



Comisión de Gestión del Conjunto Residencial

Asunto: Dictamen 2026.007. Preasignación turno presidentes y vicepresidentes

Fecha: Lunes, 1 de junio de 2026

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

Peticionario: Administrador del C.R. La Floresta, el 15 de abril 2026

I. Antecedentes:

- a. El Conjunto Residencial La Floresta se compone de 7 manzanas, M1, M2, M3, M4, M5, M6A y M6B.
- b. Cada una de las manzanas se representa por un presidente y vicepresidente que se nombran en Junta General, siguiendo un turno rotatorio, salvo cuando hay candidatos y son aceptados por la mayoría de su manzana.
- c. Los presidentes de las 7 manzanas componen la Comisión de Gobierno y, entre ellos, designan al Presidente del Conjunto Residencial. De no consensuarse, se hace por turno rotatorio, salvo casos en que la presidencia de una manzana la ostenta el vicepresidente por incomparecencia del presidente de turno.
- d. Los cargos son anuales y se renuevan en la Junta General.
- e. En los últimos años ha habido varios cambios de administrador, se ha perdido documentación relevante a este respecto, y no existe una regla o algoritmo claro para asignar los cargos.
- f. El actual Administrador, al nombrar los cargos para 2026, recibió quejas de personas decían haber ocupado recientemente el cargo, por lo que se negaban a aceptarlo. Al haber sido aprobados los cargos en la Junta General (de su manzana), las personas disconformes deberían haber ocupado el cargo asignado hasta que la manzana designara en junta general otro presidente; cosa que tampoco se ha producido, con el riesgo de que pudiera condicionar o desautorizar acuerdos tomados por escasa mayoría en la Comisión de Gobierno.
- g. Ante esta situación, el Administrador solicita a esta Comisión de Gestión la realización de un calendario o turno, para evitar situaciones como la acaecida en este año 2026.

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. Los cargos de presidente y vicepresidente, corresponden a la propiedad, y ésta siempre tiene un dueño, por lo que debería ser ejercida por su propietario, por su tutor, o por la persona de confianza que designara, evitando el “*ya soy mayor, o estoy enfermo*” para no comparecer, ni designar a otra persona que aceptara la representación.
- c. Se ha localizado listados con los presidentes y vicepresidentes desde el año 2008. El origen ha sido las actas de junta general, y en otros datos aportados por el conserje de la urbanización.

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

- d. Hasta la salida de la Promotora de la Comisión de Gobierno, en representación de las manzanas no construidas, la función de presidente fue, objetivamente, solo honorífica y formal, pero no llevaba el peso de gestionar las infraestructuras de la parte de viviendas ya ocupadas.
- e. El cargo de vicepresidente de manzana, cuando el presidente ejerce, no deja de ser una suplencia sin mayor responsabilidad ni dedicación que la que él quiera adoptar en favor de su manzana
- f. El libro de actas, según Administración, nunca lo recibió de la anterior administración, y nunca ha estado depositado en los archivos del Conjunto Residencial
- g. Parece poco relevante buscar datos anteriores, de difícil contraste sin el libro de actas. Por ello, parece más pragmático establecer un turno aplicable a futuro, siempre que la Junta General así lo apruebe. Lo cual, no quiere decir, que no haya que incorporar desempeños anteriores, y/o corregir el listado propuesto, con aquellas informaciones que los presuntos perjudicados pudieran hacer llegar.
- h. Al requerirse presidentes y vicepresidentes para cada manzana, se ha realizado el estudio manzana por manzana, teniendo en cuenta que en las manzanas M1, M2, M3 y M4, uno de los dos cargos sea de unifamiliar y el otro de plurifamiliar, tal como se ha efectuado a lo largo de la historia, si bien no está recogido en sus estatutos.
- i. Se ha intentado que el calendario de turnos tenga una continuidad con los datos históricos, pero en algunos casos ha sido muy difícil cuadrar todas las opciones, o imposible fijar una única regla.
- j. La elección de presidente del Conjunto Residencial (presidente general), tal como establecen las Normas Regulatoras del Conjunto Residencial, se realizará por acuerdo entre los 7 presidentes. Históricamente cuando no han existido candidatos, se ha aplicado un turno rotatorio en orden de las manzanas: M1, M2, M3, M4, M5, M6A y M6B. En un caso en que el representante de la manzana que debiera ostentar la presidencia general correspondía al vicepresidente de manzana, por incomparecencia (justificada o no) del presidente, se aplicó sorteo entre los 7.
- k. En el año 2026, la presidencia general la ostenta la presidenta de la M3, consecuencia del sorteo debido a la situación antes citada.

III. Dictamen:

- a. Cuando no haya candidatos validados por la junta general de manzana, el cargo de presidente y vicepresidente deberán ser desempeñados por la persona que el propietario designe para que represente esa propiedad. Y deberá designarlo.
- b. Cuando la junta general de manzana valide la candidatura voluntaria presentada, se libera al que le tocaba por turno, y contará como si hubiera desempeñado el cargo
- c. **Manzana M1.** Hay 24 unifamiliares y 31 plurifamiliares. Al ser 55 los vecinos, se ha preparado un calendario de 55 años donde cada vecino ejercerá una vez de presidente. Los vecinos de unifamiliares ocuparán más veces los cargos de vicepresidente, al ser menos. Para comenzar en 2027, en unifamiliares se ha seguido la secuencia que había; y en plurifamiliares, al no estar clara, se ha comenzado

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

desde el principio del listado. El listado es continuo y solo se hace un cambio en los años 2068, 2080 y 2081 para cuadrar los cargos.

- d. **Manzana M2.** Hay 24 unifamiliares y 24 plurifamiliares. Al ser 48 los vecinos, se ha preparado un calendario de 48 años donde cada vecino ejercerá una vez de presidente. Tanto en unifamiliares como en plurifamiliares, para comenzar en 2027, se ha seguido la tendencia marcada.
- e. **Manzana M3.** Hay 24 unifamiliares y 24 plurifamiliares. Al ser 48 los vecinos, se ha preparado un calendario de 48 años donde cada vecino ejercerá una vez de presidente. Tanto en unifamiliares como en plurifamiliares, para comenzar en 2027, y no ser nítida la tendencia actual de turnos, se ha intentado que los vecinos no repitieran presidencia hasta al menos pasados 10 años, contando los datos anteriores a 2026.
- f. **Manzana M4.** Hay 12 unifamiliares y 40 plurifamiliares. Al ser 52 los vecinos, se ha preparado un calendario de 52 años donde cada vecino ejercerá una vez de presidente. Para comenzar en 2027, en unifamiliares se ha seguido la tendencia actual; y en plurifamiliares se ha hecho a partir de los últimos presidentes para evitar pudiesen repetir en un tiempo cercano.
- g. **Manzana M5.** Hay 55 plurifamiliares. Al ser 55 los vecinos, se ha preparado un calendario de 55 años donde cada vecino ejercerá una vez de presidente. Para comenzar en 2027, y observándose dos tendencias dispares, se han descartado ambas. Se ha partido en dos el listado de vecinos, combinando ambas partes para la asignación de cargos.
- h. **Manzana M6A.** Hay 50 plurifamiliares. Al ser 50 vecinos, se ha preparado un calendario de 50 años donde cada vecino ejercerá una vez de presidente. Para comenzar en 2027, habiendo una tendencia muy clara actualmente, se ha seguido dicha tendencia.
- i. **Manzana M6B.** Hay 50 plurifamiliares. Al ser 50 vecinos, se ha preparado un calendario de 50 años donde cada vecino ejercerá una vez de presidente. Para comenzar en 2027, habiendo una tendencia bastante clara los últimos años, se ha seguido dicha tendencia.
- j. **Presidencia de la Comisión de Gobierno del Conjunto Residencial** (Presidente General). Si no se ponen de acuerdo los 7 presidentes en elegir a uno de ellos como Presidente General, o la forma para elegirlo, se hará por turno rotatorio. En 2027 le correspondería al Presidente de M4.
- k. Se dará traslado a la Comisión de Gobierno para su debate y aprobación o no, y su difusión a los vecinos, para corregir aquellos errores que se hubieran detectado, e incluso introducir mejoras. Después, debería llevarse a junta General extraordinaria u ordinaria/extraordinaria, donde se incorporasen otras propuestas alternativas que los interesados hicieran llegar, para votar por manzanas la que se considere más adecuada.
- l. 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

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