dar seguimiento a los hallazgos y recomendaciones de las auditorías externas:

- **ACUERDO 02-1605:** Se somete a votación la modificación del acuerdo 09-1602, quedando de la siguiente manera: **ACUERDO 09-1602:** Se somete a votación trasladar el informe presentado por la subcoordinadora Jeannette Cordero de la comisión AD HOC de análisis financieros contables, a la comisión de auditoría, a la

auditoría interna y a la Gerencia General y recibir un estatus trimestral por parte de la auditoría y la Gerencia.

Es digno informar que la Auditoría Interna ha rendido informes al respecto, los cuales han sido del conocimiento de la Junta de Vigilancia, quienes reciben toda la documentación inherente a sesiones de Junta Directiva y de la Gerencia, siendo ésta última la encargada de atender los hallazgos y recomendaciones con el fin de tomar las decisiones pertinentes para la atención de las mismas.

#### **IV. PROCESO:**

Durante el proceso para asumir el tema de la “Mega Acta” (reiteradamente señalado por las Auditorías externas), esta Junta Directiva ha actuado con la única intención de dar soluciones concretas a los hallazgos señalados. Los acuerdos adoptados por la Junta Directiva, para llevar a buen puerto lo indicado, produjeron análisis discrepantes, tanto de la Junta de Vigilancia como de algunos socios y beneficiarios, que por escrito y verbalmente han solicitado información de lo actuado por la Junta Directiva y el Gerente, expresando inquietudes que hacen a sus miembros recapacitar si es deber de la Junta Directiva o de la Asamblea, tomar las decisiones pertinentes respecto a este tema tan complejo.

La Junta Directiva ha llegado a la conclusión de que, siendo un tema societario de suma trascendencia, lo conveniente es que sea la propia Asamblea la que tome los acuerdos al respecto. Por esta razón, la Junta Directiva ha considerado dejar sin efecto lo acordado y mocionar ante la Asamblea, con base en el Informe de Presidencia, así como en el Informe de la Junta de Vigilancia, en que se alude el tema en referencia.

#### **V. MOCIÓN:**

Convencidos de que la mejor decisión es que sea la comunidad societaria en Asamblea, la que en un tema tan especial que cuenta con un suficiente diagnóstico, tome la decisión final sobre cuál debe ser el rumbo a tomar para atender los hallazgos y recomendaciones de las auditorías externas.

#### **Por tanto**

##### **Primero.**

Por ser más oportuno y conveniente para los intereses societarios, por contrario imperio esta Junta Directiva deja sin efecto los acuerdos 06-1607 y 09-1611 y en su lugar ordena elevar el asunto para que sea conocido en Asamblea de Socios

### **Segundo.**

La Asamblea de Socios deberá votar si es su voluntad soberana hacer un procedimiento de revisión y subsanación del problema del auxiliar de capital social y del libro de registro de accionistas

### **Tercero.**

Si la Asamblea decide que sí es su voluntad llevar a cabo el procedimiento, se recomendará a la Asamblea la creación de una Comisión que, en conjunto con la Administración, se encargue del conocimiento de la situación, y que deberá elaborar y presentar a la Junta Directiva los lineamientos del procedimiento a seguir

### **Cuarto.**

Una vez concluido el proceso y con la recomendación de la comisión, se deberá presentar a la Junta Directiva el procedimiento recomendado, para que ésta a su vez convoque nueva Asamblea que apruebe la recomendación y se ejecute lo decidido.

### **A MANERA DE CONCLUSION:**

Es evidente la importancia de asumir y procurar una solución adecuada al tema de la “Mega Acta”, señalado reiteradamente por las auditorías externas. En este sentido, esta Junta Directiva asumió con entereza el reto y ha actuado con la única intención de dar soluciones concretas a los hallazgos señalados.

En resumen, señalamos con vehemencia, que las acciones tomadas por la actual Junta Directiva, ha sido con el objetivo de tomar decisiones con visión de futuro en lugar de postergar las soluciones a un problema tan importante y ha tenido como único interés mejorar la gestión de El Castillo Country Club para bienestar de sus socios y beneficiarios.