

Asunto: Dictamen 2026.008. Análisis aseveraciones SGS de 27.05.2026.

Fecha: Lunes 1 de junio de 2025

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

Peticionario: Administrador

I. Antecedentes:

- a. En fecha 29 de mayo, el administrador solicita que se analice el fundamento de las siguientes aseveraciones remitidas por la copropietaria SGS, que se transcribe textual:

*Según he podido observar, se están tomando decisiones por parte de las distintas **comisiones de gobierno** que no queda muy claro que puedan tomar por sí misma sin consulta previa en Junta General, algunos ejemplos que yo he constatado:*

- **Cambio página web con un coste aproximado de 5.000€ -->** el año pasado se cambió la página web sin aprobación de la Junta General (coste sobre los 5.000€). Siendo que había ya una web, que contenía información de años anteriores y que, que yo sepa, no había recibido ninguna queja puesto que apenas la consultamos los vecinos. Se informó por email a los propietarios de la nueva web, así como de una aplicación de gestión de comunidades, ni siquiera se dieron explicaciones sobre la necesidad que había generado dicha modificación, sólo la anunciaron a hechos consumados. ¿No tenía que haber sido aprobado en Junta General y más con ese importe?
- **Facturación consumo agua fría a los vecinos en el tramo 3 cuando el Ayuntamiento de Zaragoza no nos factura dicho tramo -->** Hay muchos vecinos quejándose sobre sus recibos de agua (sobre todos aquellos de bajos con jardín), y resulta que la Comisión de Gobierno anterior aprobó el facturar a los vecinos un precio por el agua que no paga la Comunidad de vecinos (siguiendo un dictamen de la comisión de gestión). Según he visto yo en las cuentas de 2025, la Comunidad ha sacado un "beneficio" de casi 32.000€ (facturado por el Ayuntamiento 112.669,60€ e ingresado por recibos de los vecinos 144.306,24€). ¿No es una decisión de todos los vecinos si queremos contribuir a título particular a esta financiación extra de la Comunidad?
- **Cancelación ¿provisional? de la compra ordenador conserje aprobada en Junta General --** > curiosamente, la actual comisión de gobierno ha cancelado (espero que de forma provisional), la compra de un ordenador para Juanma, que estaba aprobada en los presupuestos 2026 en la última Junta General Ordinaria. ¿Pueden desoír lo votado y aceptado por la Junta General?
- Etc, etc, etc, porque cada tema que indagas, se encuentran anomalías 🙄

- b. En la reunión ordinaria de 1 de junio de 2026, de la Comisión de Gestión, se procede a considerar el contenido del presente dictamen, redactado de acuerdo a las deliberaciones y directrices previamente consensuadas.



Comisión de Gestión del Conjunto Residencial

II. Análisis:

- 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 referida en el capítulo antecedentes para cada una de las aseveraciones, y que se describe a continuación.
- c. **BLOQUE I**, Dice: ***“Cambio página web con un coste aproximado de 5.000€... no había recibido ninguna queja puesto que apenas la consultamos los vecinos...¿No tenía que haber sido aprobado en Junta General y más con ese importe?”***
- d. El coste de la página Web fue de 1.650 € + iva, y el hosting anual comprometido de 155 €/año, según se desprende del pedido con la mercantil Aldaba de 14.10.2025. es decir, el coste de creación de la página son 1.996,50 €, un 40% de la cifra aseverada por SGS.
- e. La APP puesta a disposición del Conjunto Residencial, es una herramienta contratada por el administrador, y no ha supuesto incremento per se, ni en la cuota de administración.
- f. Las cantidades pagadas según contrato vigente por *“mantenimiento y gestión web”* en el ejercicio 2025 solo hasta agosto 2025, fueron de 3.483,36 €, pagados íntegramente al mantenedor D^a Clara Carbonell Serrano, residente en el conjunto residencial (En 2024 fueron 2.780,16 €).
- g. En el verano de 2025, se cayó la Web. El servicio se restauró unos 15 días después. Nunca se supo formalmente la razón, pero todo apunta a que el mantenedor no había pagado el Hosting.
- h. La iniciativa y la decisión final del cambio de plataforma (la anterior procedía de 2013, donde no existían los smartphones), y también de mantenedor (reducción de costes anuales de operación superior al 90%), fue tomada por la Comisión de Gobierno, Ente con competencias para ello, según las Normas Reguladoras del Conjunto Residencial.
- i. La Comisión de Gestión elaboró, por encargo de la Comisión de Gobierno, el Dictamen 2025.003 Floresta. Comisión de gestión. Análisis acceso y coste servicio Web; y después el Dictamen 2025.009 Floresta. Comisión de gestión. Estructura página Web. Dichos documentos son de acceso público a propietarios en la plataforma web.
- j. La información económica de los puntos anteriores está recogida en el fichero Excel 2026.002. Floresta. Liquidación saldos 2025, que acompaña el dictamen 2026.002 Floresta. Comisión de gestión. 2025 Liquidación saldos individuales. Ambos fueron distribuidos por mail, con la convocatoria de Junta General Ordinaria de febrero 2026. En dicha junta fueron aprobadas las cuentas, sin ningún voto en contra.
- k. **BLOQUE II**, Dice: ***Facturación consumo agua fría a los vecinos en el tramo 3 cuando el Ayuntamiento de Zaragoza no nos factura dicho tramo resulta que la Comisión de Gobierno anterior aprobó el facturar a los vecinos un precio por el agua que no paga la Comunidad de vecinos (siguiendo un dictamen de la comisión de gestión). Según he visto yo en las cuentas de***

2025, la Comunidad ha sacado un "beneficio" de casi 32.000€ (facturado por el Ayuntamiento 112.669,60€ e ingresado por recibos de los vecinos 144.306,24€). ¿No es una decisión de todos los vecinos si queremos contribuir a título particular a esta financiación extra de la Comunidad?

- l. La información económica a este respecto está recogida en el fichero *Excel 2026.002. Floresta. Liquidación saldos 2025*, que acompaña el dictamen *2026.002 Floresta. Comisión de gestión. 2025 Liquidación saldos individuales*. Ambos fueron distribuidos por mail, con la convocatoria de Junta General Ordinaria de febrero 2026. En dicha junta fueron aprobadas las cuentas, sin ningún voto en contra.

Grupo	Denominación	Subgrupo	Grupo	Ajuste	Total
I-0100	Resultado Distribución agua potable	----	3.097,25	----	2.016,44
I-0101	Cuotas emitidas	144.306,24			----
I-0102	Menos factura pagada al Ayto	-112.669,60			----
I-0103	Menos factura pagada al IAA	-18.285,87	0,00		----
I-0104	Menos servicio lectura contadores	-10.253,52			----
I-0190	Varios			-1.080,81	----

- m. A la vista del mismo, el descuadre entre lo facturado y lo cobrado en el ejercicio 2025 fue de 2.016,44 € a favor del Conjunto Residencial, un 94% inferior a lo aseverado por SGS
- n. En fecha 15.12.2025, para su aplicación en 2026, se emite, a petición de la Comisión de Gobierno, el dictamen *2025.013 Floresta. Comisión de gestión. Distribución interior de agua potable*. En él, se sigue el criterio que desde un inicio se aplicó, y se ha aplicado siempre, en el conjunto Residencial, en el sentido de facturar a cada vecino lo que le facturarían las administraciones si lo hicieran directamente; y que para aquellos que no llegan a cubrir todos los tramos de consumo, ese crédito del global del Conjunto Residencial, se repercuta o aplique al consumo comunitario de las piscinas. Con dicho dictamen, cuando la Comisión de Gobierno lo asumió, ejecutó e implementó en contrato, logró reducirse en un 20% el gasto corriente anual de lectura y facturación; así como incluir sin coste adicional el mantenimiento predictivo, preventivo y correctivo de los contadores domésticos.
- o. La información económica de los puntos anteriores está recogida en dictamen *2026.003 Floresta. Comisión de gestión. 2026 Presupuesto y act. Singulares*, así como el complemento *2026.003. Anexo I. 2026 Presupuesto de gastos*. Ambos fueron distribuidos por mail, con la convocatoria de Junta General Ordinaria de febrero 2026. En dicha junta fue aprobado este presupuesto ordinario, sin ningún voto en contra.
- p. **BLOQUE III.** Dice: **"Cancelación ¿provisional? de la compra ordenador conserje aprobada en Junta General --> curiosamente, la actual comisión de gobierno ha cancelado (espero que de forma provisional), la compra de un ordenador para Juanma, que estaba aprobada en los presupuestos 2026 en la última Junta General Ordinaria. ¿Pueden desoír lo votado y aceptado por la Junta General?"**



Comisión de Gestión del Conjunto Residencial

- q. A la fecha de aprobación de este dictamen, no consta en ninguna convocatoria, ni acta de acuerdos de la Comisión de Gobierno lo aseverado por SGS. Tampoco se ha realizado comentario alguno en el desarrollo de las reuniones donde algún miembro de la Comisión de Gestión ha estado como invitado.
- r. En cuanto a la facultad de la Comisión de Gobierno para ejecutar, aplazar, e incluso anular esta inversión considerada en el presupuesto ordinario, que se vota de forma global (sin discernir una votación por partidas) en la Junta General Ordinaria, y que fue aprobado sin ningún voto en contra. Esta Comisión de Gestión, de acuerdo con las Normas Reguladoras del Conjunto Residencial, reconoce que es la Comisión de Gobierno quien tiene la potestad para ejecutar, reorientar o posponer la actuación referida, atendiendo al mejor conocimiento de la situación del hardware existente, de la caja coyuntural, y caja previsible a final del ejercicio, consecuencia del devenir del mismo y de los eventos sobrevenidos que se hubieran producido.

III. Dictamen:

- a. Lo aseverado por **SGS respecto a la página Web, no se ajusta a la realidad de los hechos**; además, resulta extemporáneo, dado que el ejercicio 2025 está cerrado; y también disponía de la documentación necesaria para haberse informado, antes de solicitar explicaciones sobre situaciones inexistentes.
- b. Lo aseverado por **SGS respecto a la facturación individual del agua potable, no se ajusta a la realidad de los hechos**; además, resulta extemporáneo, dado que el ejercicio 2025 está cerrado; también disponía de la documentación necesaria para haberse informado, antes de solicitar explicaciones sobre situaciones inexistentes. Más aún, parece estar proponiendo que el ahorro que puede tener el Conjunto Residencial procedente de aquellos propietarios que tienen un menor consumo, vaya a rebajar el precio de mercado (Ayto + DGA) del agua para aquellos que tienen un gasto mayor (salvo por avería), en vez de repercutir a todo el Conjunto Residencial aplicándolo al consumo de agua en piscinas.
- c. Tampoco debe olvidarse que en 2014 los propietarios de jardines privativos **rechazaron sufragar una actuación singular** para regar sus jardines con agua del canal. Suponía una inversión inicial que se recuperaba en dos años, y, desde un inicio, con **coste del agua cero**.
- d. Lo aseverado por **SGS respecto al PC para conserjería, no se ajusta a la realidad de los hechos**, hoy es una mera especulación gratuita.
- e. Este tipo de actuaciones, nos referimos al contenido del escrito analizado, debería ser resuelto por el administrador en las reuniones semanales de forma presencial y verbal. Simplemente por una mera cuestión de **respeto al tiempo de los demás**. Parece inadmisibles que haya que dedicar cinco horas hombre (dos horas de preparación e involucrar a doce personas durante unos 15 minutos), para contestar formal y rigurosamente a unas **ocurrencias, que solo generan ruido y enfrentamiento**, siendo caritativos en la valoración.



Comisión de Gestión del Conjunto Residencial

- f. El presente dictamen ha sido aprobado por unanimidad de sus miembros en la reunión ordinaria del 01.06.2026

IV. Difusión:

- Administrador
- Comisión de Gobierno
- Empleado Conjunto Residencial
- Copropietario SGS