

INFORME FISCALÍA

ASAMBLEA CENTRO VACACIONAL BANCOSTA (CVB) 31 DE MARZO 2022

Para empezar, me gustaría indicar que el CVB se encuentra con respecto a las áreas comunes en muy buenas condiciones, de hecho, quise formar parte de esta fiscalía (ad honorem) porque le tengo mucho aprecio al CVB y por todas las experiencias que he vivido en el mismo, y me interesa que el CVB pueda llegar a tener la excelencia que todos los socios o sea los propietarios deseamos. Pero también puedo citar que, en una gran cantidad de cabinas, tenemos claros problemas de mantenimiento (que ha sido un tema de muchos años atrás), a excepción de las cabinas más nuevas o las restauradas como la 37 que están en muy buenas condiciones.

Para mi criterio, el CVB tiene un gran potencial, está en área de mucha plusvalía e implementando una cultura organizacional en pro de un continuo mantenimiento podría estar a la altura de los mejores centros vacacionales de Jacó, por ende fue mi intención colaborar en la fiscalía, no sólo en las funciones propias de un fiscal como lo son la vigilancia de las acciones de la administración y de la Junta Directiva, sino también queriendo aportar un poco de mis conocimientos en hotelería, administración,, redes sociales y plataformas de hospedajes. Como en algún momento lo informé la Junta Directiva en sus boletines el fiscal no tiene voto, pero tiene voz, y por ende siempre traté de ser la voz de los socios, por lo que me abrí a recibir los comentarios, quejas y sugerencias a mi correo o WhatsApp, a pesar que en algún momento se me quiso restringir mis visitas al CVB por parte de la Junta Directiva ya que según el Acta 02-2022, (EL FISCAL: En CUALQUIER VISITA AL CENTRO VACACIONAL EN JACÓ, QUE REQUIERA REALIZAR PARA ALGUN TEMA ESPECÍFICO PROPIO DE SU LABOR, Y QUE NO SE ENCUENTRE EN LOS INFORMES DE VISITAS DE LOS DIRECTORES O BIEN QUE REQUIERA AMPLIAR, DEBERÁ COORDINARLA PREVIAMENTE CON EL PRESIDENTE)

1.MEJORAS EN CVB

Entre las mejoras en el CVB puedo citar: Remodelación cabina 37, reparaciones rancho #2, Cabinas 4 y 6 pintura externa, Cabina 26 Arreglo de cielo raso del baño, construcción de las aceras nuevas, pintura del Muro Perimetral que da a la calle, cambio rótulo del CVB, malla del parqueo alternativo, trampolín nuevo, alquiler del restaurante, internet mejorado, compra de sillas plásticas de playa, uso de tarjeta electrónica para apertura de los portones, muebles nuevos y reparación de viejos (empresa Los Cuyos), jardinería en excelentes condiciones, compra de electrodomésticos, planché de la piscina riñón, siembra de matas en el CVB, Construcción de las aceras internas del Centro Vacacional, fragua de la piscina de riñón, se pasó la mesa de billar a la zona de juegos, se rotularon los ranchos, se habilitó el Salón Multiuso para mesa de billar en Rancho No.1.

2.CABINAS 27, 28,29, 30

En un principio (acta 33-2020) se estudió hacer mejoras a estas cabinas como cambiar el mobiliario, modificar desayunadores entre otras cosas, que me parece era lo lógico y lo más económico, se iba empezar en una sola cabina como plan piloto y una vez terminada y revisada por la junta se continuaría con las otras. En su momento solicité que para la remodelación de las cabinas 27 a la 30 se pidieran al menos 4 cotizaciones (acta 19-2021) dado que consideraba podrían facilitar el poder tener mejores ofertas, pero el Presidente Miguel Arguedas no estaba de acuerdo en dicha solicitud,

se molestó, ya que según él este tipo de trabajos son de "**poca cuantía**" (**acta 33-2020**) y esa cantidad de cotizaciones, lo único que logra es atrasar el desarrollo de trabajos, pero posteriormente la administración tenía ya tenía la cotización por las reparaciones de 1 bloque de 2 cabinas, por un monto de ₡ 23.956.000.00, cabe resaltar que dicho monto era por remodelación y no por nueva construcción de cabinas nuevas, dicha cotización del Sr Jairo Espinoza Espinoza se aprobó por la remodelación del duplex que lo conforman las cabinas 29 y 30. O sea en total la remodelación de 4 cabinas nos habrían costado alrededor de 48 millones de colones, (**recalco no poca cuantía**) pero finalmente la municipalidad no autorizó los permisos.

En este momento estas cabinas están, según mi última visita en febrero, sin ningún tipo de mantenimiento y entiendo que la municipalidad puede no haber permitido remodelar, pero si es posible dar mantenimiento con pintura, repello, arreglos, etc. con personal del CVB, que siempre fue mi recomendación. Y si el personal no es suficiente, el CVB tiene los recursos suficientes para contratar uno, dos o más personas para cumplir con el mantenimiento pendiente.

3.PROYECTO DE PLAYA

El Sr Miguel Arguedas presentó el estado de los planos para el Proyecto de la Playa (ACTA 27-2021), la Municipalidad de Garabito dio el visto bueno de Uso de Suelo. Este es un proyecto interesante y costoso, pero como siempre he indicado, hay prioridades, no podemos hacer construcciones millonarias, cuando he recibido por muchos meses quejas de socios, por deficiencias en las cabinas, que al final de cuentas no son arreglos millonarios, sino el cumplir con el simple compromiso de un buen plan de mantenimiento constante. Por lo que mi recomendación siempre será no involucrarnos en construcciones bonitas y ambiciosas hasta que no le solucionemos a los socios, a quien nos debemos, todas sus peticiones con respecto a temas como mobiliario, pintura cielo raso, electrodomésticos, etc., en absolutamente todas las cabinas, no solamente en las cabinas nuevas como la 34. Una vez terminadas las mejoras en mantenimiento, seguir con los proyectos nuevos.

4.COVID Y TEMPORADA CERO

Se acordó (acta 10-2020) que en Jaco los colaboradores mantendrían sus horarios habituales en Pandemia, lo que me parece bien, el tema es que no se aprovechó al personal para hacer un mantenimiento exhaustivo en diferentes áreas, ya que los mismos en temporada cero, prácticamente no tenían nada que hacer, caso contrario conocí muchas empresas o centros turísticos que aprovecharon los colaboradores (no importaba su área de trabajo) para hacer equipos de trabajo y hacer mantenimientos en jardinería, pintura, etc.

5.OFICINA EN SAN JOSE

La oficina de San José, está en una zona poco accesible para los socios, genera un gasto mensual importante y la administradora tiene que visitar la oficina regularmente para supervisar la labor de las colaboradoras de San José y por ende descuidar sus funciones en el Centro Vacacional en Jacó, cada vez que tiene que recorrer tantos kilómetros para ese objetivo. En una oportunidad conversé con las oficinistas de San José, para consultar si sus trabajos podrían realizarse mediante teletrabajo, y me indicaron que, si era factible la opción, por lo que mi recomendación sería pasar toda la documentación importante que tiene CVB en San José y crear una oficina en Jacó para tal fin, y de esta manera desde la Fiscalía hasta cualquier socio tendría acceso más fácil a cualquier documento de su interés.

Los Gastos Operativos según los estados financieros suman un de Total **261 MM** de colones. En Jaco **215 MM** (83%) y Oficina SJ **46 MM** (17%).

Es importante resaltar que los salarios y cargas sociales en JACO ascienden a **71.5 MM** (76.5%) y Oficinas de SJ de **21.9 MM** (23.5%).

Casi una cuarta parte de la inversión en Personal se destina a SJ.

En San José se invierte en servicios profesionales (desconozco cuáles y lo considero muy alto) 10.4 MM de colones y 21.9 MM invertidos en Personal.

6.TEMAS ECONOMICOS

Para poner como ejemplo y poder comparar, en **febrero del 2020 (acta 07-2020)**, a meses de haber iniciado mi gestión en la fiscalía, se tenía en inversiones un total de **₡37.813.790,63.** y actualmente tenemos alrededor **₡ 124.875.641,00 y \$1.844.73. (acta 03-2022)**, estas inversiones temporales casi no aportan rendimiento a los ingresos, lo que indica que para el CVB es muy factible y mucho mejor estar haciendo abonos extraordinarios al préstamo y llegar a tener unas finanzas totalmente saludables en 2 o 3 años, sin descuidar las gastos por mantenimiento, pero no recomiendo endeudarnos, ni invertir con fondos propios en más proyectos, ya que actualmente las instalaciones se encuentran muy bonitas y el tema pendiente está en el mantenimiento que por años ha sido el talón de Aquiles de nuestro querido centro.

7.SOBRE ESTADOS FINANCIEROS

Para este análisis, recurrí a un socio (304) experto en el tema, don Rodolfo Pacheco Cascante quien cuenta con una maestría en la UCR, quien amablemente me ayudó a analizar un poco los estados financieros.

Los ingresos. Destaca que alrededor del 50% corresponde a las cuotas de mantenimiento y el otro 50% por reservaciones de las cabinas.

Según lo observado, Bancosta mantiene una fuerte dependencia de los aportes de sus socios por concepto de cuotas de mantenimiento, se debe crear una estrategia para reducir esta situación, como ser más agresivos en plataformas como BOOKING para atraer más extranjeros entre semana, hacer más promociones a los socios para los fines de semana , publicar en redes sociales como Facebook para atraer más particulares entre semana para finalmente crear un mayor aporte por medio del alquiler de cabinas. Al sumarle ingresos al CVB se evitaría estarle aumentado las cuotas por mantenimiento y se tendría más efectivo para invertir en mejoras.

Se contabilizó una partida de Ganancias de Capital provista por **venta de acciones en tesorería por 26 MM**, lo que esto refleja es que, sin este ajuste, **no habría utilidad**, ya que la misma es de **23.8 millones**.

7.1.GASTOS RELEVANTES

SALARIOS Y CARGAS SOC.JACO	77.511.857
SALARIOS Y CARGAS SOC.SJ	21.870.169
SERV.PROF. Y TECN.ADM.S.J.	10.402.899
AMORTIZACIONES JACO	52.593.613.

Llama la atención ese gasto de servicios profesionales y el de amortizaciones jaco por lo que agradecería a la tesorería nos explique a que corresponden esos gastos

7.2.BALANCE SITUACIÓN

- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO 983.817.568 colones. De ése monto **TERRENO JACO ésta valorada en 1.599.718 colones**. La pregunta aquí es: ¿por qué nunca se ha revalorado ese activo? Ya que obviamente el terreno no vale 1 millón y medio de colones.

8.JUNTA DIRECTIVA

En un inicio se realizaron las reuniones en la sala de juntas en las instalaciones de San José, como por 3 o 4 meses, una vez iniciada la pandemia se pasó a modalidad virtual, lo que facilitó mucho las mismas. Por ende, se devolvió la sala de reuniones reduciendo el costo de alquiler en la oficina de San José. Fui testigo de la asistencia de los miembros de la Junta Directiva, en algunos casos con ausencias justificadas según las actas(desconozco las justificaciones), pero en el caso de Don Alfonso Redondo QEPD, anterior secretario de CVB, prácticamente no asistió a ninguna reunión alegando ausencias justificadas en las actas pero las reuniones fueron virtuales en su mayoría,por lo que quiero aprovechar para recomendar que los próximos miembros de la Junta Directiva tenga la disposición y el tiempo para cumplir con las reuniones, ya que en este caso el voto del secretario era nulo, y por ende los otros miembros tenían menos aporte para la toma de decisiones.Dicho sea de paso doña Lilliana que era vocal 1 pasó a secretaria después del fallecimiento de don Alfonso y la Sra. Ditta Flores González (antigua fiscal) pasó al puesto de Vocal 1, por selección de la Junta Directiva. No he recibido quejas de malos tratos de los miembros de Junta directiva a socios o empleados, a excepción de la socia Loreley Soto Chacón quien presentó nota quejándose del comportamiento de la Sra. directora Lilliana Leitón en el Centro Vacacional Bancosta, específicamente en el tema del trato con el personal del Centro Vacacional y de la prepotencia con que se dirige a ellos. y la Sra. Leitón rechazó los cargos que indica la Sra. Chacón. (acta 07-2020).

9.QUEJAS DE SOCIOS

Después de que la administración me facilitó los correos de los socios me dí a la tarea de abrir mi correo y whatsapp para la retroalimentación de los socios, y por ende empecé a recibir quejas, sugerencias y comentarios de los mismo agradecidos por la oportunidad que anteriormente nunca tuvieron y a raíz de eso me citaron varias situaciones que en su momento las envié a administración, Junta Directiva y a los mismos socios en mis informes, con los nombres y números de socios que me escribieron, en temas tales como tapas del servicio quebrada, puerta del closet caída, bombillo quemado, goteras, ventanas sucias, tanques escépticos dañados, cortinas rotas, paredes rotas, cielorosos rotos, muebles en mal estado, electrodomésticos dañados, espejos quebrados, ropa de cama manchado, cabinas mal limpiadas, quejas por mal servicio al cliente de la administradora y su asistente.

10.COTIZACIONES Y CONTRATOS:

En el período de esta Junta Directiva se creó un reglamento de compras, pero anteriormente se hicieron compras directas a algunos proveedores, como los muebles de la empresa Los Cuyos y una empresa de pulido de pisos, ambos fueron selecciones directas de la actual Presidencia, por

ejemplo la empresa de pulidos que cobró hasta 8000 colones por metro cuadrado por pulir. El presidente presentó una proforma de limpieza y pulido de las cabinas, 27, 28, 29, 30 y finalmente se contrató el proveedor que en mi parecer hubiera sido mejor instalar cerámica nueva a un costo similar, ya que actualmente esos pisos pulidos no se ven bien, se generó un gasto importante y en algún momento habrá que remodelar con pisos nuevos, lo que hubiera sido la opción desde el principio.

Me parece que CVB tiene muchos contratos de servicios y sería importante que el próximo fiscal tenga conocimiento de todos y cada uno de los mismos, ya que en mi caso no fue posible. Además la búsqueda de cotizaciones debe ser una tarea exclusiva del administrador, con al menos con 3 cotizaciones para comparar, para que la Junta Directiva sólo elija la mejor opción.

En algunas oportunidades se presentaron ofertas aprobadas por la Junta directiva y posteriormente se dieron incremento en el precio de los trabajos realizados y aprobados, como por ejemplo en el planché de las piscinas riñón y de bebés. Por lo que se debe solicitar a los proveedores que presenten siempre todos los escenarios posibles antes de aprobar una cotización, ya que la más barata puede llegar a ser la más cara finalmente. Dicho sea de paso, este proyecto (planché de la piscina con un costo de alrededor de 5 millones) a pesar de tener bonita presentación tiene algunas deficiencias, como por ejemplo que no cumple con la ley 7600 (las sillas de ruedas se quedan pegadas), se está despintando o decolorando y genera mucho más trabajo a los colaboradores que tienen que estar quitando el moho por lo poroso del material. Lo ideal hubiera sido cerámica antideslizante con un buen diseño.

11. FACEBOOK, BOOKING Y WHATSAPP

Desde un inicio de mi gestión, mi prioridad era aportar en temas de redes sociales, plataformas de hospedajes, promociones para socios y aportar con mi conocimiento en Hotelería, por lo que de mi parte colaboré para crear la página en Facebook con el fin de dar a conocer todas las mejoras del centro, crear promociones, tomar fotos de las instalaciones y la playa que inciten a los socios a visitar más a menudo el CVB y se creó la plataforma de booking para el CVB y se capacitó a los colaboradores encargados (acta 30-2020).

11.2. Facebook: Con respecto al facebook, he notado que las publicaciones son muy pocas por parte de la administración y no se está haciendo publicidad en la misma, lo que me parece que se está desaprovechando una excelente herramienta para aumentar las ventas y por ende los ingresos.

11.3. Booking: En un principio, se utilizó la plataforma y se dio un movimiento positivo que repercutió en las finanzas del CVB, y la misma se abrió solamente para los particulares entre semana, considerando siempre que los fines de semana son para los socios, pero entre semana en algunos momentos la visitación es nula o muy poca por lo que esta herramienta era importante para mejorar dicha visitación, pero he notado que a pesar que estamos en temporada alta y la visitación entre semana era baja, en el mes de febrero dicha plataforma no se estaba aprovechando, se mantenía cerrada y revisando la página del CVB pude notar que había muchas cabinas disponibles entre semana para alquilar.

Es importante resaltar que estas plataformas permiten comentar de las deficiencias del hotel, y por ende quedaron en evidencia algunas en mantenimiento, ropa de cama, etc., que según mi recomendación se pueden aprovechar esos comentarios negativos para hacer las respectivas

mejoras inmediatamente, y utilizarlo como un canal para encontrar los defectos y aprovechar a solucionarlos. He notado que hay comentarios positivos y negativos, es importante valorar ambos para conocer nuestras fortalezas para explotarlas, así como las debilidades para aprender de ellas y evitar que se repitan.

También siempre recomendé más contacto directo con los socios mediante WhatsApp enviando fotos de la playa, de las mejoras, promociones y demás temas para incentivar a los mismos a visitar el CVB, y mantenerlos informados, lo cuál no ha sido tampoco muy utilizado.

12.FABRICA DE MUEBLES LOS CUYOS

El Sr Miguel Arguedas presenta la cotización de **Los Cuyos S.A. (Acta 29-2020)** para la compra de comedores, mesitas para las terrazas de las cabinas nuevas, sillas, y para la cabina No.37 remodelada, se aprueba la compra por €4.079.000.00 como primer pedido (por ejemplo hay compras en camas por 285000 cls , un camarote en 700 mil cls) y así empezó con el cambio del mobiliario de todas las cabinas, asimismo se quiso aprovechar la oferta del arreglo de muebles deteriorados, que para octubre del año pasado ya habíamos gastado más de 4 millones en reparaciones, desconozco el monto a la actualidad, se cobró en reparaciones de mesas por ejemplo hasta **79 mil colones**, en muebles que perfectamente colaboradores del CVB pudieron haber hecho con un costo muchísimo menor. Esta selección fue una compra directa del señor presidente, donde siempre insistí que lo recomendable era que al menos hubiera 2 cotizaciones más para comparar, en otros casos se menciona a la directora doña Lilliana como encargada de alguna compra (ejemplo acta 28-2020), lo que insisto toda compra debe ser labor exclusiva del administrador.

13.ADMINISTRACION

Para iniciar me parece que se tardó mucho tiempo por parte de la Junta Directiva en conseguir una administradora profesional, y por ende el CVB estuvo muchos meses administrado por el joven Rudy, quien a pesar de tener un excelente trato al cliente, no tenía los atestados, ni la experiencia para el puesto. Eso sí, cuando Rudy estuvo a cargo el personal estaba motivado pero había una carencia en temas administrativos (acta 2-2021).

Considero que a partir de ahora y en adelante siempre se contrate administradores con atestados y experiencia suficientes para llevar en buena ruta las metas de CVB.

Para la selección de la nueva administradora se generó una comisión de Nombramiento del Administrador del Centro Vacacional Bancosta (acta 30-20220) con 3 miembros de Junta , El Sr Carlos Porras, el Sr Harold González y la Sra. Lilliana Leitón quienes entrevistaron personalmente a los candidatos el Sr. Alberto Jiménez, Sra. Paola Franceschi y la Srta. Jennifer Heilbron, está última, quien fue recomendada por el señor pro secretario Carlos Porras y quien finalmente obtuvo el puesto, dado que se ajustaba a las pretensiones salariales y condiciones establecidas por la Junta Directiva del Centro Vacacional Bancosta.

Cuando se entrevistó a la señora Heilbron, siempre le insistí en mantener un excelente servicio al cliente para los particulares y especialmente para los socios, y procurara mejorar las condiciones

del CVB en el tema de mantenimiento. Posteriormente se contrató un asistente de nombre Gabriel, quien no duró mucho en el puesto y de quien recibí muchas quejas de socios a mi correo sobre su mal servicio al cliente, y de hecho en mi caso también tuve una experiencia con el muchacho. Actualmente hay otro asistente, del cual no he recibido quejas.

En mi criterio, el administrador de CVB debe hacer recorridos diarios, por cabina, conversar con los socios, para buscar las recomendaciones de los mismos, buscar siempre la comodidad y bienestar como parte de sus funciones, y no mantenerse en un escritorio. No se debe revolver las funciones de los directivos con las funciones administrativas, ni viceversa. Si para el administrador es mucho el trabajo, entonces es importante contar con un líder en el tema de mantenimiento que tenga metas semanales y otros colaboradores a su cargo, y que le rinda cuentas a la administración.

En su momento, en el acta 33- 2020 la Junta acordó que todas las quejas, inconvenientes, comentarios o sugerencias sean canalizadas por la administradora Jenifer Heilbron, lo que produce que la misma sea juez y parte. Lo recomendable es las quejas se canalicen por medio del fiscal, y este sea quien las exponga en las reuniones de Junta Directiva.

Entre las quejas citadas a mi correo puedo citar mal servicio al cliente informado de parte de algunos socios, quejas de los colaboradores por un mal ambiente laboral, que entiendo después de mi reporte mejoró, también una casi nula supervisión de las cabinas o sea pocos recorridos por parte de la administradora a las instalaciones del centro velando por la limpieza y el mantenimiento, hecho comentado por los mismos colaboradores del CVB como por los socios que frecuentan más a menudo las instalaciones y me mantienen informado.

14.RECOMENDACIONES DE LA FISCALÍA

- Se recomienda la contratación de una auditoría externa para garantizarnos a todos los socios que las finanzas de nuestro querido centro están en buenas condiciones, y esto hacerlo cada cierto período. La revisión de dicha auditoría sería de los estados financieros de al menos 3 periodos anteriores.

-Se recomienda que en la página de Bancosta deberían estar los últimos estados financieros y los del período anterior. Actualmente sólo están del último período, por ende no se puede comparar.

-Modificar los estatutos que los socios morosos después de 6 meses (similar al tiempo que se maneja en los cobros judiciales), pierden su condición y Bancosta procede a rematar la acción.

-Cambiar las asambleas para fines de semana o entre semana, pero en horarios que no sean laborales, ya que varios socios me han escrito que se les dificulta participar por los horarios. E Implementar asistencia virtual a las asambleas.

-Cerrar la oficina de San José (con un palzo definido), aprovechar el teletrabajo para las compañeras de San José y pasar toda la documentación a Jacó. Mantener al cobrador de San José. Como bien se menciona esta oficina genera altos costos, a parte que la administradora tiene que estar viajando a San José, perdiendo tiempo importante en la atención de CVB, para supervisar a las compañeras.

- Los meses que se consideran de baja visitación por parte de los socios, se recomienda incentivar por medio de descuentos especiales, premiar al socio que utiliza más los servicios, utilizar

plataformas como booking para aumentar las visitas entre semana, y el WhatsApp a socios para incentivar las visitas de socios fines de semana.

-Me parece que la cuota de 5 mil colones para ingresar en caso de ir a pasar el día está alta porque generalmente van familias hasta de 5 personas, por lo que lo ideal es bajarlo a 3 mil colones, y de todas maneras ya pagamos una cuota importante por el mantenimiento de las instalaciones, y así incentivar la visitación, aunque sea de día y puede generar interés posterior por hospedarse.

-Mientras un socio sea miembro de la Junta Directiva se recomienda que no sea proveedor del CVB, que no tenga contratos activos ni él o sus allegados en primer grado de consanguinidad, ya que puede derivar en conflicto de intereses. Pero que cualquier otro socio que no sea miembro de la Junta Directiva, si puede hacer negocios con el CVB.

-Que las quejas y sugerencias sean canalizadas por el fiscal de CVB, y no por la administración, y sea este quien presente las mismas en las reuniones de Junta Directiva.

-Cualquier proyecto importante de construcción o remodelación debería contar con el aval de la Asamblea, después de una explicación de costos y beneficios de parte de la Junta Directiva para poder hacerse efectivo.

- Se debe revisar los estatutos ya que los mismos son muy escuetos y ambiguos, se debe cambiar que los estatutos deben ser potestad de la asamblea.

-Habilitar que las actas de las reuniones de las Juntas, se envíen a los correos y whatsapp de todos los socios, para que estén informados al día, de cambios y proyectos.

-Eliminar la reelección inmediata de puestos de Junta Directiva o el cambio a otros puestos (esperar al menos un año para volver a formar parte de la Junta Directiva), para darle oportunidad a más socios, evitar la perpetuidad en los puestos, aprovechando que siempre van a seguir directivos por un año más de la Junta anterior (no se pierde el hilo), y los nuevos directivos pueden fiscalizar los trabajos de la Junta Directiva anterior. Por ende, modificar los estatutos, y que si un socio desea volver a formar parte de la Junta Directiva tenga que esperar al menos un año, y darles oportunidad a otros socios. Si su función fue sobresaliente, obviamente tendrá más oportunidad de formar parte el próximo año.

-Se recomienda que, para el próximo o próximos fiscales, se elijan socios que no hayan formado parte de Juntas Directivas de CVB para poder hacer una fiscalización más objetiva, además que estos fiscales puedan hacer visitas mensuales con reporte a los socios, y que dichas visitas no tengan limitaciones de parte de la Junta Directiva y por el contrario se les facilite el hospedaje y los viáticos respectivos.

- No se realicen más proyectos de construcción hasta que no se encuentren la totalidad de las cabinas en condiciones óptimas.

- Recomiendo que no se renueve el contrato con el Bufete de Abogados Fortaleza Legal SA, cédula 3-101-729545, ya que uno de los directivos Sr. Carlos Porrás Ruiz (pro secretario) es actualmente tesorero y representante judicial de dicho bufete, por lo que este hecho puede generar conflicto de intereses.

-Si en este momento hay superávit de recursos económicos o hay suficientes recursos en las cuentas, se debería hacer abonos extraordinarios al préstamo del banco, y no endeudarnos más.

-Hacer un plan de mantenimiento con un plazo definido, con rendición de cuentas a los socios por correo o WhatsApp, quienes pagamos las cuotas de mantenimiento, para dejar en óptimas condiciones todas las cabinas interna y externamente, en temas como pintura, ropa de cama, electrodomésticos, mobiliario, pisos, paredes, cielorrasos, etc.

-Recomiendo que al nuevo fiscal se les facilite en un período no mayor a un mes, posterior a su elección todos los reglamentos, estatutos, correos de socios y WhatsApp registrados de socios, además se le envíe todos los contratos vigentes que tiene CVB con todos sus proveedores, que siempre se le envíe todas las cotizaciones para que puedan ser evaluadas por la fiscalía. Además, recordar la obligatoriedad al derecho que tienen por legislación costarricense tanto el fiscal como los socios al derecho de respuesta, en tiempo establecido aspecto que en este período se ha violentado al no tener respuesta en temas como la solicitud del contrato de las arquitectas que supervisaron la obra de las cabinas nuevas, que he solicitado por meses y hasta el día de ayer me informaron del monto pagado a mi correo, y repito solicitado hace meses, considero si todo se ha manejado con transparencia porque se tardó tanto en enviármelo(el monto pagado a la hija de la señora secretaria Lilliana fue la suma de 10 millones de colones por la supervisión de la obra de las cabinas nuevas.

Esa compra o contrato, no fue en la Junta Directiva actual, sino en agosto del 2018, pero según el acta 23-2018 esa Junta la conformaban Lilliana Leiton, Orlando Retana, Carlos Porras, Miguel Arguedas, Jesús Avendaño, Dita Flores y Alfonso Redondo, casi la totalidad de miembros de la actual Junta Directiva.

Recomiendo que cuando un fiscal o un socio solicite documentos relacionados al CVB, no se demore en más de 15 días la entrega de la información por parte de la administración, sin necesidad de tener visto bueno de la Presidencia.

-Buscar la forma que las reservas se puedan pagar con tarjeta de crédito

-Mejoras urgentes: remodelación del muro que da a la playa, mejoramiento de las cabinas más antiguas que presentan un deterioro evidente, iluminación del lado de la playa.

15.SOLICITUDES A LA JUNTA DIRECTIVA

-Se les solicita a la Junta Directiva que presente a todos los socios el gasto total pagado a la empresa **Los Cuyos** entre las reparaciones y la compra de equipos nuevos hasta la fecha actual. Dicha compra fue una selección directa de la actual Presidencia, sin que se mediaran cotizaciones.

-Se le solicita a la Junta Directiva y a la tesorería nos expliquen a que se debe el gasto **por servicios profesionales en San José por más de 10MM, y el gasto AMORTIZACIONES JACO por más de 52 MM.**

Atentamente, Ing Javier Aguilar

Whatsapp 83410621

Fiscal Centro Vacacional Bancosta