



Nit. 900.575.973-3

PRESUPUESTO
VIGENCIA 2026

FACTORES DE DISTRIBUCION DE GASTOS POR SECTORES TABLA 06 PAGS. 108- 117

ITEMS	SECTOR LOCALES	SECTOR APTOS	TOTAL
HONORARIOS	9,73%	90,27%	100.00%
SEGUROS	9,73%	90,27%	100.00%
SERVICIOS VIGILANCIA, ASEO, LUZ	10,00%	90,00%	100,00%
MANTENIMIENTO TRANSFORMADOR Y LOCATIVAS	9,73%	90,27%	100.00%
MANTENIMIENTO RECREACION , RECARGAS EXTINTORES, MOTOBOMBAS	0,00%	100,00%	100,00%
ELEMENTOS DE ASEO	20,00%	80,00%	100,00%
GASTOS DIVERSOS E IMPREVISTOS	9,73%	90,27%	100,00%

PRINCIPIOS DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN



LEY 675 DE 2001

Reglamenta lo concerniente a la propiedad horizontal

Las expensas comunes son "Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto"



CUOTAS EXTRAORDINARIAS

- 1 Se dan cuando hay gastos imprevistos o una mala programación presupuestal a inicios de año
- 2 Debe ser aprobada por la asamblea de copropietarios
- 3 **51%** debe estar de acuerdo para el pago de esta cuota / **70%** debe estar de acuerdo para este pago si es equivalente a cuatro cuotas ordinarias
- 4 Es obligatoria para todos los copropietarios (no es responsabilidad de los arrendatarios)



CUOTAS ORDINARIAS

- 1 Se pagan mensualmente o de manera periódica
- 2 Monto fijo durante el año
- 3 Se aprueba en los primeros tres meses del año en la asamblea de copropietarios

EN CASO DE NO ESTAR DE ACUERDO, PUEDE:

- Impugnar la cuota ante un juez civil, dentro de los dos meses siguientes a la publicación del acta
- Revisar el reglamento de la copropiedad para prever los módulos de contribución dependiendo al beneficio común o mixto

ELEMENTOS DEL COSTO MINIMO

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA ISABEL CONDOMINIO CLUB						
NIT 900.575.973-3						
PRESUPUESTO PROPUESTO POR ADMON.						
CONCEPTO	PRESUPUESTO 2026		DISTRIBUCION PPTAL		NOTA	
	MENSUAL	ANUAL	SECTOR 1 LOCALES	SECTOR 2 APARTAMENTOS		
INGRESOS OPERACIONALES					\$ 1.108.309.802,00	\$ 164.770.198,00
Cuota Administracion	\$ 106.090.000,00	\$ 1.273.080.000,00	\$ 115.055.808,97	\$ 1.158.024.191,03		\$ -
Menos descuento pronto pago	\$ (10.609.000,00)	\$ (127.308.000,00)	\$ (1.075.670,75)	\$ (126.232.329,25)	\$ -	\$ -
CUOTAS RECAUDADAS Y CARTERA	\$ -				\$ -	\$ -
Total Ingresos Operacionales	\$ 95.481.000	\$ 1.145.772.000	\$ 115.055.809	\$ 1.030.716.191	\$ -	\$ -
INGRESOS NO OPERACIONALES	\$ -				\$ -	\$ -
Ajuste al peso	\$ -	\$ -		\$ -	\$ -	\$ -
Intereses de Mora	\$ -	\$ -		\$ -	\$ -	\$ -
Rendimientos Financieros	\$ -	\$ -		\$ -	\$ -	\$ -
Multas y Sanciones	\$ -	\$ -		\$ -	\$ -	\$ -
Total Ingresos No Operacionales	\$ -	\$ -		\$ -	\$ -	\$ -
TOTAL INGRESOS	\$ 95.481.000	\$ 1.145.772.000	\$ 115.055.809	\$ 1.030.716.191		\$ -

ELEMENTOS DEL COSTO MINIMO

HONORARIOS					
Administración	\$ 3.000.000	\$ 36.000.000	\$ 3.502.800,00	\$ 32.497.200,00	SIN AUMENTO
secretario / tesorero	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
Contabilidad- Medios magnéticos	\$ 1.100.000	\$ 13.200.000	\$ 1.284.360,00	\$ 11.915.640,00	SIN AUMENTO
Revisor fiscal	\$ 1.100.000	\$ 13.200.000	\$ 1.284.360,00	\$ 11.915.640,00	SIN AUMENTO
Información exogena - PAG WEB	\$ 300.000	\$ 3.600.000	\$ 350.280,00	\$ 3.249.720,00	SIN AUMENTO
SGSST- Asesorias	\$ 300.000	\$ 3.600.000	\$ 350.280,00	\$ 3.249.720,00	SIN AUMENTO
Aseoria Juridica/tecnica	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
Total Honorarios	\$ 5.800.000	\$ 69.600.000	\$ 6.772.080	\$ 62.827.920	
SEGUROS					\$ -
Póliza Areas Comunes	\$ 4.166.667	\$ 50.000.000	\$ 4.865.000,00	\$ 45.135.000,00	DISMINUCION 15%
Total Seguros	\$ 4.166.667	\$ 50.000.000	\$ 4.865.000	\$ 45.135.000	DISMINUCION 15%
SERVICIOS					
Vigilancia	\$ 31.000.000	\$ 372.000.000	\$ 37.200.000,00	\$ 334.800.000,00	INCREMENTO SE LOGRO REDUCCION TARIFA MENSUAL \$9,500,000
Servicio Aseo	\$ 15.447.570	\$ 185.370.840	\$ 18.537.084,00	\$ 166.833.756,00	INCREMENTO 23%
Piscinero	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	DISMINUCION TOTAL
Servicio Salvavidas/ gimnasio	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	DISMINUCION TOTAL
Teléfono e internet	\$ 113.175,00	\$ 1.358.100	\$ 135.810,00	\$ 1.222.290,00	IGUAL
Energia Eléctrica	\$ 8.500.000	\$ 102.000.000	\$ 10.200.000,00	\$ 91.800.000,00	DISMINUCION 20%
Servicio Gas **	\$ 120.000	\$ 1.440.000	\$ -	\$ 1.440.000,00	DISMINUCION
Fumigacion/ plagas	\$ 500.000	\$ 6.000.000	\$ 600.000,00	\$ 5.400.000,00	DISMINUCION
Total Servicios	\$ 55.680.745	\$ 668.168.940	\$ 66.672.894	\$ 601.496.046	

ELEMENTOS DEL COSTO MINIMO

MANTENIMIENTO Y REPARACIONES					
Mantenimiento Portón y Puertas	\$ 200.000	\$ 2.400.000	\$ 233.520,00	\$ 2.166.480,00	INCREMENTO
Mantenimiento Piscina e Insumos	\$ 200.000	\$ 2.400.000	\$ -	\$ 2.400.000,00	DISMINUCION 50%
Examen agua piscina - tanques agua	\$ 300.000	\$ 3.600.000	\$ 350.280,00	\$ 3.249.720,00	DISMINUCION
Mantenimiento /ADQUISICION Computo	\$ 350.000	\$ 4.200.000	\$ 408.660,00	\$ 3.791.340,00	ADQUISICON
Zonas verdes, jardines y exteriores	\$ 100.000	\$ 1.200.000	\$ 116.760,00	\$ 1.083.240,00	DISMINUCION
Adecuaciones piscina y estructura interna	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Mantenimiento y Reparacion Motobombas	\$ 1.416.667	\$ 17.000.000	\$ 1.654.100,00	\$ 15.345.900,00	IGUAL
Mantenimiento Ascensores	\$ 5.236.000	\$ 62.832.000	\$ 6.113.553,60	\$ 56.718.446,40	IGUAL
Mantenimiento Correctivo y rptos ascensores	\$ 2.400.000	\$ 28.800.000	\$ 2.802.240,00	\$ 25.997.760,00	IGUAL
Certificacion ascensores-portones	\$ 400.000	\$ 4.800.000	\$ 467.040,00	\$ 4.332.960,00	INCREMENTO 22%
Comunicación, Citofonia	\$ 282.000	\$ 3.384.000	\$ 329.263,20	\$ 3.054.736,80	INCREMENTO 11%
Lavado tanques	\$ 200.000	\$ 2.400.000	\$ 233.520,00	\$ 2.166.480,00	IGUAL
Mantenimiento CCTV	\$ 420.000	\$ 5.040.000	\$ 490.392,00	\$ 4.549.608,00	IGUAL
ESTUDIO DE BASES TODAS TORRE	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Pinturas internas Torres 1,2,3,4		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Total Mantenimiento y Reparaciones	\$ 11.504.667	\$ 138.056.000	\$ 13.199.329	\$ 124.856.671	\$ -
ADECUACIONES E INSTALACIONES					\$ -
Instalaciones eléctricas	\$ 500.000	\$ 6.000.000	\$ 583.800,00	\$ 5.416.200,00	INCREMENTO
Reparaciones Areas comunes	\$ 4.000.000	\$ 48.000.000	\$ 4.670.400,00	\$ 43.329.600,00	DISMINUYO
Mant. Impermeabilizacion terrazas	\$ 2.000.000	\$ 24.000.000	\$ 2.335.200,00	\$ 21.664.800,00	IGUAL
	\$ 6.500.000	\$ 78.000.000	\$ 7.589.400	\$ 70.410.600	\$ -
LEGALES					\$ -
Actualizacion de Representacion Legal	\$ 100.000	\$ 1.200.000	\$ 116.760,00	\$ 1.083.240,00	IGUAL
Total Legales	\$ 100.000	\$ 1.200.000	\$ 116.760	\$ 1.083.240	\$ -

ELEMENTOS DEL COSTO MINIMO

DIVERSOS					\$ -
Utiles, Papeleria y Fotocopias	\$ 600.000	\$ 7.200.000	\$ 700.560,00	\$ 6.499.440,00	INCREMENTO
Utiles de aseo	\$ 1.000.000	\$ 12.000.000	\$ 2.400.000,00	\$ 9.600.000,00	INCREMENTO
Transporte, taxis- mensajería	\$ 100.000	\$ 1.200.000	\$ 116.760,00	\$ 1.083.240,00	IGUAL
Combustible	\$ 100.000	\$ 1.200.000	\$ 116.760,00	\$ 1.083.240,00	IGUAL
Gastos de Asamblea	\$ 500.000	\$ 6.000.000	\$ 583.800,00	\$ 5.416.200,00	DISMINIYE
Gastos navidad y Actividades Sociales	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Renovacion Siigo	\$ 200.000	\$ 2.400.000	\$ 233.520,00	\$ 2.166.480,00	INCREMENTA
Insumos requeridos SGSST	\$ 1.000.000	\$ 12.000.000	\$ 2.400.000,00	\$ 9.600.000,00	IGUAL
Total Diversos	\$ 3.500.000	\$ 42.000.000	\$ 6.551.400	\$ 35.448.600	\$ -
GASTOS FINANCIEROS					\$ -
Impuestos asumidos	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Gastos Bancarios	\$ 400.000	\$ 4.800.000	\$ 467.040,00	\$ 4.332.960,00	IGUAL
DESCUENTOS COND Y CARTERA	\$ 6.674.112	\$ 80.089.340	\$ 7.424.281,82	\$ 72.665.058,18	ESTIMADO
Ajuste al peso	\$ 200.000	\$ 2.400.000	\$ 233.520,00	\$ 2.166.480,00	\$ -
RESULTADO EJERCICIO ANTERIOR	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Total gastos financieros	\$ 7.274.112	\$ 87.289.340	\$ 8.124.842	\$ 79.164.498	
GASTOS EXTRAORDINARIOS					\$ -
Costos y gastos de ejercicios anterior	\$ -			\$ -	\$ -
Impuestos asumidos	\$ -			\$ -	\$ -
TOTAL GASTOS	\$ 94.526.190	\$ 1.134.314.280	\$ 113.891.705	\$ 1.020.422.575	
Provisión fondo de Imprevistos	\$ 954.810	\$ 11.457.720	\$ 1.164.104,35	\$ 10.293.615,65	MISMO %
TOTAL GASTOS + FONDO DE IMPREVISTOS	\$ 95.481.000	\$ 1.145.772.000	\$ 115.055.809	\$ 1.030.716.191	
PERDIDA O GANANCIA	-\$ 0	\$ -	\$ -	\$ -	
SANDRA LEON LEON					
Administrador					

REQUERIMIENTOS EXTRAORDINARIOS Y ANHELADOS

Ver informes anexos

1. REQUERIMIENTOS ASCENSORES

Intervención contratista

COTIZACIÓN TRABAJOS A REALIZAR 2026

DETALLES	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL SIN IVA
4 CABLES DE TRACCION 12MMDE 75 METROS ASCENSOR PRINCIPAL TORRE 1 PRINCIPAL	300M	35.000(M)	10'500.000
4 CABLES DE TRACCION 12MMDE 75 METROS ASCENSOR PRINCIPAL TORRE 1 AUXILIAR	300M	35.000(M)	10'500.000
4 CABLES DE TRACCION 12MMDE 75 METROS ASCENSOR PRINCIPAL TORRE 2 PRINCIPAL	300M	35.000(M)	10'500.000
4 CABLES DE TRACCION 12MMDE 75 METROS ASCENSOR PRINCIPAL TORRE 2 AUXILIAR	300M	35.000(M)	10'500.000
4 CABLES DE TRACCION 12MMDE 75 METROS ASCENSOR PRINCIPAL TORRE 3 PRINCIPAL	300M	35.000(M)	10'500.000
4 CABLES DE TRACCION 12MMDE 75 METROS ASCENSOR PRINCIPAL TORRE 3 AUXILIAR	300M	35.000(M)	10'500.000
4 CABLES DE TRACCION 12MM DE 75 METROS ASCENSOR PRINCIPAL TORRE 4 PRINCIPAL	300M	35.000(M)	10'500.000
4 CABLES DE TRACCION 12MM DE 75 METROS ASCENSOR PRINCIPAL TORRE 4 AUXILIAR	300M	35.000(M)	10'500.000
RECTIFICACION POLEAS DE TRACCION	8	2'200.000	17'600.000
ENCODER DE MAQUINA ASCENSOR PRINCIPAL TORRE 4	1	4'300.000	4'300.000
REALINEACION DE GUIAS DE LOS 8 ASCENSORES	8	1'200.000	9'600.000
CAMBIO DE ACEITE Y RETENEDOR DE LAS MAQUINAS	8	600.000	4'800.000
CAMBIO DE DISPLAY DE PASILLO ASCENSOR AUXILIAR TORRE 4 NUEVO	1	3'200.000	3'200.000
PINTURA DE 4 CABINAS ASCENSORES TORRE1 Y 2 (OPCIONAL)	4	1'500.000	6'000.000
PINTURA DE PUERTAS DE PASILLO ASCENSORES TORRE 1 Y 2 (OPCIONAL)	62 PUERTAS	400.000	24'800.000
		SUBTOTAL	154'300.000
		IVA 19%	29'317.000
		VALOR POR PAGAR	183'617.000

2. REQUERIMIENTOS DILATACIONES

PROPUESTA ECONÓMICA

La propuesta económica para la cotización contiene los siguientes ítems:

ITEM	DESCRIPCION ITEM	UNID	INFORMACIÓN GENERAL		
			CANT	PRECIO UNITARIO	VALOR PARCIAL
1	ESTRUCTURAS EN CONCRETO Y ACERO				
1.1	Localización y replanteo	M2	852,00	\$ 7.500,00	\$ 6.390.000,00
1.2	Campamento	Und	1,00	\$ 1.500.000,00	\$ 1.500.000,00
1.3	Cerramiento en lona y madera rolliza de 2.1 m	ML	124,20	\$ 22.000,00	\$ 2.732.400,00
1.4	Demolición en concreto	M2	13,65	\$ 65.000,00	\$ 887.250,00
1.5	Corte con sierra diamantada en perímetro de placa	ML	124,20	\$ 35.000,00	\$ 4.347.000,00
1.6	Desmonte de cerramiento	ML	124,20	\$ 5.000,00	\$ 621.000,00
1.7	Retiro de escombros y disposición final	M3	6,83	\$ 85.000,00	\$ 580.125,00
SUBTOTAL					\$ 17.057.775,00
2	ESTRUCTURAS EN CONCRETO Y ACERO				
2.1	Concreto para anillo de confinamiento (vigas aéreas) en piscina niños	ML	20,00	\$ 180.000,00	\$ 3.600.000,00
2.2	Entramado metálico en viga de acero para soporte de piscina	M2	27,30	\$ 450.000,00	\$ 12.285.000,00
2.3	Platina de anclaje 350x250mm	Und	8,00	\$ 200.000,00	\$ 1.600.000,00
2.4	Perno de anclaje A325 L=20cm + Sika Anchorfix para anclaje	Und	48,00	\$ 50.000,00	\$ 2.400.000,00
2.5	Cielo Razo en superboard	M2	60,75	\$ 85.000,00	\$ 5.163.750,00
2.6	Acero de refuerzo Longitudinal para viga aérea	KG	1950,00	\$ 8.500,00	\$ 16.575.000,00
2.7	Acero de Refuerzo Transversal para viga aérea	KG	782,00	\$ 8.500,00	\$ 6.647.000,00

2. REQUERIMIENTOS DILATACIONES

COTIZACIÓN DE OBRA CIVIL CONDOMINIO CLUB SANTA ISABEL

2.8	Refuerzo inferior para placa piscina niños con encamisado para recuperación de sección transversal y mejoramiento de acero.	ML	181,70	\$ 225.000,00	\$ 40.882.500,00
2.9	Refuerzo inferior para placa piscina adultos con encamisado para recuperación de sección transversal y mejoramiento de acero.	ML	136,80	\$ 225.000,00	\$ 30.780.000,00
2.10	Refuerzo inferior para vigas de entrepiso con encamisado para recuperación de sección transversal y mejoramiento de acero.	ML	37,80	\$ 225.000,00	\$ 8.505.000,00
2.11	Construcción de junta sísmica entre placas	ML	124,20	\$ 30.000,00	\$ 3.726.000,00
2.12	Reparación de fisuras	ML	25,80	\$ 15.000,00	\$ 387.000,00
2.13	Impermeabilización de placa	M2	852,00	\$ 28.000,00	\$ 23.856.000,00
2.14	Membrana impermeabilizante mosaico antideslizante	M2	72,07	\$ 185.000,00	\$ 13.332.950,00
2.15	Mantenimiento a bombas de piscina	Glb	1,00	\$ 2.000.000,00	\$ 2.000.000,00
2.16	Pintura T1 para placa y vigas	M2	852,00	\$ 15.000,00	\$ 12.780.000,00
2.17	Mantenimiento de tubería sanitaria e hidráulica	Glb	1,00	\$ 2.500.000,00	\$ 2.500.000,00
SUBTOTAL					\$ 187.020.200,00
COSTO DIRECTO					\$ 204.077.975,00
ADMINISTRACIÓN				10%	\$ 20.407.797,50
IMPREVISTOS				5%	\$ 10.203.898,75
UTILIDAD				5%	\$ 10.203.898,75
IVA SOBRE LA UTILIDAD				19%	\$ 1.938.740,76
COSTO TOTAL					\$ 246.832.311,00

3. REQUERIMIENTOS TUBERIAS



COTIZACIÓN B2421



Bucaramanga, 29 de diciembre de 2025

Señores: Conjunto Residencial Santa Isabel
Cotización de Trabajos de Mantenimiento
Atendiendo su solicitud, presento oferta.

ITEM	DESCRIPCION	CANT	VALOR UNIDAD	VALOR TOTAL
1	Cambio de tramos de tubería • Cambio de tramos de tubería pendientes en las Torres 1, 2, 3 y 4. • Material: Acero inoxidable. • Diámetro: 6 pulgadas. • Incluye: bases y soportes.			\$25.000.000
2	Lavado y mantenimiento de pozos eyectores • Lavado y mantenimiento preventivo de 4 pozos eyectores.	4	\$500.000	\$2.000.000
3	Hipermeabilización de tanques de agua potable • Hipermeabilización de 2 tanques de agua potable.	2	\$13.000.000	\$26.000.000
VALOR TOTAL				\$53.000.000

CON IMPUESTOS INCLUIDOS Y ATODO COSTO

Valides de la oferta: 15 días.

Tiempo de ejecución del trabajo: 5 días hábiles una vez llegado el material al sitio.

Cordialmente,

Fuente A. Espinel Bello

PREGUNTAS ORIENTADORAS CON INCIDENCIA PRESUPUESTAL



Nit. 900.575.973-3
la asamblea?

- ❖ Se aprueba el presupuesto mínimo propuesto? SI/NO - En caso negativo que modificaciones adopta la asamblea?
- ❖ En caso de aprobarse se precisa que el retroactivo será cancelado en la siguiente facturación así:
 - * Una cuota
 - * Dos cuotas
- ❖ Se precisa que el descuento condicionado se encuentra a que efectivamente se hubiere recibido el valor en Bancos dentro de los veinte primeros días del mes y sin tener ningún valor a cargo (sanciones, daños, etc.) SI - NO
- ❖ Se aprueba interponer acción judicial con el fin de ejercer reclamación judicial por los presuntos daños y perjuicios por el desistimiento de las pretensiones en el proceso civil contra ISASER S.A.? SI - NO
- ❖ Se aprueba cuota extraordinaria para Ascensores según propuesta presentada? SI - NO En caso negativo que medidas o directrices aprueba?
- ❖ Se aprueba interponer acción judicial con el fin de ejercer reclamación judicial a la aseguradora según informe estructuralista? SI - NO
- ❖ Se aprueba cuota extraordinaria para atender dilataciones y colocar en funcionamiento piscina y canchas? SI - NO
- ❖ Se aprueba cuota extraordinaria para requerimientos de tuberías? SI - NO

— Conforme a los insumos —
SE DAN Los PRODUCTOS



— De acuerdo a los recursos —
SE LOGRAN Los RESULTADOS

