

Asunto: Dictamen 2026.002. 2025 Liquidación saldos individuales.

Fecha: Lunes 19 enero de 2026

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

Peticionario: Junta General de Propietarios.

I. **Antecedentes:**

- a. Esta liquidación se ha hecho sobre la base de la Rev. 02 de los coeficientes de participación, de 5 enero de 2026. En ella se han individualizado en la parte que les corresponde 4 garajes dobles de la M2 y otros tantos de la M3, que están escriturados como parte de viviendas de los bloques plurifamiliares, en lo que a coeficiente de participación se refiere, pero que hacen uso de servicios comunes específicos de los garajes, como es el acceso o el mantenimiento de las puertas de las cabinas.
- b. No se han aprobado en junta general las liquidaciones de saldos individuales anuales desde 2018. Si bien, en 2023 se acordó, por mayoría, cerrar a cero hasta este año 2022 con lo que la Administración de turno había elaborado, existiendo y admitiéndose errores acumulados de más de 400 € individuales en algunos casos. Esos saldos se distribuyeron (cobrar y pagar) entre 2023 y 2024; y ahora, están sin liquidar 2023, 2024 y 2025.
- c. En el Punto 2 del Acta de la Junta General Ordinaria de 8 de mayo de 2025, en su último párrafo figura el encargo a la *Comisión de Cuentas, o de Gestión*, “*que se regularice el saldo deudor en el ejercicio en curso, en el momento de cierre contable del ejercicio y en la próxima junta general ordinaria de la comunidad*”. Sometido a votación, fue aprobado por la práctica unanimidad con el voto favorable de la gran mayoría de los asistentes y representados, con 8 abstenciones y ningún voto en contra.
- d. El ejercicio 2025 parte con un saldo inicial individual, procedente del ejercicio 2024 sin distribuir, de 76.504,21 €, mientras que la Caja en banco, a 1 de enero 2025, era de 46.602,08 €, y los impagados a 31 diciembre 2024 de 17.580,76 € (19.143,67 en otro documento)
- e. En cuanto a la caja existente a 31 de diciembre 2025, según extracto bancario, era de 76.788,65 €, y un saldo de impagados de 9.834,79 € (frente a 17.580,76 € a principio ejercicio 2025), en la relación individual identificada.
- f. En cuanto a las identificaciones de columnas de ingresos obtenidos directamente de la contabilidad oficial, se adjunta una tabla-diccionario, que ayuda a reconocer cada uno de los saldos:

Código	Dice	Debería decir
0001	Cuota ordinaria	Cuota ordinaria
0007	Agua Fría	Agua Fría
0098	Cuota semestral garajes	Cuota semestral garajes
0099	Cuota semestral trasteros	Cuota semestral trasteros

494	Fondo de reserva	Derrama Fondo reserva
878	Reparto coste general unitario	Videoportero parte común
879	Pisos iguales placas por patio	Video portero portal plurifamiliar
880	Monitor principal de cada casa	Video portero instalación individual
913	Obra civil elevador vertical sólo Alamos 47	Alamos 47, acuerdo obra civil, paga portal
914	Obra civil rampa ext. Alamos 47 + proyecto	Alamos 47, Sufraga manzana la actuación
915	Maquinaria elevador álamos 47	Alamos 47, acuerdo de pago solo portal
1015	Derrama instalación tapa vistas zona oeste	Derrama instalación tapa vistas zona oeste
1016	Derrama automatización puerta bomberos	Derrama automatización puerta bomberos
	Resto	Otras aportaciones: Derrama Terrazas bajos Tilos 7-9; Rampa Alamos 53; Refacturaciones y otros.

En la reunión extraordinaria de 19 de enero de 2026 de la Comisión de Gestión, se procede a aprobar formalmente el contenido del presente dictamen, por unanimidad.

II. Considerandos:

- 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.
- Existe un acuerdo de junta general de hace una década, que, en contra de lo propuesto por la Comisión de Gobierno de turno, acordó que la contabilidad se llevaría por el método de caja. Esto es, solo existe lo que se paga o cobra por el banco. Y así se está aplicando, con el grave problema de que no se sabe lo que se debe, o si habrá caja en un momento determinado para atender un pago; o dicho de otra manera, los propietarios se enteran de un cargo cuando la Administración lo ha pagado, o se ha cargado en cuenta mediante domiciliación bancaria.
- El Conjunto Residencial, hasta la fecha, tiene una única cuenta de ingresos-pagos, pero 23 grupos de reparto establecidos con carácter estructural. Supone una grave dificultad para la mayor parte de administradores, los cuales hacen los presupuestos añadiendo el IPC al ejercicio anterior; y si falta caja, emiten un derrama a todos los propietarios, con independencia del grupo que la necesite; y en estos casos no hay que hacer nunca una liquidación de saldos individuales, pero no es el caso de La Floresta, y de ahí que haya más de 1.000 € de salto entre los mayores saldos acumulados individuales positivos (a devolverle) y los mayores saldos negativos (a facturarles), a fecha de cierre de 31 diciembre 2025.
- Aparte de esos grupos estructurales, gestiona servicios individuales como la distribución del agua potable, o actuaciones que la comunidad al completo, o una simple escalera, han decido hacer por su cuenta y a su cargo. Actividades que nada tienen que ver con el número de enteros de las propiedades

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

dentro de una submanzana. Véase el caso de los videoporteros, o del elevador de Alamos 47. Por esta razón, en estos casos (con repartos ajenos a los enteros que corresponden a una unidad de manzana o submanzana), tanto los ingresos aportados por los interesados, como los pagos de la obra o servicio, estarán excluidos de la liquidación de saldos individuales; pues estos últimos se basan, siempre, en la cuota de participación que aparece en la declaración de obra nueva, y trasladado a las primeras escrituras de compra-venta, para aplicación a una submanzana, manzana, o la totalidad del Conjunto Residencial.

- e. Esa caja común tiene una gran ventaja, y es que evita juntas extraordinarias mientras haya saldo, con independencia de lo que necesite cada grupo de reparto y de lo que haya aportado. Pero aun así, desde 2020 han sido recurrentes las derramas, cuando todas ellas, sin excepción, se podrían haber previsto en la Junta General Ordinaria e incorporarlas al presupuesto ordinario.
- f. Dos de los actuales miembros de la Comisión de Gestión han revisado, ya desde antes de constituirse la referida Comisión, todos y cada uno de los pagos realizados en este ejercicio 2025; en el sentido de cada salida de caja (movimiento bancario).
- g. Por el contrario, nadie de la Comisión de Gestión ha revisado que los ingresos que aparecen en contabilidad asignados a una determinada propiedad, se correspondan con el oportuno ingreso en caja, o con la consideración de moroso, en caso de devolución del recibo. Esta actuación es materialmente imposible hacerla con los medios que dispone la Comisión, pues estamos hablando de unas 13.000 operaciones individuales solo en este ejercicio. Además tampoco garantizaría que no hubiese errores.
- h. La liquidación 2025 aquí planteada, parte del cierre liquidatorio del ejercicio 2024, los parámetros citados y de la revisión de coeficientes o enteros para cada propiedad, por grupos de reparto, en base a lo publicado en los dictámenes de esta Comisión: *2025.011 Floresta. Comisión de gestión. Grupos y partidas presupuesto y contabilidad analítica y 2025.012 Rev. 02 Floresta. Comisión de gestión. Coeficientes o enteros por finca y grupo reparto*

III. Dictamen:

- a. Para la liquidación, se apartan, y no consideran (salvo para los deudores): (i) los recibos de agua potable, aun cuando en ellos no se ha incluido el coste de lectura y mantenimiento de contadores, que se pagará en esta liquidación por enteros; (ii) los costes del sistema de videoportero, que la Junta General decidió, de forma mayoritaria, sufragarlo por un sistema distinto al establecido por la LPH, a las Normas Reguladoras del Conjunto Residencial, a los estatutos de manzana; y nadie la ha impugnado en plazo; y (iii) las actuaciones interiores de Alamos 47, correspondientes a la instalación de un elevador, dado que fueron aprobadas por la unanimidad de los asistentes a una reunión de ese portal, convocada al efecto el 25.04.2025; y nadie de los no asistentes la ha impugnado en el plazo legalmente establecido.
- b. Se corrigen errores de bulto, como: (i) que el IBI de las partes comunes de garajes de la M1-M4 no se haya asignado contablemente a ningún grupo de reparto preestablecido, cuando lo que se paga es el

- IBI de los pasillos, del que todos los garajes hacen uso, y que se integra en el grupo G-09 Garajes Manzanas M1 a M4; o (ii) que la presión del agua doméstica de las viviendas de la M5 (G-06) se hubiera asignado al grupo G-12, correspondiente a los garajes de la M5
- c. Como saldo inicial individual a uno de enero de 2025, se toma el de cierre del ejercicio 2024, aunque todavía no ha sido aprobado éste por la Junta General de Propietarios, y por ende, consolidado.
- d. Se toma como base, los apuntes contables con sus cifras de cierre a 31 diciembre de 2025, facilitados el 09.01.2026, corregidos por cuanto se ha indicado en los párrafos anteriores, y la reasignación (columna Ajustes) de algunos costes que, por error, clara y objetivamente se han imputado a un grupo que no corresponde. Obviamente la suma de todos ellos debe ser cero, dejando aparte el abono de indemnizaciones y las provisiones de facturas que no se ha realizado el pago, bien por no recibidas, por llegar después del 9 de enero 2026; o bien por no estar completamente realizado el trabajo, cuando se trata de una derrama específica girada y pagada en 2025 (por ejemplo automatización puerta bomberos o tapa vistas valla perimetral oeste).
- e. En estas liquidaciones individuales no se tiene en cuenta si el propietario ha cumplido o no, con su obligación de pago; esto es, si está en mora o no. Se tomará en consideración a la hora de transferir la liquidación cuando se determinen los acumulados 23-24-25 y su posible saldo acreedor, al objeto de no devolver cantidades que nunca se aportaron por el moroso. Esta parte deberá ser explícitamente acordada por la Junta general, para su aplicación por el Administrador.
- f. Además, en cuanto a los **morosos**, deberá aplicarse lo establecido en las Normas Reguladoras de la Comunidad de Propietarios del Conjunto Residencial de la Floresta, que indica en el capítulo III Gastos, su art. 9, que dice: *"Impago. En el caso de no hacerse efectivo el importe de las derramas de algún copropietario en los plazos establecidos a tal efecto, producirá sin necesidad de requerimiento alguno, la obligación del moroso de pagar el interés legal del dinero más cinco puntos, contado desde el primer día en que se produjo la mora hasta el pago del principal, siendo además a cargo del titular o titulares morosos todos los gastos de devolución, incluso los honorarios de letrado y de procurador, aunque no fuera preceptiva su intervención"*.
- g. Es posible que haya algún **error de contabilización de ingresos** (improbable de gastos, o en asignación a grupo). Como se ha indicado, son más de 13.000 apuntes contables del ejercicio 2025 que esta Comisión no puede revisar. La identificación de esos eventuales errores corresponde a cada propietario, y si hubiera discrepancia deberá recoger sus reportes bancarios de ingresos y reunirse directamente con el Administrador. Su impacto, de cara al conjunto liquidativo de 2023-24-2025, sería insignificante e irrelevante para el resto de propietarios; y si procediera alguna rectificación podrá ser atendida con cargo al ejercicio 2026, sin que ello implique ninguna distorsión presupuestaria significativa. Adicionalmente, la Comisión de Gestión revisará en este primer semestre los ingresos posteriores de aquellos recibos devueltos en 2025, y que no figuran en la relación de Morosos de diciembre.
- h. Consecuencia de la liquidación, los parámetros globales del ejercicio, una vez ajustados a lo hasta aquí indicado, son los siguientes:

1. Saldo inicial individual 2025: 46.602,08 €, procedentes del cierre de 2023-2024 no distribuidos.
 2. Cuotas individuales ordinarias para grupos completos 2025: 746.100,18 €
 3. Derramas individuales para grupos completos 2024: 95.335,94 €
 4. Gastos individuales para grupos completos 2024: 837.443,46 €
 5. Caja necesaria para Saldos a liquidar acumulado 2023- 2024-2025: 80.490,28 €
 6. Caja adicional necesaria para pagar actuaciones provisionadas y ya cobradas: 29.663,44 €
 7. Caja en banco a 31 diciembre 2025: 76.788,65 €
 8. Aportación caja (**derrama precierre**) para permitir la liquidación de saldos y cierre a 0.00: 33.365 €
- i. Obsérvese que **no es posible liquidar monetariamente al 100% el ejercicio**, por falta de caja (punto 5º), salvo que se aporte (a prorrata) la cantidad de 33.365,07 €. Por otro lado, debe dejarse una cantidad común de fondo de maniobra a principio de año (acorde con el 10% del gasto corriente establecido en la D.A. 1ª de LPH), que esta Comisión plantea dejarlo en la mitad (**5%, aprox. 40.000 € de aportación**), al objeto de restituir lo que en siete ejercicios consecutivos se ha consumido de forma acumulada, y nunca repuesto de forma equitativa (pues son solo una parte de los propietarios quienes lo han estado financiando). Y lo que es más importante, **dotar de algo de caja al Conjunto Residencial para que pueda atender el gasto corriente del ejercicio 2026 completo**, teniendo en cuenta que con la cantidad que resulte para cuotas ordinarias, solo se podrán girar actualizadas un máximo de 10 mensualidades (siempre que el presupuesto 2026 sea aprobado en febrero de este 2026).
- j. Con estas operaciones, de ser aprobadas por la Junta General del Conjunto Residencial, quedará **cerrado el ciclo 2019-2025 en cuanto a saldos individuales**. Se podrán liquidar (cobrar y pagar) a partir de marzo 2026, con un desembolso global de 7.124,52 €, permaneciendo un remanente contable para 2026 de los 40.000 euros antes citados, y un **patrimonio de 49.834,79 € a fecha 1 enero 2026**, llevando incorporada en esa cifra la cantidad de 9.834,79 € que corresponden a propietarios morosos.
- k. En cuanto a las distorsiones más significativas, teniendo en cuenta que una buena parte han pagado prácticamente una cuota de más, hay alguna finca que debe recuperar unos 553 €, y unas pocas que deben pagar alrededor de 731 €.

IV. Difusión:

- Administrador
- Comisión de Gobierno
- Empleado Conjunto Residencial

V. Anexos:

- **Hoja Excel** con cierre contabilidad 2025, Ajuste asignación de gastos por grupo, ingresos individuales por concepto de cobro, y **liquidación individual 2025**. Está protegida, permitiendo, no

obstante, ver todas las fórmulas y realizar cualquier copia, operación y formato de vista, a través de esta hoja. Se han extraído de esta información, en formato PDF, los siguientes anexos.

- **Anexo I. Ingresos** a lo largo del ejercicio, y segmentación por los que se liquidan con coeficientes de participación estatutarios y los que han seguido otros criterios. Para DINA3 horizontal
- **Anexo II. Gastos** atendidos por el conjunto residencial que se liquidan en base a coeficientes de participación. (Se excluye agua fría, Videoportero y Obra mecánica interior Alamos 47). Para DINA4 Vertical.
- **Anexo III. Provisiones, Morosos y evolución prevista de caja tras cierre.** Para DINA4 vertical
- **Anexo IV. Saldo final individual 2025**, resumen, con coeficientes de participación, gastos totales por grupo de reparto, ingresos individuales totales. Para DINA3 horizontal

VI. Procedimiento para atender preguntas, consultas y corrección de errores.

1. Si existen dudas o se detectan errores, se ruega **sean trasladadas para su resolución a la mayor brevedad**, con el objeto de que estén resueltas con anterioridad a la celebración de la Junta General.
2. Las **observaciones relativas a contabilización de ingresos individuales**, serán aclaradas por la Administración en la consulta de calle Encina, 1, que prestan todos los viernes a las 12.00 am. Se sugiere avisarlo con antelación a contabilidad2@numaconsultores.com, y entregar una copia de todos los recibos bancarios pagados. Esta acción podrá hacerse hasta el 30 de junio de 2026. Una vez se verifique el error, se procederá a saldarlo económicamente en julio 2026, con cargo a este ejercicio.
3. Las **observaciones relativas a la justificación de cualquier coste** (incluso ver la factura justificativa del gasto) serán aclaradas por la Administración en la consulta de calle Encina, 1, que prestan todos los viernes a las 12.00 am. Se sugiere avisar con antelación a contabilidad2@numaconsultores.com, qué es lo que se quiere aclarar o revisar, para que lo puedan aportar.
4. Las **observaciones relativas a eventuales errores detectados en la asignación de costes a un determinado grupo, a los ajustes, y a las fórmulas aplicadas**, pueden dirigirse por mail a cualquiera de los miembros de la Comisión de Gestión, cuyos mails serán facilitados por el Administrador, con solo pedirlos a administracion3@numaconsultores.com
5. La Comisión de Gestión ofrecerá una **reunión informativa el lunes 2 de febrero a las 19.00 horas en el Club Social**, en la que explicará a los asistentes la labor realizada y criterios utilizados para liquidar los saldos individuales de los ejercicios 23-24-25. También se contestará cualquier pregunta particular que, a este respecto, se le plantee, salvo para lo indicado en las notas 1 y 2, en que la vía es el Administrador.
6. En esa misma reunión del 2 de febrero, se explicará el **borrador de presupuesto 2026** y propuestas de actuaciones singulares promovidas por distintos propietarios, y evaluada su viabilidad por esta Comisión, que, de acuerdo al mandato de la última Junta General, se ha remitido a la Comisión de Gobierno, para que lo estudie y, en su caso, bien lo adopte o, por el contrario, lo modifique como estime conveniente para presentarlo después a la Junta General.