

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

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.32**, misma que se encuentra inscrita en la Provincia de Guanacaste, bajo el Sistema de folio real matrícula número **MATRICULA: 231625--F-000**, propiedad de **RANCHO AZUL GUZEMAN LIMITADA**, cédula Jurídica número: **3-102-847228**, 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 marzo de 2025 al 10 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° FF.32** 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.32** misma que se encuentra inscrita en la Provincia de Guanacaste, bajo el Sistema de folio real matrícula número: **231625--F-000**, propiedad perteneciente a **RANCHO AZUL GUZEMAN LIMITADA**, cédula Jurídica número: **3-102-847228**, 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 marzo de 2025 al 10 de 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 marzo de 2025 al 10 de abril de 2026**, los últimos pagos realizados que se efectuaron el **04 de septiembre de 2025**, por un monto total de **US\$ 506.44 (Quinientos seis dólares con 44/100)** y se aplicaron a los saldos adeudados a esa fecha. El detalle de las deudas se presenta en los cuadros **Nº 1** a continuación:*



Lic. Luis Guillermo Duval Ruiz
 Contador Público Autorizado 5503

CERTIFICACIÓN DE SALDOS DEUDORES POR CUOTAS CONDOMINALES

CUADRO N° 1
RANCHO AZUL GUZEMAN 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
28/2/2025	Saldo Inicial Pendiente	432.18		432.18			-				-	432.18				-	432.18
1/3/2025	Cuota de Mantenimiento Ordinaria del mes que inicia	1 685.67		2 117.85			-				-	2 117.85				-	2 117.85
14/03/2025	Multa por el pago tardío de la cuota del mes de: Marzo			2 117.85			-	10%	211.79		211.79	2 329.64				-	2 329.64
31/3/2025	Intereses Moratorios			2 117.85			-				211.79	2 329.64	2.54%	59.06		59.06	2 388.69
01/04/2025	Cuota de Mantenimiento Ordinaria del mes que inicia	2 201.76		4 319.61			-				211.79	4 531.40				59.06	4 590.45
01/04/2025	Consumo de Agua y Electricidad del mes anterior			4 319.61	1 505.06		1 505.06				211.79	6 036.46				59.06	6 095.51
04/04/2025	Pago Parcial		245.25	4 074.36		245.25	1 259.81			211.79	-	5 334.17			59.06	-	5 334.17
10/4/2025	Multa por el pago tardío de la cuota del mes de: Abril			4 074.36			1 259.81	10.00%	407.44		407.44	5 741.61				-	5 741.61
30/4/2025	Intereses Moratorios			4 074.36			1 259.81				407.44	5 741.61	2.54%	145.55		145.55	5 887.16
1/5/2025	Cuota de Mantenimiento Ordinaria del mes que inicia	2 201.76		6 276.12			1 259.81				407.44	7 943.37				145.55	8 088.92
01/05/2025	Consumo de Agua y Electricidad del mes anterior			6 276.12	1 703.53		2 963.34				407.44	9 646.90				145.55	9 792.45
05/05/2025	Pago 93595841			6 276.12		1 150.54	1 812.80			407.44	-	8 088.92			145.55	-	8 088.92
05/05/2025	Pago 93595841			6 276.12		516.09	1 296.71				-	7 572.83				-	7 572.83
10/5/2025	Multa por el pago tardío de la cuota del mes de: Mayo			6 276.12			1 296.71	10.00%	627.61		627.61	8 200.44				-	8 200.44
31/5/2025	Intereses Moratorios			6 276.12			1 296.71				627.61	8 200.44	2.54%	207.88		207.88	8 408.32
1/6/2025	Cuota de Mantenimiento Ordinaria del mes que inicia	2 201.76		8 477.88			1 296.71				627.61	10 402.20				207.88	10 610.08
02/06/2025	Consumo de Agua y Electricidad del mes anterior			8 477.88	1 716.94		3 013.65				627.61	12 119.14				207.88	12 327.02
03/06/2025	Pago 96580374			8 477.88		881.45	2 132.20			627.61	-	10 610.08			207.88	-	10 610.08
10/6/2025	Multa por el pago tardío de la cuota del mes			8 477.88			2 132.20	10%	847.79		847.79	11 457.87				-	11 457.87
30/6/2025	Intereses Moratorios			8 477.88			2 132.20				847.79	11 457.87	2.538%	290.84		290.84	11 748.71
01/07/2025	Cuota de Mantenimiento Ordinaria del mes que inicia	2 201.76		10 679.64			2 132.20				847.79	13 659.63				290.84	13 950.47

Lic. Luis Guillermo Duval Ruiz
 Contador Público Autorizado 5503

CERTIFICACIÓN DE SALDOS DEUDORES POR CUOTAS CONDOMINALES

CUADRO N° 1
RANCHO AZUL GUZEMAN 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
04/07/2025	Consumo de Agua y Electricidad del mes anterior			10 679.64	1 785.77		3 917.97				847.79	15 445.40				290.84	15 736.24
07/07/2025	100098474			10 679.64			3 917.97			225.25	622.54	15 220.15			290.84	-	15 220.15
07/07/2025	100098492			10 679.64		1 163.23	2 754.74			622.54	-	13 434.38				-	13 434.38
10/07/2025	Multa por el pago tardío de la cuota del mes			10 679.64			2 754.74	10.00%	1 067.96		1 067.96	14 502.34				-	14 502.34
31/7/2025	Intereses Moratorios			10 679.64			2 754.74				1 067.96	14 502.34	2.54%	368.12		368.12	14 870.46
01/08/2025	Cuota de Mantenimiento Ordinaria del mes que inicia	2 201.76		12 881.40			2 754.74				1 067.96	16 704.10				368.12	17 072.22
01/08/2025	Consumo de Agua y Electricidad del mes anterior			12 881.40	1 234.49		3 989.23				1 067.96	17 938.59				368.12	18 306.71
10/8/2025	Multa por el pago tardío de la cuota del mes			12 881.40			3 989.23	10.00%	1 288.14		2 356.10	19 226.73				368.12	19 594.85
14/08/2025	104105412			12 881.40			3 989.23			147.97	2 208.13	19 078.76			368.12	-	19 078.76
14/08/2025	104104935			12 881.40			3 989.23			1 234.49	973.64	17 844.27				-	17 844.27
31/8/2025	Intereses Moratorios			12 881.40			3 989.23				973.64	17 844.27	2.54%	452.95		452.95	18 297.22
1/9/2025	Cuota de Mantenimiento Ordinaria del mes que inicia	2 201.76		15 083.16			3 989.23				973.64	20 046.03				452.95	20 498.98
02/09/2025	Consumo de Agua y Electricidad del mes anterior			15 083.16	1 449.92		5 439.15				973.64	21 495.95				452.95	21 948.90
10/09/2025	Multa por el pago tardío de la cuota del mes			15 083.16			5 439.15	10.00%	1 508.32		2 481.96	23 004.27				452.95	23 457.21
30/9/2025	Intereses Moratorios			15 083.16			5 439.15				2 481.96	23 004.27	2.54%	583.92		1 036.87	24 041.14
01/10/2025	Cuota de Mantenimiento Ordinaria del mes que inicia	2 201.76		17 284.92			5 439.15				2 481.96	25 206.03				1 036.87	26 242.90
1/10/2025	Consumo de Agua y Electricidad del mes anterior			17 284.92	1 824.84		7 263.99				2 481.96	27 030.87				1 036.87	28 067.74
10/10/2025	Multa por el pago tardío de la cuota del mes			17 284.92			7 263.99	10.00%	1 728.49		4 210.45	28 759.36				1 036.87	29 796.23
31/10/2025	Intereses Moratorios			17 284.92			7 263.99				4 210.45	28 759.36	2.54%	730.01		1 766.88	30 526.24

Lic. Luis Guillermo Duval Ruiz
 Contador Público Autorizado 5503

CERTIFICACIÓN DE SALDOS DEUDORES POR CUOTAS CONDOMINALES

CUADRO N° 1
RANCHO AZUL GUZEMAN 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
1/11/2025	Cuota de Mantenimiento Ordinaria del mes que inicia	2 201.76		19 486.68			7 263.99				4 210.45	30 961.12				1 766.88	32 728.00
03/11/2025	Consumo de Agua y Electricidad del mes anterior			19 486.68	2 101.98		9 365.97				4 210.45	33 063.10				1 766.88	34 829.98
10/11/2025	Multa por el pago tardío de la cuota del mes			19 486.68			9 365.97	10.00%	1 948.67		6 159.12	35 011.77				1 766.88	36 778.65
30/11/2025	Intereses por el pago pendiente de cuotas al mes			19 486.68			9 365.97				6 159.12	35 011.77	2.54%	888.72		2 655.60	37 667.36
01/12/2025	Cuota de Mantenimiento Ordinaria del mes que inicia	2 201.76		21 688.44			9 365.97				6 159.12	37 213.53				2 655.60	39 869.12
02/12/2025	Consumo de Agua y Electricidad del mes anterior	1 752.28		23 440.72			9 365.97				6 159.12	38 965.81				2 655.60	41 621.40
9/12/2025	Multa ingreso no Autorizado			23 440.72	250.00		9 615.97				6 159.12	39 215.81				2 655.60	41 871.40
10/12/2025	Multa por el pago tardío de la cuota del mes			23 440.72			9 615.97	10.00%	2 344.07		8 503.19	41 559.88				2 655.60	44 215.48
29/12/2025	Multa ingreso no Autorizado			23 440.72	250.00		9 865.97				8 503.19	41 809.88				2 655.60	44 465.48
31/12/2025	Intereses por el pago pendiente de cuotas al mes			23 440.72			9 865.97				8 503.19	41 809.88	2.54%	1 061.27		3 716.87	45 526.75
01/01/2026	Cuota de Mantenimiento Ordinaria del mes que inicia	2 201.76		25 642.48			9 865.97				8 503.19	44 011.64				3 716.87	47 728.51
06/01/2026	Consumo de Agua y Electricidad del mes anterior			25 642.48	1 825.29		11 691.26				8 503.19	45 836.93				3 716.87	49 553.80
10/01/2026	Multa por el pago tardío de la cuota del mes			25 642.48			11 691.26	10.00%	2 564.25		11 067.44	48 401.18				3 716.87	52 118.05
23/01/2026	Daños al porton principal y secundario			25 642.48	1 800.00		13 491.26				11 067.44	50 201.18				3 716.87	53 918.05
31/01/2026	Intereses por el pago pendiente de cuotas al mes			25 642.48			13 491.26				11 067.44	50 201.18	2.53%	1 271.34		4 988.21	55 189.39
01/02/2026	Cuota de Mantenimiento Ordinaria del mes que inicia	516.09		26 158.57			13 491.26				11 067.44	50 717.27				4 988.21	55 705.48
02/02/2026	Consumo de Agua y Electricidad del mes anterior			26 158.57	2 155.92		15 647.18				11 067.44	52 873.19				4 988.21	57 861.40
10/02/2026	Multa por el pago tardío de la cuota del mes			26 158.57			15 647.18	10.00%	2 615.86		13 683.30	55 489.04				4 988.21	60 477.26
28/2/2026	Intereses por el pago pendiente de cuotas al mes			26 158.57			15 647.18				13 683.30	55 489.04	2.53%	1 405.26		6 393.47	61 882.52
01/03/2026	Cuota de Mantenimiento Ordinaria del mes que inicia	516.09		26 674.66			15 647.18				13 683.30	56 005.13				6 393.47	62 398.61
04/03/2026	Consumo de Agua y Electricidad del mes anterior			26 674.66	1 709.90		17 357.08				13 683.30	57 715.03				6 393.47	64 108.51
10/3/2026	Multa por el pago tardío de la cuota del mes			26 674.66			17 357.08	10.00%	2 667.47		16 350.76	60 382.50				6 393.47	66 775.98
17/03/2026	ajuste a la cuota mantenimiento	1 680.36		28 355.02			17 357.08				16 350.76	62 062.86				6 393.47	68 456.34
17/03/2026	Pago			28 355.02			17 357.08				16 350.76	62 062.86			2 298.53	4 094.94	66 157.81
19/03/2026	Pago			28 355.02			17 357.08				16 350.76	62 062.86				-	62 062.86
1/4/2026	Cuota de Mantenimiento Ordinaria del mes que inicia	2 196.45		30 551.47			17 357.08				16 350.76	64 259.31				-	64 259.31
6/4/2026	Electricidad del mes anterior			30 551.47	720.61		18 077.69				16 350.76	64 979.92				-	64 979.92
6/4/2026	Consumo de Agua			30 551.47	346.15		18 423.84				16 350.76	65 326.07				-	65 326.07
10/4/2026	Multa por el pago tardío de la cuota del mes			30 551.47			18 423.84	10.00%	3 055.15		19 405.91	68 381.22				-	68 381.22
15/04/2026	Servicios Profesionales CPA			30 551.47	169.50		18 593.34				19 405.91	68 550.72				-	68 550.72
SALDO FINAL		30 796.72	245.25	30 551.47	21 313.64	3 956.56	17 357.08		22 882.99	3 477.08	19 405.91	67 314.46		7 464.92	7 464.92	-	67 314.46

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

Resumen Monto Adeudado en US\$		
Cuota de mantenimiento		30 551.47
Multa Mensual sobre cuotas		19 405.91
Intereses Moratorios		-
Otros Cobros (Servicios de Agua y luz, CPA)		17 357.08
Total Adeudado		67 314.46

Certificación

En virtud de lo anterior, certifico que el importe adeudado por la **Filial N° FF.32 propiedad RANCHO AZUL GUZEMAN LIMITADA, cédula Jurídica número: 3-102-847228, al 10 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\$ 67.314,46 (Sesenta y siete mil trescientos catorce dólares con 46/100)** desglosado de la siguiente manera:

- **Monto Adeudado por Cuotas de mantenimiento en dólares por US\$ 30.551,47 (Treinta mil quinientos cincuenta y un dólares con 47/100)** por el periodo comprendido entre el **01 de marzo de 2025 al 10 de abril de 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 de las cuotas. Por este concepto se adeuda un total de **US\$ 19 405.91 (Diecinueve mil cuatrocientos cinco dólares con 91/100)**
- **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 no se adeudan, debido a que se canceló un total de **US\$7 464.92 (Siete mil cuatrocientos sesenta y cuatro dólares con 92/100)**, mediante pagos parciales realizadas por los propietarios de la finca filial N°32



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

Monto Adeudado por concepto de Otros Cobros: Por concepto de agua electricidad servicios de agua, cobros de multas varias y servicios de CPA, por un monto acumulado de **US\$ 17.357,08 (Diecisiete mil trescientos cincuenta y siete dólares con 08/100)**

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 17 abril 2026.

Nombre del CPA: LUIS GUILLERMO DUVAL RUIZ
Carné: 5503
Cédula: 109130697
Nombre del Cliente: GRUPO ABI SOLUCIONES SOCIEDAD ANONIMA
Identificación del cliente: 310166259
Dirigido a: JUZGADO DE COBRO
Fecha: 17-04-2026 12:20:26 PM
Tipo de trabajo: 26-2022 Informe de certificación sobre saldos adeudados, sobregiros en cuenta corriente, tarjetas de crédito y otros tipos de saldos pendientes.
Timbre de c25 de la Ley 6663 adherido y cancelado en el original.



Código de Timbre: CPA-25-672831

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@atauditores.com

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



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



Teléfonos 88331957/4000-7250



Email: gduval@atcaudidores.com