

ADRIAN GONZALEZ CAPO

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT

Entrerios Homeowners Association, Inc.

Estados Financieros

Para el periodo de doce meses

terminado el 31 de diciembre de 2022

Informe del Auditor Independiente

Tabla de Contenidos

Página

Informe del Auditor Independiente

Estado de Situación

31 de diciembre 2022..... 1

Estado de Ingresos y Gastos y Balance de los Fondos

Para el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2022.....2

Estado de Flujos de Efectivo

Para el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2022.....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
Enterrios Homeowners Association, Inc.
Trujillo Alto, Puerto Rico

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos de **Enterrios Homeowners Association, Inc.** (“La Asociación”) que comprenden el estado de situación al 31 de diciembre de 2022, y los correspondientes estados de ingresos y gastos y balance de los fondos, y el de flujo de efectivo para el periodo de doce meses terminado en dicha fecha y las notas relacionadas a los estados financieros.

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados, reflejan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la posición financiera de **Enterrios Homeowners Association, Inc.** al 31 de diciembre de 2022 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.

Base de la Opinión

Realice mi auditoria de acuerdo con las normas de auditoria generalmente aceptadas en los Estados Unidos de América. Mis responsabilidades en virtud de esas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del Auditor para la Auditoria de los Estados Financieros de mi informe. Estoy obligado a ser independiente de **Enterrios Homeowners Association, Inc.** y a cumplir con mis otras responsabilidades éticas de acuerdo con los requisitos éticos relevantes relacionados con mis auditorias. Creo que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

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 controles 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 de la Gerencia por los Estados Financieros (continuación)

Al preparar los estados financieros, la gerencia debe evaluar si existen condiciones o eventos considerados en conjunto, que planteen dudas sustanciales sobre la capacidad de **Entrerios Homeowners Association, Inc.** para continuar como una entidad en marcha dentro de un año después de la fecha en que los estados financieros están disponibles para ser emitidos.

Responsabilidad del Auditor para la Auditoria de los Estados Financieros

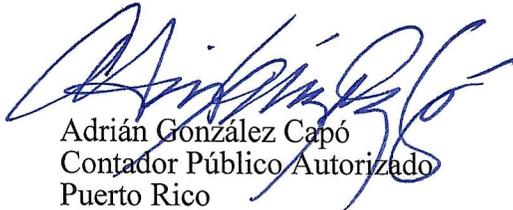
Mis objetivos son obtener certeza razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditor que incluya mi opinión. La certeza razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía absoluta y, por lo tanto, no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las normas de auditoria generalmente aceptadas siempre detectara un error material cuando exista. El riesgo de no detectar un error material resultante de un fraude es mayor que para uno resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones o la anulación del control interno. Los errores se consideran importantes si existe una probabilidad sustancial de que, individualmente o en conjunto, influyan en el juicio realizado por un usuario razonable basado en los estados financieros.

Al realizar una auditoría de acuerdo con las normas de auditoria generalmente aceptadas, yo:

- Ejercía un juicio profesional y mantuve el escepticismo profesional durante toda la auditoria.
- Identifiqué y evalué los riesgos de inexactitud material de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, y diseñe y realice los procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos. Tales procedimientos incluyen examinar, a base de muestra, las evidencias relativas a las figuras y divulgaciones de los estados financieros.
- Obtuve una comprensión del control interno relevante para la auditoria con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que son apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de **Entrerios Homeowners Association, Inc.** En consecuencia, no se expresa tal opinión.
- Evalué lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables significativos efectuados por la gerencia, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.
- Concluí si a mi juicio, existen condiciones o eventos, considerados en conjunto, pero que al momento de emitir los estados financieros, **Entrerios Homeowners Association, Inc.** tiene la capacidad para continuar como una entidad en marcha.

Responsabilidad del Auditor para la Auditoria de los Estados Financieros (continuación)

Estoy obligado a comunicarnos con los encargados de la gobernanza con respecto, entre otros asuntos, al alcance planificado y el momento de la auditoria, los hallazgos significativos de la auditoria y ciertos asuntos relacionados con el control interno que identificamos durante la auditoria.



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



Toa Baja, Puerto Rico,
26 de octubre de 2023

La estampilla #E525310 del
Colegio de CPA de Puerto Rico
fue adherida al original.

Entrerios Homeowners Association, Inc.
Estado de Situación
31 de diciembre de 2022

	Fondo Operacional	Fondo de Reserva	Total
Activos			
Activos Corrientes:			
Efectivo en bancos	\$110,184	\$38,901	\$149,085
Certificado de depósito	-0-	53,036	53,036
Cuentas por cobrar			
– Titulares, neto	5,067	-0-	5,067
Otras cuentas por cobrar			
– Operacional	-0-	-0-	-0-
– Reserva	-0-	-0-	-0-
	-----	-----	-----
Total Activos Corrientes	115,251	91,937	207,188
Otros Activos	4,115	-0-	4,115
	-----	-----	-----
	\$119,366	\$91,937	\$211,303
 Pasivos y Balance de Fondos			
Pasivos Corrientes:			
Cuentas por pagar	\$7,778	\$ -0-	\$7,778
Cuotas recibidas por adelantado	14,745	-0-	14,745
Otras cuentas por pagar			
– Operacional	1,497	-0-	1,497
– Reserva	-0-	-0-	-0-
	-----	-----	-----
Total Pasivos Corrientes	\$24,020	\$ -0	\$24,020
Balance de Fondos	95,346	91,937	187,283
	-----	-----	-----
	\$119,366	\$91,937	\$211,303

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

Entrerios Homeowners Association, Inc.
Estado de Ingresos y Gastos y Balance de Fondos
Para el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2022

	Fondo Operacional	Fondo de Reserva	Total
	-----	-----	-----
Ingresos			
Cuota de mantenimiento	\$193,500	\$ -0-	\$193,500
Penalidades y recargos	-0-	-0-	-0-
Cargos por demora	7,171	-0-	7,171
Intereses	91	41	132
Otros ingresos	3,826	-0-	3,826
	-----	-----	-----
	204,588	41	204,629
	-----	-----	-----
Gastos			
Mantenimiento:			
Áreas comunes	23,848	-0-	23,848
Portones y control de acceso	1,200	-0-	1,200
Zafacones	1,372	-0-	1,372
Planta eléctrica	824	-0-	824
Asfalto	-0-	-0-	-0-
Sistema cámaras de seguridad	1,662	-0-	1,662
Otros	525	-0-	525
Provisión de cuentas incobrables (recobro)	(22,857)	-0-	(22,857)
Reparaciones y mejoras	12,791	-0-	12,791
Seguros	6,907	-0-	6,907
Servicios:			
Administración	13,975	-0-	13,975
Fumigación	496	-0-	496
Profesionales	5,155	-0-	5,155
Legales	10,992	-0-	10,992
Seguridad	104,497	-0-	104,497
Actividades	2,091	-0-	2,091
Suministros de oficina	3,963	-0-	3,963
Cargos bancarios	5,002	-0-	5,002
Utilidades	8,277	-0-	8,277
Misceláneos	6,254	-0-	6,254
	-----	-----	-----
	186,974	-0-	186,974
	-----	-----	-----
Exceso de ingresos sobre gastos	17,614	41	17,655
Balance de fondos, inicio del periodo	77,732	91,896	169,628
	-----	-----	-----
Balance de fondos, final del periodo	\$ 95,346	\$ 91,937	\$187,283
	=====	=====	=====

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

Enterrios Homeowners Association, Inc.
Estado de Flujos de Efectivo
Para el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2022

	Fondo Operacional	Fondo de Reserva	Total
	-----	-----	-----
Flujos de efectivo en actividades operacionales:			
Exceso de gastos sobre ingresos	\$17,614	\$41	\$17,655
	-----	-----	-----
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	5,458	-0-	5,458
Otras cuentas por cobrar	6,150	-0-	6,150
Otros activos	-0-	-0-	-0-
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar	1,231	-0-	1,231
Cuotas recibidas por adelantado	547	-0-	547
Otras cuentas por pagar	160	(6,150)	(5,990)
Total de ajustes	13,546	(6,150)	7,396
	-----	-----	-----
Efectivo neto utilizado en las actividades operacionales	31,160	(6,109)	25,051
	-----	-----	-----
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	31,160	(6,109)	25,051
Efectivo, inicio del periodo	79,024	98,046	177,070
	-----	-----	-----
Efectivo, final del periodo	\$110,184	\$91,937	\$202,121
	=====	=====	=====

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

Entrerios Homeowners Association, Inc.
Notas a los Estados Financieros
Para el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2022

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

Organización

Entrerios Homeowners Association, 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.

Entrerios Homeowners Association, Inc.
Notas a los Estados Financieros
Para el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2022

**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.

Entrerios Homeowners Association, Inc.
Notas a los Estados Financieros
Para el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2022

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 2022, 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.

Entrerios Homeowners Association, Inc.
Notas a los Estados Financieros
Para el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2022

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 2022, consiste en lo siguiente:

Cuentas por Cobrar – Residentes	\$24,977
Menos: Provisión para cuotas incobrables	(19,910)

Cuentas por Cobrar – Residentes, neto	<u>\$ 5,067</u>

6. Cuotas Recibidas por Adelantado

Las cuotas de mantenimiento recibidas por adelantado consisten en pagos de cuotas realizados por varios titulares que corresponden a meses posteriores a la fecha de cierre del año. Para el 31 de diciembre de 2022 el balance de la cuenta de cuotas recibidas por adelantados era de \$14,745

Entrerios Homeowners Association, Inc.
Notas a los Estados Financieros
Para el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2022

7. Eventos subsiguientes

Durante el mes de septiembre 2023, La Asociación presentó una demanda al cobro ante el Tribunal de Primera Instancia en contra de un residente, reclamando el pago por concepto de cuotas de mantenimiento adeudadas. El total de la demanda al cobro asciende a \$8,384.80, dicha cantidad será registrada como un recobro de cuentas incobrables cuando sea recibida.
