

URBN ESCALANTE

ASAMBLEA DE PROPIETARIOS · 2026

Revisión de gestión 2026

Resultados, aprendizajes y oportunidades
para URBN Escalante

Junta Informal de Condóminos

INFORME DE GESTIÓN 2025-2026

Lo que hizo la Junta este año

CÓMO TRABAJAMOS

01 Activación de reuniones mensuales

Junta-Junta y Junta-Administración

3 meses previos a la Asamblea

Junta-Junta: varias veces por semana

Junta-Administración: al menos semanalmente

02 Práctica de comunicación constante

Entre los y las miembros: ideas, tareas y proyectos

03 Fiscalización de la situación financiera

Contabilidad, contratos y servicio de la administración

04 Recorrido por las áreas sociales

Julio: mejoras y mantenimiento de la propiedad común

05 Coordinación con la administración

Comunicar el correo de la Junta en los boletines mensuales

comunidad@somosurbn.com

RESULTADOS CONCRETOS



No más poderes para la administración en Asambleas

Pulso URBN

Primera encuesta anónima ·
125 respuestas

€7.000 → €0

Limpieza adicional por reserva

3 h → 5 h

Parqueo de visitas por vehículo

Presupuesto 2027

Enfoque de ahorro, austeridad y
consumo consciente

Plan de emergencia

Actualizado a 2026

Reglamento de signos

Borrador en proceso

RESULTADOS PULSO URBN

Lo que dice la comunidad

125 respuestas · 85 propietarios · 40 inquilinos

PRIMERA ENCUESTA ANÓNIMA DE URBN

PROPIETARIOS · 85

% conforme o muy conforme

INQUILINOS

ADMINISTRACIÓN Y CUOTA

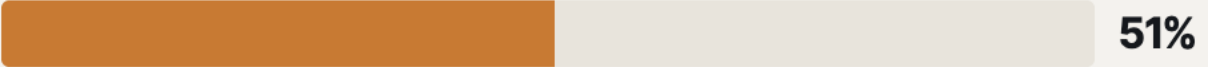
Conformidad general con PPM



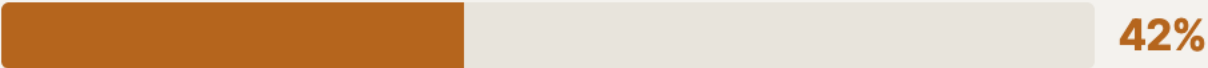
Trato personal administrativo



Multas adecuadas



Cuota condominal



88%

55%

SERVICIO DIARIO

Mantenimiento



Limpieza



Concierge



100%

100%

95%

RESULTADOS PULSO URBN

Lo que la comunidad nos pidió

TEMA MÁS COMENTADO

Cuota y transparencia financiera

Más claridad sobre cada ajuste de la cuota y el uso de las reservas, datos concretos en las asambleas, y comparar costos y proveedores antes de decidir.

→ **Revisión del presupuesto y orden financiero**

OPINIONES DIVIDIDAS

Administración y roles con la Junta

Una administración más proactiva, con mejor trato y respuestas claras y a tiempo, y un papel más definido para la Junta.

→ **Gobernanza y buenas prácticas**

LO MÁS VALORADO

El estado del edificio y el servicio diario

Reconocimiento a la gestión del día a día, al buen estado del edificio y al profesionalismo del personal.

Propietarios con experiencia en otros condominios lo comparan favorablemente

También se pidió: mantenimiento del gimnasio, piscina y ascensores · atención en recepción · criterios claros y parejos para las multas.

¿POR QUÉ HICIMOS ESTA REVISIÓN?

En febrero de 2026, la Junta inició una revisión administrativa y financiera

ÁREAS REVISADAS

Estados financieros

Presupuesto

Contratos

Principales proveedores

Seguros y cumplimiento

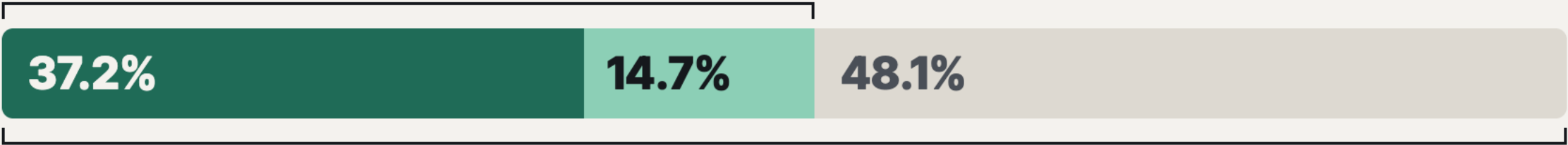
Excedentes y reservas

Costos operativos

Lo que comenzó como un ejercicio de debida diligencia evolucionó hacia una revisión más amplia de cómo URBN administra, contrata, negocia y protege sus recursos.

PRESUPUESTO 2026

Más de la mitad del presupuesto está concentrado en estos rubros
≈ **₡234.6 M anuales** **51.9% DEL PRESUPUESTO 2026**



₡451.6 M anuales 100% DEL PRESUPUESTO 2026

₡167.95 M anuales
37.2% del presupuesto
Limpieza + concierge + mantenimiento

₡66.61 M anuales
14.7% del presupuesto
Administración + contabilidad

₡217.07 M anuales
48.1% del presupuesto
Otros rubros del presupuesto

La concentración del gasto determinó dónde enfocar inicialmente la revisión:
estos rubros representan más de la mitad del presupuesto anual de URBN.

PRESUPUESTO 2026 · OTROS RUBROS

Qué hay en los otros ₡217.07 M

RUBRO	MONTO ANUAL	% DEL TOTAL
Electricidad y agua de áreas comunes Electricidad ₡54.00 M · agua ₡1.23 M		₡55.23 M 12.2%
Seguros Seguro del edificio ₡34.20 M · responsabilidad civil ₡1.67 M		₡35.87 M 7.9%
Seguridad 24/7 Servicio de seguridad		₡32.54 M 7.2%
Mantenimiento y suministros del edificio Ventanería, suministros de limpieza, jardinería, pintura y otros		₡28.67 M 6.3%
Mantenimiento de equipos y sistemas Bombeo, incendio, planta eléctrica, subestación, piscina y otros		₡28.60 M 6.3%
Ascensores Mantenimiento preventivo ₡26.40 M · repuestos ₡1.80 M		₡28.20 M 6.2%
Otros gastos operativos y generales Asambleas, actividades, internet, software, bancarios y otros		₡7.96 M 1.8%

EL PROCESO

De revisar información a generar resultados

FEBRERO	JUNIO / JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	ASAMBLEA
Inicio de revisión y solicitud de información	Análisis de contratos, proveedores y costos	Revisión del presupuesto 2027 y búsqueda de eficiencias	Negociaciones, ajustes y propuestas de control	Resultados, decisiones y próximos pasos



SERVICIOS CONTRATADOS

Limpieza, concierge y mantenimiento (Extreme)

14 personas **3** servicios **₡167.95 M** / año **37.2%** del presupuesto 2026

DISCUSIÓN INICIAL DEL PRESUPUESTO
2027

Resultado inicial:
"se mantienen los precios,
sin aumento"

**"No aumentar no necesariamente significa
estar al mejor precio."**

PASO 1

Junta solicita revisar
competitividad



PASO 2

Análisis de costos y
alternativas



PASO 3

Negociación adicional



REDUCCIÓN FINAL 5%

≈ **₡8.4 M**

anuales

GOBERNANZA

Una Junta activa requiere una Administración colaborativa

Durante la revisión, varias iniciativas de la Junta requirieron reiteración, análisis independiente y reuniones adicionales antes de traducirse en acciones concretas. Esta experiencia evidenció la necesidad de una relación más ágil y colaborativa entre la Junta y la Administración.

EL REGLAMENTO ESTABLECE



EN LA PRÁCTICA

JUNTA

Revisa · Cuestiona · Propone · Da seguimiento



ADMINISTRACIÓN

Informa · Ejecuta · Negocia · Documenta · Rinde cuentas

Cuando esta coordinación requiere reiteración constante para producir acciones, la relación no está funcionando como debería.

PRESUPUESTO 2027 (PROPUESTO)

₡17,7 millones menos

-3,9% vs. 2026 de **₡451,6 millones** (2026) a **₡434,0 millones** (2027 propuesto)

LIMPIEZA, CONCIERGE Y MANTENIMIENTO

₡8,4 millones al año

Revisión y negociación

Reducción final: 5%

AJUSTES DE PROYECCIÓN PRESUPUESTARIA

₡6,9 millones al año

Seguro del edificio₡4,5 millones

₡2.850.000 → ₡2.475.000 al mes

Electricidad₡2,4 millones

₡4.500.000 → ₡4.300.000 al mes

Ajustes por PPM (electricidad: revisión de 36 meses); no implican menor consumo

OTROS AJUSTES

₡2,4 millones al año

Actividades anuales₡1,6 millones

Mant. eléctrico₡650 mil

Gastos bancarios₡120 mil

$₡8,4 + ₡6,9 + ₡2,4 \approx ₡17,7$ millones al año

Cada colón debe tener un propósito claramente identificado

OPERACIÓN

Gastos ordinarios
del edificio

FONDO DE RESERVA

Necesidades
extraordinarias (Art. 58)

PROYECTOS APROBADOS

Recursos destinados a
proyectos

FONDOS DE TERCEROS

No son recursos
disponibles

PROPUESTA DE ORDENAMIENTO Y GESTIÓN

- ✓ Constituir y formalizar el Fondo de Reserva conforme al Reglamento
- ✓ Mantener liquidez adecuada
- ✓ Separar los recursos destinados a proyectos
- ✓ Identificarlo claramente en la contabilidad
- ✓ Permitir instrumentos de bajo riesgo cuando corresponda
- ✓ No tratar fondos de terceros como recursos disponibles

EL PRINCIPAL APRENDIZAJE INSTITUCIONAL

Las buenas prácticas no deben depender de quién administre URBN hoy o mañana, ni de quiénes integren la Junta

01	Planificar	PRINCIPIOS	
02	Cotizar	Competencia entre proveedores	Contratos claros
03	Comparar	Benchmarking periódico	Control financiero
04	Negociar	Separación de funciones	Gestión de riesgos
05	Contratar		
06	Medir	Información oportuna	Rendición de cuentas
07	Revisar ↻	La idea es sencilla: que revisar, comparar, negociar, controlar y rendir cuentas no dependa de que alguien tenga que impulsarlo cada año. Que sea la forma normal de administrar URBN.	

URBN administra cerca de \$450 millones cada año.

Cada contrato importa.

Cada negociación importa.

Cada control importa.

Estos meses demostraron que una gestión activa de los recursos produce resultados.

Revisar. Comparar. Negociar. Controlar. Rendir cuentas.

El siguiente paso es convertir estas prácticas en la forma normal de administrar URBN.

REFERENCIAS

Edificios verticales que administran

PPM

SECRT Sabana

32 pisos · 360 apartamentos

URBN Escalante

29 pisos · 318 apartamentos

Khaya Curridabat · 5 torres

7 pisos · 280 apartamentos

Torres Paseo Colón · 2 torres

28–29 pisos · 275 apartamentos

Torres Los Yoses · 2 torres

17 y 24 pisos · ≈238 apartamentos

Latitud Los Yoses

23 pisos · 136 apartamentos

MACONDO

SECRT Escalante

33 pisos · 377 apartamentos

Iconnia Sabana · 2 torres

17 pisos · 294 apartamentos

Cosmopolitan Tower

24 pisos · 178 apartamentos

Babylon Nunciatura

17 pisos · 175 apartamentos

Nunciatura Flats

12 pisos · 68 apartamentos

AIRE Nunciatura

20 pisos · 48 apartamentos

NARET

iFreses

25 pisos · 271 apartamentos

984 Aleste

7 pisos · 176 apartamentos

203 Guachipelín

10 pisos · 78 apartamentos

Torres de Río Oro

3 pisos · 48 apartamentos

Vistas del Cerro

4 pisos · 28 apartamentos

Acrópolis

6 pisos · 12 apartamentos

PROPUESTAS INTEGRALES SOBRE PRESUPUESTO 2027

Mensual · IVA incluido	PPM	MACONDO	NARET
Administración + contabilidad	₡5.551.000	₡5.594.600	₡3.487.097
Limpieza	₡5.200.230	₡4.797.500	₡5.264.919
Concierge	₡6.089.158	₡5.961.135	₡8.760.702
Mantenimiento	₡2.006.854	₡1.896.000	₡2.507.097
Software Licencias contables	+₡69.000	—	—
TOTAL MENSUAL	₡18.916.241	₡18.249.235	₡20.019.815
TOTAL ANUAL	₡227 millones	₡219 millones	₡240 millones

Macondo: Odoo incluido en su honorario; reemplaza QuickBooks y GTI (≈ ₡828.000/año) una vez validada la migración.
Naret: NetSuite incluido en su propuesta.
PPM: limpieza, concierge y mantenimiento según contratos Extreme 2027 (borradores sin firmar).