

ACTA COMISIÓN DE GOBIERNO CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA

En ZARAGOZA, siendo las 17:30 horas del día 23 de julio de 2026, y en la sede de NUMA CONSULTORES, sita en Zaragoza, calle Jose María Lacarra de Miguel 2, local, 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;

ASISTENTES	CARGO
D. JESÚS CANSADO	PRESIDENTE M1
DOÑA MARISA ALONSO	PRESIDENTE M3 PRESIDENTE GENERAL
D. GUILLERMO URPEGUI	VICEPRESIDENTE M3
D. LUIS GRANEL	PRESIDENTE M5
D. FERNANDO VELA	PRESIDENTE M6-A
D. JESUS GIL	PRESIDENTE M6B
D. JUAN MANUEL CALVO	CONSERJE
D. FRANCISCO CAMPO	INVITADO MIEMBRO COMISIÓN DE GESTIÓN
D. RICARDO NAVARRO (NUMA CONSULTORES S.L)	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.

La convocatoria fue la siguiente:

ORDEN DEL DIA

1º) ACUERDO DEFINITIVO SOBRE APERTURA DE PISCINAS.

2º) CUMPLIMIENTO DE ACUERDO REGULARIZACIÓN DE SALDOS EJERCICIO 2025. PLAZOS, COBROS Y DEVOLUCIONES.

3º) EVOLUCIÓN CUMPLIMIENTO ACTUACIONES SINGULARES.

4º) DECISION REPARACION COMUNITARIA DAÑOS VIVIENDA ALAMOS 47.

5º) CONTRATOS LIMPIEZA COMUNIDAD. DECISIONES A ADOPTAR.

1º) ACUERDO DEFINITIVO SOBRE APERTURA DE PISCINAS.

Informa la administración del coste elevado de contratar un tercer socorrista para cubrir las horas de convenio extraordinarias que no puedan realizar las dos personas contratadas por la comunidad.

Se abre un turno de intervenciones, y, finalizado el mismo, todos los asistentes, por unanimidad acuerdan cerrar la piscina al mediodía desde el día 28 de julio hasta final de temporada. Con ello se cumplen las condiciones laborales de ambos trabajadores sin que haya exceso de horas.

Se enviará con carácter urgente, circular a todos los vecinos para que estén informados.

Votos a favor 6, todos los asistentes.

2º) CUMPLIMIENTO DE ACUERDO REGULARIZACIÓN DE SALDOS EJERCICIO 2025. PLAZOS, COBROS Y DEVOLUCIONES.

En base a lo acordado en la última junta General, donde se aprobó, por amplia mayoría, la liquidación de saldos individuales acumulados en los ejercicios 2023-2024-2025, y habiendo transcurrido el plazo allí establecido (30 de junio) para que pudieran corregirse eventuales errores en contabilización que se hubieran podido deslizar, acerca de las aportaciones realizadas por cada propietario en ese trienio, se procede a girar los saldos deudores el 10 de agosto y el 10 de septiembre y el 20 de septiembre, a devolver los saldos acreedores. En este último caso, si algún saldo acreedor mantuviera con alguna cantidad en mora, se le compensará hasta donde llegue, transfiriéndole el resto.

Votos a favor 6, todos asistentes.

3º) EVOLUCIÓN CUMPLIMIENTO ACTUACIONES SINGULARES.

Asiste, por petición de la presidencia general, un miembro de la comisión de cuentas de la comunidad, que expone a los vecinos el estado actual de las obras realizadas por la comunidad conforme a lo aprobado en junta y la prelación de reparaciones rellenadas por los vecinos asistentes a la reunión. Como quiera que la supervisión de las mismas y, su seguimiento, conjuntamente con la administración, es realizada por la misma, se transcribe la intervención;

“Avance actuaciones singulares. Se da la palabra al miembro de la Comisión de cuentas/gestión invitado para la reunión. Indica:

1. El grado de avance, en cuanto a ejecución se refiere, a cierre de junio es del 28%, frente al 18% del cierre de mayo. En este mes de junio se ha avanzado el promedio mensual; si bien casi todo se refiere a actuaciones integradas dentro del presupuesto aprobado. Esta progresión es adecuada, si bien, si no se acelera la preparación para ejecución de las actuaciones singulares votadas independientemente, no se pasará del 70% de ejecución en el ejercicio.
2. Miguel Sebastián (presentado voluntario para estas tareas) ha realizado la especificación y valoración del pintado completo de: (i) los locales de conserjería, (ii) vallado paseo de los tilos con piscinas y pistas deportivas lado oeste; y (iii) rampas de entrada y puertas garajes M1-M4. En líneas generales el precio esperado está en orden con lo aprobado en presupuesto.
3. La M6A ha presentado dos ofertas para el pintado de su garaje comunitario. La mejor triplica el importe al aprobado en presupuesto. Bien es cierto que no existe especificación al respecto, solo un par de ofertas de industriales a los que se les ha comunicado verbalmente y por distintos interlocutores, el supuesto alcance. Esta tarea fue asignada a Manuel García que se presentó voluntario, y, a esta fecha, no se ha presentado. Se sugiere, que, alguien de la M6A, realice las mediciones y que se licite juntamente con el resto (con precio separado)
4. Miguel Sebastián también ha preparado la especificación y valoración del pintado completo de los garajes M1-M4, no solo de la parte de túneles de circulación que se llevó a Junta general, si no una actuación de rehabilitación global. El valor esperado (por alcance, y por la situación del mercado) supera varias veces lo presentado y

aprobado en junta. Se propone una hoja de ruta, con acciones y fechas que permitiera convocar una junta general a mitad de octubre, para ya con oferta firme, se decida el adjudicatario y el alcance hasta donde se quiera llegar, y, en su caso, firmar el contrato de adjudicación antes de terminar octubre.

En relación a otros encargos de la Comisión de Gobierno ya presentados a ésta, indica:

5. Se han preparado (y difundido hace varias semanas) las especificaciones para recomponer los contratos de limpieza de escaleras y locales comunes, con alcances comunes para todas las manzanas, de forma que aquellas que están pagando cifras unitarias más altas puedan mejorar el gasto propio de su manzana o submanzana. Se plantean tres posibilidades: (i) ignorarlo y no hacer nada; (ii) Intentar conseguir ese objetivo negociando únicamente con las dos empresas existentes; (iii) salir al mercado y adjudicar al más barato que acepte el contrato sin restricciones.
6. Se ha cerrado, a falta de ratificación por la Comisión de Gobierno, el contrato de cesión de uso parcial del gimnasio con la empresa ESMAS. Es un contrato "tipo Floresta", donde se pretende proteger los intereses generales de ésta. Por ejemplo, en cuanto a fronting por responsabilidad civil o por inspección de trabajo o de la Tesorería de la Seguridad Social, en la que en el documento firmado el 19 noviembre de 2021, no se hacía ni mención. También se ha dotado de pragmatismo la forma de dirimir controversias, o la resolución del contrato, pues algunas ya están tipificadas, así como el coste del procedimiento y el plazo de resolución.
7. Gómez contadores se ha comprometido a emitir los recibos individuales de agua correspondientes a junio, sin errores de tarificación. Ha remitido un borrador que se le ha devuelto corregido.
8. Agua de riego. El administrador y la Comunidad de Regantes han concertado una reunión para septiembre, con la finalidad de intentar conocer los parámetros con los que cargan la distribución de agua; y, a partir de ahí, tratar de ajustar el uso para bajar la tasa.

Respecto a tareas pendientes, queda:

9. Contratos mantenimiento ascensores: Ante la prostitución del contrato suscrito en 2013 con Schindler, en el que se han ido aprobando nuevos costes por funciones que ya estaban incluidas en contrato, y han quedado como recurrentes, habría que recuperar el control de esos contratos. Las posibilidades son cuatro: i) ignorarlo y no hacer nada; (ii) Intentar conseguir ese objetivo negociando únicamente con las dos empresas existentes; (iii) negociar todo el paquete para una sola de las dos empresas actuales; y (iv) salir al mercado y adjudicar al más barato que acepte el contrato sin restricciones.

Escuchado cuanto se ha resumido, todos los asistentes aprueban por unanimidad el desarrollo propuesto del acuerdo tomado en Junta General y, la explicación dada y, transcrita, sobre este punto por la Comisión de Gestión:

1. A propuesta del presidente de la M1, Encargar a la comisión de gestión la especificación para poder licitar la actuación singular "Instalación bomba achique garajes M1-M4".
2. Licitación de todas las actuaciones de pintura de más de una manzana en una única operación, con valoraciones separadas de cada una de ellas.
3. Incluir la licitación de los garajes de la M6A, aun cuando ya se tienen dos presupuestos, en el paquete global de pintura. Las mediciones para ello, las deberá aportar quien el presidente de la M6A designe.
4. Aprobar la hoja de ruta presentada por la Comisión de Gestión para llevar a junta general de los garajes M1-M4 una actuación completa de pintado de los mismos. Sin perjuicio de lo anterior, se deja un plazo de 3 días para que cualquier miembro de la Comisión de Gobierno pueda mejorar la referida hoja de ruta o la especificación.
5. Negociar un nuevo contrato "tipo Floresta" con las dos contratistas actuales de limpieza, para unificar y mejorar el alcance, así como los precios globales. Si no se consiguiera, salir al mercado.

6. Suscribir la propuesta de contrato de cesión de uso parcial de gimnasio con ESMAS, propuesta por la Comisión de Gestión.
7. Solo enterado. Nada acordado
8. Solo enterado. Nada acordado
9. Solo enterado. Nada acordado"

Votos a favor 6, todos asistentes.

4º) DECISION REPARACION COMUNITARIA DAÑOS VIVIENDA ALAMOS 47-49.

Expone el Presidente de la manzana de la calle Alamos 47-49 D. Fernando Vela, la problemática generada, hace años, por las filtraciones en la vivienda de Alamos 49, propiedad de Doña Marta Martín. Informa la administración, ya que ha habido varias intervenciones anteriores a su gestión, de los antecedentes y, de la información dada a la afectada sobre su siniestro. Reparte D. Fernando Vela la carta de reclamación enviada por Doña Marta Martín a los asistentes, y, a la administración.

Interviene también D. Juan Manuel Calvo, quien informa de las actuaciones llevadas a cabo durante todos estos años en la vivienda de Alamos 49, y, la enorme complejidad de encontrar los puntos donde se producen las filtraciones, que requiere ir actuando por etapas de probabilidad hasta que finalmente se resuelve; siendo su criterio que los profesionales actuales, están capacitados para resolver el siniestro.

En acuerdo de comisión de gobierno anterior se aprobó que la comunidad enviara a D. Pedro Funes y al gremio comunitario (D. Javier Serrano Linares) a repararle el siniestro. Sin embargo, y, dado que no dieron con la solución definitiva en intervenciones parciales anteriores, la propietaria ha recibido a otros gremios enviados por la administración, con el conocimiento de D. Fernando Vela, para ver soluciones alternativas.

Tras un turno de intervenciones, se toma el siguiente acuerdo.

El compromiso total y la garantía de la comunidad de propietarios del conjunto residencial la floresta, para que la reparación sea definitiva y suficiente para el arreglo del origen del siniestro en la vivienda propiedad de Doña Marta Martín.

Los asistentes ratifican que la comunidad de propietarios del conjunto residencial la floresta envíe, cuantas veces sea necesario, a D. Pedro Funes y a D. Javier Serrano Linares a reparar la causa del siniestro, asumiendo en este acto el compromiso de reparación conforme a las indicaciones del primero y, bajo su dirección técnica, y la ejecución material a cargo del segundo.

Votos a favor 6, todos asistentes.

5º) CONTRATOS LIMPIEZA COMUNIDAD. DECISIONES A ADOPTAR.

Con antelación a la reunión se había distribuido a todos los miembros de la Comisión de Gobierno los borradores de contrato y de carta de invitación elaborados por la Comisión de Gestión.

El punto ya ha sido tratado y acordado en el punto 3º anterior en su punto 5º, de forma que se negocie un nuevo contrato "tipo Floresta" con las dos contratistas actuales de limpieza, para unificar y mejorar el alcance, así como los precios globales. Si no se consiguiera, salir al mercado.

Y sin más asuntos que tratar, los miembros de la Comisión de Gobierno levantaron la sesión cuando eran las 19:30 horas del día al principio indicado, de todo lo cual, yo como secretario – administrador doy fe.

ADMINISTRADOR.

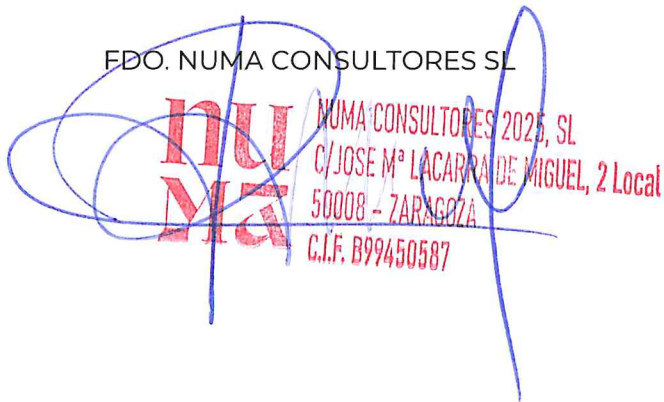
VºBº PRESIDENTE

En otro orden cosas, y, a título meramente informativo, se comunica que la se ha creado por parte de un vecino un grupo para la actividad de running que ha sido publicada en la web y, tienen información en conserjería por escrito.

Se informa que se ha publicado en la web el nuevo contrato del gimnasio.

FDO. NUMA CONSULTORES SL

FDO, PRESIDENTE COMUNIDAD.


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



ANEXO INFORMATIVO ELABORADO POR JUANMA CALVO.

- .- Comprar cortacésped manual. Encargo realizado ya
- .- Reparación/ Sustitución riego cipreses Tilos 1. El jardinero colocó una doble manguera. Comprobé junto a él que regaba correctamente.
- .- Sustituir llaves de paso rotas y oxidadas en área piscinas y arquetas. Visto junto a la empresa Destuba. En breve procederán al cambio .
- .- Reparar / Sustituir tapas arquetas riego. Visto ya junto a Cerrajería Aguarón. A expensas de recibir presupuesto.
- .- Señalización en zona baños y cuarto máquinas piscinas. La semana que viene lo harán.
- .- Pintar muro acceso pistas deportivas. Hecho
- .- Instalación protección sobretensiones de 14 cuadros eléctricos. Visto todo junto a la empresa Guse. Pasarán presupuesto. Me dijeron de hacerlo mínimo hasta septiembre.
- .- Saneamiento de sumideros y reponer juntas de dilatación en viales. Prácticamente finalizado todo.
- .- Reparación baldosas sueltas y rotas. Terminado
- .- Pintado rayas circulación vehículos Álamos . Terminado
- .- Reparar encuentro rodapié a solado acera calle Tilos y Fresno. La semana que viene se hace
- .- Línea de vida M5 y M6A . Presupuesto presentado por la empresa Cierzo
- .- Reparar 3 bomba grupo presión M3M4. Esta en curso
- .- Reparación muro bajada garaje M6A. En breves se comenzará.

REPARACIONES Y O ACTUACIONES COMUNITARIAS:

- .- Jardinera comunitaria del porche de Álamos 59 que causaba filtraciones al garaje, el sellado de la escalera del porche de la fase M6B (siguiendo el informe técnico de Pedro Funes).
- .- Se repara la jardinera comunitaria de la calle Abedul a la altura del número 2.
- .- Se pintó la habitación de la vivienda de Álamos 43 , 2º G , y una vez que ya se reparó la gran grieta estructural de la pared.
- .- Se ejecutó lo que faltaba de la reparación de las baldosas de la escalera de la terraza comunitaria de Álamos 55, 3ºC.

- Se repararon el estado de los ladrillos de la terraza comunitaria de Álamos 49, 2º F. Se desintegraba el cemento en varios tramos de ladrillos.
- Se procedió a la desconexión de la antigua línea eléctrica que nutría a los porteros automáticos primigenios.
- Se reparan e impermeabilizan las jardineras comunitarias que provocaban filtraciones de Álamos 35, 3ºB y E.
- Se repara e impermeabiliza la primera línea de baldosas más cercana a la puerta de cristal de la terraza comunitaria de Tilos 5, 3º izquierda que provocaba humedades en el salón de la vivienda.
- Se da servicio las dos cámaras que estaban pendiente de solucionar sus problemas de visionado. Se da servicio a la cámara del garaje de Tilos 1,3 y 5 y a una de las cámaras que no se veían del minigolf. Hay una tercera cámara del minigolf que no se ve, y que va a ser muy difícil de solucionar, porque según dicen los técnicos, es muy posible que algún tramo soterrado del cableado se haya partido.
- Se intentó realizar la reparación de la pérdida de agua en el grupo incendios M5; M6A y M6B. No pudieron meter el nuevo tramo de tubería ya que encontraron un obstáculo en la tubería dañada que lo impedía. Viendo con la cámara que se introdujo en la tubería, se aprecia la existencia de algún codo en la tubería. Se propone picar la zona localizada por parte de la empresa pero no han recibido respuesta.
- Se instala el nuevo calentador para el vestuario de los trabajadores.
- Se repararon las filtraciones que sufrían los propietarios del unifamiliar de la calle Encina 7. Se sanea la impermeabilización de las zonas de baldosas del rodapié justo al lado del macetero comunitario. Se constata el despegue de la impermeabilización y es por esa zona por donde se colaba el agua hasta el techo del garaje.
- Se repasa las partes con imperfecciones del firme y las albardillas de las playas de las tres piscinas.
- Todo los preparativos previos a la apertura piscinas

ACTUACIONES PENDIENTES

- * Las que faltan en el listado, tanto las aprobadas en el presupuesto como las que van con derramas
- Limpieza colectores de residuos. Posiblemente la semana que viene
- Algunas reparaciones comunitarias por parte de la contrata de albañilería
- Reparación bomba impulsora fuente lago M1. Se la llevaron a analizarla

