

## ACTA COMISIÓN DE GOBIERNO CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA

En ZARAGOZA, siendo las 17:00 horas del día 7 de mayo de 2026, y en CLUB SOCIAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA, debidamente convocados, se reúnen en única convocatoria los miembros de la Comisión de Gobierno, que posteriormente se relacionan, y actuando como Secretario-Administrador NUMA CONSULTORES SL.

ASISTENTE	CARGO
D. JESÚS CANSADO	PRESIDENTE M1
D. JUAN BAUTISTA MELENDEZ	PRESIDENTE M-4
DÑA MARISA ALONSO	PRESIDENTE M3
D. GUILLERMO GURPEGUI	VICEPRESIDENTE M3
D. JESÚS JAVIER GIL	PRESIDENTE M6B
D. FERNANDO VELA	PRESIDENTE M6-A
D. LUIS GRANEL	PRESIDENTE M-5
D. JOAQUÍN GUILLEN	INVITADO MIEMBRO COMISIÓN JARDINERÍA
D. GENEROSO FUENTES	INVITADO MIEMBRO COMISIÓN DE GESTIÓN
D. MIGUEL FRANCÉS	INVITADO MIEMBRO COMISIÓN DE GESTIÓN
D. FRANCISCO CAMPO	INVITADO MIEMBRO COMISIÓN DE GESTIÓN
D. JOSÉ LUIS BENTUE	INVITADO MIEMBRO COMISIÓN DE GESTIÓN
D. JUAN MANUEL CALVO	INVITADO CONSERJE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL
D. RICARDO NAVARRO	ADMINISTRADOR
D. JESUS LANUZA	SECRETARIO ADMINISTRADOR

## DESARROLLO DEL ORDEN DEL DIA

Tras agradecer a los asistentes su participación en la reunión se da lectura a la convocatoria del orden del día y, se proceden a debatir los siguientes puntos, habiendo sido convocados todos los presidentes y vicepresidentes de cada manzana en tiempo y forma, y con la invitación de los miembros de las comisiones de apoyo por parte de la Presidencia de la Comunidad.

### 1. ESCRITO ENCARGADO A ADMINISTRACIÓN PARA CIRCULAR A PROPIETARIOS TRAS LAS FIRMAS RECIBIDAS. ACUERDOS QUE PROCEDAN.

Se informa a los asistentes de que se procedió a invitar formalmente a doña Seila González, propietaria de una vivienda en la manzana M6B, quien ha rehusado asistir a la presente reunión. Se recuerda a los asistentes, conforme a los Estatutos Comunitarios, que:

- (1) la Comisión de Gobierno ejecuta los acuerdos tomados en Junta, siendo responsabilidad de los presidentes y, en su defecto, de los vicepresidentes, la adopción de decisiones ejecutivas y la firma de presupuestos;
- (2) existen dos comisiones de ayuda vecinal aprobadas en Junta General Ordinaria: Comisión de Gestión y de Cuentas (apoyo en control del gasto y asignación por grupos de reparto, abierta a cualquier vecino previa solicitud) y Comisión de Jardinería (apoyo sobre estado y mantenimiento de zonas verdes, supervisión de trabajos y elevación de propuestas a la Comisión de Gobierno y/o Junta).

Se deja claro que las decisiones las toma exclusivamente la Comisión de Gobierno; los miembros de comisiones asisten si tienen propuestas o cuando son invitados por la Presidencia.

Seguidamente se proyecta la propuesta de respuesta al escrito de disconformidad presentado por una propietaria respecto al punto nº 7 del acta de la Junta General de 23 de febrero de 2026. Se ratifica que el acta refleja fielmente los

acuerdos alcanzados, cumpliendo estrictamente con la LPH y las Normas Regulatoras. Se aclara que el número de vecinos disconformes asciende a 26 (y no 41).

Se subraya la transparencia: con la convocatoria se enviaron anexos pertinentes; en la Junta se proyectaron importes medios de actuaciones singulares; se recogieron 104 hojas de votación remitidas junto al acta. En cuanto a la firma del acta, consta firmada por el presidente saliente por autorización expresa, al no encontrarse el presidente actual en ese momento; el acta se encuentra ya firmada por este último.

Ante quejas sobre falta de presupuestos detallados y de aprobación de derramas, varios asistentes manifiestan su malestar por afirmaciones que consideran infundadas, y se aclara que sí existían límites y criterios económicos. Los presidentes transmiten la percepción de algunos vecinos de escasa participación; se insiste en que las decisiones son tomadas por los presidentes en Comisión de Gobierno. Se determina que, en adelante, las comisiones asistirán a las juntas únicamente bajo invitación expresa previa de la Comisión de Gobierno.

Se lee el borrador de respuesta escrita y, sometido a votación, se aprueba por unanimidad su remisión por correo a la solicitante y a los firmantes.

*“Estimado/a propietario del Conjunto Residencial La Floresta:*

*Aprovecho este medio para dar respuesta al escrito recibido por Dña Seila González, propietaria de una finca de la manzana M6B, en representación de varios de los vecinos y asistentes a la última Junta General Ordinaria, en el que se expresa la disconformidad con el punto nº7 del acta (punto nº8 de la convocatoria) y por el que solicita su rectificación.*

*Como administradores nombrados por ustedes, ratificado por unanimidad en dicha junta general ordinaria, una de nuestras funciones es asesorar y velar porque los acuerdos de la Comunidad se tomen siguiendo las Normas Regulatoras y los estatutos del Conjunto Residencial y cumplir con lo que la LPH prescribe.*

*En relación a su solicitud y en los argumentos que relata el escrito recibido, revisando de nuevo el acta solo podemos indicar, tal y como se ha explicado en numerosas ocasiones, que en el acta se refleja lo expuesto y acordado en la junta general ordinaria de 23 de febrero de 2026, tal y como se explicó a Dª Seila González en la comisión de gobierno del 26 de marzo de 2026 en la que expuso lo solicitado en el escrito.*

*Aun así, su escrito ha sido trasladado a la comisión de gobierno del 22 de abril de 2026, donde se explicó y detalló a los miembros de la junta de gobierno la manera de trabajar establecida en la comunidad. Se les informó que todas las decisiones son tomadas por los presidentes de manzanas, absolutamente todas, y que en ningún caso ninguna de las comisiones ni Administrador toman decisiones relativas a la comunidad. Todo se decide por la Comisión de Gobierno.*

*Por otro lado, cabe mencionar que junto con la convocatoria se adjuntaron los anexos donde aparecía reflejada toda la información para la ejecución del punto nº8 de la propia convocatoria. Además, en la propia reunión, se proyectó información de los importes medios que deberían asumir los propietarios en caso de que se aprobaran dichas actuaciones singulares.*

*Se recogieron 104 hojas rosas de votaciones, las cuales fueron enviadas junto con el acta y sus anexos. También se ha realizado un llamamiento para la colaboración de todos los vecinos y ayudar en la ejecución de todas las actuaciones singulares aprobadas.*

*Siempre se ha trabajado y se trabaja con transparencia, y queda reflejado debido a toda la información enviada tanto con la convocatoria como con el acta.*

*Insisto en que todas las decisiones son tratadas en comisiones de gobierno y son sus miembros los que toman las decisiones.*

*Explicar que, el acta aparece firmada por orden del presidente, que autoriza su firma ya que no se encontraba en el momento de proceder a la firma. Actualmente el acta aparece firmada por el presidente saliente D. Vicente Matute.*

*Por último, si considera que el acuerdo tomado es impugnabile, la Ley de Propiedad Horizontal detalla perfectamente la vía, a la vez que explica los posibles motivos.*

*Desde esta administración queremos transmitir la transparencia a la hora de ejecutar los acuerdos tomados en juntas generales y hacer saber que estamos a su disposición para encontrar la solución y la resolución de las dudas generadas.”*

Se hace un inventario del contenido de los libros de actas existentes, y, se autoriza a la administración a su orden y separación por manzanas, abriendo y diligenciando en el registro de la propiedad los que correspondan por su inexistencia o bien mal transcripción de los anteriores administradores.

Por ello se unificarán y ordenarán todos los existentes y vigentes de cada manzana, y, se abrirá un nuevo libro de actas general para mejor gestión y transcripción de las actas.

Todos los asistentes aprueban esta propuesta por unanimidad en cumplimiento del contrato marco de la administración con el conjunto residencial.

## **5. HORARIO PISCINAS. LOGÍSTICA NECESARIA PARA SU APERTURA. CONTRATACIÓN SOCORRISTAS. ACUERDOS QUE PROCEDAN.**

Se propone mantener el horario de apertura ininterrumpido del ejercicio anterior. La administración informa que la contratación de socorristas es de fijos discontinuos, debiendo ofrecer continuidad a quienes prestaron servicio el ejercicio previo. Se fija la apertura de piscinas el 5 de junio, hasta el 13 de septiembre.

Se aprueba por unanimidad:

- 1º Mantener el horario ininterrumpido del ejercicio anterior.
- 2º Añadir al contrato laboral un anexo con funciones delimitadas de los socorristas y su cuadrante horario.
- 3º Encargar a la administración la contratación de los fijos discontinuos (continuidad y/o sustitución).
- 4º Conforme a la sugerencia del conserje, que las personas que este designe tras entrevistarlas sean las que se contraten.

## **6.- ESCRITO ENCARGADO A ADMINISTRACIÓN RECORDANDO CONDUCTAS IMPROPIAS. ACUERDOS QUE PROCEDAN.**

Los presidentes de las distintas manzanas exponen la problemática existente en relación con la presencia de animales domésticos, especialmente perros, que transitan sueltos por el interior de la urbanización. Al respecto, se requiere a la Administración que realice las gestiones necesarias para concienciar a los propietarios de que el paseo de los animales debe realizarse fuera del recinto residencial; el uso de las zonas comunes debe limitarse estrictamente al tránsito para acceder al exterior, permaneciendo siempre sujetos con correa. Asimismo, se hace hincapié en la prohibición de acumular productos peligrosos o inflamables, como bombonas de gas, en trasteros y garajes por razones de seguridad, y se informa sobre las molestias por ruidos derivados de ensayos musicales en una vivienda particular.

Como respuesta a estos hechos, se acuerda la emisión de una circular recordando que dichas conductas resultan contrarias a las Normas Regulatorias y al Reglamento de Régimen Interior (especialmente los artículos 4, 8, 9, 12, 22, 23 y 28). El escrito informará sobre la obligatoriedad de:

- Mantener la limpieza y el correcto uso de elementos comunes.
- Evitar el depósito de objetos en espacios comunitarios.
- Abstenerse de actividades que alteren la convivencia o el descanso (ruido excesivo) o fuera del horario marcado por la ordenanza municipal.
- El control estricto de animales y el uso adecuado de garajes y zonas de circulación, evitando siempre el estacionamiento permanente o temporal en zonas comunes no habilitadas para ello.

Todos los asistentes por unanimidad aprueban sea remitida la respuesta por mail a los firmantes y a la solicitante de la respuesta por escrito.

## **2. SEGUIMIENTO DE LA EJECUCIÓN DE ACTUACIONES SINGULARES APROBADAS POR LA JUNTA GENERAL. ACUERDOS QUE PROCEDAN.**

La Comisión de Gestión expone el grado de avance a fecha de la reunión: ejecución aproximada de 12.000 € frente a 42.000 € recaudados (≈5%), por debajo del objetivo orientativo (≈20%), considerando periodos de menor actividad (agosto, diciembre y enero) y el escaso interés del mercado por actuaciones con poco material.

Se insta a los presidentes a agilizar decisiones. Criterios:

- En compras de productos/equipos, solicitar varios presupuestos con idéntico alcance.
- En trabajos de mantenimiento con escaso material, acudir a contratos marco vigentes, siempre que sea posible)
- Prioridad a actuaciones ya aprobadas bajo la presidencia del Sr. Matute.

Se acuerda por unanimidad:

- Lanzamiento inmediato de las 21 actuaciones incluidas en el presupuesto ordinario aprobado sin votos en contra (estimación: 67.199 € con cargo a gastos comunes y 32.065 € con cargo a manzanas)
- En actuaciones singulares por derrama, esperar hasta el 15 de mayo para facilitar que los propietarios que lo deseen inicien trabajos en sus alcances, dando salida prioritaria a lo ya lanzado (p. ej., cambio de puertas peatonales en Av. de los Álamos)
- Permitir que actuaciones menores sean asumidas directamente por empresas de mantenimiento y contratas habituales; aprobar la ejecución inmediata de actuaciones singulares amparadas bajo contrato marco.

## **3. RECONSIDERACIÓN PRIORIDADES A ENCARGOS REALIZADOS A LA COMISIÓN DE GESTIÓN. ACUERDOS QUE PROCEDAN.**

Se informa de asuntos pendientes del mandato anterior. Se acuerda por unanimidad mantener los encargos de la anterior Junta y avanzar en mayo con:

- Dictamen sobre turnos de presidente y vicepresidente por manzanas.
- Seguimiento de la implementación del contrato de distribución de agua potable; revisión y actualización del contrato marco de albañilería y salida a mercado.
- Actualización del contrato de mantenimiento de la instalación contra incendios y revisiones periódicas en un único contrato y salida a mercado.
- Soporte a contratos laborales de socorristas y actualización del manual de operación de piscinas. Cuando estén definidos el alcance y borradores, la Comisión de Gestión los remitirá a los miembros de la Comisión de Gobierno para incorporar observaciones e indicar empresas y contactos a consultar, con objeto de disponer de ofertas en la próxima Comisión.

## **4. SITUACION ACTUAL LIBROS DE LA COMUNIDAD. ACUERDOS QUE PROCEDAN.**

Se informa por la administración que han revisado los libros de actas comunitarios existentes tanto en el cuarto comunitario sito en la calle encina del conjunto residencial, así como los entregados por los anteriores administradores.

## **8. COMISIÓN JARDINERÍA: APROBACIÓN DE PRESUPUESTOS SOLICITADOS PARA ACTUACIONES SINGULARES DE JARDINERÍA. PRESENTACIÓN DEL PLIEGO ENVIADO SEGÚN RECOMENDACIONES DEL ASESOR.**

La Administración solicita el documento técnico de talado y plantación para su integración en gestión y seguimiento. Toma la palabra el representante de la Comisión de Jardinería y expone estado de trabajos:

- Talado y destocoado de 2 pinos en zona de piscinas (Ø 30–60 cm) y 18 thuyas en zona M2 (troceado y carga de restos sin transporte a vertedero)
- Plantación en zona M4 de 23 Wisteria sinensis (350/450 cm), previa cata de cimentaciones
- En Av. de los Álamos, 8 Hibiscus syriacus (16/18 cm perímetro) con drenaje PEAD, grava y entutorado con rollizos de madera
- En zona de piscinas, 2 Acer campestris (16/18 cm perímetro) con las mismas especificaciones.

Se indica la dificultad de encontrar viveristas para tareas completas; ya se han recibido dos ofertas en firme acordes a las cifras aprobadas y se espera alguna más. Se acuerda que, cuando existan al menos tres ofertas y el informe comparativo, se distribuyan a los presidentes para selección y contratación sin esperar a la próxima reunión. Se solicita a los presidentes analizar y seleccionar las propuestas económicas más convenientes. Aprobación por unanimidad.

## **9. PROPUESTAS DEL PRESIDENTE DE MANZANA M6B. ACUERDOS QUE PROCEDAN:**

- Aplicación del criterio de devengo en contabilidad.
- Encargos a la Comisión de Gestión la identificación de pagos realizados durante el año 2026, correspondientes al año 2025.
- Revisión de estado de actuaciones extraordinarias de forma trimestral con el fin de identificar las actuaciones realizadas o a realizar.
- Revisión de Normas Regulatorias y Reglamento del Régimen Interior.
- Utilización de cámaras de vigilancia por vecinos con enfoque a zonas privadas.

El Sr. Gil, en su calidad de presidente de la manzana M6B, procede a exponer las dudas y propuestas detalladas en el orden del día. Los miembros de la Comisión de Gestión intervienen para resolver las consultas planteadas, alcanzándose los siguientes acuerdos:

- **Contabilidad y Control de Gastos:** Se mantiene el criterio de caja contable aprobado y ratificado en juntas generales anteriores. Asimismo, la Comisión de Gestión se compromete a identificar los pagos realizados en 2026 que correspondan al ejercicio 2025. Se realizará una revisión trimestral del estado de las actuaciones extraordinarias para supervisar su ejecución.
- **Gestión Presupuestaria:** La Comisión de Gestión revisará que las partidas ya finalizadas sean excluidas de los presupuestos futuros, garantizando un control estricto para que, una vez ejecutadas, se den formalmente por concluidas y no se repitan los cargos.
- **Cámaras de Videovigilancia:** En relación con la instalación de cámaras por parte de los propietarios, se hace constar en acta que los dispositivos únicamente pueden captar y grabar imágenes de las zonas privativas del usuario. De conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal y la normativa vigente de Protección de Datos, está estrictamente prohibido que las cámaras particulares enfoquen o graben zonas comunes, ya que el derecho a la seguridad privada no puede prevalecer sobre el derecho a la intimidad y la propia imagen del resto de los comuneros en las áreas compartidas. Todos los presidentes solicitan la inclusión en el acta de manera expresa que la Comunidad no autoriza a los vecinos a grabar las zonas comunes bajo ningún concepto, haciéndose constar que este asunto ya ha sido objeto de debate y tratamiento en el punto 6 de la presente.

Sometido el punto a deliberación, los asistentes muestran su acuerdo unánime con el contenido y las decisiones reflejadas, no formulándose reserva ni objeción alguna al respecto.

Se solicita el cese inmediato de estas conductas para preservar la seguridad y el bienestar del Conjunto Residencial. En caso de persistir los incumplimientos, la Comunidad adoptará las medidas oportunas conforme a la normativa vigente y a las facultades reconocidas en el propio Reglamento.

Sometido el punto a deliberación, los asistentes muestran su acuerdo unánime con el contenido y las decisiones reflejadas, no formulándose reserva ni objeción alguna al respecto.

A continuación el texto completo que se somete a votación y, es aprobado por unanimidad de los presidentes, aprobándose su remisión por mail a todos los conductores/as de propiedades del conjunto residencial:

*“Estimado/a copropietario/a del conjunto residencial la Floresta de Zaragoza.*

*Por medio del presente escrito se pone en conocimiento que determinadas conductas observadas resultan contrarias a lo establecido en las Normas Regulatorias y Reglamento de Régimen Interior del Conjunto Residencial La Floresta, en especial a lo dispuesto en los artículos 4, 8, 9, 12, 22, 23 y 28 del citado Reglamento.*

*En concreto, dichos artículos regulan y prohíben conductas relacionadas con:*

- El correcto uso y conservación de las zonas y elementos comunes.*
- La obligación de mantener la limpieza y evitar el depósito de objetos en espacios comunitarios.*
- La prohibición de realizar actividades que alteren la convivencia, el descanso o la armonía vecinal.*
- La evitación de ruidos excesivos y molestias, especialmente en horario nocturno.*
- La adecuada tenencia y control de animales domésticos dentro del recinto residencial.*
- El uso correcto de garajes y zonas de circulación, prohibiendo conductas que puedan generar riesgos, molestias o daños.*
- El respeto general a las normas de convivencia e interpretación del Reglamento conforme a lo establecido por la Comunidad.*
- La instalación de cámaras particulares, las cuales únicamente pueden captar zonas privativas, quedando estrictamente prohibido por la Ley de Propiedad Horizontal y Protección de Datos enfocar o grabar zonas comunes sin autorización de la Comunidad.*

*Por todo ello, se solicita el cese inmediato de dichas conductas y el estricto cumplimiento de las normas comunitarias, con el fin de preservar la convivencia, seguridad y bienestar de todos los propietarios y usuarios del Conjunto Residencial.*

*En caso de persistir los incumplimientos, la Comunidad podrá adoptar las medidas oportunas conforme a la normativa vigente y a las facultades reconocidas en el propio Reglamento de Régimen Interior.”*

## **7. REVISIÓN DEL CONTRATO PROPUESTO PARA LA CONTRATACIÓN DE UN AUXILIAR DE APOYO EN JARDINERÍA. INFORMACIÓN DE PROPUESTAS RECIBIDAS POR OTRAS EMPRESAS. ACUERDOS QUE PROCEDAN.**

Se someten a examen las ofertas recibidas: consultadas Eclicar, Jara Jardinería, Ebro Jardín, Arboreum, Podaenzaragoza, Jardinería Pirineos y Aras Jardinería; se han recibido tres precios dentro del rango preestablecido y de la partida aprobada en Junta General. La oferta más baja y sin excepciones al alcance/condiciones corresponde a ECLICAR; las otras son un 6% y un 8% superiores.

Los presidentes recalcan la necesidad de controlar los incrementos salariales anuales por convenio para evitar desviaciones; la Comisión de Gestión asume su supervisión periódica. Alcanzado el consenso, la Presidenta firma el nuevo contrato con las modificaciones técnicas acordadas, y se propone una revisión técnica del encabezamiento del documento para su adecuación formal. Se acuerda por unanimidad adjudicar a ECLICAR y adecuar los periodos de refuerzo coyuntural conforme a la indicación de la Comisión de Jardinería, lo que implicará un importe ligeramente inferior al previsto.

## 10. REVISIÓN DE HORARIO Y PERIODOS DE USO PARA LAS PISTAS DEPORTIVAS. ACUERDOS QUE PROCEDAN.

Se acuerda por unanimidad no modificar horarios ni periodos de uso, manteniéndose las condiciones vigentes. La reserva será por una hora (no por hora y media). Se recuerda que los integrantes de cada partido pueden reservar la hora siguiente y que la duración real de los partidos es variable. Se requiere a la Administración verificar el correcto funcionamiento de la aplicación de reservas para asegurar la visualización clara de franjas libres en tiempo real.

## 11. EJECUCIÓN DE LIMPIEZA DE COLECTORES APROBADA EN ANTERIOR COMISIÓN DE GOBIERNO. INFORMACIÓN DE LA EMPRESA CESARAUGUSTA.

Durante este punto, se procede a la proyección ante los asistentes de los procesos técnicos y los presupuestos detallados para la limpieza de la red de saneamiento facilitados por Desatascos Cesaraugusta. Se acuerda priorizar los trabajos de limpieza en las manzanas M5 y M6B, así como en las calles principales del complejo. Se establece que las actuaciones se llevarán a cabo por fases, siguiendo un orden lógico de intervención para garantizar la eficacia del mantenimiento de los colectores.

Sometido el punto a deliberación, los asistentes muestran su acuerdo unánime con el contenido y las decisiones reflejadas, no formulándose reserva ni objeción alguna al respecto.

## 12. ESTADO DEL SISTEMA CCTV DE LA COMUNIDAD. TAREA PENDIENTE DE EJECUTAR POR ANTERIOR COMISIÓN DE GOBIERNO. ACUERDOS QUE PROCEDAN.

Se examina el estado del sistema de video vigilancia, constatándose cámaras analógicas sin reparar desde el otoño pasado y la inatención del contratista eléctrico pese a contrato. Se aprueba por unanimidad encomendar la totalidad de los trabajos a la empresa Network, incluyendo de forma inmediata la reparación de las dos cámaras fuera de servicio y periféricos dañados, y contratar el mantenimiento integral del sistema para garantizar su correcto funcionamiento futuro, procurando formalizar un contrato marco con niveles de servicio y tiempos de respuesta adecuados.

Sometido el punto a deliberación, los asistentes muestran su acuerdo unánime con el contenido y las decisiones reflejadas, no formulándose reserva ni objeción alguna al respecto.

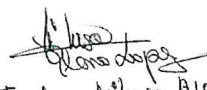
Y sin más asuntos que tratar, los miembros de la Comisión de Gobierno levantaron la sesión cuando eran las 20:30 horas del día al principio indicado, de todo lo cual, yo como secretario – administrador doy fe.

SECRETARIO ADMINISTRADOR.



NUMA CONSULTORES 2025 SL  
C/ JOSÉ Mª LACARRA DE MIGUEL, 2 Local  
50008 - ZARAGOZA  
C.I.F. B99450587

VºBº PRESIDENTE



Fernando Alonso López  
25-05-2026

