

ACTA COMISIÓN DE GOBIERNO CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA

En ZARAGOZA, siendo las 19:00 horas del día 26 de marzo de 2026, y en CLUB SOCIAL DEL COMPLEJO 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	VICEPRESIDENTE M1
DÑA SOLEDAD ESTEBAN	PRESIDENTE M2
DÑA BLANCA OLIVAN	VICEPRESIDENTE M2
DÑA MARISA ALONSO	PRESIDENTE M3
D. GUILLERMO GURPEGUI	VICEPRESIDENTE M3
D. JUAN BAUTISTA MELÉNDEZ	VICEPRESIDENTE M4
D. LUIS GRANEL	PRESIDENTE M5
D. FERNANDO VELA	PRESIDENTE M6A
D. DANIEL SIERRA	VICEPRESIDENTE M6A
DÑA SEILA GONZALEZ	PRESIDENTE M6B
DÑA ESMERALDA CARDEÑOSA	VICEPRESIDENTE M6B
D. JOAQUÍN GUILLEN	Invitado MIEMBRO COMISIÓN JARDINERÍA
D. FRANCISCO CAMPO	Invitado MIEMBRO COMISIÓN DE GESTIÓN
D. MIGUEL FRANCÉS	Invitado MIEMBRO COMISIÓN DE GESTIÓN
D. JUAN MANUEL CALVO	Invitado CONSERJE DEL COMPLEJO
D. RICARDO NAVARRO	ADMINISTRADOR
DÑA MARÍA JOSÉ CUENCA	SECRETARIA ADMINISTRADOR

Se presentan y asisten a la reunión algunos vecinos ajenos a la Comisión de Gobierno para expresar durante una hora y media su desconcierto y descontento con algunas actuaciones pasadas y futuras. Desde administración se informó que no estaban convocados ya que se trata de una reunión de los miembros de la junta de gobierno.

Permanecieron presentes durante toda la reunión, permitido por los miembros de la Junta de Gobierno. Sin embargo, no se aceptó su planteamiento de permanecer ellos y que abandonarían la reunión las personas invitadas a la misma

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DIA

1. ASUNTOS EN CURSO DEL MANDATO 2025 DE LA COMISIÓN DE GOBIERNO SALIENTE. DECISIONES A ADOPTAR.

Se vuelve a tratar este asunto debido a la poca asistencia de la primera Junta de Comisión de Gobierno. Se indica a la nueva Junta de Gobierno las tareas que quedan pendientes de ejecutar, siendo las siguientes:

- Nuevos importes establecidos por la comunidad de regantes. Proponen una subida de cuota anual a 13.500€ frente a los 8.694€/ años actuales.
- Seguimiento y verificación de los vecinos con cantidades en mora.
- Revisión de contratos de ascensores, limpieza, y contraincendios encomendado a la Comisión de Gestión.
- Análisis sobre la colonia felina. Solicitado dictamen a la comisión de gestión.
- Revisión y preparación del contrato para CCTV.

Por otro lado, tal y como se acordó en la primera Junta General Ordinaria se acuerda por UNANIMIDAD de los presidentes y vicepresidentes asistentes, que asumieron el cargo nombrado en la Junta General, la continuidad de la Comisión de Gestión y de la de Jardinería, para todos aquellos asuntos que se le solicite su opinión o dictamen. Se acuerda que se seguirá trabajando con el mismo criterio del anterior mandato.

Respecto a la decisión de nombrar un interlocutor de la Comisión de Gobierno para comunicación con Vinicio y la Comisión de Jardinería, se acuerda, por unanimidad, que sea Dña. Soledad Esteban la encargada de dicha tarea.

2. DECISIONES A ADOPTAR SOBRE EL NOMBRAMIENTO DE PRESIDENCIA DE LA MANZANA M6B.

Toma la palabra Dña. Seila González, propietaria nombrada en Junta General Ordinaria para asumir el cargo de presidenta de la manzana M6B.

Hace constar que en el 2011 ya ejerció dicho cargo y manifiesta que no va a asumirlo. Por parte de la Administración, se explica que hay varias formas de resolver el problema:

1. **Que sea el vicepresidente de la manzana quien asuma el cargo.** Esta opción es rechazada dado que la persona que ocupa que el cargo de vicepresidente no acepta dicha propuesta.
2. **Que sea Dña. Seila Gonzalez, como presidenta actual, la que convoque una reunión extraordinaria de la manzana para debatir el asunto en cuestión.** Dicha propuesta también es rechazada por parte de Dña. Seila, alegando que no quiere ser ella quién convoque y realice esa Junta Extraordinaria.

Tras un largo debate, la actual presidenta y la vicepresidenta de la Manzana M6B, acuerdan que se realice un sorteo con todos los propietarios de la manzana M6B, excluyendo a las fincas que ya han ocupado la presidencia para nombrar un nuevo presidente.

Los otros presidentes intervienen con alguna observación no vinculante, pues afecta solo a la M6B. La secretaria del administrador manifiesta que se está tomando una decisión que puede ser impugnada por cualquier propietario, pero que los vecinos de esa manzana son soberanos para acordar lo que crean oportuno.

En el momento que se nombre al nuevo presidente y asuma el cargo, Sheila dejará de ocupar el cargo de presidente de la M6B.

3. NOMBRAMIENTO DE NUEVO PRESIDENTE DE LA M1 POR PROBLEMAS DE SALUD DEL PRESIDENTE NOMBRADO.

Se excusa a D^a M^a Luisa Alonso, presidenta de la M3, que debe abandonar la reunión debido a compromisos previos y el tiempo dedicado a los vecinos que se acercaron a la reunión.

En Junta General Ordinaria, se nombró como presidente de la manzana M1 a D. Luis Baguer, propietario de Abedul 14.

Tras recibir la comunicación en la que se le informa que ha sido nombrado para ejercer el cargo de presidente, se ponen en contacto con el administrador para comunicar que, por problemas de salud no podrá ejercer el cargo. Proponen enviar la justificación médica para que se verifique por parte de la Comisión de Gobierno, lo cual no es necesario porque ya se tenía constancia de ese problema.

La administración propone que sea el vicepresidente quién asuma el cargo. En este caso D. Jesús Cansado acepta el cargo asumiendo la presidencia de dicha manzana y pasando a formar parte de la Comisión de Gobierno en representación de la M1

El mismo día de la reunión, se pone en contacto con el administrador el hijo de D^{ña}. Asunción López, presidente de la M4 y nombrado en anterior reunión de Comisión de Gobierno como Presidente General, siguiendo el turno de rotación, indicando que su madre no puede ejercer el cargo de presidenta debido a problemas graves de salud.

Se expone el caso a los asistentes, y el vicepresidente de la manzana M4 asume el cargo de presidente, pero no acepta ser el Presidente General. En consecuencia, D. Juan Bautista Meléndez pasa a formar parte de la Comisión de Gobierno en representación de la M4

Tras un largo debate para poner solución a este problema, los miembros de la Comisión de Gobierno deciden que se realice un sorteo con los presidentes de manzanas para asignar el cargo de Presidente General. Desde administración, por parte de María José, informa que hay un acta de la comisión de gobierno en el que se nombra presidente general a la manzana M4 y que se está incumpliendo ese acuerdo de acta.

Varios miembros de la comisión de gobierno, indican que la decisión será rectificada y tomada en esta junta.

Dicho sorteo se realiza con papeletas, para asignar el cargo de Presidente General del Conjunto Residencial. Sale la papeleta correspondiente a la manzana M3, correspondiendo a D^{ña} María Luisa Alonso propietaria de Encina 10.

En el momento de la elección, D^{ña} María Luisa Alonso no se encuentra en la reunión, pero días después se le comunica el cargo, aceptándolo sin poner impedimento.

4. ACTUACIONES SINGULARES EN ÁLAMOS 55, 3ºD; Y TILOS 3, 3º IZQ. DECISIONES A ADOPTAR.

En este tema, toma la palabra la secretaría del administrador para explicar a los asistentes la situación actual de las viviendas mencionadas en el orden del día y que necesita de la comisión de gobierno para dar solución a los problemas que transmiten los propietarios de dichas viviendas.

Comienza explicando que en Alamos 55, 3ºD, el año pasado se llevó a cabo una actuación para solucionar un problema de humedades. Explica en que consistieron esos trabajos, fue en la instalación de una nueva tela asfáltica en parte de la terraza de la vivienda, la cual ha resuelto las filtraciones.

El propietario de la vivienda, reclama que se le cambien las baldosas de las escaleras que unen la planta baja de la terraza con la planta superior.

Desde el administrador, se le informó que solamente se le debería cambiar las baldosas que estaban estropeadas y no todas, como reclama el afectado ya que indica que si no su escalera será como "un tablero de ajedrez" con una baldosa de cada manera.

Se le informa que las baldosas que se le instalarán serán lo mas similares a las actuales, pero aún así el propietario discrepa en el método de actuar.

En otras viviendas con el mismo problema, la manera de actuar de la comunidad es cambiando únicamente las baldosas que se rompen por los daños del siniestro. Esta información es verificada por un miembro de la junta de gobierno que vivió la misma situación.

Por parte de la Comisión de Gobierno, se acuerda de manera unánime que solamente se le cambien las baldosas rotas, completando el escalón correspondiente.

Respecto a Tilos 3, 3º Izq, el propietario comunica a la administración que tiene filtraciones en su vivienda. Desde la administración se cumple el protocolo de trabajo de la comunidad, comunicando en primer lugar a Juanma y a la contrata de albañilería Serrano Linares, el problema.

Ambos se personan en la terraza del afectado y verifican que la terraza ha sido modificada en su totalidad de la de origen. El propietario ha instalado un cerramiento y modificado hasta la toma a desagües en la terraza comunitaria.

Una vez se dispone de esa información, se le comunica al afectado indicando que la comunidad no se hará cargo de la reparación, ya que el problema viene de sus propias actuaciones, sobre una terraza comunitaria, aun cuando sea de uso y disfrute exclusivo.

El propietario no está conforme con esa decisión y solicita que se persone el asesor técnico, D. Pedro Funes, y realice un informe. Se pone en conocimiento del propietario, que ya existe un informe por anteriores filtraciones en esa misma finca en el que se indica la modificación de la terraza.

Expuesto toda esta información a los asistentes, se aprueba por unanimidad de todos ellos que la comunidad no intervenga en la solución de este problema, ya que se trata de un problema privativo.

5. PROGRAMACIÓN DE EJECUCIÓN DE ACTUACIONES SINGULARES APROBADAS EN JUNTA GENERAL.

El representante de la Comisión de Gestión presentó un borrador (adjunto a este acta) de lo que podría ser una programación de actuaciones, indicando lo siguiente:

- a. En los 8 meses que quedan de 2026 hay que ejecutar 32 actuaciones singulares mandatadas por la junta general, y preparar otras 5 para 2027
- b. Se trata de una programación, que puede modificarse cuantas veces sea necesario, respetando el total.
- c. Han prevalecido en el calendario las actuaciones de jardinería, dado que éstas si dependen de la climatología, mientras todas las demás llevan 10 años esperando.
- d. La ejecución debe programarse a medida que van entrando fondos de la parte de las cuotas mensuales destinadas a este efecto, de forma que no se produzcan tensiones de tesorería que no permitan atender pagos corrientes o que no permitan el puntual pago de la actuación singular.
- e. Antes de pedir oferta en el mercado de cualquier actuación hay que realizar la correspondiente especificación de alcance y calidades. Para esto se solicita la colaboración de cualquier vecino (no solo propietario) que crea puede aportar valor. En aquellos casos que no se llegue con estos vecinos y la Comisión de gestión, habrá que comprar a la asistencia técnica la correspondiente memoria.
- f. Las contrataciones deberán hacerse con tiempo suficiente para los gremios. Recuérdese, solo a título de ejemplo, que el tapavistas del perímetro oeste (vía verde; Dictamen 2025.004. Corta vistas en cerramiento lateral oeste urbanización) aprobado en junta de diciembre 2024, no se pudo ejecutar hasta enero 2026, y eso que en 2025 solo se ejecutaron 3 actuaciones singulares (para 2026 tenemos 32).
- g. A la hora de realizar una nueva contratación, habrá que mirar el coste real acumulado, al objeto de cumplir el requisito planteado en la Junta General de no realizar nuevas derramas generales en 2026.
- h. No debe olvidarse el coste de supervisión cuando una actuación se contrata fuera de los contratos marcos vigentes, al objeto de evitar tener que volver a interactuar pasados unos pocos años, tal como ha ocurrido con los maceteros del muro de la calle Hayedo o la fuente de la M1
- i. Por último, vuelve a insistir en que cualquier actuación puede reprogramarse si así conviniera, siempre que se cumpla lo anterior

También hizo referencia a algunas observaciones que plantearon algunos vecinos que asistían voluntariamente a la reunión de la Comisión de Gobierno, y que por su casuística se recogen:

- a. Acerca del alcance del ítem 5 Pintura conserjería (1210 €), en el que indica que es en sentido amplio, e incluye la garita de entrada, el cuarto de herramientas, el vestuario y el local de la calle encina.
- b. Acerca del alcance del ítem 6 Pintar muro acceso a pistas deportivas y piscinas, que está en ejecución, queda por pintar la baranda de protección
- c. En cuanto a la utilización de los dos empleados del Conjunto residencial para ejecutar actuaciones singulares, indica que parece preferible contratar fuera todo lo que se pueda, y dedicar al Conserje Principal y al Jardinero a tareas más relevantes del día a día, pues el coste horario de cada uno de estos dos supera los 30 €/hora; mientras que el coste de un auxiliar con el contrato marco vigente es de 19.48 €/h, iva incluido, y el de un peón de jardinería entre 21 y 23 €/hora, iva incluido

La comisión de gobierno acuerda, por unanimidad:



- a. Encargar a la Comisión de Gestión que prepare, para la siguiente reunión, un dictamen con el análisis de las posibilidades de contratación del refuerzo de jardinería, para unas 6 h/jornada; y que le sea entregado a la mayor brevedad, siempre antes de la próxima reunión de la comisión de gobierno.
- b. Realizar las gestiones de contratación del refuerzo de jardinería tan pronto llegue el estudio, para que se pueda firmar en la próxima reunión.

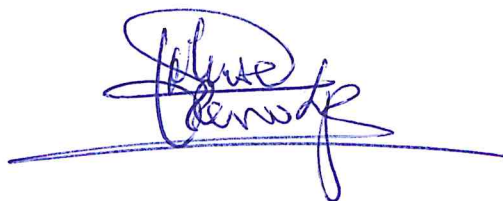
Sin más asuntos que tratar, los miembros de la Comisión de Gobierno levantaron la sesión cuando eran las 21.20 horas del día al principio indicado, de todo lo cual, yo como secretario – administrador doy fe.

SECRETARIA ADMINISTRADOR.



NUMA CONSULTORES 2025, S.L.
C/ JOSE M^o LACARRA DE MIGUEL, 2 Local
50008 - ZARAGOZA
C.I.F. B99450587

V^oB^o PRESIDENTE



Actuaciones singulares aprobadas ejercicio 2026		PPTO	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agost	Sept	Octub	Novie	Dic	Enero	Febrero												
Presi	Post Or.	Partida	Ord.	Actuación	PPTO	23.031	46.061	69.092	92.123	115.153	138.184	161.215	184.245	207.276	230.307	230.307										
9	0	G-0109	1	PC consejería con accesorios (ratón, teclado y adaptador RJ45)	726																					
10	3	G-0171	1	Sanearmiento sumideros y reponer juntas dilatación en viales	8.470		8.470																			
11	6	G-0117	1	Reparación / Sustitución riego cinescopios tipos M1	1.012		1.012																			
12	14	G-0149	1	Adaptación solado pista tenis para simultaneos voleibol	605		605																			
13	16	G-0109	1	Pintar interior consejería (entrada + herram + vestuario + encima)	1.210		1.210																			
14	19	G-0149	1	Pintar muro acceso a pistas deportivas y placinas (y valla)	6.050		6.050																			
15	21	G-0117	1	Sustituir llaves de paso rotas y oxidadas en area piscinas y arque	5.445		5.445																			
16	22	G-0128	1	Señalización en zona baños y cuarto maquinas piscinas	2.420		2.420																			
17	26	G-0169	1	Instal. Pretec. sobretension 14 cuadros electricos comunidad G-C	8.470		8.470																			
18	27	G-0117	1	Reparar / sustituir tapas arquetas riego en zonas ajardinadas	9.680		9.680																			
19	28	G-0171	1	Reparación baldosas sueltas y rotas en aceras y calles peatonal	7.260		7.260																			
20	33	G-0136	1	Reparación solado y rodapiés club social y pintado	10.285		10.285																			
21	36	G-0115	1	Comprar contasepad manual gasolina autopropulsado	1.936		1.936																			
22	42	G-0171	1	Pintado rayas circulación vehiculos (Alamos y acceso a garajes)	3.630		3.630																			
23	29	G-0560 + G-1650	1	Reparar encuentro rodapié a solado acera calle lillos / fresno	4.840		4.840																			
24	24	G-0690	1	Línea de vida cubierta M5 (21 al 35)	4.840		4.840																			
25	46	G-0690	1	Barandilla en rampa curva de acceso a portal Alamos 35	5.445		5.445																			
26	25	G-0790	1	Líneas de vida cubierta M6A (problema de palomas)	4.840		4.840																			
27	36	G-1090	1	Reparar 3ª bomba presión agua potable M3-M4	3.630		3.630																			
28	11	G-1390	1	Pintar garaje M6A	4.235		4.235																			
29	35	G-1390 + G-1290	1	Reparación muro bajada garaje M6A (y M5)	4.235		4.235																			
47	39	G-0119	5	Retirada tuyas y plantar adecuado entorno fuente M2	12.100		12.100																			
48	9	G-0119	5	Plaza M4 plantar hiedra adecuada para sombra pérgolas	4.840		4.840																			
49	44	G-0119	5	Retirada arboles muertos y enfermos y sustitución por otros	9.680		9.680																			
50	9	G-0119	5	Terminar Recuperación vegetación talud minigolf	3.630		3.630																			
51	45	G-0119	5	Otras tareas de jardinería por medios externos (6 meses adición)	26.820		26.820																			
30	3	G-0179	2	Reparación muro perimetral este eliminando riego	24.200		24.200																			
31	41	G-0179	2	Reparación Mejor sistema CCTV (Allianjo, tenis, padel,)	NO																					
32	45	G-0179	2	sustitución puertas peatonales calle Kenysa por chapa perforada	6.050		6.050																			
33	1	G-0119	2	Compra aparatos gimnasio (cinta y bicicleta profesionales segund	NO																					
34	9	G-0139 + G-0149	2	Plaza M4 Sustituir arriero por Tatum o similar	NO																					
35	43	G-0139 + G-0149	2	Instalación temporizadores o ficha/moneda gimnasio y pista balor	2.176		2.176																			
36	2	G-0119	2	Abrir puerta servicio en precario acceso a Via verde y recoge paic	NO																					
46	5	G-0179	4	Sanearmiento y hormigonado sup. macetero perimetral Este y SE	ANO 27																					
42	47	G-0119	3	Escalera con pasamanos acceso vaso piscina rectangular	NO																					
43	15	G-0119	3	Rehabilitación gimnasio (suelo, pintura y ventilación)	NO																					
44	42	G-0159	3	Sanearmiento e impermeabilización fuente M1 con PEAD	ANO 27																					
37	12	G-07	2	Colocar silla salvaescaleras Alamos 45 (M6A Pisos)	NO																					
41	13	G-21	2	Libro del Edificio Existente submanzana M3 Roble Impares	NO																					
38	20	G-0990	2	Pintar y reparar escarchoes garaje M1-M4 (cabinas lavar puerta	21.760								6.534	15.246												
39	4	G-0990	2	Reparar y Pintar acceso exterior a garajes M1-M4	7.865								7.865													
40	8	G-0990	2	Instalación bomba ecobique garajes M1-M4	12.100																					
45	7	G-0200	3	Reparación forjados viales lillo 1-3-5 Pte 3ª y 4ª (M1 pisos)	ANO 27																					
52	40	G-0119	6	Reposición gravilla blanca andadores plazas ajardinadas	ANO 27																					
53	3	G-0119	6	Plen sustitución 15 maceteros comunitarios en planta calle	ANO 27																					
SUMAS / CAJA a final de mes															525	643	2.468	2.337	1.208	1.047	886	2.661	1.169	0	0	0



