

**Asunto:** Dictamen 2025.012. Coeficientes o enteros por finca y grupo reparto. **Rev. 02**

**Fecha:** Lunes, 5 enero de 2026

**Miembros:** José Luis Bentué (M4), Miguel Francés (M3), Generoso Fuentes (M4), Francisco Campo (M1)

**Peticionario:** Junta General ordinaria.

I. **Antecedentes:**

- a. Este dictamen sustituye, corrige y actualiza el emitido en fecha 24 de noviembre, tras las alegaciones recibidas hasta el 15 de diciembre, tras su verificación con las escrituras de compraventa primigenia en lo que refiere a 4 garajes dobles en la M2 escriturados como viviendas. De forma similar, con posterioridad a la Rev. 01 de 15 diciembre 2025, se pudo verificar el 4 de enero 2026 a la vista de las escrituras primigenias que tenían idéntico tratamiento 4 garajes dobles en la M3.
- b. En el Punto 2 del Acta de la Junta General Ordinaria de 8 de mayo de 2025, en su tercer párrafo figura la creación de una *Comisión de Cuentas*, con la finalidad de “*organizar definitivamente los grupos de reparto pendientes, y de apoyo a la Comisión de Gobierno, en la elaboración del presupuesto anual*”, concretándose más en el párrafo cuarto “*supervisión, control del gasto y revisión del presupuesto anual comunitario*”. Sometido a votación, fue aprobado por unanimidad de los asistentes y representados.
- c. Los coeficientes de reparto individual se fueron generando a medida que se iba construyendo las distintas fases del Conjunto Residencial de la Floresta; si bien, hasta 2013 no se aplicó, con rigor y en su totalidad, lo establecido en los estatutos de manzana (con sus submanzanas) y de las normas reguladoras del conjunto residencial.
- d. No se han aprobado en junta general las liquidaciones de saldos individuales anuales desde 2018. Si bien, en 2022 se acordó cerrar hasta este año 2022, con lo que la Administración de turno había elaborado, existiendo y admitiéndose errores acumulados de más de 400 € individuales en algunos casos. Esos saldos se distribuyeron en 2023, y están sin liquidar 2023, 2024, y en un mes, también 2025.
- e. En los sucesivos cambios de administrador se han mantenido invariables los coeficientes comunes o generales revisados en 2013 (los que figuran en la declaración de obra nueva, división horizontal y escrituras de compraventa); si bien, a partir de 2018, no puede decirse lo mismo en la elaboración de los coeficientes en base 100, para la totalidad de los grupos de reparto. Bien es cierto, que aunque el impacto global es insignificante, en algunos casos individuales sí que es relevante. Por ejemplo, para cada extremo, en la energía de las cabinas de la M1-M4 que se les ha hecho pagar también a los unifamiliares, o la no inclusión de plazas de garaje abiertas vendidas por la promotora, y que inicialmente figuraban dentro de los espacios comunes, sin asignación de coeficiente o enteros.
- f. Las sucesivas contratas de administración que, desde 2018, han prestado servicios, se han limitado a cumplir únicamente tareas de contabilización, tesorería y tramitación de eventos, porque así se contrató por el Conjunto Residencial. Fue el 1 de julio de 2024 cuando se ejecutó el acuerdo unánime de la Junta General de 11 de abril anterior, en el sentido de formalizar un contrato de prestación de servicios con el administrador actual, acorde a las necesidades del Conjunto Residencial.

- g. Consecuencia de ese contrato, y de lo indicado en el primer párrafo de estos antecedentes, se ha revisado el listado de fincas, y su cuota de participación en cada uno de los 23 grupos de reparto establecidos en la estructura presupuestaria de contabilidad analítica; de manera que permita asegurar que cada gasto va a su partida, y que son sufragadas por todos, y solo, aquellos que disfrutan del espacio o servicio.
- h. En la reunión extraordinaria de 24 noviembre de 2025, de la Comisión de Gestión, se procede a aprobar formalmente el presente dictamen (Rev. 00), haciéndose constar que ya se había anticipado el voto favorable con antelación a la reunión de la Comisión de Gobierno de 20 de noviembre 2025, a quien le fue así trasladado.

**II. Considerandos:**

- a. La Comisión de Gestión se ajusta al marco de actuación aprobado en su reunión de 7 de julio 2025, y trasladado a la Comisión de Gobierno quien lo validó.
- b. De acuerdo al encargo recibido, (i) vistos los históricos de fincas registradas; (ii) de los coeficientes asignados comunes, (iii) la estructura presupuestaria de contabilidad analítica con sus 22 grupos de reparto; y (iv) las cuestiones recurrentes en Juntas, por parte de algunos propietarios, en el sentido de discutir o no entender las imputaciones a sus fincas, se procede a revisar, y elaborar, las tablas de **coeficientes de reparto o cuotas de participación para cada grupo de gasto, de forma que sean públicas y absolutamente trazable la determinación de cada coeficiente.**
- c. Dentro de los coeficientes de reparto, y en los grupos de gasto, **no puede incluirse la operación de distribución de agua potable** y sus servicios integrados, como ingresos individuales a la cuenta presupuestaria. Al presupuesto ordinario de la Floresta solo entran (i) el diferencial entre lo pagado por los propietarios (al mismo precio que le aplicaría el Ayuntamiento) y lo pagado al Ayuntamiento; y (ii) los impagos.
- d. Por la misma razón, tampoco pueden entrar **derramas y gastos de unidades inferiores a las establecidas en los grupos de reparto.** Por ejemplo una derrama para pintar una escalera de una manzana, que cuente con la aquiescencia de la manzana o submanzana, deberá liquidarse de forma extraordinaria, ajena y externa al cuadro presupuestario ordinario, como evento exclusivo de una parte de las fincas que componen un grupo de reparto.

**III. Dictamen:**

- a. **El año 2025 se cerrará con el sistema de contabilidad analítica vigente**, pero aplicando los coeficientes de reparto o cuotas de participación aquí establecidos, para determinar los saldos liquidatorios 2023-2024-2025. Tras ello, se cerrará también el número de cliente de Numa Consultores 3134.
- b. **Se iniciará el ejercicio 2026 con la asignación de otro número de cliente**, con los coeficientes de reparto aquí establecidos y la estructura de contabilidad analítica o presupuestaria indicada en el dictamen 2025.011 emitido por esta Comisión de Gestión en esta misma fecha. El coste estimado de la operación para preparar la aplicación 2026 fue definido en el referido dictamen.

- c. Los coeficientes de reparto, cuotas de participación o número de enteros, se ajustan a cada uno de los **grupos de reparto en porcentaje, sobre una base 100,00**. Esos coeficientes se han redondeado a cinco decimales, y todos ellos han sido obtenidos a partir de los coeficientes primigenios comunes escriturados que llevan 4 decimales. La suma de estos primigenios ofrece una cifra algo superior al 100%, consecuencia de los redondeos a 4 decimales, y, sobre todo, por la incorporación de algunas fincas (garajes) que la Promotora vendió con posterioridad. Por la misma razón los coeficientes comunes o generales individuales 2025 en base 100, son ligeramente menores que los aplicados hasta ahora.
- d. Se ha considerado que los **trasteros de la M2 y M3** con acceso desde plazas de garaje abiertas tenían asignada e integrada su cuota de participación con la de la plaza de garaje (a diferencia de los de la M4), por la simple comparación de coeficientes asignados y superficies totales con las tipo cabina y que nunca figuraron como individuales en la división de propiedad horizontal.
- e. Se aclara conceptualmente, de forma descriptiva no limitativa, la **procedencia de los coeficientes de participación**, en base al alcance de algunos grupos de reparto que suelen ofrecer dudas recurrentes de los propietarios afectados. **G significa Grupo de reparto y M significa manzana.**
  - 1. *G-01 Gastos comunes urbanización.* Se refiere al servicio de conserjería, en sentido amplio, a la conservación de todas aquellas áreas abiertas a cualquier persona del conjunto residencial en planta calle, y a los servicios contratados para gestionar globalmente todas las manzanas y submanzanas del Conjunto Residencial
  - 2. *G-02 M-1 Pisos Tilos 1-3-5.* Corresponde a la conservación de esta submanzana, exceptuando garajes
  - 3. *G-03 M-2 Pisos Tilos 7-9.* Corresponde a la conservación de esta submanzana, exceptuando garajes
  - 4. *G-04 M-3 Pisos Tilos 11-13.* Corresponde a la conservación de esta submanzana, exceptuando garajes
  - 5. *G-05 M-4 Pisos Tilos 15-17.* Corresponde a la conservación de esta submanzana, exceptuando garajes
  - 6. *G-06 M-5 Pisos Álamos 1-41.* Corresponde a la conservación de esta manzana, exceptuando garajes
  - 7. *G-07 M-6A Pisos Álamos 43-53.* Corresponde a conservación de esta manzana, exceptuando garajes
  - 8. *G-08 M-6B Pisos Álamos 55-61.* Corresponde a conservación de esta manzana, exceptuando garajes
  - 9. *G-09 Garajes manzanas M1-M4.* Corresponde a las zonas comunes (rampas, puertas entrada/salida, pasillos, alumbrado, ventilación, contra incendios, IBI, etc.) de los 4 garajes comunicados de esas manzanas. El coeficiente de reparto de este grupo se ha hecho por posible uso, en base al número de vehículos estándar que caben en cada compartimento (se utilice o no), y del acceso a

los trasteros deslindados de la M4, considerando en este caso una superficie estandarizada de  $\frac{1}{4}$  de plaza, tal como históricamente se ha venido aceptando.

10. G-10 *Presión agua potable Manzanas M1-M4*. Son las redes de distribución y dos grupos de presión dobles, para llevar el agua a las viviendas de estas 4 manzanas. Resulta obvio que el uso del agua es solo de viviendas, pues es donde están instalados los contadores.
11. G-11 *Luz Cabinas individuales M1-M4 y trasteros M4*. Incluye la energía y conservación eléctrica que se utiliza en el alumbrado y accionamientos de puertas de estas fincas. Se excluyen todos los unifamiliares, y 4 garajes dobles de la M2 que se escrituraron como parte integrante de las viviendas de la planta baja, dado que la alimentación eléctrica sale de la propia finca. Es un grupo nuevo.
12. G-12 *Garajes Manzana M-5*. Corresponde a la conservación e instalaciones de las zonas comunes (rampa, puertas entrada/salida, pasillos, alumbrado, ventilación, contra incendios, IBI, etc.) de esta manzana, en lo que se refiere a la planta sótano de garajes.
13. G-13 *Garajes Manzana M-6A*. Corresponde a la conservación e instalaciones de las zonas comunes (rampa, puertas entrada/salida, pasillos, alumbrado, ventilación, contra incendios, IBI, etc.) de esta manzana, en lo que se refiere a la planta sótano de garajes.
14. G-14 *Garajes Manzana M-6B*. Corresponde a la conservación e instalaciones de las zonas comunes (rampa, puertas entrada/salida, pasillos, alumbrado, ventilación, contra incendios, IBI, etc.) de esta manzana, en lo que se refiere a la planta sótano de garajes.
15. G-15 *Cabinas individuales M1-M4*. Corresponde al servicio de mantenimiento predictivo y preventivo de las puertas de las cabinas individuales de esas manzanas. Se incluyen también las de unifamiliares. Desde 2016 se decidió que las averías las pagara cada propietario.
16. G-16 *M4 Pisos Fresno 2-4-6*. Corresponde a conservación de esta submanzana, exceptuando garajes
17. G-17 *M1 Unifamiliares impares Ailanto 1-23*. Corresponde a la conservación de elementos comunes (estructura, cubierta, fachada, saneamiento horizontal, etc.) de esta submanzana
18. G-18 *M1 Unifamiliares pares Abedul 2-24*. Corresponde a la conservación de elementos comunes (estructura, cubierta de teja, fachada, saneamiento horizontal, etc.) de esta submanzana
19. G-19 *M2 Unifamiliares impares Abedul 1-23*. Corresponde a la conservación de elementos comunes (estructura, cubierta de teja, fachada, saneamiento horizontal, etc.) de esta submanzana
20. G-20 *M3 Unifamiliares pares Roble 2-24*. Corresponde a la conservación de elementos comunes (estructura, cubierta de teja, fachada, saneamiento horizontal, etc.) de esta submanzana
21. G-21 *M3 Unifamiliares impares Roble 1-23*. Corresponde a la conservación de elementos comunes (estructura, cubierta de teja, fachada, saneamiento horizontal, etc.) de esta submanzana
22. G-22 *M4 Unifamiliares pares Encina 2-24*. Corresponde a la conservación de elementos comunes (estructura, cubierta de teja, fachada, saneamiento horizontal, etc.) de esta submanzana
23. G-23 *M3 Unifamiliares pares Encina 1-23*. Corresponde a la conservación de elementos comunes (estructura, cubierta de teja, fachada, saneamiento horizontal, etc.) de esta submanzana

- f. Respecto a las obras e instalaciones que permitan el **acceso a la finca de personas con discapacidad** mecánica, esta comisión entiende que, al ser obligatoria su ejecución cuando un afectado residente lo solicita, deben ser sufragadas por la totalidad de la manzana en cuestión, pues es la última agregación con coeficientes de reparto establecidos. La aplicación que, históricamente se ha venido haciendo, de que lo sufrague exclusivamente el portal afectado, solo puede entenderse desde la impericia de los administradores, y siempre que hubiera sido aceptada expresamente por todos los propietarios de la escalera afectada.
- g. En cuanto a **obras de conservación no obligatorias y que no afecten a toda una manzana o submanzana**, como puede ser el pintado de un único portal o escalera de una submanzana, esta comisión entiende que, si lo aprueban y sufragan los propietarios afectados y cuentan con la aquiescencia de la manzana o submanzana, nada tiene que decir.
- h. Como todo documento de trabajo, cuando sea publicado e implementado, es posible que se **detecte algún error**, en cuyo caso, una vez analizado se procedería a subsanarlo. En todo caso, los coeficientes aquí establecidos será de aplicación a partir del 01.01.2023 (es correcto el año). Y las correcciones que devinieran aplicarían únicamente para ejercicios no liquidados, posteriores a la fecha indicada.
- i. Este dictamen debería **hacerse llegar a todos los propietarios y recibirse las observaciones con anterioridad al 9 de diciembre 2025**, fecha en que se comenzará a liquidar los ejercicios pendientes, pues fue la Junta General del Conjunto Residencial quien mandató su ejecución. (*Tras distribuirse y recibidas alegaciones, verificadas en escrituras 4 garajes dobles M2 se incorporaron a la Rev. 01; y después, de forma análoga para 4 garajes dobles M3, incorporándose a la presente Rev. 02*)
- j. El presente documento, en su Rev. 02 ha sido aprobado por unanimidad de los miembros de la Comisión de Gestión, en fecha de 5 de enero de 2026

**IV. Difusión:**

- Administrador
- Comisión de Gobierno
- Empleado Conjunto Residencial
- Propietarios del Conjunto Residencial

**V. Anexos:**

- Hoja Excel (Rev. 02 de 5 de enero de 2026) con la estructura de coeficientes de reparto. Está protegida, permitiendo, no obstante, ver todas las fórmulas y realizar cualquier copia, operación y formato de vista, a través de esta hoja
- Anexo (Rev. 02) aparte impreso con Coeficientes de participación en grupos de reparto 2025 (DINA3 horizontal)