



Informe de la tesorería

marzo 23

2024

En este Informe se plasman los datos, los elementos de las situaciones financieras del Centro Vacacional BANCOSTA S.A.

Tabla de contenido

Antecedentes	3
Situación actual del Centro Vacacional Bancosta S.A.....	4
Presupuesto	8
Necesidades priorizadas.....	11
Canoas y techos.....	11
Lavandería	11
Limpieza de tanques.....	12
Consultoría legal.....	12
Aires Acondicionados	13
Sistema de Reservas y página Web.....	13
Sistemas tecnológicos de contabilidad	14
Gastos operativos	15
Cuota de mantenimiento	15
Créditos.....	16
Inversiones	16
Conclusión.....	17

Antecedentes

Inicie con mi cargo de vocal 1 nombrado en la pasada asamblea del 2023, durante el desarrollo de las sesiones de Junta Directiva, recibimos la renuncia del Tesorero, al cual agradecemos sus sugerencias durante su estadía en este equipo de trabajo.

Estas funciones en la tesorería han estado llenas de muchos retos, iniciando que en mi vida profesional nunca he llevado un puesto de estos, pero nunca es tarde para aprender y así lo he realizado.

Parte de los caminos que debimos hacer es poner un poco la casa en orden, en donde la parte financiera muy importante, debíamos tomar acciones con el fin de poder contar con los recursos necesarios para la operación del Centro Vacacional Bancosta S.A.

Situación actual del Centro Vacacional Bancosta S.A.

La situación financiera acumulada hasta diciembre 2022 es la siguiente:

CENTRO VACACIONAL BANCOSTA S.A.

CÉDULA JURÍDICA: 3-101-027722

ESTADO DE RESULTADOS

Del 01/01/2022 al 31/12/2022

DESCRIPCION	ACUMULADO
INGRESOS	
INGRESOS POR CUOTAS DE MANTENIMIENTO	132 117 878
INGRESOS POR HOSPEDAJE A PARTICULARES	10 704 794
OTROS INGRESOS OPERATIVOS	154 116 327
TOTAL INGRESOS	296 939 000
RESULTADO BRUTO	296 939 000
GASTOS OPERATIVOS	
GASTOS OPERATIVOS	277 810 420
GASTOS ADMINISTRATIVOS	0
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	277 810 420
RESULTADO OPERATIVO	19 128 580
OTROS INGRESOS, RENTAS Y GAN.DE CAPITAL	
INGRESOS POR ALQUILERES	9 101 416
OTR.INGR.NO OPER., GAN.DE CAPIT. Y AJ.ESPEC.	19 225 593
OTROS INGRESOS NO GRAVABLES	2 837 504
TOTAL OTROS INGRESOS	31 164 513
OTROS GASTOS	
OTROS GASTOS NO OPERATIVOS Y AJUST.ESPEC.	12 238 749
GASTOS FINANCIEROS	12 883 309
GASTOS NO DEDUCIBLES	257 858
TOTAL OTROS GASTOS	25 379 916
RESULTADO NETO	24 913 176

Situación acumulada a diciembre 2023

CENTRO VACACIONAL BANCOSTA S.A.

CÉDULA JURÍDICA: 3-101-027722

ESTADO DE RESULTADOS

Del 01/01/2023 al 31/12/2023

DESCRIPCION	ACUMULADO
INGRESOS	
INGRESOS POR CUOTAS DE MANTENIMIENTO	156 063 200
INGRESOS POR HOSPEDAJE A PARTICULARES	3 344 351

OTROS INGRESOS OPERATIVOS	156 646 530
TOTAL INGRESOS	316 054 082
OTROS COSTOS EN VENTA DE SERVICIOS	
COMISIONES POR VENTAS CON TARJETAS	
TOTAL COSTOS EN VENTAS DE SERVICIOS	0
RESULTADO BRUTO	316 054 082
GASTOS OPERATIVOS	
GASTOS OPERATIVOS	303 351 377
GASTOS ADMINISTRATIVOS	
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	303 351 377
RESULTADO OPERATIVO	12 702 705
OTROS INGRESOS, RENTAS Y GAN.DE CAPITAL	
INGRESOS POR ALQUILERES	7 852 960
OTR.INGR.NO OPER., GAN.DE CAPIT. Y AJ.ESPEC.	17 933 947
OTROS INGRESOS NO GRAVABLES	3 284 665
TOTAL OTROS INGRESOS	29 071 572
OTROS GASTOS	
OTROS GASTOS NO OPERATIVOS Y AJUST.ESPEC.	14 451 432
GASTOS FINANCIEROS	12 552 512
GASTOS NO DEDUCIBLES	231 100
TOTAL OTROS GASTOS	27 235 044
RESULTADO NETO	14 539 233

En estas tablas podemos revisar que el acumulado hasta diciembre 2022 emitió un monto de ¢ 24,913,176.00 y que para diciembre 2023 fueron ¢ 14,539,233.00, es decir el resultado neto del 2022 fueron más efectivo que el año 2023 por un 58%

En la tendencia de la situación del Centro hasta diciembre 2022 se encontraba de la siguiente manera:

CENTRO VACACIONAL BANCOSTA S.A.
CÉDULA JURÍDICA: 3-101-027722
ESTADO DE RESULTADOS

DESCRIPCION	DICIEMBRE
INGRESOS	
INGRESOS POR CUOTAS DE MANTENIMIENTO	12 087 301
INGRESOS POR HOSPEDAJE A PARTICULARES	383 673
OTROS INGRESOS OPERATIVOS	14 305 248
TOTAL INGRESOS	26 776 221

RESULTADO BRUTO	26 776 221
GASTOS OPERATIVOS	
GASTOS OPERATIVOS	40 300 534
GASTOS ADMINISTRATIVOS	0
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	40 300 534
RESULTADO OPERATIVO	-13 524 313
OTROS INGRESOS, RENTAS Y GAN.DE CAPITAL	
INGRESOS POR ALQUILERES	722 388
OTR.INGR.NO OPER., GAN.DE CAPIT. Y AJ.ESPEC.	1 332 828
OTROS INGRESOS NO GRAVABLES	303 167
TOTAL OTROS INGRESOS	2 358 383
OTROS GASTOS	
OTROS GASTOS NO OPERATIVOS Y AJUST.ESPEC.	774 226
GASTOS FINANCIEROS	1 056 214
GASTOS NO DEDUCIBLES	0
TOTAL OTROS GASTOS	1 830 440
RESULTADO NETO	-12 996 370

Situación a diciembre 2023

CENTRO VACACIONAL BANCOSTA S.A.
CÉDULA JURÍDICA: 3-101-027722
ESTADO DE RESULTADOS

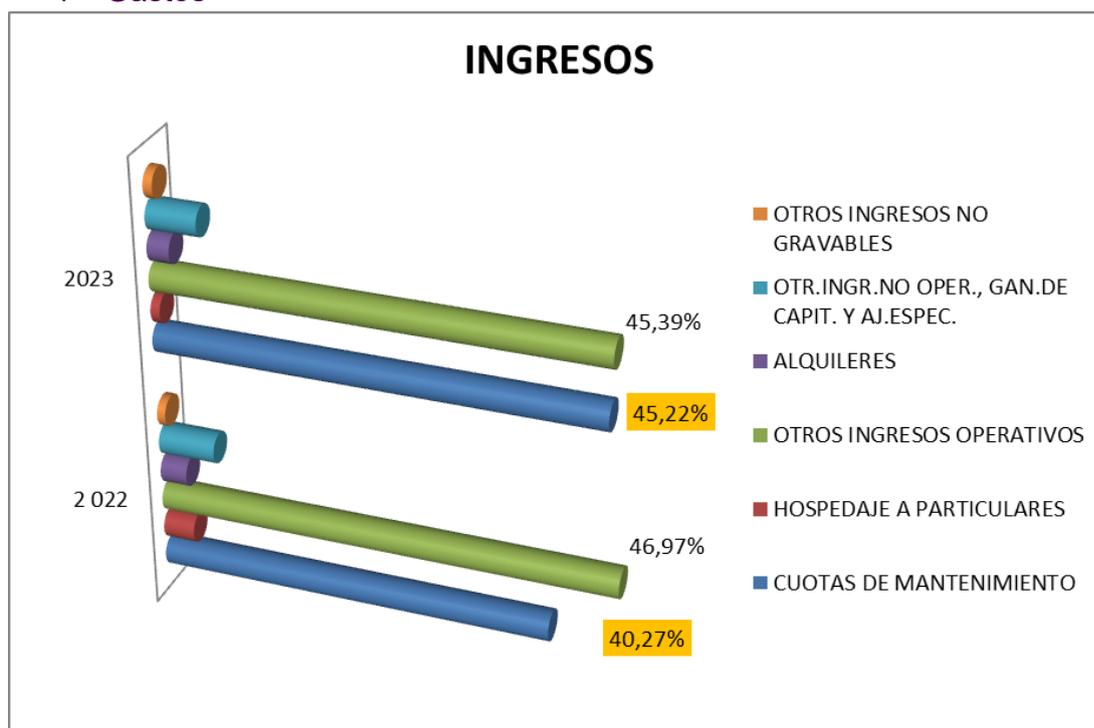
DESCRIPCION	DICIEMBRE
INGRESOS	
INGRESOS POR CUOTAS DE MANTENIMIENTO	12 952 000
INGRESOS POR HOSPEDAJE A PARTICULARES	0
OTROS INGRESOS OPERATIVOS	13 576 852
TOTAL INGRESOS	26 528 852
RESULTADO BRUTO	26 528 852
GASTOS OPERATIVOS	
GASTOS OPERATIVOS	23 952 243
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	23 952 243
RESULTADO OPERATIVO	2 576 610
OTROS INGRESOS, RENTAS Y GAN.DE CAPITAL	
INGRESOS POR ALQUILERES	632 256
OTR.INGR.NO OPER., GAN.DE CAPIT. Y AJ.ESPEC.	1 923 722
OTROS INGRESOS NO GRAVABLES	379 344
TOTAL OTROS INGRESOS	2 935 322
OTROS GASTOS	
OTROS GASTOS NO OPERATIVOS Y AJUST.ESPEC.	1 523 017
GASTOS FINANCIEROS	952 895

GASTOS NO DEDUCIBLES	0
TOTAL OTROS GASTOS	2 475 913
RESULTADO NETO	3 036 019

Como se logra evidenciar de un resultado neto de **-12 996 370**, durante la gestión del 2023 se logra no solo revertir este impacto financiero sino se logra estabilizar al Centro dejándolo en diciembre 2023 con un resultado neto de 3 036 019.

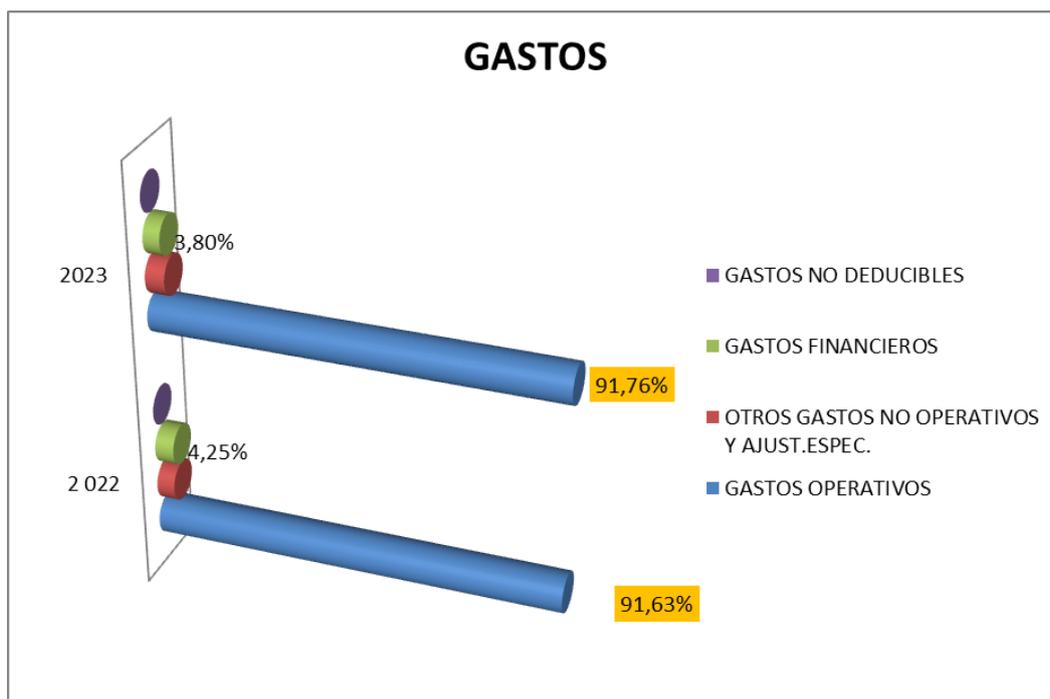
Con el fin de poder dar a los asociados un detalle de los estados de resultados, lo presentaremos en tres grandes rubros:

- ◇ Ingresos
- ◇ Gastos



En la figura anterior se denota que la gestión de cobro de las cuotas de mantenimiento dio un resultado impactante para el Centro durante el periodo 2023.

Con respecto a los gastos tenemos lo siguiente:



En la figura anterior se denota que la gestión de gastos durante el periodo 2023 no aumento con respecto al periodo 2022.

Para poder realizar este resultado la administración y la Junta Directiva realizamos varias acciones.

Se inician con una lista de necesidades que se deben atender y buscando las prioridades en cada una:

Presupuesto

Una vez identificado esta carencia de presupuesto, buscamos los elementos que la debían componer y realizamos una lista de los gastos operativos en los cuales mes a mes la administración realiza sus pagos, los cuales son:

INGRESOS
Intereses sobre certificados a plazo
Cuotas Mantenimiento
Hospedaje Particulares
Alquiler de restaurante
Alquiler cabina
Carné
Multas
Otros ingresos operativos

EGRESOS
Gastos administrativos
Planilla
Servicios Profesionales Contables
Capacitaciones
Consultoría legal
Mantenimiento aires
Alquiler oficinas centrales
Botiquín de primeros auxilios
Servicios de limpieza
Comisiones bancarias
Otros (mesa pool, fútbolín, área de juegos)
Implementos de Oficina
Brazaletes
Mantenimiento y suministros máquina de carnet
MEMBRESIA PRICESMART
Uniformes
Combustible
Otras pólizas
Asamblea
Compra herramientas y equipo de trabajo
Incorporación CATUCOSO
Cuotas a préstamos
Gabinete grabadores y equipos.
Cortinas CVB
Mantenimiento piscinas
Contrato Mantenimiento general de piscinas
Mantenimiento de bombas de piscina
Mantenimiento villas
Carga y revisión de extintores
Remodelaciones, ampliaciones y pintura
Pintura General de cabinas por bloque
Cambio de llavines puertas de vidrio
Suministros (Edificios)
Limpieza de tanques sépticos
Revisión, reparación y pintura techos general.
Mantenimiento Lavandería
Reparación / compra de equipos de lavandería
Suministros Piscinas
Mantenimiento fragua, filtros y alumbrado Piscinas
Compra de sillas de piscina

Suministros Jardines
Suministros jardinería
Compra Plantas ornamentales y otros
Piedrilla para decoración
Recolección de desechos orgánicos y escombros
Equipo y herramientas jardinería
Servicios públicos
Servicios Públicos San José (ICE, movistar, TELEFONO, SKY, American data)
Servicios de internet CLARO CEL/ROUTER
Servicios de internet CABLE TICA (LIBERTY)/INT.TV
MOVISTAR (LIBERTY)/TEL.CEL.
Servicios Públicos Jaco (ICE, ELECTRICO)
Servicios de AyA
Patentes Jaco
Hacienda RENTA, IVA
Municipalidad de Garabito (3014056076) Imp. Territorial
Suministros Villas
Aires acondicionados
Microondas
Ollas Arroceras
Sartén Eléctrico
Pantallas
Coffee Maker
Licadoras
Alumbrado
Abanicos /Aspas
Suministros de limpieza
Ollas y sartenes menaje
Mucamas extras
Suministros tecnológicos
Factura Electrónica
Hospedaje, Dominios (Hermes)
Equipo tecnológico
Plataformas hospedaje (Booking)
Cámaras
Sistema tecnológico en la nube (Suscripción)
FAST NET FIBRA OPTICA MENSUALIDAD
Anualidad Zoom

Con esta lista y con datos estimados revisados con la administración de pagos realizados en el tiempo, logramos establecer un presupuesto por tres meses, con el fin de poder tener los datos reales de los gastos operativos del Centro.

Los cuales quedaron de la siguiente manera:

- **Ingresos totales: ¢ 21, 940,000.00**
- **Egresos Totales: ¢ 23,185,826.00**
- **Diferencia: ¢ 1,245,826.00**

Con estos datos procedimos a crear el presupuesto para el año 2024 dejando los siguientes datos:

Ingresos previstos	
¢	339 645 788,00
Egresos previstos	
¢	715 187 472,12
Faltante para la operación ¢	(375 541 684,12)

Estos nos llevan a tener que buscar recursos nuevos, que nos permitan cubrir este 47% al final del periodo.

Necesidades priorizadas

Canoas y techos

Se hacen cotizaciones para valorar los daños de las canoas del sector entre las villas 14 a la 26 y a vuelta redonda, para evitar riesgos a canoas que se estaban cayendo y materiales cortantes que podían ocasionar un accidente a un infante.

En la revisión de los cambios de canoas, salieron otras imperfecciones como techos con huecos, soportes en mal estado y precintas en estado deplorable, por lo tanto, se hizo un gasto que tiene un total de ¢ 5,860,574.99

Lavandería

Se investiga las condiciones en las cuales está el servicio de lavandería, es un estado insalubre para cualquier ser humano, ya que la pelusa en las secadoras no tiene salida y el lugar es muy caliente para trabajar con estas máquinas.

Por otro lado, para tomar esta decisión de tercerizar este servicio se tomaron los siguientes elementos en consideración:

- Gastos de químicos: ¢ 967,900.00 mensuales

los argumentos en el momento deseado, por lo que una de las primeras acciones fue renegociar algunos de ellos como por ejemplo: Contadores, Asesoría Legal, Suscripciones de los servicios tecnológicos en la nube mediante Neo Tecnologías y la revisión de contratos de colaboradores.

Revisando los pagos realizados en concepto- de Consultoría Legal, desde 2019 al 2023 revisamos la Consultoría legal, en el contrato teníamos un apartado de cronología de pagos el cual iniciaba con pagos desde el 2019 y por cuatro años de ¢ 300,000.00 + IVA, es de reconocer que la Consultora realizó un descuento del 50% durante la Pandemia.

En enero 2021 se realiza un aumento a ¢ 365,000.00 + IVA y para el Julio del 2022 se cierra con ¢ 400,000.00 + IVA, teniendo un aumento hasta un 164%, ya que inicialmente el costo estaba en esto nos llevó a buscar diferentes empresas en donde fue se les adjudicó a una empresa con alta experiencia en el campo de empresas como la nuestra, dándonos servicios presenciales en las asambleas, consultas y los tramites de inscripción de asambleas ante el registro, por un costo inicialmente cobrado por la otra empresa.

La nueva contratación en donde participaron dos firmas nos deja con números más sencillos en donde se cancela el monto de ¢ 350,000.00 + IVA, con un tiempo de 5 horas mensuales y el precio de ley por las horas adicionales, brindados una serie de servicios de consultoría para temas de contratos con colaboradores, proveedores, representaciones en juicios, presencia en las asambleas, apoyo en temas con los socios y protocolización de los tramites de asamblea.

Aires Acondicionados

Por las inclemencias de la zona donde está el Centro, es muy importante que los aires acondicionados trabajen de la mejor forma, por lo que nos dimos cuenta de que cada vez que un aire no funcionaba se compraba otro, así como buscamos un profesional que nos indicara si los aires acondicionados, se debe dar un mantenimiento preventivo o en su efecto se deben comprar nuevos.

Esto nos llevó a construir un contrato para revisar en forma periódica los aires acondicionados y las refrigeradoras de manera que siempre existía un profesional que pueda guiar y recomendar a la administración en estos asuntos.

Sistema de Reservaciones y página Web

Muchos de asociados siempre han demostrado malestar porque reservan una villa y si no la reportan durante las siguientes 24 horas, la puede utilizar otro socio, o no tienen una tarjeta como forma de cancelar desde la página web. Además, de que la página actual no tiene la información sencilla.

Para ello realizamos un documento con los requisitos que se necesitan y se les paso a varios proveedores en donde una empresa inglesa fue la adjudicada.

Este proyecto vienen a brindarnos una identidad como Centro Turístico, ya que actualmente se reconoce de varias maneras: Cabinas del Banco, Jacobancosta, Bancosta y con como su razón social Centro Vacacional Bancosta.

Parte de los objetivos en esta nueva identidad es buscar una página web más fresca, menos costosa, integra, sencilla, pagos en línea y con nuevos servicios para nuestros socios, un libro de marca con colores, logotipo actualizado, nueva rotulación y con muchos elementos de crecimiento como poder integrar por medio de carne de acceso abrir las puertas de las villas, buscar descuentos con los carne en diferentes comercios de Jaco.

Este proyecto tiene alcance de 9 meses, donde 3 meses para la construcción de una página informativa y 9 meses para construir el sistema de reservaciones por un costo de \$ 8415.00, con la integración de la pasarela de pagos del Bancos de Costa Rica o del Banco Lafisse, además, nos brindará noticias, información a los socios, encuestas sobre los servicios y la incorporación de nuevos servicios con el restaurante, lavandería, descuentos y la apertura a otras plataformas para las temporadas bajas.

Buscando colocar al Centro que logre impactar en el sector turístico de cara a encontrar recursos frescos que nos puedan brindar mayores beneficios a los asociados, se realizó una estrategia de cambio de nombre de identidad denominado "Villas Costajaco", logotipo, colores, dominio de la página, , espacio para tener una comunicación más directa con los socios (Noticias, Eventos, Normativa, Personalización de cada uno de los perfiles de nuestros socios con las actualizaciones de números de teléfono, beneficiarios, chat de consultas según el socio lo desee hacer, activación de las redes sociales y la integración en forma automática con los sistemas de contabilidad que actualmente el Centro tiene suscritos.

Sistemas tecnológicos de contabilidad

Cuando iniciamos gestiones, se valoró la plataforma digital (ERP en la Nube) que rentaron en administraciones anteriores, conocido como Neo Bussiness, con 12 módulos, pero se detectó que solamente 2 estaban en operación.

Por lo que nos llevó a realizar una contratación con la empresa dueña de la solución Neo Tecnologías para re implementar los módulos faltantes por un costo de \$ 1,800

De esta manera conversamos con la empresa para poder hacer una re implementación de todos los 12 módulos a saber:

Inventario
Ventas
Cuentas por cobrar
Proveeduría
Cuentas por pagar
Bancos
Contabilidad
Factura electrónica
Nómina
Activos fijos
Recursos humanos
Proyectos

Gastos operativos

Revisando la situación económica del Centro cuando los ingresos de las cuotas de mantenimiento contra los gastos operativos tenemos la siguiente situación:

Gastos operativos (Dic. 2023)

	Cantidad	Cuota	Monto gastos	Monto de Ingresos
Cuota mantenimiento	938	₡ 14 000,00		₡ 12 952 000,00
Alquiler restaurante				₡ 632 256,00

Gastos			₡ 23 952 243,00	
---------------	--	--	-----------------	--

Diferencia -₡10 367 987,00

Cuota de mantenimiento

La cuota de mantenimiento no ha sufrido incrementos desde el año 2020 en donde existe un monto de ₡ 12,500.00 más un aporte especial de ₡ 1,500.00, es decir tenemos cerca de 4 años en donde el monto de ₡ 14000.00 no ha sufrido aumento, pero en concordancia con la realidad nacional si se han sufrido aumento de salarios, impuesto nuevos, aumentos en productos básicos de limpieza, combustible que ha

tenido un sube y baja en muchas ocasiones y esto provoca aumentos en transportes, en entrega de suministros, etc.

Créditos

El Centro siempre ha sido muy cauteloso de las obligaciones que tenemos con otras entidades y por lo tanto se realizan en forma automática los pagos a estos crédito por medio de la plataforma BCR Comercial del Banco de Costa Rica.

Actualmente ya hemos cancelado varios préstamos pequeños y nos quedan los más grandes como son los siguientes:

1. Préstamo de	₡ 220,000,000.00
a. Cuota mensual de:	₡ 1,899,604.35
b. Saldo adeudado:	₡ 172,992,664.70
c. Fecha de vencimiento:	10/07/2033
d. Tasa de interés:	4,5%
2. Préstamo de	₡ 19,439,592.15
a. Cuota mensual de:	₡ 186,155.35
b. Saldo adeudado:	₡ 15,871,455.45
c. Fecha de vencimiento:	10/07/2033
d. Tasa de interés:	6,01%

Inversiones

Durante esta administración hemos tratado de buscar diferentes maneras de como poder hacer frente a las grandes reparaciones que han existido sin tener que hacer uso de las inversiones que otras administraciones no han heredado.

Es por lo tanto que actualmente contamos con las siguientes inversiones:

1. Certificado de	₡ 5,000,000.00
a. Plazo:	90 días
b. Monto ganado con pago de Impuestos:	₡ 49,725.00
c. Tasa de interés:	4,68%
2. Certificado de	₡ 34,000,000.00
a. Plazo:	30 días
b. Monto ganado con pago de Impuestos:	₡ 80,920.00
c. Tasa de interés:	3,36%
3. Certificado de	\$ 15,000.00
a. Plazo:	30 días
b. Monto ganado con pago de Impuestos:	\$ 12.33
c. Tasa de interés:	1,16%

Además, tuvimos que tomar fondos de una participación en fondos de inversión para poder realizar las reparaciones pertinentes, en donde tenemos un saldo actual de: ₡ 180,645.04

Conclusión

Una vez analizados todos los rubros que comprenden el Informe de Tesorería, es importante resaltar que tanto la Administración y la Junta Directiva, en acompañamiento con la Fiscalía, siempre estuvimos muy pendientes de buscar diferentes formas de hacer cosas sin que esto repercutiera en nuevos préstamos, ni en detrimento del servicio que se debe dar a cada uno de los asociados.

Como recomendación de la tesorería es que con estos números a diciembre 2023 estamos utilizando dineros de los proyectos o de las posibles reservaciones de los socios y que se incrementan en temporada alta, por lo tanto, al centro no se le pueden hacer cambios grandes porque los presupuestos no dan abasto. Un faltante de **₡10,367,987.00**, esto si los socios cumplen con las obligaciones ya que para este periodo de diciembre 2023 debieron ingresar ₡ 13,132,000.00 y no ₡ 12 952 000,00 dejando una morosidad del 4,81% en este mes.

Para lograr el punto de equilibrio entre los ingresos de cuotas de mantenimiento y los gastos operativos del Centro con los mismos datos tendríamos la siguiente situación:

Gastos operativos (Mar. 2024)

	Cantidad	Cuota	Monto gastos	Monto de Ingresos
Cuota mantenimiento	938	₡ 25 000,00		₡ 23 450 000,00
Alquiler restaurante				₡ 632 256,00

Gastos			₡ 23 952 243,00	
---------------	--	--	-----------------	--

Diferencia ₡ 130 013,00

En esta tabla se logra observar que con una cuota de ₡ 25 000,00 se lograría el punto de equilibrio en los gastos operativos y no en la infraestructura, aspecto que la fiscalía en varias ocasiones ha estado mencionando.

Creemos que la mejor manera de poder hacer que un negocio incremente sus ventas y los asociados obtengan mejores beneficios, es logrando que todos cumplamos con las obligaciones como asociados y que los ingresos puedan sostener los gastos con los cuales el Centro Vacacional Bancosta (con su nuevo nombre comercial Villas Costajaco) pueda trabajar.

Se despide de ustedes

Lic. Claudio Arce Venegas

Vocal1@villascostajaco.com