


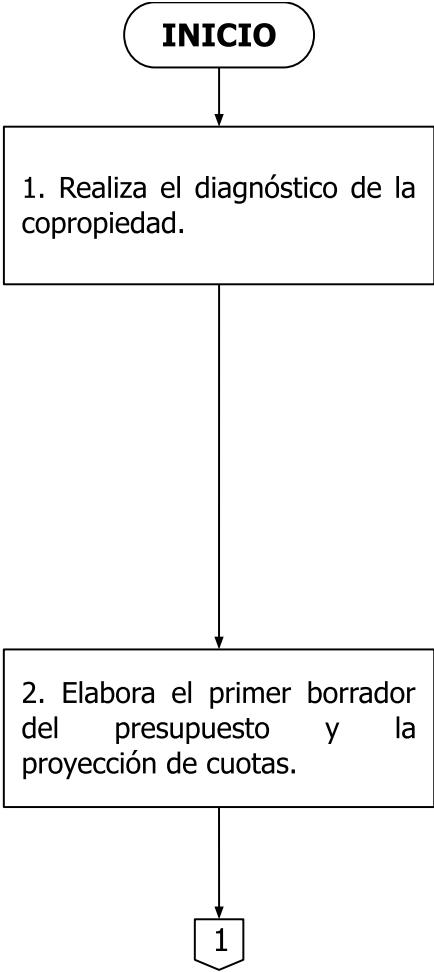
| | | |
|---|---|----------------------------------|
|  | PROCESO GESTIÓN CONTABLE Y FINANCIERA | Código: P.PH-GF.PRE.01 |
| | | Versión: 01 |
| | PROCEDIMIENTO PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO | Fecha de Aprob. 15/7/2023 |
| | | Página 1 de 6 |

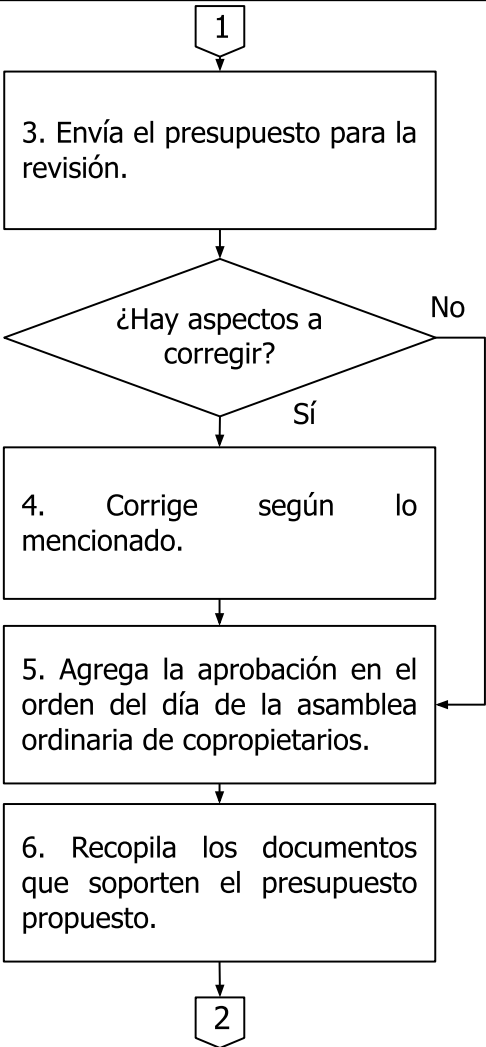
| | |
|-----------------|--|
| OBJETIVO | Establecer los parámetros y demás aspectos relevantes para la elaboración, revisión y aprobación del presupuesto de la copropiedad bajo administración provisional o definitiva. |
|-----------------|--|

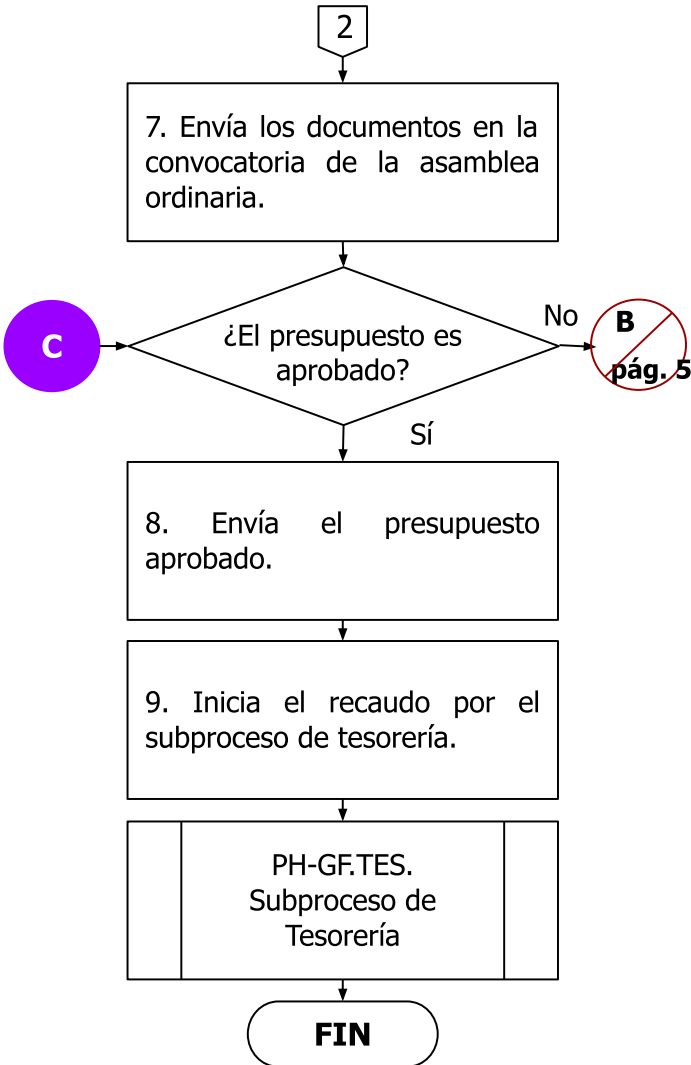
| | |
|----------------|---|
| ALCANCE | Desde la caracterización de la propiedad horizontal hasta la aprobación del presupuesto y el inicio del recaudo basado en él. |
|----------------|---|

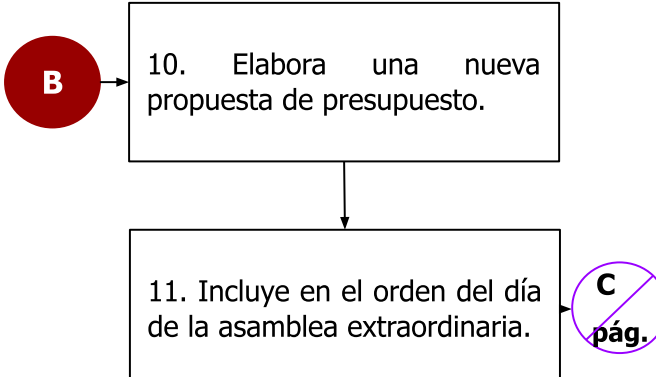
| | |
|--------------------------------------|---|
| DEFINICIONES Y/O ABREVIATURAS | <p>1. Ingresos: cantidad de dinero recaudada.</p> <p>2. Gastos: es un egreso, salida de dinero o disminución de los activos por la adquisición de un bien o servicio.</p> <p>3. Presupuesto: conjunto de ingresos y gastos planeados de manera anticipada para un periodo de tiempo.</p> <p>4. Sistema de Caja: consiste en reconocer los ingresos y gastos cuando realmente son recibidos o desembolsados.</p> |
|--------------------------------------|---|


| | |
|------------------------|---|
| CONSIDERACIONES | <p>1. El presupuesto debe hacerse con base en el sistema de caja, entradas y salida, y no sobre la base de la causación.</p> <p>2. Si el presupuesto se va a realizar por primera vez, se debe tener el Reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad para determinar la proyección de cuotas.</p> <p>3. Para la presentación de un cambio del presupuesto ya aprobado, se debe argumentar con soportes consistentes y debe solicitar la aprobación del nuevo presupuesto a la asamblea de propietarios mediante una convocatoria de asamblea extraordinaria.</p> |
|------------------------|---|

| DIAGRAMA DE FLUJO | DESCRIPCIÓN | RESPONSABLE | DOCUMENTO DE REFERENCIA |
|---|---|---|--|
|  <pre> graph TD INICIO([INICIO]) --> B1[1. Realiza el diagnóstico de la copropiedad.] B1 --> B2[2. Elabora el primer borrador del presupuesto y la proyección de cuotas.] B2 --> 1{1} </pre> | <p>1. Realiza el diagnóstico de la copropiedad mediante un informe del recorrido que realizará a la misma, donde identifique el número de unidades privadas, los equipos, servicios y necesidades específicas de la copropiedad, estableciendo detalles sobre proveedores y garantías en el caso de que aplique.</p> <p>En el caso de que no sea el primer presupuesto, debe tener en cuenta los siguientes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Costos fijos y sus historicos. b. Costos variables y sus historicos. c. Análisis de la ejecución presupuestal del año anterior. d. Estado de resultados. e. Tasas de inflación e impuestos. f. Necesidades específicas de la copropiedad. g. Fondos de reserva h. Imprevistos. <p>2. Elabora el primer borrador del presupuesto de la copropiedad con base en el diagnóstico relacionado en el paso anterior y la proyección de cuotas.</p> | <p>Administrador delegado</p> <p>Administrador delegado</p> | <p>G.PH-GF.PRE.01. Guía para la elaboración de presupuesto y proyección de cuotas.</p> |

| DIAGRAMA DE FLUJO | DESCRIPCIÓN | RESPONSABLE | DOCUMENTO DE REFERENCIA |
|--|--|---|-------------------------|
|  <pre> graph TD 1[1] --> 3[3. Envía el presupuesto para la revisión.] 3 --> D{¿Hay aspectos a corregir?} D -- No --> 5[5. Agrega la aprobación en el orden del día de la asamblea ordinaria de copropietarios.] D -- Sí --> 4[4. Corrige según lo mencionado.] 4 --> 5 5 --> 6[6. Recopila los documentos que soporten el presupuesto propuesto.] 6 --> 2[2] </pre> | <p>3. Envía el presupuesto propuesto para la revisión previa del coordinador administrativo o gerente general de Cohabitando SAS. Si se trata de una copropiedad bajo la modalidad de administración definitiva, se debe revisar por el consejo de administración antes de presentarlo ante la asamblea de propietarios.</p> <p>4. Si durante las revisiones se presentan observaciones y se proponen modificaciones, se ejecutan.</p> <p>5. Se agrega el punto de revisión y aprobación del presupuesto para la vigencia del año presente, después de haber ejecutado las observaciones propuestas en la actividad 3, caso de presentarse.</p> <p>6. Recopila todos los documentos que expliquen y soporten el presupuesto propuesto. Adicionalmente, la ejecución del presupuesto del periodo presupuestal anterior y los estados financieros.</p> | <p>Administrador delegado</p> <p>Administrador delegado</p> <p>Administrador delegado</p> <p>Administrador delegado</p> | |


| DIAGRAMA DE FLUJO | DESCRIPCIÓN | RESPONSABLE | DOCUMENTO DE REFERENCIA |
|--|--|---|-------------------------|
|  <pre> graph TD 2[2] --> 7[7. Envía los documentos en la convocatoria de la asamblea ordinaria.] 7 --> D{¿El presupuesto es aprobado?} D -- No --> B((B)) B --> P5((pág. 5)) D -- Sí --> 8[8. Envía el presupuesto aprobado.] 8 --> 9[9. Inicia el recaudo por el subproceso de tesorería.] 9 --> PH[PH-GF.TES. Subproceso de Tesorería] PH --> FIN([FIN]) </pre> | <p>7. Envía los documentos recopilados junto a los demás seleccionados con la convocatoria a la asamblea general ordinaria de copropietarios.</p> <p>8. Si el presupuesto es aprobado, se envía al contador el presupuesto para que emita la nueva facturación con el retroactivo.</p> <p>9. Inicia el recaudo bajo los lineamientos establecidos en el subproceso de tesorería de la copropiedad.</p> | <p>Administrador delegado</p> <p>Administrador delegado</p> <p>Administrador delegado</p> | |

| DIAGRAMA DE FLUJO | DESCRIPCIÓN | RESPONSABLE | DOCUMENTO DE REFERENCIA |
|---|--|---|-------------------------|
|  <pre> graph TD B((B)) --> 10[10. Elabora una nueva propuesta de presupuesto.] 10 --> 11[11. Incluye en el orden del día de la asamblea extraordinaria.] C((C pág. 5)) --> 11 </pre> | <p>10. Si el presupuesto no es aprobado, se elabora una nueva propuesta del presupuesto o se realizan las modificaciones solicitadas por la asamblea de propietarios.</p> <p>11. Se incluye en el orden del día de la asamblea extraordinaria el punto para la revisión y la aprobación del presupuesto.</p> | <p>Administrador delegado</p> <p>Administrador delegado</p> | |

| | | | |
|---|---|--|-------------------------------|
|  | PROCESO GESTIÓN CONTABLE Y FINANCIERA | | Código: P.PH-GF.PRE.01 |
| | | | Versión: 01 |
| | PROCEDIMIENTO DE REGISTRO LIBROS CONTABLES | | Fecha de Aprob. |
| | | | Página 6 de 6 |

| APROBACIÓN | | |
|---|---|--|
| Elaboró | Revisó | Aprobó |
| Isabela Smith Sequeda Guarín Administrador delegado | Maria Isabel Suarez Coordinadora Administrativa | Olga Lucila Dulcey Reyes Representante Legal |

| CONTROL DE CAMBIOS | | |
|---------------------------|----------------------------|--|
| Versión | Fecha de Aprobación | Descripción de los cambios realizados |
| 1 | | 1. Creación de documento |

| | | |
|---|--|-------------------------------------|
|  | PROCESO GESTIÓN CONTABLE Y FINANCIERA | Código: G.PH-GF.PRE.01 |
| | GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DEL PRESUPUESTO DE LA COPROPIEDAD Y PROYECCIÓN DE CUOTAS | Versión: 01 |
| | | Fecha de Aprob. 15/7/2023 |
| | | Página 1 de 12 |

1. OBJETIVO

Establecer los lineamientos, por los cuales los funcionarios que conforman la línea de negocio de administración de propiedad horizontal, establecidos puedan llevar a cabo la elaboración del presupuesto de cada una de sus copropiedades.

2. ALCANCE


Inicia con el diagnóstico y caracterización de la copropiedad hasta el final del periodo presupuestal. Aplica para provisional y definitiva.

3. DEFINICIONES Y/O ABREVIATURAS

- **Amortización:** se refiere a la capacidad de reintegro de un préstamo, sin incluir los intereses.
- **Cuota de Administración Ordinarias:** son cuotas que se deben ser pagadas de forma periódica y el monto es aceptado por la asamblea de copropietarios para asegurar el sostenimiento de la copropiedad.
- **Cuota de Administración Extraordinaria:** son las cuotas adicionales que se piden a los copropietarios por expensas comunes de la copropiedad, el cobro de estas cuotas debe ser decidido y aprobado por la asamblea de copropietarios.
- **Coeficiente de copropiedad:** índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio privado en los bienes comunes de la copropiedad.
- **Expensas comunes necesarias:** según el artículo 3 de la ley 675 de 2001, son los erogaciones necesarias por la administración para la existencia, estabilidad, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto.
- **Provisión:** Es la cantidad de recursos guardados por la copropiedad con el objetivo de solventar una deuda hasta la fecha que se requiera utilizar.

4. CONTENIDO DE LA GUIA

Este documento establece la metodología por la cual los funcionarios que conforman la línea de negocio de administración de propiedad horizontal puedan elaborar un presupuesto teniendo en cuenta todos los factores

| | | |
|---|--|-------------------------------------|
|  | PROCESO GESTIÓN CONTABLE Y FINANCIERA | Código: G.PH-GF.PRE.01 |
| | GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DEL PRESUPUESTO DE LA COPROPIEDAD Y PROYECCIÓN DE CUOTAS | Versión: 01 |
| | | Fecha de Aprob. 15/7/2023 |
| | | Página 2 de 12 |

4.1. INGRESOS

Los ingresos de la copropiedad que se exponen en el presupuesto son dos:

1. El valor neto de los ingresos de la copropiedad que se genera como resultado del total de los gastos previstos más el valor del descuento financiero por pronto pago durante un periodo presupuestal, el cual generalmente es de 1 año.
2. El valor que representa el descuento financiero por pronto pago de las cuotas de administración, generalmente este valor representa el 5% del monto total de gastos. Tanto la aplicación del descuento como el porcentaje, solo puede ser aprobado por la asamblea general de copropietarios.


Los otros ingresos que puede tener la copropiedad debido al cobro por el aprovechamiento de bienes comunes no esenciales como: salón social, bbq, sillas, piscinas, multas, recargos, intereses de mora y demás no debe incluirse en la proyección del presupuesto.

4.2. GASTOS

Los gastos de cada copropiedad no son los mismos, por ende no se puede estandarizar, debido a las necesidades y particularidades específicas de cada una, teniendo en cuenta que se trate de expensas comunes necesarias. Sin embargo, se pueden agrupar en:

1. Servicios
2. Honorarios
3. Seguros
4. Maquinaria y equipo
5. Adecuación e instalación
6. Dotación de la Copropiedad
7. Trámites Legales y Licencias
8. Diversos
9. Gastos financieros
10. Reserva

En los siguientes numerales, se explican los rubros que deben ir generalmente en cada grupo del presupuesto.

| | | |
|---|--|-------------------------------------|
|  | PROCESO GESTIÓN CONTABLE Y FINANCIERA | Código: G.PH-GF.PRE.01 |
| | GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DEL PRESUPUESTO DE LA COPROPIEDAD Y PROYECCIÓN DE CUOTAS | Versión: 01 |
| | | Fecha de Aprob. 15/7/2023 |
| | | Página 3 de 12 |

Es importante resaltar que al tratarse de un presupuesto, la proyección de gastos se debe hacer para todo el periodo presupuestal, es decir, si a mitad de año se proyecta un incremento en algún rubro en específico o el mantenimiento preventivo gratuito de un equipo finaliza es necesario que sea incluido en el presupuesto.

Antes de iniciar a establecer los montos de cada rubro, es necesario realizar un diagnóstico de los factores externos de la copropiedad que puede afectar la ejecución de cada uno de los rubros como el incremento del IPC, del salario mínimo, reformas y decretos laborales y tributarias, entre otros aspectos externos, con el objetivo de tenerlo en cuenta en la proyección de los valores de cada uno de los rubros.

4.2.1. Servicios


En este grupo se incluyen las actividades llevadas a cabo por un proveedor donde el factor intelectual no es determinante para la ejecución. En este grupo se incluye servicios como:

- Servicio de Vigilancia
- Servicios generales de aseo, salvamento acuático, jardinería y toderos.
- Los servicios públicos: Energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, gas, teléfono fijo e internet sobre el consumo de las áreas comunes, incluyendo la oficina de administración en el caso de que la copropiedad cuenta con una.

4.2.2. Honorarios

En este grupo se incluyen las actividades llevadas a cabo por un proveedor donde el factor intelectual sí es determinante para la ejecución. En este grupo se incluye servicios como:

- Administración.
- Revisoría fiscal: obligatorio solo para las copropiedades mixtas o comerciales. Si una copropiedad residencial será decisión de la asamblea general de copropietarios adquirir este servicio en el presupuesto.
- Contabilidad.
- Implementación política de habeas data.
- Implementación de plan de seguridad y salud en el trabajo de la copropiedad.
- Medios magnéticos e información exógena.

| | | |
|---|--|-------------------------------------|
|  | PROCESO GESTIÓN CONTABLE Y FINANCIERA | Código: G.PH-GF.PRE.01 |
| | GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DEL PRESUPUESTO DE LA COPROPIEDAD Y PROYECCIÓN DE CUOTAS | Versión: 01 |
| | | Fecha de Aprob. 15/7/2023 |
| | | Página 4 de 12 |

Entre otros que surjan debido a necesidades específicas de la copropiedad.


4.2.3. Seguros

En esta se incluye la póliza de la copropiedad, es necesario incluir el valor que pagaría mensualmente en el caso de que se vaya a financiar, generalmente se financia a 10 meses. Para calcular este valor debe hacerse una tabla de amortización, en el caso de no tenerla por parte de la agencia de seguros.

4.2.4. Maquinaria y equipo

En esta categoría de gastos se incluye todos los mantenimientos preventivos de los equipos de la copropiedad que lo necesiten. Así mismo se incluyen los repuestos e insumos necesarios para el funcionamiento, cuando generalmente no se incluyen en los contratos de mantenimiento. Equipos que generalmente se incluyen son:

- Ascensores.
- Torres de enfriamiento y unidades de aires acondicionados.
- Plantas eléctricas.
- Sistema hidráulico de bombeo: sistema de bombeo de agua potable, sistema contra incendios y bombas eyectoras para los pozos.
- Equipos de zonas húmedas como piscina, sauna o turco.
- BBQ.
- Puertas de salidas de emergencia.
- Citofonía.
- Circuito cerrado de televisión.
- Sistema de detección de incendios.
- Recarga anual de extintores.
- Mantenimiento de puertas de acceso: peatonales y vehiculares
- Lavado de tanques
- Análisis físico-químico y microbiológico del agua de tanques post-lavado y piscinas.
- Certificación de ascensores y portones.
- Mantenimiento correctivo y reparaciones.
- Instalaciones eléctricas, lo que incluye el cambio de bombillería.
- Fumigación de áreas comunes.

| | | |
|---|--|-------------------------------------|
|  | PROCESO GESTIÓN CONTABLE Y FINANCIERA | Código: G.PH-GF.PRE.01 |
| | GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DEL PRESUPUESTO DE LA COPROPIEDAD Y PROYECCIÓN DE CUOTAS | Versión: 01 |
| | | Fecha de Aprob. 15/7/2023 |
| | | Página 5 de 12 |

En este grupo también se incluye las provisiones para mantenimientos que no son regulares pero que su costo es alto, como:

- Mantenimiento de cubiertas.
- Mantenimiento de fachadas.
- Mantenimiento de vías.

En este grupo de gastos, cobra gran importancia la caracterización realizada en la copropiedad para saber con qué equipos cuenta si se tratase de la primera vez que realiza el presupuesto. En el caso que sea una copropiedad bajo la administración de la organización Cohabitando SAS se puede basar en este aspecto en la F.PH-GO.MTO.01. matriz de mantenimiento de la misma.

4.2.5. Dotación de la Copropiedad

En este grupo se incluye un rubro para la adquisición de bienes necesarios para el funcionamiento de la copropiedad como: escaleras, mangueras, herramientas, carros escurridores, cestas de basura, dispensadores etc.

4.2.6. Trámites Legales y Licencias


En este grupo se incluye un rubro para trámites y adquisición de licencias, puede tratarse de actualización de la representación legal o demás aspectos gubernamentales.

4.2.7. Diversos

Se incluyen rubros para el buen funcionamiento de la copropiedad como:

- Insumos de Aseo y cafetería.
- Insumos de jardinería
- Insumos de piscina
- Combustibles y lubricantes.
- Transportes y domicilios trámites propios de la copropiedad.

Adicionalmente, se incluye los rubros de eventos esporádicos y actividades que se deseen realizar en la copropiedad.

| | | | |
|---|--|--|-------------------------------------|
|  | PROCESO GESTIÓN CONTABLE Y FINANCIERA | | Código: G.PH-GF.PRE.01 |
| | GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DEL PRESUPUESTO DE LA COPROPIEDAD Y PROYECCIÓN DE CUOTAS | | Versión: 01 |
| | | | Fecha de Aprob. 15/7/2023 |
| | | | Página 6 de 12 |

- Gastos de Asamblea
- Arreglos navideños
- Celebración de días especiales: novenas navideñas.

Entre otros que surjan debido a necesidades específicas de la copropiedad.

4.2.8. Gastos financieros

En este grupo se incluyen los gastos en los cuales incurre la copropiedad para el recaudo de las expensas comunes:

- Costo de Recaudo.
- Costo de manejo de cuenta.
- Gastos bancarios: transferencias.

4.2.9. Reserva


En este grupo se incluye el fondo de imprevistos, el cual debe ser mínimo el 1% de los gastos totales presupuestados. El único órgano administrativo autorizado para permitir el uso de este fondo es la asamblea general de copropietarios.

En el ***anexo 1***, se puede visualizar un ejemplo de un presupuesto elaborado por Cohabitando SAS.

4.3. PROYECCIÓN DE EXPENSAS COMUNES DE ADMINISTRACIÓN POR COEFICIENTE DE COPROPIEDADES.

Cuando la copropiedad no cuenta con módulos de contribución, la proyección de cuotas se hace con base en los coeficientes de la copropiedad que para cada copropiedad están inscritos en el reglamento de propiedad horizontal.

Es indispensable que verificar el cálculo de este coeficiente, este se calcula bajo la siguiente fórmula:


| | | |
|---|--|-------------------------------------|
|  | PROCESO GESTIÓN CONTABLE Y FINANCIERA | Código: G.PH-GF.PRE.01 |
| | GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DEL PRESUPUESTO DE LA COPROPIEDAD Y PROYECCIÓN DE CUOTAS | Versión: 01 |
| | | Fecha de Aprob. 15/7/2023 |
| | | Página 7 de 12 |

$$Coeficiente = \frac{\text{área privada de la unidad privada}}{\text{área privada total de la copropiedad}} \times 100$$

Después de tener el coeficiente de cada una de las unidades privadas, se procede a multiplicar cada uno de ellos por el valor neto de los ingresos proyectados para conocer el valor de la cuota neto de cada unidad privada. Así mismo, con el valor del descuento. Al final de la proyección de cuotas la suma de todas las cuotas de la administración que se recaudaría si todos los propietarios aprovecharán el descuento debe ser igual al valor de total de los gastos proyectados para el periodo presupuestal.


Nota: Es importante resaltar que cada valor debe ser redondeado al mil más cercano.

En el **anexo 2**, se puede visualizar un ejemplo de una proyección de cuotas relacionada con el presupuesto del **anexo 1**.


| | | | |
|---|--|--|-------------------------------------|
|  | PROCESO GESTIÓN CONTABLE Y FINANCIERA | | Código: G.PH-GF.PRE.01 |
| | GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DEL PRESUPUESTO DE LA COPROPIEDAD Y PROYECCIÓN DE CUOTAS | | Versión: 01 |
| | | | Fecha de Aprob. 15/7/2023 |
| | | | Página 8 de 12 |

Anexo 1. Ejemplo de Presupuesto

| INGRESOS | PROYECTADO 2023 | | OBSERVACIONES |
|---|-----------------|----------------|--|
| | MENSUAL | ANUAL | |
| INGRESOS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN PLENO | \$ 43.559.731 | \$ 522.716.768 | Ingresos por cuotas de administración plenos sin aplicación de descuento por pronto pago |
| DESCUENTO FINANCIERO POR PRONTO PAGO | \$ 2.074.273 | \$ 24.891.275 | Descuento pronto pago equivalente al 5% del valor de la cuota de administración. El descuento será aplicado de acuerdo a la política aprobada en la asamblea de copropietarios. Sugerido a aplicar por pago oportuno dentro del 15 primeros días calendario del mes en curso |
| INGRESOS POR CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN CON DESCUENTO | \$ 41.485.458 | \$ 497.825.493 | Ingresos por cuotas de administración con descuento aplicado |
| GASTOS | PROYECTADO 2023 | | OBSERVACIONES |
| | MENSUAL | ANUAL | |
| SERVICIOS | \$ 23.308.051 | \$ 279.696.612 | |
| Servicios Generales de aseo, jardinería, salvamiento acuático, y toderería. | \$ 5.848.051 | \$ 70.176.612 | Servicio de dos personas de servicios generales para la atención de aseo general, y operación de zonas húmedas, incluido servicio de salvamiento acuático. Valor persona con salvamiento acuático por valor de \$2'656.000. Valor aseo de servicios generales para aseo general de la copropiedad \$1'897.051. Valor de persona de apoyo medio tiempo, \$1'295.000 |
| Vigilancia | \$ 11.800.000 | \$ 141.600.000 | Un turno 24 horas en portería, con arma. |
| Luz (áreas comunes, portones) | \$ 5.500.000 | \$ 66.000.000 | De acuerdo a valores de la factura en 2023, se tiene mayor valor del kilovatio sumado a la operación de los equipos como turco, sauna motobombas y ascensores. |
| Teléfono fija, internet | \$ 100.000 | \$ 1.200.000 | Servicio de teléfono para la oficina de administración y las portería. |
| Servicio de Gas | \$ 60.000 | \$ 720.000 | Uso y operación |
| HONORARIOS | \$ 2.532.917 | \$ 30.395.000 | |
| Asesoría Administración Provisional | \$ 1.800.000 | \$ 21.600.000 | Servicio de gerencia de la propiedad horizontal. El servicio incluye la asignación de un administrador delegado de acuerdo a tiempo de atención y requerimiento de la copropiedad. |
| Contabilidad | \$ 400.000 | \$ 4.800.000 | Servicio de registro contable mensual, presentación de informes mensuales de balance, estado de resultados, ejecución presupuestal, presentación de impuestos (retención en la fuente) |
| Medios magnéticos - exógena | \$ 33.333 | \$ 400.000 | Información exógena que debe presentarse de manera anual a la Dian con la información del movimiento contable del conjunto. |
| Plan de Salud y seguridad en el trabajo | \$ 250.000 | \$ 3.000.000 | Costo administración y actualización anual del SG SST del conjunto de acuerdo con las disposiciones legales. |
| Protección de datos personales | \$ 49.583 | \$ 595.000 | Costo de implementación de la Política de Tratamiento de Datos personales del conjunto de acuerdo con la Ley 1581 de 2012. |
| SEGUROS | \$ 1.500.000 | \$ 18.000.000 | |
| Seguro de copropiedad | \$ 1.500.000 | \$ 18.000.000 | Se visualiza el proceso de aseguramiento de la copropiedad de acuerdo a lo exigido por la ley 675 de 2001. Se propone realizar revisión, del aseguramiento del 100% de la copropiedad. |

| | | | |
|---|--|--|-------------------------------------|
|  Cohabitando <small>compañía administradora de bienes inmobiliarios sas</small> | PROCESO GESTIÓN CONTABLE Y FINANCIERA | | Código: G.PH-GF.PRE.01 |
| | GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DEL PRESUPUESTO DE LA COPROPIEDAD Y PROYECCIÓN DE CUOTAS | | Versión: 01 |
| | | | Fecha de Aprob. 15/7/2023 |
| | | | Página 9 de 12 |

| MAQUINARIA Y EQUIPO | \$ 11.043.743 | \$ 132.524.916 | OBSERVACIONES |
|---|---------------|----------------|---|
| Mantenimientos de áreas comunes | \$ 300.000 | \$ 3.600.000 | Son todas las reparaciones y adecuaciones locativas que se deben realizar para mantener el conjunto en óptimas condiciones y que se generan por el uso normal de la copropiedad. Aumentan a medida que el conjunto envejece. |
| Dotación sistema de gestión y seguridad en el trabajo | \$ 500.000 | \$ 6.000.000 | Dotaciones necesarias para la dotación de los aspectos exigidos a la copropiedad por el sistema de gestión y seguridad en el trabajo. |
| Mantenimiento sistema hidráulico | \$ 405.100 | \$ 4.861.200 | Mantenimiento preventivo de motobombas, de acuerdo al esquema robusto de sistemas que tiene la copropiedad. Proveedor IHM. Mantenimiento bimestral. Agua potable y equipo contraincendios. |
| Repuestos equipo y elementos de piscina | \$ 50.000 | \$ 600.000 | Ocurren por el desgaste y envejecimiento normal de los equipos, entra como ítem adicional al rubro de mantenimientos. Se proyecta con base en necesidades de copropiedades similares. |
| Repuestos mantenimiento de motobombas | \$ 100.000 | \$ 1.200.000 | El desgaste y envejecimiento normal de los equipos hace que sean necesarios repuestos y mantenimientos adicionales a los regulares. |
| Lavado de tanques y operatividad del sistema | \$ 120.000 | \$ 1.440.000 | Lavado semestral de tanques que suministran el agua potable a las unidades privadas y que garantizan las buenas condiciones del líquido vital. |
| Mantenimiento Ascensores | \$ 4.332.143 | \$ 51.985.716 | Servicio de mantenimiento en propuesta full con la empresa Mitsubishi, en modalidad full |
| Certificación de ascensores y puertas eléctricas | \$ 100.000 | \$ 1.200.000 | De acuerdo a los requerimientos de la normativa de ascensores a nivel nacional. Dos ascensores y dos portones eléctricos |
| Repuestos ascensores | | \$ - | |
| Análisis Físico Químico Y Microbiológico De Cuerpos De Agua (Piscinas + Tanques De Agua) | \$ 330.000 | \$ 3.960.000 | Los análisis permiten monitorear el estado del agua en las zonas húmedas y en los tanques con el objetivo de mantener la calidad del líquido óptima para el consumo y la recreación. También son un requerimiento legal. |
| Mantenimiento de zona húmeda (bombas de piscinas, jacuzzi, turco, cambio de arenoso (FILTROS) | \$ 300.000 | \$ 3.600.000 | Corresponden a los mantenimientos regulares que se deben realizar a los equipos con los cuales se operan estas zonas. Zonas de piscinas de ambos clubs. |
| Mantenimiento de bbq | \$ 261.800 | \$ 3.141.600 | Mantenimiento con la empresa PIR Ingeniería y Servicios. Mantenimiento semestral. |
| Repuestos Matto jacuzzi, sauna, turco | \$ 150.000 | \$ 1.800.000 | Ocurren por el desgaste y envejecimiento normal de los equipos, entra como ítem adicional al rubro de mantenimientos. Se proyecta con base en necesidades de copropiedades similares. |
| Mantenimiento planta eléctrica | \$ 384.000 | \$ 4.608.000 | El incremento obedece al cambio de repuestos como filtros, bornes, cambio de aceite y otros repuestos para garantizar una respuesta oportuna en caso de falta de suministro de energía, además de mantenimiento mensual. |
| Mantenimiento citófonos-CCTV-Detección Electrónica de incendios | \$ 1.368.500 | \$ 16.422.000 | Mantenimiento preventivo de los equipos y componentes de citofonía, circuito cerrado de televisión y detección electrónica de incendios, de acuerdo a oferta de servicio del proveedor Eme Ingeniería. |
| Instalaciones Eléctricas | \$ 200.000 | \$ 2.400.000 | Corresponden a cambios de luminarias de puntos fijos, pasillos de todos los pisos en ambas torres, accesos peatonales y vehiculares, áreas comunes, etc. |
| Fumigación áreas Comunes | \$ 100.000 | \$ 1.200.000 | Previene aparición de plagas de insectos y roedores. Se realiza de manera semestral en puntos fijos, pasillos de todos los pisos en ambas torres, accesos peatonales y vehiculares, áreas comunes, etc. |
| Mantenimiento puertas de emergencia | \$ 547.200 | \$ 6.566.400 | Mantenimiento de las puertas de emergencia con proveedor Rav Espacio BHICA Colombia SAS. |
| Mantenimiento portones vehiculares y peatonales | \$ 200.000 | \$ 2.400.000 | Mantenimiento preventivo de los equipos. No realizar el mantenimiento preventivo de equipos exime al proveedor de brindar garantía por los mismos, así como a la aseguradora de cubrir eventuales siniestros que pudieran presentarse. Mantenimiento con proveedor Automatismo Santander SAS. Incluye brazos hidráulicos. |
| Mantenimiento de extintores (20 extintores) | \$ 50.000 | \$ 600.000 | Recarga y revisión periódica (anual) de extintores de acuerdo a la norma. No realizar el mantenimiento preventivo de equipos exime al proveedor de brindar garantía por los mismos, así como a la aseguradora de cubrir eventuales siniestros que pudieran presentarse. |
| Mantenimiento y repuestos del Gimnasio | \$ 250.000 | \$ 3.000.000 | Unifica mantenimiento preventivo y correctivo de los equipos de gimnasio mensualmente. |
| Mantenimiento de aires acondicionados (2 equipos) 1 vez al año | \$ 20.000 | \$ 240.000 | Mantenimiento preventivo de los equipos. No realizar el mantenimiento preventivo de equipos exime al proveedor de brindar garantía por los mismos, así como a la aseguradora de cubrir eventuales siniestros que pudieran presentarse. |
| Repuesto mantenimiento de los aires acondicionados | \$ 75.000 | \$ 900.000 | Ocurren por el desgaste y envejecimiento normal de los equipos. |
| Mantenimiento jardines y jardín vertical | \$ 100.000 | \$ 1.200.000 | Mantenimiento de jardín vertical piso cinco. |
| PROVISION: Mantenimiento impermeabilización cubiertas y mantenimiento de fachada. Fondo de destinación específica | \$ 400.000 | \$ 4.800.000 | Es un mantenimiento clave que se debe realizar debido al desgaste y envejecimiento normal de la copropiedad, entra como un ítem adicional en el rubro de mantenimientos. |
| PROVISION: Mantenimiento o reposición ordinario de muebles y enseres de la copropiedad. Fondo de destinación específica | \$ 400.000 | \$ 4.800.000 | Provisión para mantenimiento de muebles y enseres del conjunto ante daños que puedan presentarse. |

| | | | |
|---|--|--|-------------------------------------|
|  Cohabitando <small>compañía administradora de bienes inmobiliarios sas</small> | PROCESO GESTIÓN CONTABLE Y FINANCIERA | | Código: G.PH-GF.PRE.01 |
| | GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DEL PRESUPUESTO DE LA COPROPIEDAD Y PROYECCIÓN DE CUOTAS | | Versión: 01 |
| | | | Fecha de Aprob. 15/7/2023 |
| | | | Página 10 de 12 |

| | | | |
|---|----------------------|-----------------------|---|
| DOTACIÓN DE LA COPROPIEDAD | \$ 300.000 | \$ 3.600.000 | OBSERVACIONES |
| Dotación de la copropiedad | \$ 300.000 | \$ 3.600.000 | Insumos de dotación. Mangueras, escaleras, cesta de basura, tapetes, otros. |
| LEGALES | \$ 10.000 | \$ 120.000 | OBSERVACIONES |
| Trámites y licencias | \$ 10.000 | \$ 120.000 | Costo de los trámites y licencias ante entidades locales o territoriales. |
| LEGALES | \$ 10.000 | \$ 120.000 | OBSERVACIONES |
| Trámites y licencias | \$ 10.000 | \$ 120.000 | Costo de los trámites y licencias ante entidades locales o territoriales. |
| DIVERSOS | \$ 2.170.000 | \$ 26.040.000 | OBSERVACIONES |
| Insumos aseo | \$ 500.000 | \$ 6.000.000 | Costo de los insumos de aseo con los cuales el personal de servicios generales realiza sus actividades, incluyen hipoclorito, cloro, jabones, aromatizante de pisos, entre otros. |
| Insumos de Piscina | \$ 500.000 | \$ 6.000.000 | Insumos utilizados para el mantenimiento del agua de piscinas y jacuzzi. |
| Insumos jardinería | \$ 100.000 | \$ 1.200.000 | Insumos para le mantenimiento de jardines y prados. Incluye cambio de filtros y aceite planta anual. |
| Papelería | \$ 100.000 | \$ 1.200.000 | Insumos de papelería. |
| Combustibles y Lubricantes de plantas | \$ 200.000 | \$ 2.400.000 | Combustible que alimenta la planta eléctrica del conjunto, y equipos como guadañas. Consumo aproximado full 200 galones |
| Fletes y domicilios por trámites administrativos | \$ 20.000 | \$ 240.000 | Costo de los envíos que sean necesarios, así como desplazamientos adicionales, fletes y otros conceptos relacionados con trámites y licencias ante entidades locales o territoriales. |
| Eventos sociales (Madre, padre, día de los niños) | \$ 200.000 | \$ 2.400.000 | Proyección de realización de eventos en la copropiedad tradicionales. Balance social de la copropiedad. |
| Decoración navideña | \$ 500.000 | \$ 6.000.000 | El incremento se da atendiendo al llamado de la comunidad para tener una decoración con más componentes |
| Novenas Navideñas. Un día de novena | \$ 50.000 | \$ 600.000 | Música, refrigerios, obsequios de todos los días de novena de navidad. |
| GASTOS FINANCIEROS | \$ 200.000 | \$ 2.400.000 | OBSERVACIONES |
| Gastos Bancarios Y Recaudo | \$ 200.000 | \$ 2.400.000 | Asociados al costo del recaudo de las cuotas de administración y el portal transaccional del banco para la consulta de informes, y la realización de pagos a proveedores. |
| TOTAL GASTOS ANTES DE RESERVA | \$ 41.074.711 | \$ 492.896.528 | OBSERVACIONES |
| Fondo De Imprevistos 1% Ley 675 / 2001 | \$ 410.747 | \$ 4.928.965 | Requisito legal para todas las copropiedades. |
| TOTAL GASTOS | \$ 41.485.458 | \$ 497.825.493 | |

COHABITANDO S.A.S
Consultoría inmobiliaria y propiedad horizontal.

PROCESO GESTIÓN CONTABLE Y FINANCIERA

GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DEL PRESUPUESTO DE LA COPROPIEDAD Y PROYECCIÓN DE CUOTAS

Código:
G.PH-GF.PRE.01


Versión: 01

Fecha de Aprob.
15/7/2023

Página 11 de 12

Anexo 2. Proyección de Cuotas

| PROYECCION DE CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN EDIFICIO | | | | |
|---|---------------------------|---------------------------|--------------|-------------------|
| | | \$ 41.485.458 | \$ 2.074.273 | \$ 43.559.731 |
| APARTAMENTO | PORCENTAJE DE COPROPIEDAD | VALOR CUOTA CON DESCUENTO | DESCUENTO 5% | VALOR CUOTA PLENA |
| 701 | 0,9298 | \$ 386.000 | \$ 19.000,00 | \$ 405.000 |
| 702 | 2,4709 | \$ 1.025.000 | \$ 51.000,00 | \$ 1.076.000 |
| 703 | 1,1469 | \$ 476.000 | \$ 24.000,00 | \$ 500.000 |
| 704 | 1,1938 | \$ 495.000 | \$ 25.000,00 | \$ 520.000 |
| 801 | 0,9298 | \$ 386.000 | \$ 19.000,00 | \$ 405.000 |
| 802 | 2,2657 | \$ 940.000 | \$ 47.000,00 | \$ 987.000 |
| 803 | 1,1469 | \$ 476.000 | \$ 24.000,00 | \$ 500.000 |
| 804 | 1,1938 | \$ 495.000 | \$ 25.000,00 | \$ 520.000 |
| 901 | 0,9298 | \$ 386.000 | \$ 19.000,00 | \$ 405.000 |
| 902 | 2,4709 | \$ 1.025.000 | \$ 51.000,00 | \$ 1.076.000 |
| 903 | 1,1469 | \$ 476.000 | \$ 24.000,00 | \$ 500.000 |
| 904 | 1,1938 | \$ 495.000 | \$ 25.000,00 | \$ 520.000 |
| 1001 | 0,9298 | \$ 386.000 | \$ 19.000,00 | \$ 405.000 |
| 1002 | 2,2657 | \$ 940.000 | \$ 47.000,00 | \$ 987.000 |
| 1003 | 1,1469 | \$ 476.000 | \$ 24.000,00 | \$ 500.000 |
| 1004 | 1,1938 | \$ 495.000 | \$ 25.000,00 | \$ 520.000 |
| 1101 | 0,9298 | \$ 386.000 | \$ 19.000,00 | \$ 405.000 |
| 1102 | 2,4709 | \$ 1.025.000 | \$ 51.000,00 | \$ 1.076.000 |
| 1103 | 1,1469 | \$ 476.000 | \$ 24.000,00 | \$ 500.000 |
| 1104 | 1,1938 | \$ 495.000 | \$ 25.000,00 | \$ 520.000 |
| DX1201 | 1,8254 | \$ 757.000 | \$ 38.000,00 | \$ 795.000 |
| 1202 | 2,2657 | \$ 940.000 | \$ 47.000,00 | \$ 987.000 |
| 1203 | 1,1469 | \$ 476.000 | \$ 24.000,00 | \$ 500.000 |
| 1204 | 1,1938 | \$ 495.000 | \$ 25.000,00 | \$ 520.000 |
| 1301 | 2,4709 | \$ 1.025.000 | \$ 51.000,00 | \$ 1.076.000 |
| 1302 | 1,1469 | \$ 476.000 | \$ 24.000,00 | \$ 500.000 |
| 1303 | 1,1938 | \$ 495.000 | \$ 25.000,00 | \$ 520.000 |
| DX 1401 | 1,8254 | \$ 757.000 | \$ 38.000,00 | \$ 795.000 |
| 1402 | 2,2657 | \$ 940.000 | \$ 47.000,00 | \$ 987.000 |
| 1403 | 1,1469 | \$ 476.000 | \$ 24.000,00 | \$ 500.000 |
| 1404 | 1,1938 | \$ 495.000 | \$ 25.000,00 | \$ 520.000 |
| 1501 | 2,4709 | \$ 1.025.000 | \$ 51.000,00 | \$ 1.076.000 |
| 1502 | 1,1469 | \$ 476.000 | \$ 24.000,00 | \$ 500.000 |
| 1503 | 1,1938 | \$ 495.000 | \$ 25.000,00 | \$ 520.000 |
| DX1601 | 1,8254 | \$ 757.000 | \$ 38.000,00 | \$ 795.000 |
| 1602 | 2,2657 | \$ 940.000 | \$ 47.000,00 | \$ 987.000 |
| 1603 | 1,1469 | \$ 476.000 | \$ 24.000,00 | \$ 500.000 |
| 1604 | 1,1938 | \$ 495.000 | \$ 25.000,00 | \$ 520.000 |
| 1701 | 2,4709 | \$ 1.025.000 | \$ 51.000,00 | \$ 1.076.000 |
| 1702 | 1,1469 | \$ 476.000 | \$ 24.000,00 | \$ 500.000 |
| 1703 | 1,1938 | \$ 495.000 | \$ 25.000,00 | \$ 520.000 |
| 1801 | 0,9298 | \$ 386.000 | \$ 19.000,00 | \$ 405.000 |
| 1802 | 2,2657 | \$ 940.000 | \$ 47.000,00 | \$ 987.000 |
| 1803 | 1,1469 | \$ 476.000 | \$ 24.000,00 | \$ 500.000 |
| 1804 | 1,1938 | \$ 495.000 | \$ 25.000,00 | \$ 520.000 |
| 1901 | 0,9298 | \$ 386.000 | \$ 19.000,00 | \$ 405.000 |
| 1902 | 2,4709 | \$ 1.025.000 | \$ 51.000,00 | \$ 1.076.000 |
| 1903 | 1,1469 | \$ 476.000 | \$ 24.000,00 | \$ 500.000 |
| 1904 | 1,1938 | \$ 495.000 | \$ 25.000,00 | \$ 520.000 |
| 2001 | 3,2201 | \$ 1.336.000 | \$ 67.000,00 | \$ 1.403.000 |
| 2002 | 1,1469 | \$ 476.000 | \$ 24.000,00 | \$ 500.000 |
| 2003 | 1,1938 | \$ 495.000 | \$ 25.000,00 | \$ 520.000 |
| 2101 | 0,9298 | \$ 386.000 | \$ 19.000,00 | \$ 405.000 |
| 2102 | 2,4709 | \$ 1.025.000 | \$ 51.000,00 | \$ 1.076.000 |
| 2103 | 1,1469 | \$ 476.000 | \$ 24.000,00 | \$ 500.000 |
| 2104 | 1,1938 | \$ 495.000 | \$ 25.000,00 | \$ 520.000 |
| 2201 | 3,9038 | \$ 1.620.000 | \$ 81.000,00 | \$ 1.701.000 |
| 2202 | 1,1938 | \$ 495.000 | \$ 25.000,00 | \$ 520.000 |
| 2301 | 3,9038 | \$ 1.620.000 | \$ 81.000,00 | \$ 1.701.000 |
| 2302 | 1,1938 | \$ 495.000 | \$ 25.000,00 | \$ 520.000 |
| 2401 | 2,2921 | \$ 951.000 | \$ 48.000,00 | \$ 999.000 |
| 2402 | 2,9061 | \$ 1.206.000 | \$ 60.000,00 | \$ 1.266.000 |
| | 100,0000 | \$ 41.487.000 | \$ 2.078.000 | \$ 43.565.000 |

| | | |
|---|--|-------------------------------------|
|  | PROCESO GESTIÓN CONTABLE Y FINANCIERA | Código: G.PH-GF.PRE.01 |
| | GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DEL PRESUPUESTO DE LA COPROPIEDAD Y PROYECCIÓN DE CUOTAS | Versión: 01 |
| | | Fecha de Aprob. 15/7/2023 |
| | | Página 12 de 12 |

APROBACIÓN

| Elaboró | Revisó | Aprobó |
|-------------------------|-----------------------------|---------------------|
| Isabela S Sequeda G | Maria Isabel Suarez | Olga Lucila Dulcey |
| Administradora delegada | Coordinadora Administrativa | Representante Legal |

CONTROL DE CAMBIOS

| VERSIÓN | FECHA DE APROBACIÓN | DESCRIPCIÓN DE CAMBIOS REALIZADOS |
|----------------|----------------------------|--|
| 01 | 15/7/2023 | Creación del documento |