



Comisión de Gestión del Conjunto Residencial

Asunto: Dictamen 2025.013. Distribución interior de agua potable.

Fecha: Lunes 15 de diciembre de 2025

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

Peticionario: Presidente Comisión de Gobierno.

I. Antecedentes:

- a. En el Punto 5 del Acta de la Comisión de Gobierno de 25 de septiembre 2025, se lee: *“Se acuerda, por unanimidad de los asistentes, encargar a la Comisión de Gestión que analice el cumplimiento contractual establecido con la empresa encargada de la lectura de contadores de agua, Gómez Group, así como las distribuciones económicas individuales, y también, la conveniencia o no de salir al mercado”*.
- b. Desde la génesis de la urbanización, el Promotor del Conjunto Residencial pactó con el Ayuntamiento que **solo habría un contrato colectivo de suministro**, y sería tratado, a efectos de la factura de agua potable, y el resto de tasas como depuración y basuras, como un único abonado con los parámetros de bloques individuales multiplicados por el número de viviendas (358).
- c. El **diferencial entre el recibo pagado al Ayto., y la distribución de cuotas** por agua a los vecinos, deberá ser positivo todos los meses referidos al consumo (no al de pago), excepto los del periodo piscinas (mayo-agosto). Ese diferencial va al grupo de reparto 01 Gastos Comunes Urbanización, como una aportación o menor gasto. En definitiva, se trata a cada propietario como si le facturara el Ayuntamiento, y el diferencial revierte a toda la urbanización como subvención al coste de suministro de agua a las piscinas (principalmente) y otros usos comunes; siendo irrelevante, a estos efectos, si llega a cubrir todo ese coste, o solo parcialmente.
- d. Sigue **vigente el contrato de lectura y mantenimiento suscrito el 13 de noviembre de 2013**, donde se cambiaron todos los contadores a otros con tele lectura vía radio, pasando estos a ser propiedad del Conjunto Residencial. Se financió la adquisición hasta 2018. Se contrató, ya en 2013, la *“función lectura”*; esto es la lectura mensual y el mantenimiento predictivo, preventivo y correctivo de los equipos de medida, incluida la sustitución. **No se ha encontrado novación explícita** incorporada al inicial.
- e. El contrato citado en el Anexo I, cláusula tercera, párrafos 4º y 5º dice: *“A partir del 1º de enero de 2019, la cantidad anual será la resultante de actualizar la cifra de 2.593,99 €, correspondiente a lectura más mantenimiento integral, con las variaciones de IPC que hubiesen tenido lugar a lo largo del primer periodo contractual 2014-2019. A partir del 1º de enero de 2020 la cantidad anual se determinará actualizando la cifra resultante del ejercicio precedente con el IPC antes detallado”*.
- f. No hay evidencia de que alguna Comisión de Gobierno desde esa época lo haya respetado, facturándose por la contratista y **pagándose por el administrador algo más del doble** (como cuando se estaba amortizando la adquisición de equipos); y, además, en algunos casos **pagando aparte la reposición del contador o el viaje para llevarlo a efecto**. Debe apuntarse, que aquellas facturas recurrentes pagadas, no pasan por el conserje para su visto bueno; y que en las de sustitución de equipos, éste únicamente firma que se ha hecho el trabajo y, en su caso, el tiempo; nunca incluye la revisión de precios unitarios ni condiciones económicas previstas en contrato (precio cero en este caso)

Comunidad de Propietarios Conjunto Residencial La Floresta. C/ Kentya, s/nº. 50.012 ZARAGOZA

CIF: H-50.630.862.

Conserjería: ✉ floresta.conserje@gmail.com ☎ 976.752.656.

Administrador: D. Ricardo Navarro de Jorge ✉ direccion@numaconsultores.com, ☎ 976 480 570

- g. En los sucesivos traspasos de las comisiones de gobierno, siendo generosos, se ha confiado en la profesionalidad de los administradores, para que realmente gestionaran la conservación del Conjunto residencial; olvidando que su prestación, cuando se firman los contratos de servicios que ellos facilitan, se restringen a una mera gestión de tesorería, contabilización de gastos, y de peticiones de oferta a contratas, la mayor parte de las veces sin una especificación que delimite el alcance y condiciones.
- h. Las sucesivas contratas de administración, que desde 2018 han prestado servicios, se han limitado a cumplir únicamente lo indicado en el párrafo anterior. Fue el 1 de julio de 2024 cuando se ejecutó el acuerdo unánime de la Junta General anterior en el sentido de formalizar un contrato de prestación de servicios con el administrador actual, acorde a las necesidades del Conjunto Residencial.
- i. Consecuencia de ese contrato, y de lo indicado en el primer párrafo de estos antecedentes, se ha procedido a analizar la contrata (alcance), a **redactar un nuevo contrato**, a ponerlo en manos de la actual contratista, y a solicitar un precio para ese alcance y condiciones.
- j. Así, desde el verano 2025, con la Comisión de Gestión constituida, se ha exigido el **control empírico mensual tras la medida, de posibles fugas**, bien en las redes de distribución comunes o en las privadas de los vecinos, avisando a éstos últimos con prontitud, en cuanto se detecta la anomalía.
- k. El 28 de noviembre 2025 tuvo lugar una reunión en la Floresta, con la presencia del Administrador, la oficial designada por éste para la Floresta, un comercial de la contratista y 3 miembros de la comisión de gestión, donde se aclaró y matizaron algunos aspectos menores del contrato tipo facilitado. El **precio anual ofertado en esa reunión (7.839,12 € + iva) está en coherencia con lo que se le estaba pagando actualmente** desde el Conjunto Residencial. Pero muy lejos del contractual vigente 3.271,02 € (2.593,99 x 1.261). En ambos casos hay que añadir el IVA vigente del 21%
- l. Posteriormente, hubo varias conversaciones telefónicas con la Contratista a este respecto, recibiendo una **oferta final de 999999999999 € /año + IVA**, para el alcance "*función lectura con mantenimiento integral de los equipos propiedad de la Floresta, incluida su reposición*"
- m. Resulta un hecho que en los ejercicios 23 y 24 analizados, El Conjunto Residencial ingresó por consumo de agua de los vecinos la cantidad 108.318,37 y 100.069,74 € respectivamente; y las cifras pagadas a la contratista, al Ayto., y al Instituto Aragonés del Agua fueron 115.244,04 y 116.748,72 €, respectivamente. Esto es, entre **los dos años, hay 23.604,73 € que se ha recaudado de menos**, y que será repartido por enteros en las liquidaciones individuales de saldos correspondiente a esos años, pues resulta inviable rehacer las cuentas de este servicio; serían 25.776 recibos. No se ha entrado a dilucidar si las diferencias se deben a que no se ha repercutido la factura de agua todos los meses, a que las valoraciones repercutidas eran erróneas, a facturas no contabilizadas debido al método de caja exigido por el Conjunto Residencial, a despilfarro de agua en las piscinas, o a la asunción de fugas con cargo a la Comunidad, por no discutir con el vecino responsable de las pérdidas, y no haberse tramitado después al Ayto. la correspondiente reducción.
- n. Por otro lado, se han analizado, con los precios públicos actuales, los **recibos pagados por el Conjunto Residencial, y los individuales que la contratista prepara mensualmente**, encontrándose en agosto 2025 lo siguiente:

1. Las **facturas del Ayuntamiento** (abastecimiento, basuras y saneamiento), son mensuales, se ajustan a la normativa y se pagan entre 80 y 90 días después de la lectura.
2. Los **recibos del IMAR** (Impuesto medioambiental de las Aguas Residuales) gestionados por el Instituto Aragonés de agua, son trimestrales, parcelados por meses, se ajustan a la normativa y se pagan unos 400 días después de la última lectura.
3. El **recibo interno del consumo** del mes de julio de un vecino, a título de ejemplo, con ref. liquidación 08663-00002-00174, donde se recogen los costes tipo Ayuntamiento y previsión del IMAR, con un plazo de pago de menos de 15 días desde la lectura, computa una cifra de 111.89 €, cuando debería ser de 96.63 €. El error de valoración está en que no aplican el coeficiente reductor del impuesto IMAR a la parte variable de consumo.
4. El consumo teórico de **agua en las piscinas** aplicando el protocolo vigente de calidad del agua (cero vertido de agua de baño) es de 2.824 m³ (La DGA tiene establecido 6.634 m³). El coste de este agua, considerada como un consumo individual y con lo establecido por la DGA sería de 29.843 €. El precio teórico estimado real que sale por temporada, aplicando el protocolo establecido por el Conjunto residencial (no despilfarro agua de baño) y a precios de 2025, es de 4.217 €, consecuencia del efecto de muchos vecinos que no cubren el tramo 2 de consumo, alguno que no cubre ni el tramo 1, y las aportaciones de los que llegan al tramo 3 de consumo, que se pagan al Ayto al precio T2.
5. Ha llamado la atención que en Junio 2025 se han consumido 210 m³/día frente a los 187 de 2024.
- o. El **nivel de agua en las piscinas a final de noviembre 2025** alcanza los skimmers de autolimpieza mecánica, para los elementos que flotan en superficie.
- p. En la reunión extraordinaria de 15 de diciembre de 2025, de la Comisión de Gestión, se procede a aprobar formalmente el contenido del presente dictamen, haciéndose constar que ya se había anticipado el voto favorable con antelación a la reunión de la Comisión de Gobierno de esta misma fecha, 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, se ha procedido a documentar la situación con (i) el contrato de 2013 vigente; (ii) el alcance históricos facturado por la contratista, pagado por el administrador con la no oposición de la Comisión de Gobierno; (iii) la oferta verbal presentada en la reunión de 28 de noviembre 2025; y (iv), la novación tácita contractual llevada a cabo por las Partes durante casi 7 años.
- c. Analizado la oferta final del contratista en el mercado 2025, considerando la propiedad de nuestros equipos de medida, y el alcance que requerimos, parece inviable encontrar un contratista a los precios teóricos del contrato vigente, sí en el entorno de los que se está pagando, pero la oferta es nimia, y todos los prestadores del servicio se conocen muy bien; y también, quien atiende a cada cliente.
- d. El nivel de agua en piscinas en invierno no debe alcanzar los skimmers, pues si se produce una helada quedarán dañados los mecanismos, de forma irrecuperable, en la mayor parte de los casos.



Comisión de Gestión del Conjunto Residencial

III. Dictamen:

- a. Se considera **irrecuperable lo pagado por encima de lo previsto en contrato**, desde 2019; pues el pago de las facturas de forma reiterada implica una conformidad explícita al contenido de las mismas.
- b. Cualquiera de las Partes ha podido, y puede, denunciar el contrato vigente hasta el 15 de enero de cada año; por esta razón y lo arriba considerado, **no se estima oportuno salir al mercado**, y se prefiere renegociar un nuevo contrato con el actual contratista.
- c. **No debe pagarse ningún nuevo cargo por sustitución de equipos**, mientras esté vigente el actual contrato.
- d. Debe exigirse **puntual y mensualmente el listado de lecturas** de los 367 contadores (358+5+3+1), así como de la lectura anterior, en formato Excel
- e. A la vista de los antecedentes y considerandos previos, **se estima admisible y ajustado a mercado**, la cifra de **99999999 €** /año 2026 por la *“función lectura con mantenimiento integral de los equipos propiedad de la Floresta, incluida su reposición”*
- f. Se adjunta **contrato tipo que, entendemos como el mejor posible**, a esta fecha y momento de mercado; al objeto de que la Comisión de Gobierno lo estudie y, en su caso, se proceda a suscribirlo.
- g. Los recibos individuales deberán **incluir el coste de lectura y mantenimiento integral de contadores**, cantidad idéntica para cada vecino y con un importe de 1/367 del precio pactado con la Contratista. En cuanto a las reparaciones que tuvieran que realizarse en la red de distribución común (hasta contadores excluidos) irá a cargo del Grupo 01 *Gastos Comunes urbanización*, epígrafe G-0177 *Red de agua potable y depósitos*.
- h. Las **piscinas deben** quedar llenas antes del 20 de mayo. Y no deberán incorporar agua desde una semana antes del cierre, hasta que se vacíen en la primavera del año siguiente (abril).
- i. El presente documento ha sido aprobado por unanimidad de los miembros de la Comisión de Gestión

IV. Difusión:

- Administrador
- Empleado Conjunto Residencial
- Comisión de Gobierno

V. Anexos:

- Anexo I. Hoja Excel Distribución agua potable. estimación ingresos-gastos, precios julio 2025 consumos reales de algunos periodos tipo, en €.
- Anexo II. Contrato mantenimiento integral de contadores de agua y repercusión del consumo individual. La Floresta, zaragoza (8 páginas)

Nota: La hoja Excel citada, permite introducir datos básicos de un recibo de agua individual para conocer si está bien calculada, con las tarifas vigentes a agosto 2025.

Comunidad de Propietarios Conjunto Residencial La Floresta. C/ Kentya, s/nº. 50.012 ZARAGOZA

CIF: H-50.630.862.

Conserjería: ✉ floresta.conserje@gmail.com ☎ 976.752.656.

Administrador: D. Ricardo Navarro de Jorge ✉ direccion@numaconsultores.com, ☎ 976 480 570



Comisión de Gestión del Conjunto Residencial

DISTRIBUCION AGUA POTABLE. ESTIMACIÓN INGRESOS-GASTOS, PRECIOS JULIO 2025 CONSUMOS REALES DE ALGUNOS PERIODOS TIPO, en €

Concepto		Ud	Normativa	Ayto	IMAR	Vecino	Vecino	Vecino	Piscina	Piscina	Piscina	Piscina	Otro
									A precios como si fuera un vecino			Protocolo	
Factura / Recibo		n/a	Modelo	28374	249029701177677	2-00155	2-00161	2-00174	Llenado	Rellenado	hasta 5%/dia	Verano	
Lectura	Mes de consumo	mes	jul-25	jul-25	T2-2024	dic-23	jun-24	jul-25	may-26	sep-26	sep-26	Verano	
	Mes de cobro	mes	octubre	15-oct	Ag-25	ene-24	jul-24	Agosto	jun-26	sep-26	sep-26	jun-oct	
	Fecha lectura inicial	dia	26/06/2025	26/06/2025	01/04/2024	02/11/2023	25/05/2024	30/06/2025	26/04/2026	07/06/2026	07/06/2026	24/06/2026	
	Fecha lectura final	dia	25/07/2025	25/07/2025	30/06/2024	05/12/2023	25/06/2024	29/07/2025	25/05/2026	15/09/2026	15/09/2026	15/09/2026	
	Lectura inicial m3	m3	665.394	665.394	600.200	572	665	924	0	0	0	0	
	Lectura final m3	m3	670.911	670.911	613.945	588	704	954	890	1.294	4.450	2.184	
Recibo	Fecha emisión recibo	dia	26/08/2025	26/08/2025	22/08/2025	05/12/2023	25/06/2024	29/07/2025	30/05/2026	30/09/2026	30/09/2026	Verano	
	Fecha giro recibo	dia	15/10/2025	15/10/2025	22/08/2025	02/01/2024	03/08/2024	29/08/2025	01/06/2026	07/10/2026	07/10/2026	Verano	
	Plazo de pago desde lectura	dia	82	82	418	28	39	31	7	22	22	30	0
Consumo Periodo	Dias periodo	dia	29	29	90	33	31	29	29	100	100	83	0
	Consumo total m3	m3	5.517	5.517	13.745	16	39	30	890	1.294	4.450	2.184	0
	Consumo diario promedio	m3	190,24138	190,24138	473,96552	0,5517241	1,3448276	1,0344828	30,689655	44,62069	153,44828	75,310345	0
	Numero de vecinos	nº	358	358	358	1	1	1	1	1	1	1	1
	Consumo tramo 1	m3	2076,4	2076,4	6444	6,6	6,2	5,8	5,8	20	20	0	0
	Consumo tramo 2	m3	3440,6	3440,6	7301	9,4	12,896	12,064	12,064	41,6	41,6	2.184	0
	Consumo tramo 3	m3	0	0	0	0	19,904	12,136	872,136	1232,4	4388,4	0	0
Abastecimiento	Cuota fija y contador	€/dia,veci	0,090093	0,090093		0,090093	0,090093	0,090093	0,090093	0,090093	0,090093	0	0,090093
	Precio tramo 1 en €/m3	€/m3	0,279	0,279		0,279	0,279	0,279	0,279	0,279	0,279	0,279	0,279
	Precio tramo 2 en €/m3	€/m3	0,669	0,669		0,669	0,669	0,669	0,669	0,669	0,669	0,669	0,669
	Precio tramo 3 en €/m3	€/m3	1,673	1,673		1,673	1,673	1,673	1,673	1,673	1,673	1,673	1,673
	BASE IMPONIBLE	€	3.816,42	3.816,42		11,10	46,45	32,61	1.471,39	2.104,22	7.384,21	1.461,10	-
Basura	Precio Recogida (<0,283 m3/dia)	€/dia,veci	0,1051781	0,1051781		0,1051781	0,1051781	0,1051781	n/a	n/a	n/a	n/a	0,1051781
	Precio Recogida (>0,283 m3/dia)	€/dia,veci	0,1158082	0,1201096		0,1201096	0,1201096	0,1201096	n/a	n/a	n/a	n/a	0,1201096
	Precio Tratamiento (<0,283 m3/dia)	€/dia,veci	0,0830685	0,0830685		0,0830685	0,0830685	0,0830685	n/a	n/a	n/a	n/a	0,0830685
	Precio Tratamiento(>0,283 m3/dia)	€/dia,veci	0,0913699	0,0913699		0,0913699	0,0913699	0,0913699	n/a	n/a	n/a	n/a	0,0913699
	Coste recogida tramo 1	€	0	0		0	0	0	n/a	n/a	n/a	n/a	0
	Coste recogida tramo 2	€	1202,3209	1246,9778		3,9636164	3,7233973	3,4831781	n/a	n/a	n/a	n/a	0
	Coste tratamiento tramo 1	€	0	0		0	0	0	n/a	n/a	n/a	n/a	0
	Coste tratamiento tramo 2	€	948,60192	948,60192		3,0152055	2,8324658	2,649726	n/a	n/a	n/a	n/a	0
	BASE IMPONIBLE	€	2.150,92	2.195,58		6,98	6,56	6,13	n/a	n/a	n/a	n/a	0
Saneamiento	Cuota fija y contador	€/dia,veci	0,062125	0,062125		0,062125	0,062125	0,062125	0,062125	0,062125	0,062125	0	0,062125
	Precio tramo 1 en €/m3	€/m3	0,328	0,328		0,328	0,328	0,328	0,328	0,328	0,328	0,328	0,328
	Precio tramo 2 en €/m3	€/m3	0,787	0,787		0,787	0,787	0,787	0,787	0,787	0,787	0,787	0,787
	Precio tramo 2 en €/m3	€/m3	1,968	1,968		1,968	1,968	1,968	1,968	1,968	1,968	1,968	1,968
	BASE IMPONIBLE	€	4.033,79	4.033,79		11,61	53,28	37,08	1.729,56	2.470,87	8.681,88	1.718,81	-
IVA 10% s/bases impon.		€	1.000,11	1.004,58		2,97	10,63	7,58	320,09	457,51	1.606,61	317,99	-
RECIBO AYTO		€	11.001,25	11.050,37		32,66	116,91	83,40	3.521,04	5.032,61	17.672,71	3.497,89	-
IMAR	Cuota fija y contador	€/dia,veci	0,1521074		0,1521074	0,1521074	0,1521074	0,1521074	0,1521074	0,1521074	0,1521074	0	0,1521074
	Precio tramo 1 en €/m3	€/m3	0,3574		0,3574	0,3574	0,3574	0,3574	0,3574	0,3574	0,3574	0,3574	0,3574
	Precio tramo 2 en €/m3	€/m3	0,8235		0,8235	0,8235	0,8235	0,8235	0,8235	0,8235	0,8235	0,8235	0,8235
	Precio tramo 2 en €/m3	€/m3	1,3727		1,3727	1,3727	1,3727	1,3727	1,3727	1,3727	1,3727	1,3727	1,3727
	Coefficiente reductor a todo	%	40%		40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
	RECIBO AIMAR	€	2.061,85		5.286,54	6,05	17,95	13,23	485,44	699,33	2.432,23	719,41	-
TOTAL A PAGAR		€	13.063,10	11.050,37	5.286,54	38,71	134,86	96,63	4.006,48	5.731,94	20.104,93	4.217,30	-
REAL				11.051,06	5.287,11	30,67	122,07	111,89	Arriba ^^ Estimado 2026 tarifa 2025				