

San José, 27 de marzo de 2023.

Señores
Socios
Centro Vacacional Bancosta S.A.
Presente

Estimados socios:

Como miembro de la Junta Directiva del Centro Vacacional, en el cargo de Tesorero, me corresponde entregar a ustedes el informe oficial de Tesorería correspondiente al periodo fiscal comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022. Todo de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente.

A-Con respecto a los estados financieros, debo indicar que tal como se muestra en el Balance de Situación al 31 de diciembre de 2022, el Centro mantiene activos por el orden de los ₡893.4 millones, mostrando un crecimiento de ₡1.9 millones de colones con relación al periodo anterior, debido al desecho de mobiliario y equipo, lo cual, al disminuirse la depreciación acumulada, aumenta el activo fijo.

TOTAL, DE ACTIVOS 2021	₡891.5 MILLONES
TOTAL, DE ACTIVOS 2022	<u>₡893.4 MILLONES</u>
CRECIMIENTO	₡ 1.9 MILLONES

B-En cuanto a los pasivos, los totales son del orden de los ₡229 millones, compuestos en un 95% por pasivos a largo plazo (operaciones de crédito), un 1.65% por pasivos de corto plazo y un 3.34% por otros pasivos, como se puede observar los pasivos disminuyeron en ₡26.3 millones con respecto al año anterior, factor que se da por la amortización en los créditos bancarios.

TOTAL, PASIVOS 2021	₡255.3 MILLONES
TOTAL, PASIVOS 2022	<u>₡229.0 MILLONES</u>
DISMINUCIÓN	₡ 26.3 MILLONES

Los pasivos de corto plazo se componen fundamentalmente por cuotas CCSS, servicios eléctricos e impuestos pendientes de pago al cierre del periodo.

Los otros pasivos corresponden a cuotas de socios pagadas por adelantado y el depósito de garantía por el alquiler del restaurante.



C-Dentro del activo circulante se contemplan partidas de inversión y dinero disponible en cuentas bancarias, por un monto de ₡83.1 millones que están destinados a dar contenido a los proyectos de corto plazo que se encuentran contemplados en el Plan Estratégico vigente.

El presupuesto estimado para los Proyectos del 2023, alcanzan la suma de ₡91.5 MILLONES DE COLONES, los cuales se detallan a continuación:

1-Instalaciones eléctricas parciales del Centro Vacacional.....	₡50 MILLONES
2-Remodelación de cabinas de la 7 a la 12.....	₡20 MILLONES
3-Sistema de cómputo.....	₡12 MILLONES
4-Reparación de drenajes y tanques de aguas negras.....	₡ 5 MILLONES
5-Remplazo de canoas.....	₡ 2 MILLONES
6- Adquisición bombas de agua.....	₡1.5 MILLONES
7- La instalación de un supresor de picos en el portón de playa.....	₡ 1 MILLONES

Como podemos observar la liquidez y la solidez, el capital de trabajo se disminuyó en ₡17.9 millones con relación al año 2021, con un saldo de ₡83.1 millones en efectivo e inversiones.

TOTAL, LIQUIDEZ AÑO 2021	₡101.0 MILLONES
TOTAL, LIQUIDEZ AÑO 2022	<u>₡ 83.1 MILLONES</u>
DISMINUCIÓN POR EJECUCION	₡ 17.9 MILLONES

D-Al 31 de diciembre del 2022 el Centro Vacacional Bancosta refleja una utilidad neta de ₡19.1 millones, lo que representa una disminución de ₡10.9 millones con respecto de los ₡30,0 millones de utilidad neta del periodo anterior.

Importante indicar que dicha disminución obedece a las mejoras y reparaciones que se implementaron durante este período 2022, entre ellas las cabinas 29 y 30, sin embargo, lo más relevante es que se está generando una utilidad neta por la operación del Centro Vacacional.

TOTAL, UTILIDAD NETA 2021	₡30.0 MILLONES
TOTAL, UTILIDAD NETA 2022	<u>₡19.1 MILLONES</u>
DISMINUCIÓN	₡10.9 MILLONES

E-Los ingresos totales crecieron cerca de un 2.02% con relación al ejercicio 2021 pero lo interesante es que los ingresos, sin tomar en cuenta las cuotas de mantenimiento, crecieron en un 1.90 %. Esto lo que nos indica es que, de mantenerse este comportamiento, no es necesario incrementar las cuotas de mantenimiento. Así mismo podemos observar que también se refleja un 2.16%

de crecimiento en los ingresos por concepto de la cuota de mantenimiento.

INGRESOS TOTALES 2021	¢291.069.587.00
INGRESOS TOTALES 2022	¢ <u>296.939.000.00</u>
INCREMENTO 2022	¢ 5.869.413.00

INGREOS OPERATIVOS 2021	¢161.750.186.00
INGREOS OPERATIVOS 2022	¢ <u>164.821.121.00</u>
INCREMENTO 2022	¢ 3.070.935.00

INGRESOS CUOTA MANTENIMIENTO 2021	¢129.319.402.00
INGRESOS CUOTA MANTENIMIENTO 2022	¢ <u>132.117.872.00</u>
INCREMENTO 2022	¢ 2.798.470.00

F- Los gastos operativos del período del 2022 tuvieron un incremento del 6.41%, con respecto al 2021, lo cual podemos atribuir a:

- 1- Incremento en el pago de planilla.
- 2- Aumentos de los combustibles.
- 3- Aumento del tipo de cambio del dólar.
- 4- Aumento general de insumos debido a causas de logística internacional.
- 5- Aumento de la inflación.
- 6- Aumento en el mantenimiento.

GASTOS OPERATIVOS 2021	¢ 261.072.291.00
GASTOS OPERATIVOS 2022	¢ <u>277.810.420.00</u>
INCREMENTO 2022	¢ 16.738.129.00

CONCLUSIONES

1. En el aspecto financiero:

- a. La empresa sigue siendo sólida, con activos crecientes, endeudamiento muy razonable.
- b. Utilidades por ¢19.1 millones, para un promedio mensual de ¢1.6 millones por mes.
- c. Se logra una utilidad de casi los 20 millones en el periodo neto, demostrando la autosuficiencia del Centro Vacacional Bancosta.
- d. Se aumentó el gasto operativo en 6.41% con respecto al periodo anterior.
- e. Se deja una cobertura aproximadamente de ¢83.1 millones para los proyectos incluidos en Plan Estratégico del 2023.

2. En el aspecto normativo:

- a. Se establece un presupuesto anual, con seguimiento controlado mensualmente de la ejecución por parte de la Administración y Junta Directiva.

3. Inversiones importantes en infraestructura y tecnología que permiten:

- a. Mejorar la seguridad y el confort de los huéspedes.
- b. Mejorar el control y el rendimiento de los colaboradores y facilitar las labores de los mismo.
- c. Disminuir costos y aumentar ingresos.

4. Oportunidades de mejora:

- a. La composición de los ingresos de manera que se siga avanzando para que el CVB alcance el equilibrio operacional de tal manera que no dependa en absoluto de las cuotas de mantenimiento.
- b. Mantener y mejorar el rigor en el ejercicio presupuestario.
- c. Mejorar las capacidades de los colaboradores en cuanto a detectar y atender de las necesidades de mantenimiento diario.

Como se ha podido observar, el Centro Vacacional Bancosta es una empresa financiera y económicamente sólida, mantiene la solvencia económica y liquidez necesaria para dar un buen servicio a sus socios y la ejecución de los proyectos establecidos en el Plan Estratégico vigente.

Atentamente



ROY GERARDO BONILLA MADRIGAL

TESORERO