



San José, 22 de marzo de 2021.

Señores Socios y Socias
Centro Vacacional Bancosta S.A.

Estimados socios:

De acuerdo a lo normado en nuestra sociedad, me permito presentar a ustedes el Informe de Tesorería correspondiente al período fiscal extraordinario comprendido entre el 1 de octubre del 2019 y el 31 de diciembre de 2020.

Con respecto a los estados financieros debo indicar que tal como se muestra en el Balance de Situación al 31 de diciembre del 2021, el Centro mantiene activos por el orden de los ₡853 millones, de los cuales el 92% corresponde a activo fijo neto, en tanto que los pasivos totales son del orden de los ₡250 millones de colones, compuestos en un 94% por los créditos para la construcción. La razón de endeudamiento es del 29% y la razón de Pasivo a Patrimonio es de 0.39 veces de donde podemos deducir que nuestros activos son financiados mayoritariamente por socios.

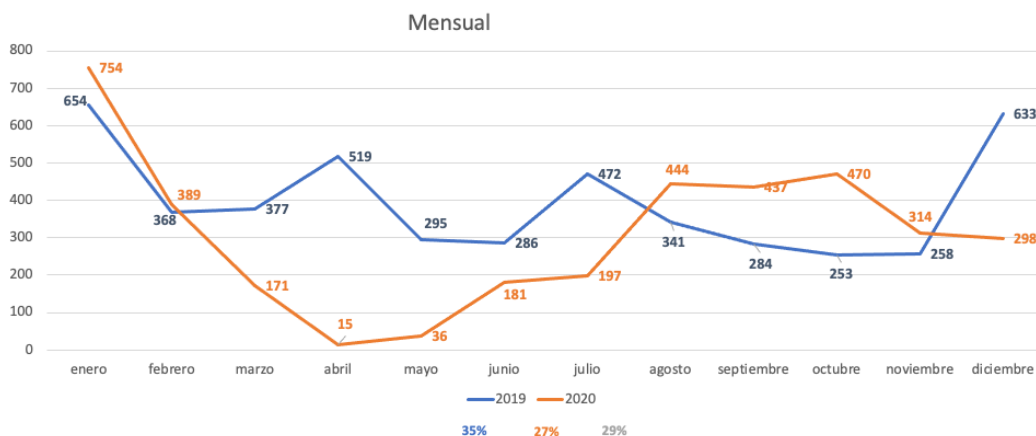
En cuanto a la liquidez, el capital de trabajo es de ₡62 millones, no se cuenta con pasivos a corto plazo y en el largo plazo se cuenta con ₡3.34 colones por cada colón adeudado.

Por el lado de los resultados debo indicar que al 31 de diciembre el CVB refleja una utilidad antes de impuestos de ₡12,8 millones y una utilidad neta de ₡8.9 millones de colones. El rendimiento sobre la inversión es del 1% y la utilidad por acción ronda los ₡9.750.00.

Los ingresos totales del CVB crecieron en un 24% con relación al ejercicio anterior, soportado principalmente por el incremento en los ingresos por cuotas de mantenimiento, en razón del 39% y un repunte del 4% en los ingresos por alquiler a socios. La nota discordante se muestra en el ingreso por hospedaje a terceros que se reduce en un 44.5%, que tampoco es de extrañar, dadas las condiciones particulares que rodearon el año 2020. El efecto final es que el ingreso por hospedaje neto no sufre prácticamente ninguna variación con relación al ejercicio anterior.

Alguien podría manifestar que los ejercicios fiscales no son comparables dado que el último período comprende 15 meses en lugar de los 12 meses tradicionales; sin embargo, procedo de esta manera dado que también hay que tomar en cuenta que a raíz de la pandemia y las directrices sanitarias, el CVB estuvo prácticamente inactivo por un período mayor a los 3 meses.

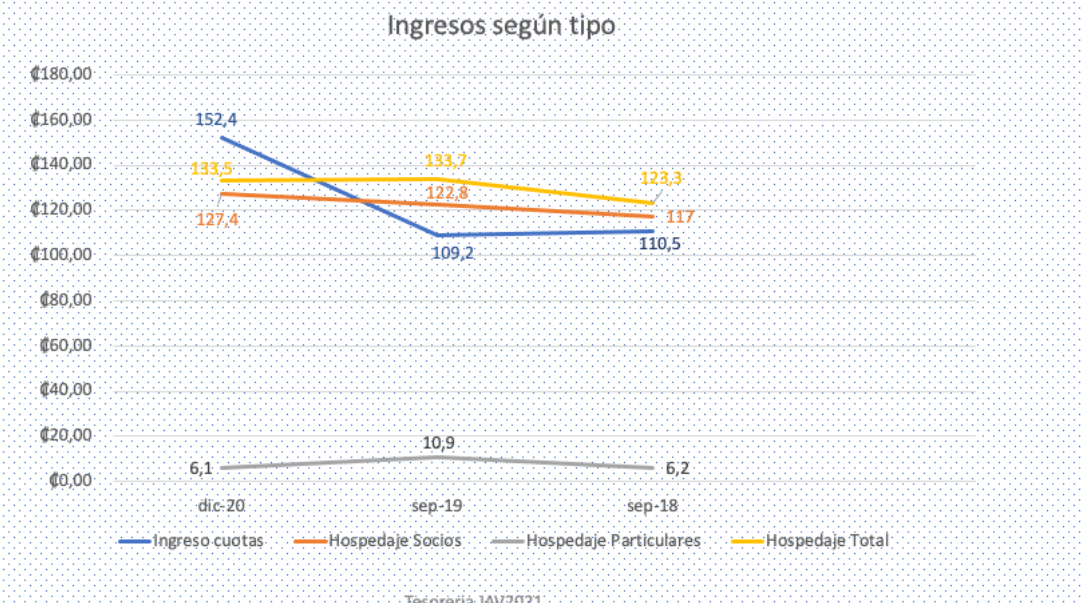
Comparativo ocupación 2019 -2020



En el gráfico anterior se puede observar el efecto de la pandemia sobre la ocupación del CVB a partir de marzo y como se extiende hasta el mes de mayo, donde empieza a repuntar, con el consiguiente impacto sobre los ingresos en dos temporadas consideradas especialmente buenas como lo son abril y julio.

En el siguiente gráfico se muestra el comportamiento de los ingresos durante los últimos tres ejercicios fiscales:

Comportamiento ingresos 2018 a 2020 (millones)



Como se puede observar el ejercicio fiscal recién finalizado muestra un incremento en los ingresos generados por los socios y una desmejora en el aporte que realizan los particulares a los ingresos totales. En este aspecto particular se trabaja en la manera de ampliar las formas de promocionar el CVB a través de las redes sociales y facilitando los medios de pago mediante la utilización de datáfonos, sinpe móvil y manteniendo los medios usuales como transferencias, depósito bancario o pago en efectivo.

En cuanto a los gastos, el principal componente sigue siendo el gasto operativo en Jacó, que representa el 71.5% del gasto total y el 68.7% de los ingresos totales. Los salarios y las cargas sociales en Jacó aumentan en un 26% con relación al ejercicio anterior; sin embargo, su peso relativo con respecto a los ingresos totales se mantiene cercano al 27% y en un 28% en relación con el gasto total.

Aquí es importante comentar que, la Junta Directiva en pleno acordó mantener a todos los colaboradores y sus jornadas de trabajo durante la época más dura de la crisis y enfocó sus esfuerzos en otro tipo de medidas, que permitieran prever una posible desmejora en la situación financiera provocada por una disminución en la ocupación o un aumento en la mora por no pago de cuotas de mantenimiento como lo fueron:

- Acogernos a la moratoria establecida por el gobierno y el BCR, lo que nos permitió liberar un flujo de efectivo de alrededor de ¢3.1 millones mensuales.
- Solicitar algunas flexibilidades o disminución en los montos contratados a nuestros proveedores en servicios profesionales, alquileres, cable e internet, mantenimiento de piscinas, entre otros.
- Ahorro en consumos de servicios públicos, telefonía.

Considero que estas medidas dieron el resultado esperado y permitieron dar un fuerte apoyo y tranquilidad a nuestros colaboradores, en momentos de gran incertidumbre por el aumento en los niveles de desempleo que se generaron en la zona y que tuvieron un impacto directo en muchas de sus familias.

Esto fortaleció el ambiente laboral y el sentido de pertenencia de la mayoría de nuestros colaboradores.

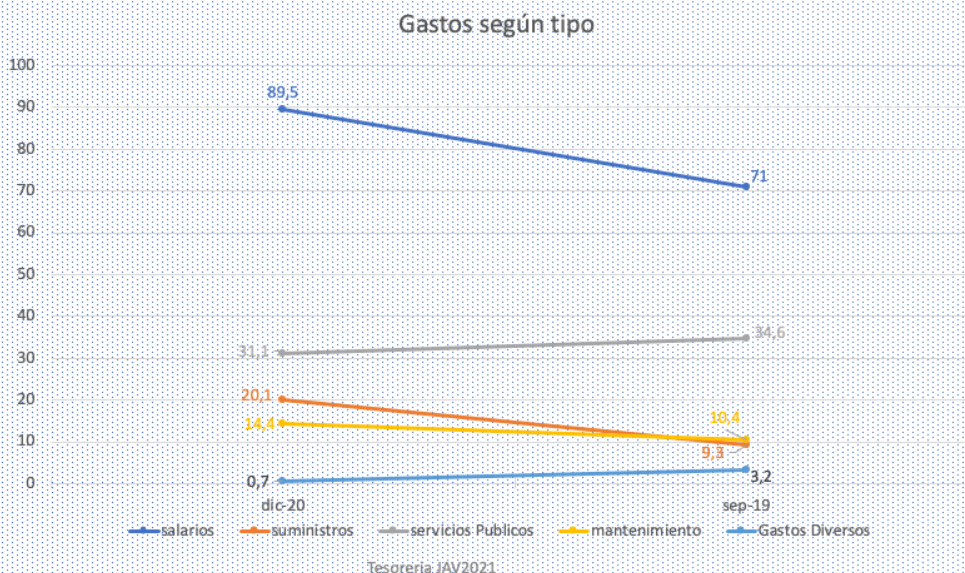
De especial atención se vuelve comportamiento del gasto por los suministros, que crece por encima del 100% y sobre el cual la Junta Directiva ha solicitado a la nueva administradora del CVB un seguimiento particular. Si es importante destacar que hubo una mejora en la calidad y cantidad de los suministros para lavandería y artículos de limpieza. Adicionalmente, se generó la compra de nuevos suministros acorde con las medidas sanitarias decretadas por el Ministerio de Salud.

El gasto en la oficina de San José representa un 19.3% con relación a los ingresos totales y un 20.1% de los gastos totales. Este gasto se reduce en una suma cercana a los ¢5.0 millones con relación al período anterior, mostrando un mayor impacto en el resultado de las aplicadas para sobrellevar la pandemia.

Lo relacionado con el comportamiento del gasto puede verse más claramente en el siguiente gráfico.

Comportamiento Gasto Operativo Jacó 2019-2020

(Millones de colones)



En cuanto al comportamiento de los ingresos y gastos de este período, concluyo indicando que el CVB reflejó una pérdida operativa de ₡1.5 millones de colones y que finalmente la utilidad se genera por lo que contablemente se determina como “otros ingresos”, entre ellos la venta de acciones en tesorería, la venta de hielo y la confección de carnés.

Para finalizar, considero importante indicar que aún cuando tuvimos un ejercicio fiscal totalmente atípico, no solo por su duración sino por la necesidad de gestionar una pandemia, que afectó principalmente el sector en que se desempeña la empresa, los resultados son muy positivos.

En el aspecto financiero la empresa sigue siendo sólida, con activos crecientes, nuevas inversiones en mobiliario de alta calidad, remodelaciones en cabinas, endeudamiento muy razonable, utilidades crecientes que prácticamente duplican las del período anterior y disponibilidades para la atención de lo que resta de la pandemia o para la realización de nuevas inversiones, por más de ₡45.0 millones a final del ejercicio.

Presenta oportunidades de mejora en la composición de los ingresos ya que los mismos dependen mayoritariamente de los aportes de los socios mediante el pago



de cuotas de mantenimiento y no de los ingresos por hospedaje que es la actividad consustancial de la empresa.

En el aspecto empresarial, una Junta Directiva identificada, sólida, con deseo de marcar huella, una administración profesional con una visión fresca, un recurso humano parcialmente renovado.

Existe oportunidad de mejora para fomentar el uso de nuevas tecnologías, aumentar los ingresos generados por el hospedaje a terceros mediante el uso las redes sociales y dar celeridad a la toma de decisiones.

Pero, por sobre lo anterior, es de resaltar que se cuenta con un conjunto de socios que mayoritariamente han demostrado su respaldo y su cariño para el CVB, que se ha reflejado en el pago puntual de las cuotas de mantenimiento y por consiguiente una mora muy controlada.

Atentamente,

Lic. Jesús Avendaño Varela
Tesorero.