

ESTADOS FINANCIEROS E INFORME
DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

UNDARE, INC.

31 DE AGOSTO DE 2008



Lugo-Carreras y Asociados, CSP
Certified Public Accountants and Consultants

TABLA DE CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS:	
ESTADO DE SITUACION	2
ESTADO DE APORTACIONES, GASTOS Y BALANCE DE FONDOS	3
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	4-5
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	6-10





Lugo-Carreras y Asociados, CSP

Certified Public Accountants and Consultants

Salvador Lugo Jr., CPA
Milka Carreras, CPA

Member
Puerto Rico Society of Certified Public Accountants
American Institute of Certified Public Accountants

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTE

Junta de Directores
Undare, Inc.
San Juan, Puerto Rico

Hemos auditado el estado de situación de Undare, Inc. (sin fines de lucro) al 31 de agosto de 2008, así como el correspondiente estado de actividades y cambios en los activos netos y de flujo de efectivo para el año terminado en dicha fecha. Este estado financiero es responsabilidad de la Asociación. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestra auditoría.

Nuestra 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 con el propósito de obtener una certeza razonable de que los estados financieros no contienen información incorrecta de carácter significativo. Una auditoría incluye examinar, a base de pruebas, la evidencia que sustenta las cantidades y divulgaciones presentadas en los estados financieros. 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. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para sustentar nuestra opinión.

En nuestra opinión, el estado de situación, estado de actividades y cambios en los activos netos y flujo de efectivo para el año terminado el 31 de agosto de 2008 reflejan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Undare, Inc., al 31 de agosto de 2008, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América.

Lugo-Carreras y Asociados, CSP
LUGO-CARRERAS Y ASOCIADOS, CSP
Lic. 93, en vigor



UNDARE, INC.
Organización sin fines de lucro

ESTADO DE SITUACION

31 DE AGOSTO de 2008

	TOTAL COMBINADO DE FONDOS	FONDO OPERACIONAL CORRIENTE	FONDO RESERVA	FONDO RESTRICTO TEMPORERO
<u>ACTIVOS</u>				
Efectivo en banco (Nota C,J)	\$ 443,529	\$ 112,506	\$ 224,000	\$ 107,023
Cuentas por cobrar (neto reserva de cuentas incobrables) (Nota D)	283,707	283,707	-	-
Gastos prepagados	16,051	16,051	-	-
Propiedad mueble y equipos (neto de depreciación acumulada) (Nota E)	409,214	409,214	-	-
	<u>\$ 1,152,501</u>	<u>\$ 821,478</u>	<u>\$ 224,000</u>	<u>\$ 107,023</u>
<u>PASIVOS Y BALANCE DE FONDOS</u>				
Cuentas por pagar (Nota F)	\$ 256,529	\$ 256,529	\$ -	\$ -
Cuentas cobradas por adelanto	34,550	34,550	-	-
Gastos acumulados	7,938	7,938	-	-
Acuerdo y obligaciones (Nota H)	7,908	7,908	-	-
Balance de fondos	845,576	514,553	224,000	107,023
	<u>\$ 1,152,501</u>	<u>\$ 821,478</u>	<u>\$ 224,000</u>	<u>\$ 107,023</u>

Véase el informe de los auditores independientes y las notas a los estados financieros.



UNDARE, INC.
Organización sin fines de lucro

ESTADOS DE APORTACIONES, GASTOS Y BALANCE DE FONDOS

PARA EL AÑO TERMINADO EL 31 DE AGOSTO DE 2008

	TOTAL COMBINADO FONDOS	FONDO OPERACIONAL	FONDO RESERVA	FONDO RESTRICTO TEMPORERO
<u>APORTACIONES:</u>				
Cuotas	\$ 1,336,155	\$ 1,336,155	\$ -	\$ -
Recargos e intereses por pago tardío	48,568	48,568	-	-
Intereses ganados	13,942	13,942	-	-
Venta de beeper y llaves	16,599	16,599	-	-
Donativo Municipio de San Juan (Nota .	85,255	-	-	85,255
Misceláneos	1,071	1,071	-	-
Total de aportaciones	<u>\$ 1,501,590</u>	<u>\$ 1,416,335</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 85,255</u>
<u>GASTOS OPERACIONALES:</u>				
Servicios bajo contrato (Nota G)	\$ 1,108,410	\$ 1,108,410	\$ -	\$ -
Nómina y Beneficios	74,637	74,637	-	-
Electricidad	13,679	13,679	-	-
Agua	3,171	3,171	-	-
Teléfono	15,794	15,794	-	-
Costo Control de Acceso	11,579	11,579	-	-
Seguro y Reclamaciones	24,103	24,103	-	-
Reparaciones y Mantenimiento	50,878	50,878	-	-
Actividades de la Comunidad	10,091	10,091	-	-
Gastos Administrativos	16,146	16,146	-	-
Cargos Bancarios	1,870	1,870	-	-
Servicios Profesionales	15,877	15,877	-	-
Depreciación	50,981	50,981	-	-
Donativo Municipio de San Juan	-	-	-	-
Remodelación Parque Sta. María	18,232	-	-	18,232
Cuentas incobrables	23,769	23,769	-	-
Otros gastos	7,377	7,377	-	-
Total de gastos operacionales	<u>\$ 1,446,594</u>	<u>\$ 1,428,362</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 18,232</u>
Exceso (deficiencia) de aportaciones sobre gastos	54,996	(12,027)	-	67,023
Balance de fondos al comenzar el año	790,580	366,580	424,000	-
Mejoras Capitalizables	-	200,000	(200,000)	-
Transferencia entre fondos	-	(40,000)	-	40,000
Balance de fondos al terminar el año	<u>\$ 845,576</u>	<u>\$ 514,553</u>	<u>\$ 224,000</u>	<u>\$ 107,023</u>

Véase el informe de los auditores independientes y las notas a los estados financieros.



UNDARE, INC.
Organización sin fines de lucro

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO

PARA EL AÑO TERMINADO EL 31 DE AGOSTO DE 2008

	TOTAL COMBINADO FONDOS	FONDO OPERACIONAL	FONDO RESERVA	FONDO RESTRICTO TEMPORERO
<u>FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERACIONALES</u>				
Exceso (deficiencia) de aportaciones sobre gastos	\$ 54,996	\$ (12,027)	\$ -	\$ 67,023
Ajustes para reconciliar cambios en el flujo efectivo neto provisto por (usado a) las actividades operacionales:				
Depreciación	50,981	50,981	-	-
(Aumento) disminución en:				
Cuotas de mantenimiento por cobrar	(67,870)	(67,870)	-	-
Gastos prepagados	(1,231)	(1,231)	-	-
Aumento (disminución) en:				
Cuentas por pagar	129,077	129,077	-	-
Gastos acumulados	2,221	2,221	-	-
Cuentas cobradas por adelantado	(4,606)	(4,606)	-	-
Ajustes Neto	108,572	108,572	-	-
Aumento (disminución) neto en actividades operacionales	163,568	96,545	-	67,023
<u>FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES INVERSIONES</u>				
Adquisición de Equipos	(38,348)	(38,348)	-	-
Proyecto Cáseta Orquidea	(238,972)	(238,972)	-	-
Pagos Arrendamiento Capitalizable	(4,405)	(4,405)	-	-
Aumento (disminución) neto actividades de inversiones	(281,725)	(281,725)	-	-

Véase el informe de los auditores independientes y las notas a los estados financieros.



UNDARE, INC.
Organización sin fines de lucro

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO – Cont.

PARA EL AÑO TERMINADO EL 31 DE AGOSTO DE 2008

	TOTAL COMBINADO FONDOS	FONDO OPERACIONAL	FONDO RESERVA	FONDO RESTRICTO TEMPORERO
<u>FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES FINANCIAMIENTO</u>				
Transferencia de Fondo Reserva a Fondo Operacional	-	200,000	(200,000)	-
Transferencia de Fondo Operacional a Fondo Restricto Temporero	-	(40,000)	-	40,000
Aumento (disminución) neto actividades de financiamiento	-	160,000	(200,000)	40,000
Aumento (disminución) neto en efectivo	(118,157)	(25,180)	(200,000)	107,023
Balance de efectivo al comenzar el año	561,686	137,686	424,000	-
Balance de efectivo al terminar el año	<u>\$ 443,529</u>	<u>\$ 112,506</u>	<u>\$ 224,000</u>	<u>\$ 107,023</u>

Véase el informe de los auditores independientes y las notas a los estados financieros.



UNDARE, INC.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de agosto de 2008

NOTA A – ORGANIZACIÓN

Undare, Inc., es una institución sin fines de lucro organizada bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico el 15 de enero de 1991 y registrada en el Departamento de Estado. La Asociación se compone por los titulares de las urbanizaciones San Francisco, Santa María y San Ignacio. Los propósitos de la Asociación, entre otras cosas, son los siguientes:

1. Promover la coordinación y cooperación entre los diferentes sectores y componentes que forman las comunidades de Undare.
2. Fomentar aquellas medidas de ordenamiento, mejoras y protección que razonablemente puedan ser implementadas en dichas comunidades.
3. Procurar se incremente el ornato, se atienda el mantenimiento y se realicen mejoras en sus facilidades comunitarias.
4. Procurar que dichas comunidades conserven su perfil.
5. Diseñar, construir y administrar un sistema de control de acceso.

NOTA B – RESUMEN DE LAS PRACTICAS DE CONTABILIDAD MAS SIGNIFICATIVAS

1. Presentación

Los Estados Financieros que se acompañan fueron preparados en conformidad con el “Statement of Financial Accounting Standards” No. 117 (SFAS 117) Estados Financieros a Organizaciones Sin Fines de Lucro, debe proveer un estado de situación financiera, un estado de actividades y un estado de flujo de efectivo. El “SFAS 117” también requiere que los activos netos sean presentados en el estado de situación financiera basado en la restricción, restricción permanente, restricción temporera y sin restricción impuesta por la Junta de Directores.

Activos netos de la Organización deberán ser reportados como siguen:

- Sin restricción – Activos netos no sujetos a imposición por parte de la Junta de Directores
- Temporalmente restringidos – Activos netos sujetos a imposición por parte de la Junta de Directores



UNDARE, INC.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS – Cont.

31 de agosto de 2008

NOTA B – RESUMEN DE LAS PRACTICAS DE CONTABILIDAD MAS SIGNIFICATIVAS

2. Contabilidad

La Asociación utiliza el método de acumulación para su contabilidad. Este método reconoce los ingresos y los gastos en el momento en que se incurren.

3. Ingresos

Los ingresos de la Asociación provienen principalmente de las cuotas de mantenimiento asignados a cada unidad de vivienda familiar quienes endosaron el cierre pagaderos mensualmente. A la fecha de este estado financiero 854 residencias son facturados.

4. Uso de Estimados

La preparación de los estados financieros, según los principios de contabilidad generalmente aceptados, requiere que la Junta de Directores de La Asociación haga estimados y aseveraciones que afectan el monto de activos y pasivos informados, la divulgación de contingencias a la fecha de dicho estado y las cantidades de ingresos y gastos informados durante el período. Debido a esto, los resultados actuales pueden diferir a estos estimados.

5. Mejoras realizadas y Equipos

Las mejoras permanente realizadas a las áreas comunales y equipos adquiridos se registran al costo. La depreciación se determinó usando suficientes cargos relacionados al costo de operaciones sobre los estimados de vida útil usando el método de línea recta.

6. Contribución Sobre Ingresos

El 31 de octubre de 1994, el Estado Libre Asociado de Puerto Rico aprobó la ley 120, conocida como la Reforma Contributiva de 1994. De acuerdo a esta ley las asociaciones de residentes están exentas a la imposición de contribución sobre ingresos sujeto a ciertos requisitos estipulados en la ley. La Asociación ha solicitado acogerse a esta exoneración contributiva de acuerdo a la sección 1110, párrafo 24 de la mencionada ley. Es la opinión de la Junta de Directores de la Asociación que dicha exoneración será otorgada.

NOTA C – EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Efectivo y equivalente de efectivo al 31 de agosto de 2008 consiste de los siguiente:

Cuenta Corriente	BPPR	\$ 47,884
Cuenta Corriente Restricta	BPPR	74,774
Certificados de Depósitos	Varios Bancos	<u>320,871</u>
		\$ <u>443,529</u>



UNDARE, INC.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS – Cont.

31 de agosto de 2008

NOTA D – CUENTAS POR COBRAR

Cuentas por cobrar consiste de cuotas de mantenimiento por cobrar a residentes al 31 de agosto de 2008.

Cuotas	\$ 538,942
Reserva Cuentas Incobrables	(255,235)
Cuotas Netas	\$ <u>283,707</u>

NOTA E – PROPIEDAD Y EQUIPOS

Propiedades y equipos consiste de:

Equipos	\$ 123,185
Mejoras Áreas Comunes	1,096,559
Proyectos en Construcción	<u>3,726</u>
	1,223,470
Depreciación Acumulada	<u>814,255</u>
	\$ <u>409,215</u>

NOTA F – CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar, al 31 de agosto de 2008, incluyen lo siguiente:

	<u>TOTAL</u>
Capitol Security Police, Inc.	\$ 147,083
Coplin Enterprises	4,600
De La Cruz Skerrett Law Office	1,504
Lcdo. José Molina	1,325
Lcdo. Rafael Román	3,475
Autoridad de Energía Eléctrica	1,654
Puerto Rico Telephone Company	924
Hiram Vázquez Botet	1,350
Miguel A. Maza & Assoc.	4,298
Vargas Baiges, CSP	12,935
José L. Parejo Cohan	8,200
Otros	<u>69,181</u>
	\$ <u>256,529</u>



UNDARE, INC.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS – Cont.

31 de agosto de 2008

NOTA G – SERVICIOS BAJO CONTRATO

Al 31 de agosto de 2008, los servicios bajo contrato pagados son los siguientes:

Seguridad	\$ 887,774
Legales	135,086
Contabilidad mensual	22,230
Generadores	2,400
Portones eléctricos – Control de acceso	8,820
Mantenimiento áreas verdes	<u>52,100</u>
	<u>\$ 1,108,410</u>

NOTA H – ACUERDOS Y OBLIGACIONES

La Asociación tiene un compromiso contractual que cumple con los criterios de arrendamiento capitalizable según lo establece el “Statement” No. 13 emitido por “Financial Accounting Standards Board” y fue registrado según corresponde. El activo es valorizado a costo.

Los pagos mínimos futuros del arrendamiento capitalizable neto con el valor presente de los pagos mínimos subsiguientes al 31 de agosto de 2008 son como sigue:

2009	\$ 5,123
2010	<u>2,988</u>
	8,111
Menos Intereses	<u>(203)</u>
Valor presente de los pagos mínimos	\$ <u>7,908</u>

NOTA I – CONTINGENCIAS

La Organización está haciendo cumplir vía acción legal el pago de cuotas vencidas y continuará persiguiendo a aquellos residentes que caigan en delincuentes. A la fecha de este estado financiero, varios procedimientos legales están en proceso y en otros casos, el Tribunal, ha emitido sentencia a favor de Undare, Inc. Todos los casos que se encuentran en proceso, están contabilizados en la reserva de cuentas incobrables, la Junta de Directores cree que todas estas cuentas van a ser cobradas para el beneficio de los demás residentes.



UNDARE, INC.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS – Cont.

31 de agosto de 2008

NOTA J – ACTIVOS NETOS TEMPORERAMENTE RESTRINGIDOS Y PROYECCIONES DE MEJORAS CAPITALIZABLES

La Asociación cuenta con un fondo de reserva especial según lo estipula el reglamento que equivale a dos veces el presupuesto operacional de gastos mensuales. Se identificaron \$224,000 para este fondo que está invertido en certificados de depósitos. Estos fondos se utilizarán para cualquier gasto que la Junta de Directores apruebe.

Durante este año se utilizó la reserva de \$200,000 para mejoras permanentes, se comenzó y se terminó el proyecto de la nueva caseta de la calle Orquidea.

También durante este año, se creó el Fondo Restringido Temporero con el propósito de realizar mejoras y reparaciones al Parque de Santa María. Los fondos fueron aportados por parte del Programa de Participación Ciudadana para el Desarrollo Municipal del Municipio de San Juan. El Municipio aportó al proyecto la cantidad de \$96,879.75 y la Asociación la cantidad de \$40,000 para un total del proyecto de \$136,879.75. Al momento de la preparación de los estados financieros, el Municipio había aportado \$85,254.18 reteniendo un 10% por ciento hasta que la obra esté terminada e inspeccionada, y un 2% por ciento retenido para la contratación de inspección de la obra. Estos fondos están depositados en una cuenta de banco separada según lo estipula el contrato para la delegación de fondo del Municipio de San Juan. Se estima que este proyecto será terminado para el próximo año.

