



NUESTRO PEQUEÑO PARAISO

Calle Lilas #105 Urb. San Francisco, San Juan PR. 00927-6347

Teléfono 787 758-7759 Fax: 787 250-1362

Correo electrónico: undare@gmail.com

Año 5- Boletín #10 - Volumen 1

Boletín mes de octubre 2008

MENSAJE PRESIDENTE OCTUBRE DE 2008

Estimados vecinos (as),

El pasado 30 de septiembre finalizó nuestro año fiscal y comenzó el proceso de la auditoría externa del año 2007-2008. Ya les notificaré de la entrega del informe de dicha auditoría para que cualquier persona que interese la misma, pueda acceder a ella, ya sea consiguiendo una copia en la oficina de UNDARE o en nuestra página web, www.undare.org

Sin embargo, hay un aspecto que deseo discutir por su incremento desproporcionado y es el de los servicios legales. Desafortunadamente es algo que no podemos evitar, pues, a excepción de los casos de la Avenida De Diego, no han sido procesos judiciales iniciados por UNDARE. Debo aclarar que los asuntos en litigio, son por acciones no iniciadas por la Junta de Directores actual.

He aquí a grandes rasgos los casos más importantes:

1. **Caso Testigos de Jehová:** Afortunadamente, este caso fue desestimado a nuestro favor por el Tribunal Federal. El mismo fue sumamente costoso pues la defensa legal de los demandantes hizo peticiones inexplicables como la de que la Ley de Control de Acceso fuera declarada inconstitucional. Además, hubo una situación inusual en que el Juez dijo en Sala, que los gastos legales eran inherentes en estos procesos por lo que lo que tenían que hacer las Asociaciones de Residentes era hacer derramas entre los vecinos para sufragar esos gastos.
2. **Caso Kreil:** Uno de nuestros vecinos de San Francisco, el Sr. Ralph Kreil, demandó a UNDARE cuestionando la legitimación de la Asamblea del año 2007 para aumentar la cuota de mantenimiento y la interpretación de nuestro reglamento en cuanto al requisito de votantes para aprobar cuotas ordinarias.

5. Este caso fue avalado por la directiva de la Asociación de San Francisco, una semana previa al emplazamiento del mismo, pues los miembros de dicha directiva, están de acuerdo con que el vecino nos demande. El Tribunal decidió en favor de la legitimación de dicha Asamblea y estamos dilucidando ahora la interpretación sobre el requisito de votación para el aumento de cuotas.

Nuestra posición es que la interpretación del Sr. Kreil y de la Junta de San Francisco, en cuanto al requisito de 2/3 partes de los presentes para aprobar cuotas ordinarias es incorrecta, ya que el mismo es requerido cuando se trata de cuotas extraordinarias solamente. Las cuotas ordinarias deben ser por mayoría simple. El incremento solicitado entonces era consecuencia del encarecimiento en el costo de todos los renglones de nuestra operación, especialmente el salario mínimo federal, el bono navideño y el IVU. Es también un caso muy paradójico, pues el mismo vecino, Kreil, dice que aquí pagamos muy poco por mantenimiento.

Dicho caso está ahora mismo a nivel del Tribunal Apelativo y si el Tribunal falla en contra, iríamos al Tribunal Supremo, porque de lo contrario, tendríamos que devolver unas cuotas que actualmente todos pagamos y significaría la quiebra de UNDARE. El resultado neto sería menos patrullas preventivas, menos infraestructura, menos servicios a nuestra comunidad y en fin pérdida de todo lo que hemos logrado, especialmente la seguridad. Además jamás se conseguiría un aumento de cuotas, ya que nunca lograríamos una votación de dos terceras partes para aumentos. La consecuencia para este vecindario sería el debilitamiento de la Asociación y su eventual desaparición.

10:04 AM
 10/01/08
 Accrual Basis

UNDARE INC.
Profit & Loss
 September 1 - 20, 2008

Sep 1 - 20, 08

Income	
INGRESOS DEL FONDO GENERAL	
4101 · CUOTAS REGULARES	130,889.50
4103 · INGRESO DE INTERESES	791.03
4105 · CUOTAS SUBSIDIADAS	-2,154.00
Total INGRESOS DEL FONDO GENERAL	129,526.53
4106 · INGRSOS POR CONTROLES DE ACCESO	830.00
Total Income	130,356.53
Expense	
GASTOS DEL FONDO GENERAL	
5101 · GUARDIAS DE SEGURIDAD	74,564.00
5102 · SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	3,836.12
5108 · COSTO CONTROLES DE ACCESO	575.00
5110 · SEGUROS	1,657.00
5112 · RECLAMACIONES	0.00
5113 · REEMBOLSOS	0.00
5115 · ELECTRICIDAD	1,654.25
5117 · TELEFONO OFICINA	303.89
5117 B · TELEFONO CASETAS	299.56
5118 · MANTENIMIENTO AREAS VERDES	440.00
5119 · MANTENIMIENTO CASETAS, OTROS	0.00
5119 B · REPARACIONES (<400)	0.00
5119 C · MANTENIMIENTO CONTROL DE ACCESO	735.00
5120 · REPARACIONES	225.00
5121 · ROTULOS	800.00
5124 · RENTA DE EQUIPOS	143.25
5125 · MENSAJERIA	80.00
5126 · SERVICIOS PROFESIONALES	9,075.00
5127 · GASTO DE DEPRECIACION	1,109.00
5128 · GASTO DE OFICINA	70.00
5133 · RESERVA DE CUENTAS INCOBRABLES	-13,166.77
5135 · CAR ALLOWANCE	435.00
5139 · COMPRA DE EQUIPO GENERAL	785.21
5139 B · COMPRA DE EQUIPO C. DE ACCESO	264.98
5140 · DEPRECIACION MEJORAS	2,290.09
5142 · MATERIALES CASETA	0.00
5144 · DEPRECIACION AIRE	97.09
5145 · REP. EQUIPOS CONTROL DE ACCESO	225.00
5146 · MATERIALES CONTROLES DE ACCESO	0.00
5149 · REPARACIONES EQUIPOS EN GENERAL	0.00
5150 · IVU	56.14
Total GASTOS DEL FONDO GENERAL	86,553.81
5100 · Payroll Expenses	
5104 · FICA - GASTO	293.47
5107 · INCAPACIDAD GASTO	3.00
Total 5100 · Payroll Expenses	296.47
5131 · CONTABILIDAD Y LEGALES	
51312 · ABOGADOS - COBROS	782.50
51313 · GASTOS LEGALES CASOS DE DIEGO	0.00
51315 · GASTOS LEGALES GENERAL	2,645.28
Total 5131 · CONTABILIDAD Y LEGALES	3,427.78
Total Expense	90,278.06
Net Income	40,078.47

Les aseguro que siempre hemos manejado estos casos con absoluta responsabilidad y en bienestar de todos y así continuaremos haciéndolo. Debemos también recordar que si perdemos a UNDARE, como algunos intentan, nuestras propiedades depreciarán más de un 25% y sobre todo, seremos presa fácil de maleantes, que ahora podemos detener con razonable efectividad. Nuestro vecindario tiene una de las tasas de criminalidad más bajas de las áreas circundantes, aún cuando estamos rodeados de residenciales muy conflictivos y que la iluminación de nuestras calles es muy precaria. Les mantendremos informados del desarrollo de estos casos y de aquellos asuntos que sean importantes.

En UNDARE este año nuevamente celebraremos la actividad de Halloween para nuestros niños y los menos niños también. Como pudieron apreciar en la actividad del año pasado, hicimos algunos recortes para economizar, pero, desafortunadamente, todos los costos han aumentado en forma desmesurada y no somos exentos de esos aumentos, aún para las actividades para nuestros niños. Acudamos todos el viernes 31 de octubre a nuestra ya tradicional Fiesta de Halloween y aunque sea una vez al año confraternicemos como una verdadera comunidad, pues este es el sitio donde residimos, donde criamos a nuestros hijos y malcriamos a nuestros nietos, que son nuestra razón de ser.

EN UNDARE ESTAMOS PARA SERVIRLE

Residentes Nuevos:

Rafael Fremaint - calle Orquídea
Juan Ortiz & Aurea Negrón - calle Orquídea
Manuel Diaz & Mary Esposito - calle Mimosa

Incidencia Criminal:

13 de octubre 2008- asalto frente entrada
Calle San Roberto.

Decir **SANTA MARIA y
SAN FRANCISCO**

Es decir: **MORINI** VENDE

Realty

(787) 758-0215

Localización de los portones para abrirse únicamente en caso de emergencia y/o entrada o salida de camiones.

1. Calle Diamela, esquina Ave. De Diego, de la Urb. San Francisco
2. Calle Tulipán, antes de la Ave. De Diego, entre las residencias No. 1658 y 1662, de la Urb. San Francisco.
3. Calle Violeta, esquina Verbena, de la Urb. San Francisco. Entre las residencias No. 244 y 245 también con Calle Verbena.
4. Calle Playera, intersección con Ave. De Diego, Urb. San Francisco.
5. Calle Mimosa, esquina Reina de las Flores, en la Urb. Santa María.
6. Calle Acacia, esquina Reina de las Flores, en la Urb. Santa María.
7. Calle Trinitaria, esquina Sauco, en Urb. Santa María.
8. Calle Pasionaria, esquina Sauco, en Urb. Santa María.
9. Calle Petunia, intersección con Carr.177, en la Urb. Santa María.
10. Calle San Guillermo, de la Urb. San Ignacio, al final de las residencias No. 1700 y No. 1699



Polanco Contractor

¡Todo lo puedo en Cristo que me fortalece!

Ingeniero Civil

- Nuevas Residencias, Todo Tipo de construcción
- Expansiones en Residencias
- Pisos y Lozas, Mármol, Enchapado de Baños
- Sellados de Techos
- Permisología, Diseño, Gestoría, Planos, AntiProyectos
- Se Pintan Residencias

Cel. 787-636-7406

¡Cristo Vive!

TELEFONO SEGURIDAD UNDARE CAPITOL (24 horas)
787 638-9977

3. **Caso Elías I:** Un vecino de Santa María, el Sr. Augusto Elías Boneta, cuestiona la construcción de la nueva caseta en la calle Orquídea. En el primer momento el cuestionamiento era porque tenía dos pisos, luego por la localización, luego por los portones, etc., etc. Cada vez surge un argumento adicional a este caso y nos hemos gastado más de 25 mil dólares y probablemente tengamos que invertir al menos una cantidad igual en el futuro. Entendemos que eventualmente prevaleceremos en este pleito, pues todo fue hecho con absoluta responsabilidad y con todos los permisos obtenidos en las agencias y departamentos gubernamentales de forma legal. Hay dos casos abiertos sobre este asunto y en ambos estamos a nivel del Tribunal Apelativo.
4. **Caso Elías II:** Augusto Elías Boneta, Asociación de Vecinos de la Calle Saucó v. UNDARE. El mismo vecino del caso anterior va al Tribunal para obligarnos a re establecer unas casetas de cierre en las calles Upsala y Saucó. Dichas casetas nunca operaron por más de 6 meses desde que comenzó UNDARE y eventualmente se cerraron dichas casetas permanentemente. Debemos señalar que en la oficina de Control de Acceso del Municipio de San Juan, nos han expresado que si tuvieran que aprobar el cierre que tenemos en el presente, no incluirían dichas casetas por los problemas de tránsito que conlleva. En aquel momento costaba mantener dicha operación unos 50 mil dólares, que no teníamos presupuestados y además, prácticamente ningún vecino de esas calles pagaba la cuota de mantenimiento. Hoy nos costaría unos \$100,000 rehacer las casetas y unos \$150,000 manejar dichas casetas abiertas entre 8:00 PM y 6:00 AM. Sabemos además, de los inconvenientes que éstos le traería a UNDARE, en específico vulneración de nuestra seguridad, además de problemas con la Iglesia Católica, la Academia, el Colegio y las urbanizaciones circundantes. El gasto para dichas casetas no está presupuestado y por tanto, significaría una derrama para su construcción y un aumento de cuotas para costear su funcionamiento. En obediencia al Tribunal, UNDARE sometió a la parte demandante unas opciones viables para llegar a un acuerdo y esta parte no aceptó las opciones sugeridas. Han entrado al pleito como parte interesada, la Iglesia Católica y el Colegio San Ignacio, preocupados por los problemas que este asunto significaría para ellos...

6. **Caso Elías en ARPE:** El mismo vecino se opuso a que UNDARE estableciera un portón en la calle Orquídea, esquina Reina de las Flores, proyecto que según requiriera la Oficina de Control de Acceso del MSJ, fue aprobado en la Asamblea de Miembros del año 2004, en que estaba presente el Sr. Elías Boneta, sin oposición y, además, fue endosado por la oficina del MSJ y los vecinos de Villa Aída. La misma mejoraba significativamente nuestra seguridad porque evitaba que los visitantes que entran diciendo que van para Villa Aída, con quienes nunca hemos podido lograr acuerdos para llamar a sus residencias y determinar si los visitantes son o no bonafide, o para el Lubricentro de la esquina, tuvieran acceso a nuestro cierre. Por razones que no logramos entender, el Sr. Elías Boneta se opone a la construcción de este control de acceso interno, localizado a 1Km. de su residencia. El resultado inmediato de esta oposición fue la entrada de un individuo a UNDARE, alegando que iba para Villa Aída y una vez dentro de nuestro perímetro, intentó un escalamiento en casa de unos vecinos. En este caso, actualmente estamos a nivel de revisión en la ARPE.
7. **Casos De Diego:** UNDARE continúa trabajando y pagando honorarios de abogados para concluir nuestra cooperación con los casos de la De Diego, a que en una ocasión decidimos "ayudar", y así parar el desangre en nuestros fondos. Además, evitar que UNDARE tenga que pagar muchos miles de dólares en costas, honorarios de abogado y salvarnos de varias demandas reclamando daños, que ya tenemos por dichos casos. En la "ayuda" de los casos legales de la Avenida De Diego, UNDARE ha gastado cerca de \$300,000 y tiene una demanda en cobro de dinero por la suma de \$120,000 por concepto de honorarios de abogado, por la cual también estamos inmersos en otro proceso legal. En dicho caso tratamos de defendernos de pagar esos gastos, que son absolutamente irrazonables y que fueron facturados por un bufete de abogados por 4 meses de trabajo.
8. Hay otros casos misceláneos en que hemos sido demandados, por asuntos que entendemos absolutamente sin mérito alguno, pero de los que definitivamente tenemos que defendernos porque, repito, van contra la estabilidad de nuestra organización.

Como ustedes pueden apreciar nuestra Asociación, UNDARE, se ha convertido en una muy compleja, y para defender la misma frente a tantos procesos legales, estamos obligados a reunirnos con abogados prácticamente a diario. Debemos entender que, como he dicho en innumerables ocasiones, UNDARE es nuestra primera línea de defensa frente a la rampante criminalidad que aqueja a Puerto Rico, especialmente en este momento de difícil situación económica y es la que resuelve muchos de los problemas que nos aquejan como comunidad.