



MIRYANA RETANA RIVERA

Contadora Pública Autorizada

Condominio Horizontal Residencial Lomas De Granadilla Primera Etapa
Informe de auditor independiente sobre los estados financieros
Período al 31 de diciembre de 2024

Informe de auditoría emitido por un auditor independiente sobre los estados financieros

**Señores
Junta Directiva
CONDOMÍNIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LOMAS DE GRANADILLA
Presente**

Opinión

He sido nombrada para auditar los estados financieros del **Condominio Horizontal Residencial Lomas De Granadilla Primera Etapa (EL CONDOMINIO)**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2024, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En mi opinión los estados financieros adjuntos presenta razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del **Condominio Horizontal Residencial Lomas De Granadilla Primera Etapa**, 31 de diciembre del 2024, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con lo establecido en el Artículo 32 bis de la Ley 7933 Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

Fundamentos de la Opinión

He llevado a cabo la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de auditoría (NIAs). Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe*.

Soy independientes del **Condominio Horizontal Residencial Lomas De Granadilla Primera Etapa** de conformidad con el Código de Ética del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica, en conjunto con los requisitos éticos relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.



MIRYANA RETANA RIVERA

Contadora Pública Autorizada

Responsabilidades de la Administración y de los responsables de la Administración de la Empresa en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjunto de conformidad con el Artículo 32 bis de la Ley 7933 Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de El Condominio de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de la empresa en funcionamiento excepto si la Administración tiene intención de liquidar a la Entidad o de cesar sus operaciones. O bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables de la Administración de **Condominio Horizontal Residencial Lomas De Granadilla Primera Etapa** son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del condominio.

Responsabilidades del auditor con relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIAs, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material de los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para promocionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.



MIRYANA RETANA RIVERA

Contadora Pública Autorizada

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con los hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento.
Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hecho o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Comunicamos a los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- Proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicando con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puede afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas



MIRYANA RETANA RIVERA

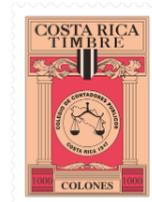
Contadora Pública Autorizada

- Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencias, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente las cuestiones o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no debería comunicar nuestro informe cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Asuntos que no califican la opinión.

El período comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre del 2023 fue auditado por otra firma de contadores públicos autorizados, quienes emitieron opinión sin salvedad con fecha 28 de marzo del 2024.

Nombre del CPA: MIRYANA
MARIA RETANA RIVERA
Carné: 7774
Cédula: 114240966
Nombre del Cliente:
Condominio Horizontal
Residencial Lomas De
Granadilla Primera Etapa
Identificación del cliente:
3109343585
Dirigido a:
Junta Directiva CONDOMINIO
HORIZONTAL RESIDENCIAL
LOMAS DE GRANADILLA
Fecha:
28-03-2025 08:10:28 PM
Tipo de trabajo:
Informe de Auditoría
Timbre de \$1000 de la Ley
6663 adherido y cancelado en
el original.



Código de Timbre: CPA-1000-19507

Lic. Miryana Retana Rivera
Contadora Pública Autorizada No. 7774.
Póliza N°: 0116FID001503804
Vencimiento de póliza: 30 de setiembre de 2025
Sello original y timbre se adhieren en el original.

San José, Costa Rica, 28 de marzo de 2025

Timbre de la Ley 6663 por 1.000 colones del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica adherido y cancelado en el original de este documento.

Condominio Lomas de Granadilla
Estado de Resultados
Por el periodo terminado al 31 diciembre 2024 - Comparativo al 2023
Expresado en Dólares Americanos

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Ingresos			
Cuotas de Mantenimiento	8	612,892	548,552
Descuento pronto pago	8	- 72,067	- 68,612
Total Ingresos	8	540,825	479,940
Gastos			
Seguro de Vehículo	9	1,045	-
Marchamos	9	301	-
Servicios públicos	9	8,341	9,337
Adm. Condominio	9	44,487	45,680
Vigilancia y Seguridad	9	302,432	303,664
Mantenimiento de Edificio	9	24,736	42,567
Mantenimiento de Jardinería	9	133,686	92,218
Depreciación	9	11,983	8,939
Otros gastos	9	-	3,008
Total Gastos	9	527,011	505,413
Otros Ingresos			
Diferencial cambiario	11	119	-
Control de Acceso/Stickers	12	1,900	776
Intereses por mora	12	3,727	730
Otros ingresos	12	20	884
Multas construcción	12	-	3,000
Cargos administrativos	12	-	1,598
Total otros ingresos		5,766	6,989
Otros gastos			
Impuesto a las Sociedades		134	-
Gastos Bancarios y Financieros	10	280	227
Diferencial Cambiario	10	2,938	-
No operativos		-	3,052
Total de otros gastos		3,352	3,279
Resultados del periodo		16,228	- 21,763

Céd. 3109343585
 CONDOMINIO HORIZONTAL
 RESIDENCIAL LOMAS DE
 GRANADILLA PORME RA ETAPA
 ANEXO CONDOMINIO HORIZONTAL
 RESIDENCIAL LOMAS DE
 GRANADILLA

Registro Profesional: 1902
 Contador: ZELEDON SANCHEZ
 LORENA

Estado de Resultados Integral
 2025-02-27 16:04:32 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: 3eOfuLu3
<https://timbres.contador.co.cr>

LORENA
 ZELEDON
 SANCHEZ (FIRMA)

Firmado digitalmente por
 LORENA ZELEDON SANCHEZ
 (FIRMA)
 Fecha: 2025.03.28 14:44:32
 -06'00'

RONALD JAVIER
 PO WO ON
 CHINCHILLA
 (FIRMA)

Firmado digitalmente por
 RONALD JAVIER PO WO
 ON CHINCHILLA (FIRMA)
 Fecha: 2025.03.28 16:31:02
 -06'00'

Licda. Lorena Zeledón Sánchez
 Contador Privado #18025

RONALD JAVIER PO WO ON CHINCHILLA
 Ced: 105600949 Representante Legal

Condominio Lomas de Granadilla
Estado de Situación Financiera
Por el periodo terminado al 31 diciembre 2024 - Comparativo al 2023
Expresado en Dólares Americanos

	Notas	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Activos			
Activo corriente			
Bancos	2	16,196	8,015
Caja Chica	2	293	285
Cuentas por cobrar	3	120,411	116,702
Anticipo proveedores	3	2,294	-
Total Activo Corriente		139,193	125,002
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	4	174,332	184,763
Depreciación acumulada	4	- 96,648	- 86,873
Total de Activos No corrientes	4	77,684	97,890
Otros Activos			
Depositos en garantía	5	500	500
Gastos diferidos	5	237	-
Derechos de Uso	5	11,050	-
Total de otros activos	5	11,787	500
Total de activos		228,664	223,392
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar	6	84	13,009
Adelanto Condominos	6	16,987	-
Depositos No identificados	6	3,591	-
Total pasivo corriente		20,662	13,009
Pasivo largo plazo			
Otras cuentas por pagar	6	-	20,817
Derecho de Usos	6	11,050	-
Fondos de reserva	6	68,314	68,314
Total pasivo largo plazo		79,364	89,131
Total Pasivo	6	100,026	102,140
Patrimonio			
Aporte por Donacion	7	5,298	5,298
Revalorizacion Activos	7	-	11,050
Superavit Acumulado	7	107,112	126,667
Superavit - Deficit del Periodo	7	16,228	- 21,763
Total patrimonio	7	128,638	121,252
Total pasivo y patrimonio		228,664	223,392

Céd. 3109343585
CONDominio HORIZONTAL
RESIDENCIAL LOMAS DE
GRANADILLA FOMES SA ETAP 2
Almayer, CONDOMINIO HORIZONTAL
RESIDENCIAL LOMAS DE
GRANADILLA
Registro Profesional: 18025
Contador: ZELEDON SANCHEZ
LORENA
Estado de Situación Financiera
2025-02-27 16:04:22 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: 3eOfuLu3
<https://timbres.contador.co.cr>

**LORENA
ZELEDON
SANCHEZ
(FIRMA)**

Firmado digitalmente
por LORENA ZELEDON
SANCHEZ (FIRMA)
Fecha: 2025.03.28
14:45:03 -06'00'

**RONALD JAVIER
PO WO ON
CHINCHILLA
(FIRMA)**

Firmado digitalmente por
RONALD JAVIER PO WO
ON CHINCHILLA (FIRMA)
Fecha: 2025.03.28
16:31:36 -06'00'

Licda. Lorena Zeledón Sánchez
Contador Privado #18025

RONALD JAVIER PO WO ON CHINCHILLA
Ced: 105600949 Representante Legal

CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL LOMAS DE GRANADILLA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por el periodo terminado al 31 diciembre 2024 - Comparativo al 2023
(Expresado en dolares americanos)

	2024	2023
FLUJO DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
SUPERAVIT (DEFICIT) DEL PERIODO	\$ 16,228	\$ -21,763
Ajustes para conciliar la Resultados con el Efectivo Neto		
Revalorización de Activos	- 11,049.98	
Ajuste al periodo anterior	2,208.00	
Gastos que no requieren efectivo.	11,983.27	\$ 8,939
Subtotal	\$ 19,369	\$ -12,824
Cambios en el Capital de Trabajo		
Actividades de Operación		
(Aumento) Distinción de Cuentas por Cobrar	\$ -3,709	\$ -3,480
(Aumento) Gastos Diferidos	\$ -237	
Aumento (Disminución) de Cuentas por Pagar	\$ -12,925	\$ 9,116
Aumento (Disminución) de Anticipos	\$ -2,294	\$ 6,994
Aumento (Disminución) Fondos de Reserva	\$ -	\$ 4,511
Variación Neta en partidas del Capital de Trabajo	\$ -19,164	\$ 17,141
Efectivo Neto (usado) provisto en las actividades de operación	\$ 205	\$ 4,317
FLUJO DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
(Aumento) Disminución de Propiedad, Planta y Equipo	\$ 10,431	\$ -
(Aumento) Depreciación Acumulada periodo anterior	\$ -2,208	
(Aumento) Derecho de Uso	\$ -11,050	
Efectivo Neto (usado) provisto en las actividades de inversión	\$ -2,827	\$ -
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO :		
Aumento (Disminución) de Documentos por Pagar	\$ -20,817	\$ -
Aumento (Disminución) Adelanto Condominos	\$ 20,578	
Aumento (Disminución) Derecho de Uso	\$ 11,050	
Revaloracion de Activos	\$ -	\$ -
Utilidades Retenidas Periodos anteriores	\$ -	\$ 20
Efectivo Neto (usado) provisto en las actividades de Financiamiento	\$ 10,811	\$ 20
Aumento o Disminución Neta del Efectivo y equivalentes:	\$ 8,188	\$ 4,337
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo 2023	\$ 8,300	\$ 3,964
Efectivo y equivalentes al final del periodo (31/12/2024)	\$ 16,488	\$ 8,300

Céd. 3109343585
CONDominio HORIZONTAL
RESIDENCIAL LOMAS DE
GRANADILLA PRIME SA ETAPA
Av. Av. CONDominio HORIZONTAL
RESIDENCIAL LOMAS DE
GRANADILLA

Registro Profesional: 18025
Contador: ZELEDON SANCHEZ
LORENA

Estado de Flujos de Efectivo
2025-02-27 16:04:25 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: 3eOfuLu3
<https://timbres.contador.co.cr>

LORENA
ZELEDON
SANCHEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por LORENA ZELEDON
SANCHEZ (FIRMA)
Fecha: 2025.03.28
14:45:28 -06'00'

RONALD JAVIER
PO WO ON
CHINCHILLA
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
RONALD JAVIER PO WO
ON CHINCHILLA (FIRMA)
Fecha: 2025.03.28
16:31:52 -06'00'

Licda. Lorena Zeledón Sánchez
Contador Privado #18025

RONALD JAVIER PO WO ON CHINCHILLA
Ced: 105600949

Representante Legal

CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LOMAS DE GRANADILLA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Por el periodo terminado al 31 diciembre 2024 - Comparativo al 2023
(Expresado en Dólares Americanos)

	Aporte por donacion	Resultados acumulados	Revalorizacion de Activos	Resultados del Periodo	TOTAL CAPITAL CONTABLE
Saldos al 31 de Diciembre 2023	\$ 5,298	\$ 126,667	\$ 11,050	-\$ 21,763	\$ 121,252
Ajuste periodos anteriores		\$ 2,208	-\$ 11,050	\$ -	-\$ 8,842
Resultados acumulados		-\$ 21,763		\$ 21,763	\$ -
Perdida del periodo				\$ 16,228	\$ 16,228
Saldos al 31 de Diciembre 2024	\$ 5,298	\$ 107,112	\$ 0	\$ 16,228	\$ 128,638

Céd. 3109343585
 CONDOMINIO HORIZONTAL
 RESIDENCIAL LOMAS DE
 GRANADILLA PRIME BA ETAPA
 Asesora: CONDOMINIO HORIZONTAL
 RESIDENCIAL LOMAS DE
 GRANADILLA

Registro Profesional: 18025
 Contador: ZELEDON SANCHEZ
 LORENA

Estado de Cambios en el Patrimonio

2025-02-27 16:04:24 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: 3eOfuLu3
<https://timbres.contador.co.cr>

LORENA
 ZELEDON
 SANCHEZ
 (FIRMA)

Firmado digitalmente por LORENA ZELEDON SANCHEZ (FIRMA)
 Fecha: 2025.03.28 14:45:50 -06'00'

RONALD JAVIER PO
 WO ON CHINCHILLA
 (FIRMA)

Firmado digitalmente por RONALD JAVIER PO WO ON CHINCHILLA (FIRMA)
 Fecha: 2025.03.28 16:32:07 -06'00'

Licda. Lorena Zeledón Sánchez
Contador Privado #18025

RONALD JAVIER PO WO ON CHINCHILLA
Ced: 105600949 Representante Legal

CONDOMINIO HORIZONTAL LOMAS DE GRANADILLA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el período terminado al 31 de diciembre 2024, comparativo con el periodo 2023.

(Expresados en dólares estadounidenses)

NOTA 1 – RESUMEN DE OPERACIONES Y POLÍTICAS IMPORTANTES DE CONTABILIDAD.

A. Constitución y Operaciones

Condominio Horizontal Residencial LOMAS DE GRANADILLA es una sociedad costarricense domiciliada en San José, Costa Rica y organizada como sociedad anónima desde el 2010, de conformidad con las leyes de la República de Costa Rica. Su dirección es San José Curridabat Granadilla. Los Estados financieros, se presentan al 31 de diciembre 2024, incluyen las cifras financieras del Condominio.

B. Naturaleza del negocio

Su actividad principal es administrar y velar por los intereses comunes del conjunto residencial donde cada condómino como propietario de su lote y construcción obtenga beneficios y se hagan respetar sus derechos y cumplir sus deberes.

C. Base contable

Los estados financieros se han elaborado y presentado de conformidad con Base Efectivo-Modificada. Los gastos y compra de activos se registran cuando se pagan, los ingresos se registran cuando se devenga a efecto de llevar el control de las cuentas por cobrar. Lo anterior al tenor del Artículo 32 bis de la Ley 7933 Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se presenta un resumen de las principales políticas contables del Condominio, aplicadas en la preparación de los estados financieros que se acompañan.

A. Base de Elaboración

Los Estados Financieros se presentan sobre la base del costo histórico de cada transacción realizada.

B. Moneda Funcional y de Presentación

La Unidad Monetaria de la República de Costa Rica es el colón (₡), sin embargo, los Estados Financieros que se acompañan están expresados en dólares estadounidenses (USD \$) moneda funcional del Condominio Horizontal Residencial LOMAS DE GRANADILLA, es importante resaltar que, la disminución del tipo de cambio ha afectado los gastos los cuales son pagados en colones.

C. Moneda Extranjera

Los registros Contables y los respectivos auxiliares del Condominio

Horizontal Residencial LOMAS DE GRANADILLA se mantienen en la moneda local del país.

Los Activos y Pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a la fecha de reporte, son traducidos a la moneda funcional utilizando el tipo de cambio de compra y venta, respectivamente, vigente a esa fecha de transacción o de pago, según corresponda.

Las diferencias de cambio resultantes entre el tipo de cambio de la fecha de registro o actualización y los tipos de cambio a la fecha de realización o pago, según se determinará en cada caso se registran directamente en los resultados de operación bajo el nombre de diferencial cambiario.

D. Periodo Económico

De conformidad con la Legislación Tributaria Costarricense, las empresas cuya actividad principal corresponda al comercio tendrán para efectos impositivos como período económico el año comprendido entre enero 01, y diciembre 31, del año siguiente.

E. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar se registran a su valor principal, pendiente de cobro y corresponden a los saldos que adeudan los condóminos. Este valor principal representa el valor definido en el momento en que se generó la cuenta por cobrar, el cual es sustancialmente a su valor de mercado.

En atención a la experiencia comercial con los clientes y a las probabilidades de recuperación de las cuentas a cobrar; la sociedad evalúa periódicamente dichas cuentas y no considera que haya justificación para adoptar una política mediante la cual se registre una estimación para posibles incobrables. Por ello, cualquier pérdida derivada de llegar a ocurrir por imposibilidad de cobro posterior al agotamiento de todas las vías administrativas y legales para el cobro, deberá ser registrada y reconocida como tal, en el período en que la misma se presente.

F. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo incluye el saldo de caja y saldos en los estados de cuenta bancarios. Todas las inversiones transitorias con un vencimiento original se consideran como equivalentes de efectivo.

G. Fondos de Reserva

La cuota de mantenimiento mensual incluye el rubro de Fondo de Reserva, destinado a cubrir los gastos imprevistos en la Administración o el mantenimiento de las áreas comunes. Esa suma corresponde para el periodo 2018 a diez centavos de USD (\$0.10) por metro cuadrado de cada filial.

H. Propiedad Planta y Equipo

Los inmuebles, maquinaria y equipo, se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor. Tal ajuste por revaluación se realizará cada 5 años, con base en estudios realizados por peritos independientes.

El costo incluye aquellos desembolsos atribuibles directamente a la adquisición del activo. El costo de activos construidos incluye el costo de materiales y mano de obra, así como cualquier otro costo atribuible al hecho de colocar el activo en condiciones de uso y los costos de desmantelar y remover activos y acondicionar el sitio en el cual se colocará el activo.

Cuando un activo revaluado se vende, el monto de revaluación respectivo incluido en el Superávit por revaluación, se transfiere a las Utilidades no Distribuidas.

Las ganancias y pérdidas generadas en la venta de activos se determinarán por la diferencia entre el importe en libros del activo enajenado y el precio de venta y se reconocerán en la cuenta de otros ingresos o gastos del Estado de Resultados.

Los desembolsos por concepto de mantenimiento, reparaciones y mejoras menores que no alargan la vida útil del activo, se cargan a las operaciones según se incurren.

La depreciación se calcula utilizando el método de línea recta. Las tasas utilizadas para el registro de las depreciaciones corresponden a las establecidas por la Dirección General de Tributación Directa, conforme a la vida útil estimada.

Esta política es aplicable tanto para efectos financieros como fiscales.

El valor del revalúo de un activo se deprecia en el remanente de la vida útil respectiva a partir de la fecha de su registro y con base en el método de depreciación utilizado para depreciar el costo respectivo.

I. Reconocimiento de Ingresos

i. Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la empresa y el monto del ingreso puede ser medido confiablemente.

ii. Los ingresos se registran sobre la base de acumulado, de acuerdo con la facturación emitida.

iii. Los ingresos se valoran al precio justo de los montos recibidos o por recibir producto de las cuotas de sostenimiento que aporta cada condómino durante el ciclo normal de operaciones.

J. Reconocimientos de Gastos y Costos Operativo

i. Los gastos financieros incluyen principalmente el diferencial cambiario y pago de comisiones pagadas por la empresa, los cuales se reconocen en el Estado de Resultados conforme se incurren.

ii. Los costos operativos incluyen el costo histórico o de manufactura de los productos vendidos, así como el costo de las compras, almacenamiento, depreciación y transporte. Son reconocidos en el Estado de Resultados en el momento en que se incurren.

iii. Los costos y gastos de operación se registran en el momento de su pago.

iv. Los intereses se calculan cuando su cobro es inminente, y se registra en el momento que el condómino realiza su pago.

NOTA 2 – CAJA Y BANCOS

El detalle al 31 de diciembre 2024 y diciembre 2023 es el siguiente:

	Dic-24	Dic-23
Caja Chica	293	285
Bac San José Colones 905024915	12,671	3,620
Bac San José Dolares 905024949	2,470	4,323
Bac San José Dol. Extra 926057357	1,055	73
Total Caja y Bancos	16,488	8,300

NOTA 3 – CUENTAS POR COBRAR.

El detalle al 31 de diciembre 2024 y diciembre 2023 es el siguiente:

	Dic-24	Dic-23
Cuenta por cobrar - Ordinaria	117,825	114,116
Cuenta por cobrar - Extraordinaria	2,586	2,586
Anticipo de proveedores	2,294	-
Total cuentas por cobrar	122,704	116,702

NOTA 4 – PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El detalle al 31 de diciembre 2024 y diciembre 2023 es el siguiente:

	Dic-24	Dic-23
Mobiliario y Equipo de Oficina	4,350	4,350
Equipo de computo	4,261	3,641
Vehículos	25,971	37,021
Maquinaria y Equipo	2,518	2,518
Equipo de Areas Comunes	20,296	20,296
Software	1,900	1,900
Mejoras Instalaciones	115,037	115,037
Total Costo de Adquisición	174,332	184,763
Depreciación acumulada	- 96,648	- 86,873
Total Activo Fijo Neto	77,684	97,890

NOTA 5 – OTROS ACTIVOS.

El detalle al 31 de diciembre 2024 y diciembre 2023 es el siguiente:

	Dic-24	Dic-23
Depositos en Garantía	56	56
Licencias	444	444
Seguro de Vehiculo	237	-
Derecho de Uso	11,050	-
Total Otros Activos	11,787	500

NOTA 6 – PASIVOS.

El detalle al 31 de diciembre 2024 y diciembre 2023 es el siguiente:

	Dic-24	Dic-23
Proveedores	84	13,009
Otras Cuentas por Pagar	-	20,817
Fondos de Reserva	68,314	68,314
Adelantos a Condominos	16,987	-
Depositos por identificar	3,591	-
Derecho de Uso	11,050	-
Total pasivos	100,026	102,140

NOTA 7 – PATRIMONIO

El detalle al 31 de diciembre 2024 y diciembre 2023 es el siguiente:

	Dic-24	Dic-23
Aporte por Donación	5,298	5,298
Revalorización Activos	-	11,050
Resultados de periodos anteriores	107,112	126,667
Resultados del periodo	16,228	- 21,763
Total Patrimonio	128,638	121,252

NOTA 8 – INGRESOS

El detalle al 31 de diciembre 2024 y diciembre 2023 es el siguiente:

	Dic-24	Dic-23
Cuotas de mantenimiento ordinarias	612,892	548,552
Menos: Descuento pronto pago	- 72,067	- 68,612
Total ingresos	540,825	479,940

NOTA 9 – GASTOS ADMINISTRATIVOS Y OPERATIVOS.

El detalle al 31 de diciembre 2024 y diciembre 2023 es el siguiente:

	Dic-24	Dic-23
Servicios de Vigilancia y Seguridad	266,012	274,578
Mantenimiento Jardinería	133,686	92,218
Alquiler Cámaras de Seguridad	28,616	29,086
Servicios Legales	-	3,390
Gastos del personal	1,346	72
Mant y reparación de áreas comunes	24,736	15,922
Servicios Profesionales	13,933	42,218
Servicios Públicos	8,341	9,337
Mejoras e inversiones	-	10,735
Mant. Cerca Eléctrica	-	6,297
Barrera Aut (plumas) y portones	-	9,613
Otros	9,696	11,947
Contables	8,362	
Honorarios Profesionales	10,196	
Implementos de oficina	1,240	
Instalación de fibras cámaras	7,804	
Combustible	1,058	
Depreciación	11,983	-
Total Gastos Administrativos y Operativos	527,011	505,413

NOTA 10 – GASTOS FINANCIEROS

El detalle al 31 de diciembre 2024 y diciembre 2023 es el siguiente:

	Dic-24	Dic-23
Comisiones bancarias	278	227
Diferencial cambiario	2,938	-
Intereses bancarios	3	-
Gastos Financieros	3,219	227

NOTA 11 – INGRESOS FINANCIEROS

El detalle al 31 de diciembre 2024 y diciembre 2023 es el siguiente:

	Dic-24	Dic-23
Diferencial cambiario	119	-
Total Ingresos Financieros	119	-

NOTA 12 – OTROS INGRESOS

El detalle al 31 de diciembre 2024 y diciembre 2023 es el siguiente:

	Dic-24	Dic-23
Intereses por morosidad	3,727	730
Multas por construcción	-	3,000
Control de Acceso	1,900	776
Otros ingresos	20	884
Cargos administrativos		1,598
Total otros Ingresos	5,647	6,989

NOTA 13 – INTERESES MORATORIOS POR COBRAR NO REGISTRADOS DE LAS FILIALES MOROSAS.

El detalle de los intereses moratorios por cobrar no registrados de las filiales que se encuentran morosas al 31-12-2024 es el siguiente:

Filial	Propietario	Intereses
262	Krisby Wabe Arce	\$17,148.17
134	Fernando Segreda Rodriguez	\$18,555.42
248	Silvia Hernandez / Alvaro Quiros	\$13,362.20
237	Angie Martinez Muñoz	\$9,406.48
225	Carlos Enrique Aguilar Rivera	\$7,188.43
146	Daniel Rojas Madriz	\$2,478.53
120	Rommell Chacon Castillo	\$1,925.74
261	Luis Franklin Gutierrez	\$997.82
144	Jose Alexander Valverde Jimenez / Gabr	\$778.06
275	Arnulfo James / Ines Laurence / Ruben Ob	\$140.26
257	Randall Trevino / Liliana Quintero	\$94.85
17	Jonathan Jose Arley Hidalgo	\$60.48
194	Sergio Vinocour / Violaine de Cambour	\$63.96
77	AGSA MG SRL	\$36.20
204	Alvaro Cordoba Chacon	\$26.23
18	Freisy Valverde Solis	\$18.65
	Total	\$72,281.48

NOTA 14- PAGOS REALIZADOS POSTERIOR AL 31-12-2024 DE FILIALES MOROSAS.

El detalle de los pagos realizados por las filiales morosas posterior al 31-12-2024 es el siguiente:

Filial	Propietario	Saldo	Pago	Pago
		31/12/2024	31/1/2025	28/2/2025
262	Krisby Wabe Arce	\$19,941.65		
134	Fernando Segreda Rodriguez	\$18,757.45		
248	Silvia Hernandez / Alvaro Quiros	\$15,618.94		
237	Angie Martinez Muñoz	\$14,043.66		
225	Carlos Enrique Aguilar Rivera	\$12,254.97		
146	Daniel Rojas Madriz	\$8,170.39		
120	Rommell Chacon Castillo	\$6,244.09	\$140.14	\$140.14
261	Luis Franklin Gutierrez	\$5,018.66		
144	Jose Alexander Valverde Jimenez	\$4,411.09		
275	Arnulfo James / Ines Laurence	\$1,681.98		
257	Randall Trevino / Liliana Quintero	\$1,419.32		
17	Jonathan Jose Arley Hidalgo	\$1,235.07	\$234.55	\$234.55
194	Sergio Vinocour	\$1,191.98		\$152.00
77	AGSA MG SRL	\$842.01		
204	Alvaro Cordoba Chacon	\$711.48	\$135.00	\$135.00
18	Freisy Valverde Solis	\$597.45	\$300.00	\$300.00
	Totales	\$112,140.19	\$809.69	\$961.69

NOTA 15 – CONTRATO DE COMODATO.

El Condominio Residencial Horizontal Lomas de Granadilla ha recibido en comodato un vehículo con las siguientes características:

- Placa: CL287594
- Marca: Mitsubishi
- Estilo: Canter Fuso
- Color: Blanco
- Tracción: 4x2
- Capacidad: 3 personas
- Carrocería: Carga Liviana
- Motor número: 4D33P46826
- Combustible: Diesel

Este vehículo será utilizado exclusivamente para la recolección de basura orgánica y de reciclaje del Condominio, debe permanecer en las instalaciones del mismo, y este asumir los costos de los derechos de circulación, combustible y mantenimiento. También

deberá responder ante las autoridades y los particulares en caso de accidente y multas por conducción imprudente.

Este contrato se establece por un periodo de 10 años, contados a partir del día 06 de enero 2022.

NOTA 16 – CONTINGENCIAS LEGALES

El detalle de los cobros en proceso judicial al **31-12-2024** es el siguiente:

Filial	Propietario	Saldo	Intereses	Total
0262	Juan David Wabe Arce	\$19,941.65	\$17,148.17	\$37,089.82
0081	Tierras De Erna Mt Sociedad Anónima	\$179.22	\$1.79	\$181.01
0091	Jeffry Mesen Salazar	\$ 380.86	\$6.66	\$387.52
0225	Carlos Enrique De Jesus Aguilar Rivera	\$12,254.97	\$7,188.43	\$19,443.40

El detalle de los procesos que no se han podido concretar de cobro judicial al **31-12-2024** es el siguiente:

Filial	Propietario	Saldo	Intereses	Total
134	Inmobiliaria Zemrum S.A	\$ 18,757.45	\$ 18,555.42	\$ 37,312.87
237	María de los Ángeles Martínez Muñoz	\$ 14,043.66	\$ 9,406.48	\$23,450.14