

ADRIAN GONZALEZ CAPO

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT

Asociación de Residentes Urbanización Entrerios y Corrientes, Inc.

**Estados Financieros
Para el periodo de doce meses
terminado el 31 de diciembre de 2021
Informe del Contador Independiente**

Tabla de Contenidos

Página

Informe del Auditor Independiente

Estado de Situación

31 de diciembre 2021..... 1

Estado de Ingresos, Gastos y Cambios en Fondos

Para el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2021.....2

Estado de Flujos de Efectivo

Para el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2021.....3

Notas a los Estados Financieros 4

ADRIAN GONZALEZ CAPO

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT

MEMBER OF:
PUERTO RICO SOCIETY OF CPA

Informe del Auditor Independiente

A la Junta de Directores de
Asociación de Residentes Urbanización
Enterrios y Corrientes, Inc.
Trujillo Alto, Puerto Rico

He auditado el estado de situación que se acompaña de la Asociación de Residentes Urbanización Enterrios y Corriente, Inc. al 31 de diciembre de 2021, y los correspondientes estados de ingresos, gastos y cambios en fondos, y el de flujos de efectivo para el periodo de doce meses terminado en dicha fecha y las notas relacionadas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Gerencia por los Estados Financieros

La gerencia de la Asociación es responsable por la preparación y la presentación general de los estados financieros de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América; esto incluye el diseño, implementación y el mantenimiento de contrales internos que sean relevantes a la preparación y presentación general de los estados financieros, que no contengan información incorrecta de carácter significativo, ya sea debido a fraude o error.

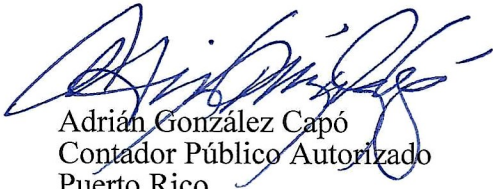
Responsabilidad del Auditor

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basada en mi auditoría. Mi auditoría se efectuó de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en los Estados Unidos de América. Dichas normas requieren que la auditoría se planifique y ejecute para obtener una certeza razonable de que los estados financieros no contienen información incorrecta de carácter significativo. Una auditoría incluye examinar, a base de procedimientos, la evidencia que sustenta las cantidades y divulgaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración del riesgo de información incorrecta de carácter significativo de los estados financieros ya sea debido a fraude o error. Haciendo esa valoración de riesgo, los auditores consideran el control interno relevante a la preparación y presentación general de estados financieros por parte de la gerencia, esto para diseñar procedimientos de auditoría apropiados para las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la gerencia. Por consiguiente, yo no expreso tal opinión. Una auditoría también incluye evaluar los principios de contabilidad utilizados y los estimados significativos hechos por la gerencia, así como la presentación general de los estados financieros.

Entiendo que mi auditoría provee una base razonable para mi opinión.

Opinión

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados, reflejan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la posición financiera de la Asociación de Residentes Urbanización Entrerios y Corrientes, Inc. al 31 de diciembre de 2021 y el resultado de sus operaciones y flujos de efectivo para el periodo de doce meses terminado en dicha fecha, en conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América.



Adrián González Capó
Contador Público Autorizado
Puerto Rico
Licencia número: 5236
Expira: 1 de diciembre de 2023

Toa Baja, Puerto Rico,
13 de octubre de 2022



La estampilla #E511020 del
Colegio de CPA de Puerto Rico
fue adherida al original.

**Asociación de Residentes
Urbanización Entrerios y Corrientes, Inc.
Estado de Situación
31 de diciembre de 2021**

	Fondo Operacional	Fondo de Reserva	Total
	-----	-----	-----
Activos			
Activos Corrientes:			
Efectivo en bancos	\$79,024	\$45,010	\$124,034
Certificado de depósito	-0-	53,036	53,036
Cuentas por cobrar			
– Titulares, neto	10,525	-0-	10,525
Otras cuentas por cobrar			
– Operacional	6,150	-0-	6,150
– Reserva	-0-	-0-	-0-
	-----	-----	-----
Total Activos Corrientes	95,699	98,046	193,745
Otros Activos	4,115	-0-	4,115
	-----	-----	-----
	<u>\$99,814</u>	<u>\$98,046</u>	<u>\$197,860</u>
	=====	=====	=====
Pasivos y Balance de Fondos			
Pasivos Corrientes:			
Cuentas por pagar	\$6,547	\$ -0-	\$6,547
Cuotas recibidas por adelantado	14,198	-0-	14,198
Otras cuentas por pagar			
– Operacional	1,337	-0-	1,337
– Reserva	-0-	6,150	6,150
	-----	-----	-----
Total Pasivos Corrientes	\$22,082	\$6,150	\$28,232
Balance de Fondos	77,732	91,896	169,828
	-----	-----	-----
	<u>\$99,814</u>	<u>\$98,046</u>	<u>\$197,860</u>
	=====	=====	=====

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

Asociación de Residentes
Urbanización Entrerios y Corrientes, Inc.
Estado de Ingresos, Gastos y Cambios en Fondos
Para el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2021

	Fondo Operacional	Fondo de Reserva	Total
	-----	-----	-----
Ingresos			
Cuota de mantenimiento	\$193,500	\$ -0-	\$193,500
Penalidades y recargos	3,133	-0-	3,133
Cargos por demora	680	-0-	680
Intereses	81	42	123
Otros ingresos	2,801	-0-	2,801
	-----	-----	-----
	200,195	42	200,237
	-----	-----	-----
Gastos			
Mantenimiento:			
Áreas comunes	24,945	-0-	24,945
Portones y control de acceso	7,950	-0-	7,950
Zafacones	2,160	-0-	2,160
Planta eléctrica	1,883	-0-	1,883
Asfalto	1,434	-0-	1,434
Sistema cámaras de seguridad	1,862	-0-	1,862
Otros	180	-0-	180
Provisión de cuentas incobrables (recobro)	(13,421)	-0-	(13,421)
Reparaciones y mejoras	22,287	-0-	22,287
Seguros	5,316	-0-	5,316
Servicios:			
Administración	11,740	-0-	11,740
Fumigación	614	-0-	614
Profesionales	11,340	-0-	11,340
Legales	500	-0-	500
Seguridad	92,806	-0-	92,806
Actividades	17,651	-0-	17,651
Suministros de oficina	5,519	-0-	5,519
Cargos bancarios	3,231	-0-	3,231
Utilidades	7,933	-0-	7,933
Misceláneos	504	-0-	504
	-----	-----	-----
	206,434	-0-	206,434
	-----	-----	-----
Exceso de gastos sobre ingresos	(6,239)	42	(6,197)
Balance de fondos, inicio del periodo	83,971	91,854	175,825
	-----	-----	-----
Balance de Fondos, final del periodo	\$ 77,732	\$ 91,896	\$169,628
	=====	=====	=====

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

Asociación de Residentes
Urbanización Entrerios y Corrientes, Inc.
Estado de Flujos de Efectivo
Para el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2021

	<u>Fondo</u> <u>Operacional</u>	<u>Fondo de</u> <u>Reserva</u>	<u>Total</u>
Flujos de efectivo en actividades operacionales:			
Exceso de gastos sobre ingresos	(\$6,239)	\$42	(\$6,197)
Ajustes para reconciliar el exceso de ingresos sobre gastos con el efectivo neto provisto por las actividades operacionales:			
Depreciación	-0-	-0-	-0-
Disminución (aumento) en:			
Cuentas por cobrar, neto	9,649	-0-	9,649
Otras cuentas por cobrar	(3,075)	-0-	(3,075)
Otros activos	-0-	-0-	-0-
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar	(10,087)	-0-	(10,087)
Cuotas recibidas por adelantado	532	-0-	532
Otras cuentas por pagar	1,337	3,075	4,412
Total de ajustes	(1,644)	3,075	1,431
Efectivo neto utilizado en las actividades operacionales	(7,883)	3,117	(4,766)
Flujos de efectivo en actividades de inversión:			
Compra de equipo	-0-	-0-	-0-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	-0-	-0-	-0-
Aumento (disminución) en efectivo	(7,883)	3,117	(4,766)
Efectivo, inicio del periodo	86,907	94,929	181,836
Efectivo, final del periodo	\$79,024	\$98,046	\$177,070

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

**Asociación de Residentes
Urbanización Entrerios y Corrientes, Inc.
Notas a los Estados Financieros
Para el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2021**

1. Organización y resumen de las políticas de contabilidad más significativas

Organización

La Asociación de Residentes Urbanización Entrerios y Corrientes, Inc. (“la Asociación”) es una organización sin fines de lucro incorporada bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico en el año 1998. El propósito de La Asociación es operar, administrar y mantener las áreas comunes de la urbanización, entre otras cosas. La Urbanización consiste en 258 unidades residenciales y está ubicada en Trujillo Alto, Puerto Rico.

Contribución sobre ingresos

La Asociación es una entidad sin fines de lucro y posee la exención de contribución sobre ingresos emitida por el Departamento de Hacienda cuyo número de exención es 2005-1101-2(23)-423.

Método de Contabilidad

La Asociación usa el método de contabilidad por acumulación. Para cumplir con las limitaciones y restricciones en el uso y manejo de los recursos financieros, La Asociación presenta su contabilidad a base de fondos. Estos recursos financieros son clasificados a base de su naturaleza y propósito de uso, en uno de los siguientes fondos:

a. *Fondo Operacional*

Este fondo es utilizado para registrar los recursos financieros disponibles para las operaciones generales de la Asociación.

b. *Fondo de Reserva*

Este fondo es utilizado para acumular los recursos financieros designados para reparaciones de emergencia y reemplazos futuros.

Uso de Estimados

La preparación de los estados financieros de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América requiere que la gerencia haga estimados y aseveraciones que afectan el monto de activos y pasivos informados, la divulgación de contingencias a la fecha de dichos estados y las cantidades de ingresos y gastos informados durante el período. Por lo tanto, los resultados actuales pueden diferir de estos estados.

Asociación de Residentes
Urbanización Entrerios y Corrientes, Inc.
Notas a los Estados Financieros
Para el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2021

1. Organización y resumen de las políticas de contabilidad más significativas (Continuación)

Cuotas de mantenimiento

Los miembros de la Asociación están sujetos a una cuota mensual para proveer fondos para los gastos operacionales de la Urbanización, futuras adquisiciones de capital, reparaciones y reemplazos mayores. Las cuentas por cobrar a la fecha de los estados financieros representan cuotas de mantenimiento adeudadas por los residentes.

Cualquier exceso en pago de cuota al final del año, si alguno es retenido por la Asociación para uso en el próximo año. Dichas cuotas se facturan mensualmente y vencen el día primero de cada mes; las cuotas vencidas y no pagadas conllevan recargos.

Cuentas incobrables

La provisión de cuotas y cuentas incobrables es determinada por la Junta de Directores de la Asociación basado en el análisis de la posibilidad de cobro de las distintas partidas que componen el balance de cuotas a cobrar.

Equipo

La propiedad inmueble y áreas comunes adquiridas del desarrollador y mejoras relacionadas a la propiedad no son registradas en los estados financieros de La Asociación, ya que estas propiedades pertenecen en común a los dueños de las unidades residenciales y no a la Asociación.

La Asociación capitaliza y valora el equipo y la propiedad personal de la que tiene título a su costo de adquisición. Los activos capitalizados son depreciados utilizando el método de línea recta sobre la vida útil estimada de los activos, que varía entre tres (3) a diez (10) años. El costo de mantenimiento y reparación, que no añade vida útil al activo, se contabiliza como gasto en el período en que se incurre. Al momento en que se dispone de la propiedad o el equipo, el costo y la depreciación acumulada se eliminan de los libros y cualquier ganancia o pérdida se carga a las operaciones.

Asociación de Residentes
Urbanización Entrerios y Corrientes, Inc.
Notas a los Estados Financieros
Para el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2021

2. Concentración de riesgo de crédito

Los instrumentos financieros que pudieran poner potencialmente La Asociación en cierta concentración de riesgo de crédito consisten principalmente de los depósitos bancarios y las cuotas de mantenimiento a cobrar. Al 31 de diciembre de 2021, el valor de los depósitos en efectivos no excede los límites asegurados de \$250,000 por la Corporación Federal de Seguros de Depósitos, FDIC por sus siglas en inglés.

El riesgo de concentración de crédito en las cuotas de mantenimiento a cobrar a la fecha de los estados financieros es limitado debido mayormente a que se hacen provisiones adecuadas y se hacen las gestiones de cobro pertinentes incluyendo la limitación de acceso de entrada de residentes después de cierto tiempo que un residente no paga.

3. Compromisos

La Asociación tiene varios contratos con proveedores de seguridad, limpieza, mantenimiento y otros servicios que contienen diferentes cláusulas y términos, algunos de los cuales se otorgaron en años anteriores y han sido renovados anualmente ya sea verbal o de forma escrita.

4. Contingencias

La Junta de directores entiende, basado en asesoramiento legal obtenido, que el efecto de estas acciones legales, si alguno no va a ser significativo en los estados financieros de la Asociación. No obstante, las pérdidas asociadas a la incobrabilidad de dichas cuentas fueron evaluadas y reconocidas en los libros de contabilidad.

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró la nueva cepa de coronavirus (Covid-19) una pandemia mundial y recomendó medidas de contención y mitigación en todo el mundo. Las operaciones comerciales se han visto significativamente afectadas por las medidas de bloqueo y la imposición de medidas de salud pública relacionadas como resultado de cuarentenas, autoaislamientos, órdenes de cierre gubernamentales y cierres parciales o totales de oficinas comerciales y gubernamentales.

El Covid-19 ha impactado negativamente y se espera que continúe impactando nocivamente hasta un punto de que la Asociación no puede predecir, el efecto en los ingresos, que son impulsados principalmente por los ingresos de residentes que se han visto afectados por el bloqueo del gobierno. En consecuencia, esto podría afectar de manera perniciosa los ingresos, la liquidez y el capital de trabajo de la Asociación.

Asociación de Residentes
Urbanización Entrerios y Corrientes, Inc.
Notas a los Estados Financieros
Para el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2021

4. Contingencias (Continuación)

La propagación de Covid-19 y los acontecimientos recientes en torno a la pandemia global están teniendo, y pueden seguir teniendo, impactos nocivos en todos los aspectos de la Asociación. La Asociación ha sido y seguirá siendo afectada por desarrollos relacionados, incluyendo regulaciones gubernamentales más estrictas, toques de queda y cierres. La medida en que la pandemia afecte las operaciones y los resultados financieros de la Asociación, incluida la duración y la magnitud de dichos efectos, dependerá de numerosos factores en evolución que es posible que no podamos predecir o evaluar con precisión, incluidos, entre otros:

- La duración de la pandemia.
- Su impacto a corto y largo plazo en el comportamiento del consumidor y los niveles de confianza del consumidor.
- La Capacidad de nuestros residentes para afrontar los impactos de las pandemias;
- Acciones que toman los gobiernos, las empresas y las personas en respuesta a la pandemia, incluidos futuros cierres, toques de queda y límites para las reuniones en persona.

5. Cuentas por Cobrar – Residentes

El balance de las cuentas por cobrar – residentes, relacionadas a las cuotas de mantenimiento al 31 de diciembre de 2021, consiste en lo siguiente:

Cuentas por Cobrar – Residentes	\$53,290
Menos: Provisión para cuotas incobrables	(42,765)

Cuentas por Cobrar – Residentes, neto	<u>\$10,525</u>

Asociación de Residentes
Urbanización Entrerios y Corrientes, Inc.
Notas a los Estados Financieros
Para el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2021

6. Eventos subsiguientes

Durante los meses de julio y agosto 2022, La Asociación presentó varias demandas al cobro ante el Tribunal de Primera Instancia en contra de residentes reclamando el pago por concepto de cuotas de mantenimiento adeudadas. El total de las demandas al cobro asciende a \$8,516, dichas cantidades serán registradas como un recobro de cuentas incobrables cuando sean recibidas.
