

Lic. Luis Guillermo Duval Ruiz
Contador Público Autorizado 5503
CERTIFICACIÓN DE SALDOS DEUDORES POR CUOTAS CONDOMINALES

Señores

JUZGADO DE COBROS

Presente

*El suscrito **CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO**, fue contratado por **GRUPO ABI SOLUCIONES SOCIEDAD ANONIMA**, cédula jurídica número **3-101-665298** administrador del **CONDOMINIO MAR AZUL** cédula jurídica, número **3-102-892782**, para revisar la siguiente información: **a. Estados de cuenta y registros contables del indicado condominio en referencia a la finca filial número **FF.4** misma que se encuentra inscrita en la Provincia de Guanacaste, bajo el Sistema de folio real matrícula número **MATRICULA: 231598- -F-000**, propiedad de **GRATUM NOSARA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, cédula Jurídica número: **3-102-757656**, con el objeto de establecer la deuda de dicha entidad deudora por concepto de cuotas de mantenimiento, cuotas extraordinarias, multas,, administración de acueducto, gastos legales, servicios condominales y gastos por emisión de certificación contable por el periodo comprendido entre el **01 de abril de 2025 al 01 de abril de 2026**, y de conformidad con las disposiciones que rigen en el acta constitutiva del condominio y las actas de asamblea de condóminos que me fueran presentadas.***

*Mi compromiso se llevó a cabo de acuerdo con las normas profesionales que rigen la materia de la contaduría pública en Costa Rica, tomando en consideración la circular 02: “Requisitos mínimos para emitir un informe de certificación” y la **circular 28-2022 sobre saldos adeudados**, publicadas por el Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica. Los procedimientos de revisión aplicados son los que se detallan en el apartado siguiente y se refieren a un hecho concreto aportado por **GRUPO ABI SOLUCIONES SOCIEDAD ANONIMA** cédula de persona jurídica número **3-101-665298** de modo tal que dicha entidad es responsable por la exactitud e integridad de la información suministrada.*

Procedimientos

*Esta certificación fue realizada únicamente para confirmar los saldo pendientes por cobrar en dólares y colones descritos en el párrafo primero y de acuerdo con los términos de la propuesta aprobada, con tal finalidad procedí a revisar la siguiente información: a) Reglamento del Condominio Mar Azul, b) estados de cuenta de la **Filial N° FF4** en donde validé los cálculos de las multas sobre los saldos morosos y c) registros contables de dicho Condominio y en referencia finca filial número **FF.4** misma que se encuentra inscrita en la Provincia de Guanacaste, bajo el Sistema de folio real matrícula número: **231598- -F-000**, propiedad perteneciente a **GRATUM NOSARA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, cédula Jurídica número: **3-102-757656**, con el objeto de establecer la deuda existente por concepto de cuotas de mantenimiento, cuotas extraordinarias, multas, administración de acueducto, gastos legales, servicios condominales y gastos por emisión de certificación contable por el periodo comprendido entre el **01 de abril de 2025 al 01 de***



ATC Auditores. S.A. San Isidro de Heredia, Altos Banco Nacional



Teléfonos 88331957/4001



Email: gduval@atcaudidores.com

Lic. Luis Guillermo Duval Ruiz
Contador Público Autorizado 5503
CERTIFICACIÓN DE SALDOS DEUDORES POR CUOTAS CONDOMINALES

abril de 2026, así como la documentación considerada oportuna y describo en este párrafo el procedimiento utilizado para determinar los saldos pendientes por cobrar de la entidad deudora.

Resultados

*Con base en los procedimientos anteriormente descritos, he verificado que los importes mostrados en los Estados de Cuenta aportados por **GRUPO ABI SOLUCIONES SOCIEDAD ANONIMA** provienen de los registros contables que la entidad lleva para el registro de sus operaciones comerciales.*

*De los procedimientos antes descritos concluí de acuerdo con los Estados de cuenta aportados, que, durante el período del **01 de abril de 2025 al 01 de abril de 2026**, los últimos pagos realizados que se efectuaron el **02 de septiembre de 2025**, por un monto total de **US\$ 504.01 (Quinientos cuatro dólares con 01/100)** y se aplicaron a los saldos adeudados a esa fecha. El detalle de las deudas se presenta en los cuadros **Nº 1** a continuación:*



ATC Auditores. S.A. San Isidro de Heredia, Altos Banco Nacional



Teléfonos 88331957/4000



Email: gduval@atcaudidores.com

Lic. Luis Guillermo Duval Ruiz
 Contador Público Autorizado 5503
CERTIFICACIÓN DE SALDOS DEUDORES POR CUOTAS CONDOMINALES

CUADRO N° 1
GRATUM NOSARA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
DETALLE DE DEUDA
 (EN US\$)

Fecha	Detalle	Cuota	Abono Cuota	Cuota Adeudada	Otros Cobros	Abono	Saldo Otros Cobros	Tasa Multa	Monto Multa	abono a Multas	Multa Adeudada	Saldo Total de Deuda	tasa interes	Monto Interes	abono a interes	Intereses Acumulados	saldo final
01/04/2025	Factura N.º1546: Cuota de Mantenimiento Abril 2025	911.12		911.12			-				-	911.12				-	911.12
01/04/2025	1572Consumo de Electricidad Mes Anterior.			911.12	369.79		369.79				-	1 280.91				-	1 280.91
4/4/2025	Pago Parcial/258998851		213.53	697.59		369.79	-			-	-	697.59			-	-	697.59
10/04/2025	Factura N.º1772: Multa por el pago tardío de la cuota del mes de: Abril			697.59			-	10.00%	69.76		69.76	767.35				-	767.35
30/4/2025	Factura N.º1775 Intereses por el pago pendiente de cuotas al mes			697.59			-				69.76	767.35	2.54%	19.45		19.45	786.80
01/05/2025	Factura N.º1590: Due 06/05/2025. Cuota de Mantenimiento Ordinaria del mes que inici	911.12		1 608.71			-				69.76	1 678.47				19.45	1 697.92
01/05/2025	Factura N.º1616:Consumo de Agua y Electricidad del mes anterior			1 608.71	299.58		299.58				69.76	1 978.05				19.45	1 997.50
2/5/2025	Pago Parcial		124.32	1 484.39		299.58	-			69.76	-	1 484.39			19.45	-	1 484.39
10/05/2025	Factura N.º1624: Due 10/05/2025. Multa por el pago tardío de la cuota del mes de: Mayo			1 484.39			-	10.00%	148.44		148.44	1 632.83				-	1 632.83
31/05/2025	Factura N.º1776: Due 31/05/2025. Intereses por el pago pendiente de cuotas al mes			1 484.39			-				148.44	1 632.83	2.54%	41.39		41.39	1 674.22
01/06/2025	Factura N.º1649: Due 06/06/2025. Cuota de Mantenimiento Ordinaria del mes que inici	911.12		2 395.51			-				148.44	2 543.95				41.39	2 585.34
02/06/2025	Factura N.º1675: Due 07/06/2025. Consumo de Agua y Electricidad del mes anterior			2 395.51	257.69		257.69				148.44	2 801.64				41.39	2 843.03
2/6/2025	Pago Parcial		23.48	2 372.03		257.69	-			148.44	-	2 372.03			41.39	-	2 372.03
10/6/2025	Factura N.º1773: Due 10/06/2025.Multa por el pago tardío de la cuota del mes de: Junio			2 372.03			-	10.00%	237.20		237.20	2 609.24				-	2 609.24
30/06/2025	Factura N.º1777: Due 30/06/2025. Intereses por el pago pendiente de cuotas al mes			2 372.03			-				237.20	2 609.24	2.54%	66.14		66.14	2 675.38
01/07/2025	Factura N.º1693: Due 06/07/2025. Cuota de Mantenimiento Ordinaria del mes que inici	911.12		3 283.15			-				237.20	3 520.36				66.14	3 586.50
04/07/2025	Factura N.º1719: Due 09/07/2025. Consumo de Agua y Electricidad del mes anterior			3 283.15	226.07		226.07				237.20	3 746.43				66.14	3 812.57
4/7/2025	Pago Parcial			3 283.15		136.25	89.82			237.20	-	3 372.97			66.14	-	3 372.97
10/07/2025	Factura N.º1774: Due 10/07/2025. Multa			3 283.15			89.82	10.00%	8.98		8.98	3 381.95				-	3 381.95
31/07/2025	Factura N.º1778: Due 31/07/2025. Intereses por el pago pendiente de cuotas al mes			3 283.15			89.82				8.98	3 381.95	2.54%	85.85		85.85	3 467.80

Lic. Luis Guillermo Duval Ruiz
 Contador Público Autorizado 5503
CERTIFICACIÓN DE SALDOS DEUDORES POR CUOTAS CONDOMINALES

CUADRO N° 1
GRATUM NOSARA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
DETALLE DE DEUDA
 (EN US\$)

Fecha	Detalle	Cuota	Abono Cuota	Cuota Adeudada	Otros Cobros	Abono	Saldo Otros Cobros	Tasa Multa	Monto Multa	abono a Multas	Multa Adeudada	Saldo Total de Deuda	tasa interes	Monto Interes	abono a interes	Intereses Acumulados	saldo final
01/08/2025	Factura N.º1737: Due 06/08/2025. Cuota de Mantenimiento Ordinaria del mes que inici	911.12		4 194.27			89.82				8.98	4 293.07				85.85	4 378.92
01/08/2025	Factura N.º1764: Due 06/08/2025. Consumo de Agua y Electricidad del mes anterior			4 194.27	345.42		435.24				8.98	4 638.49				85.85	4 724.34
2/8/2025	Pagos Parciales		28.89	4 165.39		435.24	-			8.98	-	4 165.39			85.85	-	4 165.39
10/08/2025	Factura N.º1830: Due 10/08/2025. Multa			4 165.39			-	10%	416.54		416.54	4 581.93				-	4 581.93
31/08/2025	Factura N.º2183 Due 31/08/2025. Intereses por el pago pendiente de cuotas al mes			4 165.39			-				416.54	4 581.93	2.54%	116.30		116.30	4 698.23
01/09/2025	Factura N.º1798: Due 06/09/2025. Cuota de Mantenimiento Ordinaria del mes que inici	911.12		5 076.51			-				416.54	5 493.05				116.30	5 609.35
02/09/2025	Factura N.º1825: Due 07/09/2025. Consumo de Agua y Electricidad del mes anterior			5 076.51	290.48		290.48				416.54	5 783.53				116.30	5 899.83
2/9/2025	Pagos Parciales			5 076.51			290.48			387.71	28.83	5 395.82			116.30	-	5 395.82
10/09/2025	Factura N.º1928: Due 10/09/2025. Multa			5 076.51			290.48	10%	507.65		536.48	5 903.47				-	5 903.47
30/09/2025	Factura N.º2184: Due 30/09/2025. Intereses por el pago pendiente de cuotas al mes			5 076.51			290.48				536.48	5 903.47	2.54%	149.85		149.85	6 053.32
01/10/2025	Factura N.º1849: Due 06/10/2025. Cuota de Mantenimiento Ordinaria del mes que inici	911.12		5 987.63			290.48				536.48	6 814.59				149.85	6 964.44
01/10/2025	Factura N.º1874: Due 06/10/2025. Consumo de Agua y Electricidad del mes anterior			5 987.63	247.25		537.73				536.48	7 061.84				149.85	7 211.69
10/10/2025	Factura N.º1929: Due 10/10/2025. Multa			5 987.63			537.73	10.00%	598.76		1 135.25	7 660.60				149.85	7 810.45
31/10/2025	Factura N.º2185: Due 30/10/2025. Intereses por el pago pendiente de cuotas al mes			5 987.63			537.73				1 135.25	7 660.60	2.54%	194.45		344.30	8 004.91
03/11/2025	Factura N.º1925: Due 08/11/2025. Consumo de Agua y Electricidad del mes anterior			5 987.63	437.07		974.80				1 135.25	8 097.67				344.30	8 441.98
10/11/2025	Factura N.º2120: Due 10/11/2025. Multa			5 987.63			974.80	10.00%	598.76		1 734.01	8 696.44				344.30	9 040.74
21/11/2025	Factura N.º2054: Due 26/11/2025. Cuota de Mantenimiento Ordinaria del mes que inici	911.12		6 898.75			974.80				1 734.01	9 607.56				344.30	9 951.86
30/11/2025	Factura N.º2186: Due 30/11/2025. Intereses por el pago pendiente de cuotas al mes			6 898.75			974.80				1 734.01	9 607.56	2.54%	243.87		588.17	10 195.73
01/12/2025	Factura N.º2089: Due 06/12/2025. Cuota de Mantenimiento Ordinaria del mes que inici	911.12		7 809.87			974.80				1 734.01	10 518.68				588.17	11 106.85
02/12/2025	Factura N.º2115: Due 07/12/2025. Consumo de Agua y Electricidad del mes anterior			7 809.87	196.74		1 171.54				1 734.01	10 715.42				588.17	11 303.59

Lic. Luis Guillermo Duval Ruiz
 Contador Público Autorizado 5503
CERTIFICACIÓN DE SALDOS DEUDORES POR CUOTAS CONDOMINALES

CUADRO N° 1
GRATUM NOSARA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
DETALLE DE DEUDA
 (EN US\$)

Fecha	Detalle	Cuota	Abono Cuota	Cuota Adeudada	Otros Cobros	Abono	Saldo Otros Cobros	Tasa Multa	Monto Multa	abono a Multas	Multa Adeudada	Saldo Total de Deuda	tasa interes	Monto Interes	abono a interes	Intereses Acumulados	saldo final
10/12/2025	Factura N.º2173: Due 10/12/2025. Multa			7 809.87			1 171.54	10.00%	780.99		2 515.00	11 496.40				588.17	12 084.58
31/12/2025	Factura N.º2174: Due 31/12/2025. Intereses por el pago pendiente de cuotas al mes			7 809.87			1 171.54				2 515.00	11 496.40	2.54%	291.82		879.99	12 376.39
01/01/2026	Factura N.º2143: Due 06/01/2026. Cuota de Mantenimiento Ordinaria del mes que inici	911.12		8 720.99			1 171.54				2 515.00	12 407.52				879.99	13 287.51
06/01/2026	Factura N.º2171: Due 11/01/2026. Consumo de Agua y Electricidad del mes anterior			8 720.99	202.10		1 373.64				2 515.00	12 609.62				879.99	13 489.61
10/01/2026	Factura N.º2241: Due 10/01/2026. Multa			8 720.99			1 373.64	10.00%	872.10		3 387.09	13 481.72				879.99	14 361.71
31/01/2026	Factura N.º2242: Due 31/01/2026. Intereses por el pago pendiente de cuotas al mes			8 720.99			1 373.64				3 387.09	13 481.72	2.53%	341.42		1 221.41	14 703.14
01/02/2026	Factura N.º2212: Due 06/02/2026. Cuota de Mantenimiento Ordinaria del mes que inici	213.53		8 934.52			1 373.64				3 387.09	13 695.25				1 221.41	14 916.67
02/02/2026	Factura N.º2232: Due 07/02/2026. Consumo de Agua y Electricidad del mes anterior			8 934.52	176.55		1 550.19				3 387.09	13 871.80				1 221.41	15 093.22
10/02/2026	Factura N.º2296: Due 10/02/2026. Multa			8 934.52			1 550.19	10.00%	893.45		4 280.55	14 765.25				1 221.41	15 986.67
28/02/2026	Factura N.º2297: Due 28/02/2026. Intereses por el pago pendiente de cuotas al mes			8 934.52			1 550.19				4 280.55	14 765.25	2.53%	373.93		1 595.34	16 360.60
01/03/2026	Factura N.º2271: Due 06/03/2026. Cuota de Mantenimiento Ordinaria del mes que inici	213.53		9 148.05			1 550.19				4 280.55	14 978.78				1 595.34	16 574.13
04/03/2026	Factura N.º2292: Due 09/03/2026. Consumo de Agua y Electricidad del mes anterior			9 148.05	1 014.37		2 564.56				4 280.55	15 993.15				1 595.34	17 588.50
10/3/2026	Multa			9 148.05			2 564.56	10.00%	914.80		5 195.35	16 907.96				1 595.34	18 503.30
17/3/2026	Ajuste a la cuota mantenimiento			9 148.05	695.40		3 259.96				5 195.35	17 603.36				1 595.34	19 198.70
24/3/2026	Pago / 131126360			9 148.05			3 259.96				5 195.35	17 603.36			984.12	611.22	18 214.58
31/3/2026	Intereses			9 148.05			3 259.96				5 195.35	17 603.36	2.53%	445.81		1 057.03	18 660.39
1/4/2026	Cuota de Mantenimiento Ordinaria del mes que inicia	908.93		10 056.98			3 259.96				5 195.35	18 512.29				1 057.03	19 569.32
6/4/2026	Factura N.º2391 Consumo de Agua			10 056.98	72.45		3 332.41				5 195.35	18 584.74				1 057.03	19 641.77
15/4/2026	Cobro Servicios CPA			10 056.98	169.50		3 501.91				5 195.35	18 754.24				1 057.03	19 811.27
SALDO FINAL		10 447.19	390.21	10 056.98	5 000.46	1 498.55	3 501.91		6 047.44	852.09	5 195.35	18 754.24		2 370.29	1 313.26	1 057.03	19 811.27



Lic. Luis Guillermo Duval Ruiz
Contador Público Autorizado 5503
CERTIFICACIÓN DE SALDOS DEUDORES POR CUOTAS CONDOMINIALES

Resumen Monto Adeudado en US\$	
Cuota de mantenimiento	10 056.98
Multa Mensual sobre cuotas	5 195.35
Intereses Moratorios	1 057.03
Otros Cobros (Servicios de Agua y luz, CPA)	3 501.91
Total Adeudado	19 811.27

Certificación

En virtud de lo anterior, certifico que el importe adeudado por la **Filial N° FF.4 propiedad GRATUM NOSARA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, cédula Jurídica número: 3-102-757656, **al 01 de abril de 2026**, con base en la información contenida en estados de cuenta que para su efecto lleva **GRUPO ABI SOLUCIONES SOCIEDAD ANONIMA** del cliente en dólares es de **US\$ \$19.811.27 (Diecinueve mil ochocientos once dólares con 27/100)**. El detalle se presenta a continuación:

- **Monto Adeudado por Cuotas de mantenimiento en dólares por US\$ 10.056,98 (Diez mil cincuenta y seis dólares con 98/100)** por el periodo comprendido entre el **01 de abril de 2025 a 01 de abril 2026**).
- **Multa por atraso en pago de cuota:** De conformidad con lo establecido en el Reglamento del Condominio Mar Azul, el atraso en el pago de las cuotas de gastos comunes, cuotas extraordinarias, multas u otras obligaciones a cargo del condómino genera automáticamente la aplicación de una multa equivalente al diez por ciento (10 %) mensual sobre el monto adeudado. Por este concepto se adeuda un total de **US\$ 5.195,35 (Cinco mil ciento noventa y cinco dólares con 35/100)**.
- **Intereses Moratorios:** Los saldos pendientes están sujetos al cobro de intereses moratorios, los cuales se aplican conforme al criterio de la Ley de Usura vigente en Costa Rica, garantizando que la tasa de interés utilizada se mantenga dentro de los límites legales permitidos. Por concepto de intereses moratorios se adeuda un total de **US\$ 1.057,03 (Mil cincuenta y siete dólares con 03/100)**.
- **Monto Adeudado por concepto de Otros Cobros:** El monto de compuesto por un total de **\$3.501,91 (Tres mil quinientos un dólares con 91/100)** correspondiente al monto adeudado por concepto de consumo de electricidad y agua, multas varias y por el cobro de honorarios profesionales de CPA.



Lic. Luis Guillermo Duval Ruiz
Contador Público Autorizado 5503
CERTIFICACIÓN DE SALDOS DEUDORES POR CUOTAS CONDOMINIALES

Esta certificación de deuda es únicamente para el propósito expuesto en el primer párrafo y para su información y por lo tanto, no debe usarse para ningún otro propósito, ni ser distribuido a ninguna otra parte interesada. Esta certificación se refiere únicamente por concepto de cuotas de mantenimiento, cuotas extraordinarias de mantenimiento, multas sobre cuotas ordinarias, cuotas por servicios de agua, cuota por servicio de administración de acueducto, gastos legales y gastos de certificación de CPA, en cuestión de conformidad con los procedimientos ya descritos y no garantiza que los gastos y costos obtenidos sean los mismos para los meses siguientes después de la fecha de emisión de esta certificación. En consecuencia, el usuario autorizado de esta certificación no solamente debe de considerar el alcance de la misma para concluir sobre los saldos pendientes por cobrar a la entidad deudora.

Manifiesto que estoy facultado de conformidad con el artículo 4° de la Ley N° 1038 para emitir el presente informe de estudio de ingresos y declaro que no me alcanzan las limitaciones del artículo 9 de la Ley No1038, ni los artículos 20 y 21 del Reglamento a dicha Ley, ni el Capítulo Tercero del Código Ética Profesional emitido por el Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica, explícitamente los artículos 11, 12, 17 y 18, así como el artículo 26 y 59 inciso g) todos del referido Código. Declaro que no me alcanzan las limitaciones del artículo 9 a la Ley 1038, ni la de los artículos 20 y 21 del Reglamento a dicha Ley, ni la del artículo 11 del Código de Ética del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica para emitir esta certificación. Se extiende la presente a solicitud del interesado para trámites de cobro.

Se extiende la presente certificación a solicitud de **GRUPO ABI SOLUCIONES SOCIEDAD ANONIMA** empresa Administradora de **CONDominio MAR AZUL**, para efectos judiciales. Dada en San José, al 16 de abril de 2026.

Nombre del CPA: LUIS GUILLERMO DUVAL RUIZ
Carné: 5503
Cédula: 109130697
Nombre del Cliente: GRUPO ABI SOLUCIONES SOCIEDAD ANONIMA
Identificación del cliente: 3101685298
Dirigido a: JUZGADO DE COBRO
Fecha: 16-04-2026 09:29:00 AM
Tipo de trabajo: 28-2022 Informe de certificación sobre saldos adeudados, sobregiros en cuenta corriente, tarjetas de crédito y otros tipos de saldos pendientes.
Timbre de ₡25 de la Ley 6663 adherido y cancelado en el original.



Código de Timbre: CPA-25-672054

Lic. Luis Guillermo Duval Ruiz
Contador Público Autorizado No. 5503
Póliza de Fidelidad No. 0116 FID000568814

Vence el 30 de Setiembre del 2026

"Timbre Ley No. 6663 por ₡25 adjunto al original del documento."



ATC Auditores. S.A. San Isidro de Heredia, Altos Banco Nacional



Teléfonos 88331957/4000-7250



Email: gduval@atcaudidores.com