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

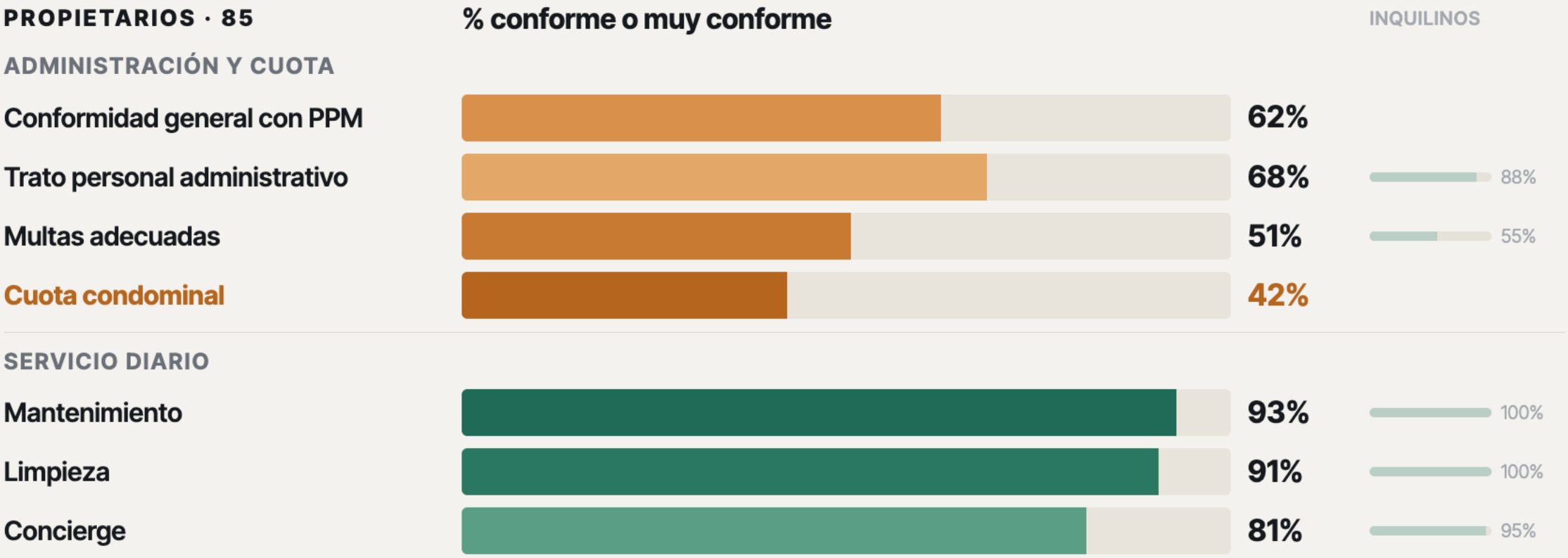
Reglamento de signos
Borrador en proceso

RESULTADOS PULSO URBN

Lo que dice la comunidad

PRIMERA ENCUESTA ANÓNIMA DE URBN

125 respuestas · 85 propietarios · 40 inquilinos



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

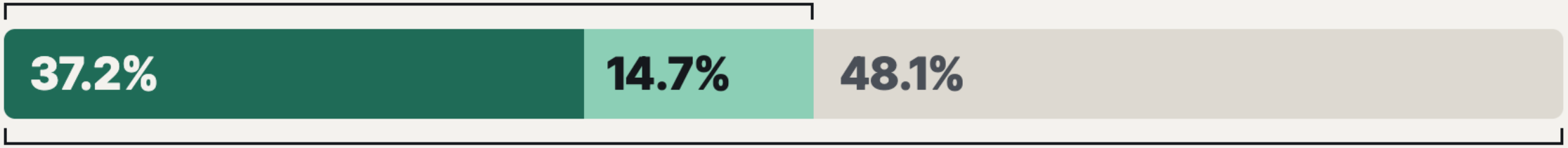
- Estados financieros
- Presupuesto
- Contratos
- Principales proveedores
- Seguros y cumplimiento
- Excedentes y reservas
- Costos operativos

> 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



₡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%

Fuente: presupuesto 2026 aprobado · % sobre ₡451.6 M · 07

EL PROCESO

De revisar información a generar resultados

FEBRERO

Inicio de revisión y solicitud de información

JUNIO / JULIO

Análisis de contratos, proveedores y costos

AGOSTO

Revisión del presupuesto 2027 y búsqueda de eficiencias

SEPTIEMBRE

Negociaciones, ajustes y propuestas de control

ASAMBLEA

Resultados, decisiones y próximos pasos

Revisar → **Comparar** → **Negociar** → **Documentar** → **Medir**

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

Fuente: contratos 2026 · presupuesto 2026 · análisis de la Junta · 09

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

JUNTA INFORMAL

Art. 42(i)

- Facilita la ejecución de acuerdos
- Coadyuva al Administrador en su función
- Puede dar pautas para una correcta administración

COLABORACIÓN EFECTIVA ⟷

ADMINISTRACIÓN

Art. 52(h)

- Ejecuta los acuerdos de la Asamblea
- Ejecuta las directrices de la Junta

EN LA PRÁCTICA

JUNTA		ADMINISTRACIÓN
Revisa · Cuestiona · Propone · Da seguimiento	⟷	Informa · Ejecuta · Negocia · Documenta · Rinde cuentas

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

Fuente: Reglamento URBN, Art. 42(i) y 52(h) · 10

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 ₡2.850.000 → ₡2.475.000 al mes	**₡4,5 millones**
Electricidad ₡4.500.000 → ₡4.300.000 al mes	**₡2,4 millones**

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 ≈ ₡17,7 millones al año

ORDEN FINANCIERO · RESERVA, LIQUIDEZ Y EXCEDENTES

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

Fuente: Reglamento URBN, Art. 58 · EEFF URBN · 12

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
02 Cotizar
03 Comparar
04 Negociar
05 Contratar
06 Medir
07 Revisar ↺

PRINCIPIOS

- Competencia entre proveedores
- Contratos claros
- Benchmarking periódico
- Control financiero
- Separación de funciones
- Gestión de riesgos
- Información oportuna
- Rendición de cuentas

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

Fuente: información de los oferentes

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).

JUNTA INFORMAL DE CONDÓMINOS

¡Tenemos información importante para usted y su voz cuenta!

Este informe es solo el comienzo. Se acercan decisiones importantes para la próxima Asamblea Extraordinaria, así como para futuras asambleas y conversatorios de la comunidad. Queremos que cada persona propietaria pueda recibir información relevante a tiempo y de primera mano.

Hoy, la comunicación con la comunidad pasa principalmente por los canales de la Administración. Queremos complementarlos con un canal directo de la Junta, que nos permita compartir novedades de forma más ágil y oportuna.

Al mantenerse en contacto con la Junta podrá recibir:

- ✓ Documentos y avisos relevantes antes de cada Asamblea o conversatorio
- ✓ Actualizaciones sobre gestión, presupuesto y contratos
- ✓ Consultas a la comunidad y oportunidades para aportar ideas y propuestas

Conéctese con la Junta en menos de un minuto

somosurbn.com/comunidad

o escriba a **comunidad@somosurbn.com**

Mientras más personas propietarias estemos conectadas, más fuerte es nuestra voz como comunidad.