

**Informe del seguimiento a los hallazgos y recomendaciones
de la revisión tributaria – 2023**

El Castillo Country Club, S.A.,

Auditoría 2025



Crowe Horwath CR, S.A.

2442 Avenida 2

Apdo. 7108-1000

San José, Costa Rica

Tel +(506) 2221-4657

Fax +(506) 2233 8072

www.crowe.cr

9 de febrero de 2026

Señores
Junta Directiva
Castillo Country Club S.A.
Presente

**ASUNTO: INFORME DEL SEGUIMIENTO A LOS HALLAZGOS Y
RECOMENDACIONES DEL INFORME DE REVISIÓN
TRIBUTARIA 2023**

Estimados señores:

Para nosotros es un placer y un privilegio poder asistir al Castillo Country Club, S.A. (el Club), en materia tributaria y legal. Nos complace hacer de su conocimiento el siguiente análisis, elaborado con el propósito de dar seguimiento a los hallazgos y recomendaciones incluidas en el informe de FAYCATAX del 23 de octubre del 2023, denominado “*Informe de revisión tributaria realizada al Castillo Country Club*”.

Queremos recalcar el hecho de que, cada uno de los siguientes puntos, ha sido desarrollado de conformidad con la Ley, la jurisprudencia y nuestra experiencia como asesores en esta materia.

1. Objetivo del análisis

El objetivo del presente análisis es actualizar el estado de la diferencia patrimonial mencionada en el “*Informe de revisión tributaria realizada al Castillo Country Club*” y en los informes legales y de auditoría relacionados, incorporando los resultados de las revisiones y depuraciones realizadas con posterioridad. Asimismo, se busca evaluar la situación actual del saldo, determinar su naturaleza y grado de exposición residual, y valorar su nivel de riesgo de cara al proceso de auditoría externa correspondiente al ejercicio 2025, considerando los aspectos contables, legales, fiscales y de gobernanza relevantes.

2. Antecedentes.

A continuación, se presentan los antecedentes del caso bajo análisis:

- a) **El Informe de Revisión Tributaria emitido por FAYCATAX** (Facio & Cañas) como parte de una consultoría especializada para evaluar el riesgo fiscal asociado a la cuenta de Capital Aportado / Capital Adicional Pagado. El trabajo incluyó la revisión de expedientes de socios, contratos, recibos, historial de pagos y documentación de respaldo, abarcando principalmente el período 2011–2022, así como muestras adicionales de años anteriores. Como resultado, FAYCATAX logró respaldar documentalmente una parte sustancial del capital aportado y determinó que la diferencia residual identificada corresponde a un monto histórico, asociado a prácticas administrativas y documentales de períodos antiguos.

Del saldo total de capital registrado por aproximadamente ₡4.000,9 millones, se logró respaldar documentalmente, mediante contratos, recibos, historial de pagos y registros contables, un monto aproximado de ₡2.837,6 millones, correspondiente principalmente al período 2011–2022. Indica el informe que la diferencia de ₡1.163,3 millones, corresponde mayoritariamente a aportes históricos realizados en períodos anteriores al año 2010, para los cuales la evidencia documental es incompleta o no se encuentra plenamente disponible.

Desde el punto de vista tributario, FAYCATAX concluye que los montos analizados tienen naturaleza patrimonial y no constituyen ingresos gravables, conforme a la Ley del Impuesto sobre la Renta (Ley 7092). El informe advierte que el principal riesgo fiscal radica en una eventual presunción de incremento patrimonial no justificado en ausencia de formalización societaria suficiente; sin embargo, considera que dicho riesgo es defendible, dada la naturaleza intra-patrimonial de los aportes, la evidencia disponible y la antigüedad de las partidas.

- b) **El Informe de Auditoría Legal emitido por el Lic. Enrique Carranza Echeverría (Central Law)**. Dicho informe identifica debilidades históricas en la gestión societaria, principalmente en el manejo del Libro de Registro de Accionistas, los procedimientos de traspaso de acciones y el uso de figuras que no armonizan plenamente con el Código de Comercio de Costa Rica, en particular con lo dispuesto en los artículos 137 y 140. El asesor legal advierte que, en ciertos casos, se confundieron figuras no accionariales con la condición de socio y se emplearon mecanismos de rescate, reposición o cesión de acciones sin cumplir estrictamente los requisitos legales de endoso e inscripción.

El informe legal aclara que estos hallazgos no implican por sí mismos la invalidez del capital aportado, sino que reflejan riesgos de formalización y gobernanza de carácter histórico. Asimismo, concluye que la regularización de la Junta Directiva, la actualización de la personería jurídica y la adopción de actos societarios confirmatorios permitirían sanear la situación hacia el futuro, limitando el riesgo legal a eventuales reclamos individuales que, para prosperar, requerirían prueba documental específica.

- c) **El Informe de Auditoría Externa del ejercicio 2024**, emitido por BCR Consultores S.A., Contadores Públicos Autorizados, concluye con una opinión con salvedad originada por una limitación al alcance de la auditoría, y no por una desviación en la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Dicha limitación se relaciona con la imposibilidad de obtener evidencia suficiente y adecuada que permita verificar plenamente el origen histórico y la conciliación detallada de un saldo presentado en la cuenta de Capital Adicional Pagado, por un monto aproximado de ₡198 millones.

Los auditores no señalan que el tratamiento contable del saldo sea incorrecto ni requieren ajustes contables; la salvedad se circunscribe exclusivamente a la restricción en la evidencia disponible para efectos de auditoría. El informe no identifica otros errores materiales, desviaciones de NIIF, ni cuestionamientos sobre la continuidad del negocio, y reconoce los esfuerzos de la Administración por revisar y depurar la información histórica relacionada con el capital.

3. Procedimientos realizados

El alcance del trabajo realizado por nuestra Firma, en el marco del proceso de auditoría 2025, se concentró en la ampliación y profundización de los procedimientos sustantivos relacionados con el saldo patrimonial observado, mediante la recopilación, revisión y análisis de evidencia documental. Dicho trabajo incluyó la revisión de expedientes individuales de socios, auxiliares históricos de capital, archivos consolidados en formato Excel, y el cruce de información contable con antecedentes societarios y registrales, con el objetivo de validar la naturaleza, estabilidad y razonabilidad del saldo residual identificado.

Como resultado, se confirmó que el monto previamente determinado por el auditor predecesor persiste, sin identificar errores adicionales ni variaciones relevantes, fortaleciendo la base probatoria disponible y confirmando la situación que se ha presentado a un tema de evidencia histórica, sin implicar cambios en la presentación contable ni desviaciones de las NIIF.

De la revisión de la documentación disponible y de los antecedentes incluidos en los archivos aportados, se confirma que las fiscalizaciones realizadas por la Administración Tributaria relacionadas con impuesto sobre la renta 2011 y con impuesto al valor agregado de 2021, 2022 y 2023, han sido atendidas satisfactoriamente, sin que se hayan determinado ajustes fiscales relevantes, liquidaciones adicionales, sanciones ni procesos contenciosos pendientes relacionados con el patrimonio o el capital del Club. Los expedientes revisados evidencian que las consultas, requerimientos de información y procesos de verificación fueron debidamente atendidos por la Administración, y que no se generaron observaciones finales que cuestionen la naturaleza patrimonial de los aportes registrados. Este aspecto confirma que el Club ha manejado de manera adecuada la información interna relacionada con sus operaciones.

En este contexto, las fiscalizaciones concluidas refuerzan la posición de que los saldos patrimoniales analizados no han sido reclasificados como ingresos gravables, ni han dado lugar a determinaciones por incremento patrimonial no justificado. Lo anterior contribuye a reducir el riesgo fiscal residual, particularmente al demostrar un historial de cumplimiento y cooperación con la autoridad tributaria, consistente con los criterios técnicos expuestos en el informe de FAYCATAX y con la presentación contable actual del capital adicional pagado.

Durante el desarrollo del proceso de auditoría, se sostuvo una llamada de coordinación tanto con el Asesor Legal externo como con el Presidente de la Junta Directiva. En dichas comunicaciones se confirmó la validez y vigencia de los hallazgos contenidos en el informe legal previamente emitido. No obstante, el Presidente de la Junta Directiva indicó haber evaluado la conveniencia de elaborar un acta societaria integral (“mega acta”) mediante la cual se ratifique el saldo patrimonial actualmente registrado y se establezcan procedimientos formales y mejorados para la gestión y documentación del capital en períodos futuros. A la fecha de emisión del presente informe, dicha medida no ha sido implementada. Si bien la solución planteada resulta adecuada y contribuiría a fortalecer la formalización societaria y a minimizar el riesgo fiscal residual identificado, su ausencia no altera la presentación contable actual ni la naturaleza patrimonial del saldo analizado, manteniéndose como una acción pendiente de carácter preventivo.

4. Resultado del análisis de la información disponible

Con base en los procedimientos realizados, la revisión de la documentación disponible, los antecedentes contenidos en los informes de auditoría externa, tributario y legal, así como las ampliaciones efectuadas en el marco del proceso de auditoría del ejercicio 2025, se concluye que el saldo patrimonial registrado, del cual no se encuentra plenamente identificado qué transacciones patrimoniales lo generaron, y se reporta como parte de la cuenta de Capital Adicional Pagado, por un monto aproximado de ₡198 millones, se mantiene vigente, estable y razonablemente soportado en cuanto a su naturaleza patrimonial. El análisis efectuado no identificó errores adicionales, variaciones relevantes ni situaciones que requieran ajustes contables o reclasificaciones, ni evidenció desviaciones en la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera. Asimismo, se confirma que la diferencia observada corresponde a un tema de evidencia histórica y formalización documental, sin impacto en resultados ni en la presentación razonable de los estados financieros, y con un nivel de riesgo residual acotado y defendible desde las perspectivas contable, fiscal y legal.

5. Conclusión

Considerando el alcance de los procedimientos realizados, la documentación revisada y los informes legales y tributarios previamente emitidos, se concluye que el riesgo fiscal asociado al saldo patrimonial analizado puede considerarse bajo, en la medida en que se implementen de forma oportuna las acciones correctivas recomendadas, orientadas a fortalecer la formalización societaria y la gobernanza del capital.

Tal como se indica en el informe tributario del año 2023, la información revisada no permite concluir que el origen de los fondos bajo análisis corresponda a transacciones de naturaleza distinta a la patrimonial; en ese sentido, la legislación tributaria costarricense es clara al establecer que los movimientos de carácter patrimonial no constituyen hechos generadores del impuesto sobre la renta.

Desde la perspectiva de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), al confirmarse la naturaleza patrimonial de la partida, su presentación en el patrimonio resulta consistente con el marco contable aplicable, no siendo admisible su reconocimiento como un efecto en resultados.

En el eventual escenario en que las correcciones al Libro de Registro de Accionistas y la formalización de la denominada “mega acta” no sean implementadas, podría evaluarse, como medida alternativa y excepcional, la posibilidad de realizar un pago del impuesto sobre la renta equivalente al 30% del monto no plenamente identificado. Dicha opción permitiría eliminar el riesgo fiscal residual, limitando cualquier eventual acción de la Administración Tributaria al eventual cobro de intereses, en caso de que se determinara que el pago debió efectuarse en un período anterior. De tomarse esta alternativa como una solución se debería registrar una reducción directa del patrimonio por el pago del impuesto correspondiente.

Adicionalmente, este pago del impuesto sobre la renta sobre el aumento de capital no justificado daría inicio al cómputo del plazo de prescripción de cuatro años, el cual actualmente no se encuentra corriendo, en la medida en que la partida se mantiene registrada en el patrimonio sin una asignación individualizada a los socios que realizaron los aportes.

Desde la perspectiva legal y de buenas prácticas de gobierno corporativo, se recomienda incorporar en la agenda de la Administración y de la Junta Directiva la actualización de los estatutos sociales, a fin de asegurar su alineación con las disposiciones vigentes del Código de Comercio y mitigar riesgos futuros derivados de debilidades históricas de formalización.

No obstante, lo anterior, dado que a la fecha de emisión del presente informe las acciones correctivas propuestas no han sido ejecutadas, no resulta posible modificar la posición ni la opinión de auditoría de Crowe de cara al ejercicio 2025, manteniéndose las consideraciones previamente comunicadas en relación con la limitación en la evidencia histórica disponible.

6. Aclaraciones

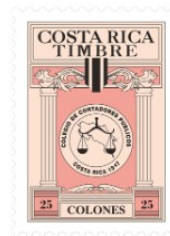
- Este documento es de carácter estrictamente confidencial, y para uso y lectura exclusiva de las personas a quien está dirigido. Toda copia o circulación adicional, que se haga después de entregado el reporte, será completa y absoluta responsabilidad suya, quien deberá administrar la confidencialidad de conformidad con sus propias políticas internas.

- Las conclusiones y comentarios establecidos en este reporte están fundamentados en: la legislación fiscal, sus regulaciones y reglamentos y en resoluciones administrativas y/o judiciales emitidas por las Autoridades respectivas, que son de nuestro conocimiento y que están vigentes a la fecha. Asimismo, está fundamentado en información y representaciones recibidas en forma oral y/o escrita y en todas las presunciones e interpretaciones que fueran incluidas para efectos de un mejor entendimiento y/o para completar las ideas analizadas.
- La normativa, así como las interpretaciones en las que se fundamenta este reporte, pueden ser reformadas y cambiadas en cualquier momento por parte de las autoridades, Judiciales y/o Legislativas, lo que podría tener un efecto material en las conclusiones y comentarios incluidos en este documento. Asimismo, no se puede garantizar o prever en forma alguna que las Autoridades van a aceptar o sostener las interpretaciones y posiciones discutidas.

Esperamos que la respuesta le sea de utilidad y en el caso de existir una duda sobre este documento nos la haga llegar.

Atentamente,

Nombre del CPA: FABIAN
ZAMORA AZOFEIFA
Carné: 2186
Cédula: 302870450
Nombre del Cliente:
Castillo Country Club, S.A.
Identificación del cliente:
3101015794
Dirigido a:
Castillo Country Club, S.A.
Fecha:
13-02-2025 10:26:34 AM
Tipo de trabajo:
Informe del seguimiento a los
hallazgos y recomendaciones
del informe de revisión tributaria
2023
Timbre de \$25 de la Ley 6663
adherido y cancelado en el
original.



Código de Timbre: CPA-25-631071

Fabián Zamora Azofoifa
Socio