



Urb. Entereríos-Corrientes
Trujillo Alto, PR

INFORME DE LA TESORERA 2021

Estimados residentes,

En cumplimiento a la labor por ustedes encomendada en la pasada Asamblea Anual Ordinaria celebrada el sábado 5 de junio de 2021, junto al proceso de transición de Administración, es mi deber informarles el resultado del análisis que esta servidora con el apoyo de la CPA Iobana Monsanto realizamos a las cuentas bancarias -Operacional, Reserva y Certificado de depósito (CD)- de Entereríos y Corrientes Homeowners Association (ECHOA). Es por eso que les comparto lo siguiente:

- El balance final de la cuenta operacional para el mes de junio fue \$ 98,745.81
- El balance final de la cuenta de reserva para el mes de junio fue \$ 41,913.41
- No se estaban realizando gestiones de cobro de cuotas en atrasos
- Residentes en quiebra que tal vez no estén en cumplimiento con los acuerdos de pago que les corresponde
- El porcentaje de morosidad (balances en cero) para el mes de agosto es de 57%
- El porcentaje de morosidad (de 30 a 60 días en atraso) para el mes de agosto es de 24%
- El porcentaje de morosidad (más de 60 días en atraso) para el mes de agosto es 19%
- La cantidad total de cuentas cobrables para el mes de septiembre es \$53,440.89
- La cantidad total de cuentas no cobrables para el mes de septiembre es \$19,359.86
- Cuenta por cobrar al Fondo de Reserva desde el año 2017 por la cantidad de \$3,075
- El presupuesto sugerido 2021 contiene unas partidas donde las cantidades no están actualizadas a los servicios recibidos
- Hasta el 31 de agosto de 2021 no se facturó el cargo por demora en el pago de mantenimiento como consecuencia de la pandemia
- Los estados bancarios se recibían por correo, usualmente 15 días después de terminado el mes
- Transacciones de pagos en cheque no podían ser acreditados hasta tanto no llegara el estado bancario por correo o se llamara al Banco
- Cargos por Multipago "payments books" (libretas de pago) a un costo de \$2.00 cada una. Para el año 2019 se ordenaron 265 libretas (\$530) y para el año 2020 se ordenaron 259 libretas (\$518).

- No hay deudas en SURI
- En el portal de SURI, bajo cuenta de retención de salarios, hay 19 planillas (499R1B) pendientes por radicar desde el año 2014 hasta el año 2018. A partir del año 2018 las planillas fueron radicadas en cero.
- Para el año 2019 se rindieron las planillas informativas (480) pero no así las planillas trimestrales 480.6SP (Declaración informativa- Servicios prestados)
- Se realizó una búsqueda en la lista actualizada de Asociaciones exentas que provee el Departamento de Hacienda encontrando que Entreríos y Corrientes Homeowners Association no está incluida. Incluso, con la información que nos brindara Tous Management, tampoco aparece como exenta.
- Según el "General Ledger" recibido por parte de Tous Management, que comprende desde el año 2019 al presente, la situación financiera es sana.

Con relación a las 19 planillas (499R1B) pendientes por radicar, por no haber sido reclamadas como un error -ya que no cumplía con los requisitos para retención de salario por no tener empleados- entre los años 2014 a 2018, el Departamento de Hacienda estaría emitiendo una multa por cada una. La Sra. Monsanto contactó al Departamento de Hacienda el mes pasado (septiembre) notificando que en ningún momento ha habido empleados y solicitó que la cuenta fuese cerrada sin penalidades. Hay dos posibles escenarios que pueden suceder ante esta situación: uno es que Hacienda cierre la cuenta sin penalidades; el otro es que no acepten cerrarla, haya que radicarlas y pagar la multa por cada una de ellas. El costo de la multa por cada una es de \$500, por lo que si lo multiplicamos por las 19 planillas, sería un total de \$9,500 en multas. A esa cantidad hay que añadirle los honorarios por la Sra. Monsanto radicarlas -a \$75 cada una- para un total de \$1,425. Estamos hablando de un desembolso de \$10,925 que habría que cubrir con nuestro presupuesto. Es importante establecer que la Sra. Monsanto puede radicarlas pero no puede certificarlas ya que ella no trabajaba con nosotros para ese periodo. Estamos a la espera de que el Departamento de Hacienda responda a nuestro pedido.

En cuanto a las 4 planillas trimestrales (480.6SP) que no fueron radicadas en el año 2019, la Sra. Monsanto ya las radicó el 29 de septiembre de 2021. Desafortunadamente, Hacienda nos va a multar por la cantidad de \$500 cada una. Actualmente no nos han enviado la notificación, pero sabemos que de un momento a otro tendremos que desembolsar esos \$2,000 de nuestro presupuesto. De igual manera, la Sra. Monsanto no puede certificar estas planillas ya que para esa fecha no formaba parte de nuestra Administración.

Referente a la búsqueda en el listado actualizado de Asociaciones exentas que provee Hacienda, cabe la posibilidad de que no estemos exentos o que fuera cancelada por la falta de radicación de las planillas antes mencionadas. Es por esta razón que habrá que visitar las oficinas del Departamento de Hacienda para solicitar la información por escrito. Ellos informarán por email o correo postal el resultado final. Dicha gestión la realizará la Sra. Monsanto. Su honorario para la misma sería \$225 por un estimado de tres horas.

Hasta el momento de completar este informe, el Departamento de Hacienda no ha enviado una contestación a nuestra petición.

Como parte de lo antes expuesto, enumeramos las gestiones y acciones llevadas a cabo por la Junta Directiva junto a la Administración:

1. Se identificaron las residencias con balance en cuota de mantenimiento y la Administración ha estado comunicándose con cada residente
2. Referente a los casos de residentes en quiebra, se realizó una consulta con una licenciada especializada en casos de quiebra del cual estamos a la espera nos rinda el informe de cada caso
3. El porcentaje de morosidad (balances en cero) en el mes de septiembre aumentó a 71%
4. El porcentaje de morosidad (30 a 60 días) en el mes de septiembre disminuyó a 17%
5. El porcentaje de morosidad (más de 60 días en atraso) para el mes de septiembre se mantuvo igual (19%)
6. Se emitió un cheque para cubrir el pago a la cuenta de reserva por la cantidad de \$3,075 adeudada desde el año 2017
7. Luego de un análisis de los servicios recurrentes que recibe la urbanización, se procedió a crear un presupuesto sugerido más acorde, donde se proyectan los aumentos de cuota contemplados para los próximos tres años.
8. El cargo por demora en el pago de mantenimiento fue reinstalado comenzando el 1ro de octubre de 2021.
9. Los estados bancarios se estarán recibiendo de manera electrónica (e-statement). Esto permite tener acceso al estado con mayor rapidez que por correo, además de tener el beneficio de imprimirlo, guardarlo o compartirlo.
10. Plataforma WebCash Manager. Con este servicio, la Administración podrá tener acceso a todas las transacciones y balances de las cuentas bancarias -operacional y reserva- en tiempo real. De igual manera se podrá ver cheques cobrados, realizar "stop payments" y sincronizar las transacciones con el programa de contabilidad QuickBooks.
11. Adquisición programa de contabilidad para la computadora de la oficina, QuickBooks Desktop Premier 2022 (\$390.24 con IVU). Con este programa, que no necesita ser renovado anualmente, toda la información de los residentes estará disponible y al día. Todas las semanas la Administradora actualizará el programa con la información recopilada en la oficina de PCA. De esta manera, la información será accesible y transparente.
12. A partir de este año 2021 (julio) solo se están ordenando los Multipago "payment books" o libretas de pago a aquellos residentes que la soliciten.

Finalmente, como es de todos conocido, a partir del 1ro de enero de 2022 se estará aumentando el salario mínimo federal. El mismo será de \$8.50 la hora para el año 2022; \$9.50 la hora en el año 2023; y \$10.50 la hora para el año 2024 (si se aprueba). Este aumento traerá un impacto económico a los servicios que recibimos en la urbanización siendo el de la seguridad el de mayor cambio. Capitol Security Police Inc., nuestra compañía de seguridad, nos informó que no pueden honrar la tarifa que actualmente tenemos para el oficial de ronda cada 2 horas.

A la luz de este escenario, le solicitamos una propuesta que incluya los servicios que actualmente recibimos con sus nuevos precios. Además, le pedimos que nos presente otras alternativas para evaluar la posibilidad de modificar estos servicios con el objetivo de mantener este gasto dentro de lo razonable. Estamos solicitando propuestas de otros suplidores para evaluar y compararlas con nuestro actual proveedor facilitando la toma de decisión más conveniente para nuestra comunidad y proteger el dinero de los residentes de Entreríos y Corrientes.

El reporte de Presupuesto Operacional Sugerido 2022 muestra el aumento para los próximos tres años con sus respectivos porcentajes. El aumento para el año 2022 será de 17%; para el año 2023 será de 12%; y para el año 2024 será de 11%. Si proyectamos estos porcentajes a cantidad mensual de cuota de mantenimiento sugerida sería \$73.25 para enero de 2022; \$81 para enero de 2023; y \$87.50 para enero 2024.

Estos informes se presentan de los periodos de enero a agosto de 2021 y septiembre 2021 debido al cambio de Administración el 1ro de septiembre de 2021. Es por eso que se están añadiendo dos reportes "profit and loss" y dos "balance sheet" de dichos periodos. Ya en los próximos meses podremos compartir con la comunidad un informe trimestral con toda la información recopilada por PCA.

Cordialmente,



Blanca M. Santaella

Tesorera Junta Directiva ECHOA