

ACTA COMISIÓN DE GOBIERNO CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA

En ZARAGOZA, siendo las 17:30 horas del día 10 de septiembre de 2026, y en la sede de NUMA CONSULTORES, sita en Zaragoza, calle José 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 S.L.

ASISTENTES	CARGO
D. JESÚS CANSADO	PRESIDENTE M1
DOÑA SOLEDAD ESTEBAN	PRESIDENTA M2
DOÑA BLANCA OLIVÁN	VICEPRESIDENTA M2
DOÑA MARIA LUISA ALONSO	PRESIDENTA M3
D. LUIS GRANEL	PRESIDENTA GENERAL
D. LUIS FERNANDO VELA	PRESIDENTE M5
D. JESUS GIL	PRESIDENTE M6A
	PRESIDENTE M6B
D. JUAN MANUEL CALVO	CONSERJE
D. FRANCISCO CAMPO	INVITADO MIEMBRO COMISIÓN DE GESTIÓN
D. MIGUEL FRANCÉS	INVITADO MIEMBRO COMISIÓN DE GESTIÓN
D. JOAQUÍN GUILLÉN	INVITADO MIEMBRO COMISIÓN DE JARDINERÍA
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.

1º. APLICACIÓN DE IVA REDUCIDO EN FACTURAS DE COMUNIDAD.

Toma la palabra la Presidenta General del Conjunto Residencial La Floresta para exponer la conveniencia de aplicar el tipo impositivo de IVA reducido en el mayor número posible de facturas que recibe la comunidad.

Por su parte, la administración informa a los asistentes de que las facturas ya son objeto de revisión periódica, aclarando que no todos los servicios pueden acogerse al tipo reducido. En este sentido, se detalla que las prestaciones de servicios de mantenimiento (tales como sistemas contra incendios, ascensores, etc.) deben tributar legalmente al tipo general del 21 %, mientras que las facturas correspondientes a obras ya aplican el tipo reducido en aquellas partidas que legalmente así lo permiten.

Tras el intercambio de pareceres, se propone elaborar un listado actualizado de todos los proveedores de servicios y contratistas de la comunidad, de modo que este criterio quede formalmente estipulado y reflejado.

2º) IMPLANTACIÓN RECLICLADO DE BASURAS.

La Presidenta General del Conjunto Residencial La Floresta expone la conveniencia de implantar el reciclaje clasificado de los diferentes desechos generados en la comunidad, destacando el carácter vanguardista de la misma y que el contrato vigente con ECLICAR ya lo recoge en el precio.



Tras debatir la propuesta, se acuerda realizar un estudio pormenorizado de la iniciativa, estableciendo bien unos días específicos según el tipo de residuo, o bien una sistemática adecuada para la retirada y gestión de los desechos que facilite su recogida selectiva. Finalmente, se redactará una nueva propuesta para su presentación en una próxima Junta, previa a su notificación formal a la empresa de gestión de residuos.

3º) EVOLUCIÓN CUMPLIMIENTO ACTUACIONES SINGULARES.

Toma la palabra un representante de la Comisión de Gestión para informar sobre la progresión registrada en relación con las actuaciones singulares previstas.

Se indica que se ha alcanzado un 33 % de cumplimiento de los objetivos planificados, (no de cantidades desembolsadas), motivado principalmente por la dificultad para obtener presupuestos debido a la inactividad propia del periodo vacacional entre los meses de julio y agosto, periodo en el que la operatividad se redujo de manera efectiva a unos quince días. Aporta el detalle por partidas.

En relación específica con la fase M6A y disponiendo de dos ofertas para el pintado del garaje comunitario —en las que la más favorable triplica el importe inicialmente aprobado en presupuesto—, la administración informa de que se han solicitado diversas cotizaciones adicionales. No obstante, o bien no se ha localizado un proveedor que se ajuste a las especificaciones técnicas requeridas, o bien no se ha obtenido respuesta debido a las fechas estivales en las que se cursó la solicitud.

Por su parte, D. Juan Manuel Calvo (conserje) propone estudiar posibles proveedores alternativos de su conocimiento para solicitarles presupuesto.

Finalmente, se propone y acuerda que, una vez se disponga de tres presupuestos válidos, estos sean aprobados mediante votación por correo electrónico de la Junta de Gobierno, evitando así demoras innecesarias en la ejecución de los trabajos.

4º) INFORMACIÓN TEMAS PENDIENTES JARDINERÍA Y TOMA DE ACUERDOS.

D. Joaquín Guillén, en calidad de miembro de la Comisión de Jardinería, expone a la Junta de Gobierno la incorporación a dicha comisión de D. Jesús Cansado y Dña. Araceli Villalba.

A continuación, se le concede de nuevo la palabra a D. Joaquín Guillén para que informe sobre el grado de avance en la ejecución de los trabajos, indicando que este ha sido inferior al esperado debido a motivos ajenos a la comisión.

En este sentido, se señala que no ha sido posible llevar a cabo la replantación de los árboles muertos o enfermos por falta de presupuestos. A pesar de haber sido solicitados con suficiente antelación a diversos proveedores, estos han respondido bien indicando que se enviarían más tarde por no disponer de stock o dotación de plantas, o directamente manifestando su imposibilidad para servirlos.

No obstante lo anterior, y respecto al mismo punto, debido a la urgencia derivada de la gravedad y del riesgo de caída, se informa a los asistentes de que ya se ha procedido a retirar los árboles muertos o enfermos que se encontraban ubicados junto a la zona de la piscina.

5º) SOLICITUD DE BADÉN PARA LA PUERTA DE BOMBEROS.

El presidente D. Jesús Cansado expone la conveniencia de solicitar la instalación de un badén en la puerta de acceso de bomberos, argumentando que los diferentes proveedores, al hacer uso de dicha entrada, se exponen a una posible sanción o multa municipal.

Sometida la propuesta a votación, esta resulta descartada, registrando únicamente el voto a favor de D. Jesús Cansado.

6º) ESTABLECIMIENTO DE PROTOCOLO PARA LA SOLICITUD DE PRESUPUESTOS.

En relación al borrador elaborado por D. Jesús Cansado, previamente remitido al resto de los miembros de la Comisión de Gobierno, cuyo objeto es el establecimiento de un protocolo formal para la solicitud de presupuestos. Tras la exposición detallada del documento, este es aprobado por unanimidad.

El procedimiento acordado consta de las siguientes fases:

1. Elaboración del pliego: Redacción de las especificaciones técnicas y condiciones requeridas.
2. Aprobación del pliego: Aprobación del pliego por la Comisión de Gobierno.
3. Envío del pliego a la administración: Remisión del pliego aprobado para su gestión.
4. Solicitud de presupuestos por parte de la administración: Búsqueda y petición de ofertas a los proveedores conforme a las directrices marcadas.
5. Presentación de presupuestos a la Comisión de Gobierno: Remisión por parte de la administración de las ofertas recibidas para su estudio.
6. Adjudicación de la obra o servicio: Valoración y, en su caso, decisión de adjudicatario por parte de la Comisión de Gobierno.

7º) TOMA DE ACUERDOS SOBRE REPARACIONES A REALIZAR (MURO PERIMETRAL, BALDOSAS CERCANAS AL MURO).

D. Joaquín Guillén, en calidad de miembro de la Comisión de Jardinería, informa de que ya se ha llevado a cabo la retirada del sistema de riego del muro perimetral.

A continuación, D. Jesús Cansado, presidente de la M1, señala la existencia de varios rodapiés del muro (en la zona de ailanto/hayedo) que se encuentran sueltos. Por su parte, el conserje le indica que, si queda alguno pendiente tras el repaso del solado realizado durante este verano, se procederá a su reparación.

Prosigue el Sr. Cansado manifestando que deberían definirse las actuaciones sobre el citado muro y el macetero que lo corona, de conformidad con los acuerdos adoptados en la pasada Junta General. Tras el debate oportuno, se acuerda por unanimidad solicitar al técnico D. Pedro Funes la emisión de un informe que detalle las actuaciones necesarias para dar cumplimiento a dichos acuerdos, estableciéndose que la solución técnica propuesta sea valorada y supervisada por la Comisión de Gobierno con carácter previo a la solicitud de ofertas a los proveedores.

8º) TOMA DE ACUERDOS DE GESTIÓN CONTABLE.

Se propone por parte de un Presidente la eliminación de los asientos contables de aprovisionamiento, y especificar mediante texto informativo las derramas emitidas para hacer frente a dichos gasto, favoreciendo así la compresión contable para el resto de los propietarios. Se aprueba dicha propuesta y se acuerda modificar las cuentas a 31 de agosto aplicando este acuerdo.

Se solicita que, en el cuadro de actuaciones singulares, se especifique el importe pagado a los proveedores por cada partida. Debe enviarse por correo electrónico a la Comisión de Gobierno una vez esté.

Se informa por parte de la Administración que sería recomendable girar un recibo extra de agua fría a mitad de septiembre, ya que, debido a la actualización de precios, se lleva un mes de retraso en el cobro de recibos,

conllevarlo que la cuenta bancaria de agua fría se quede en negativo. Se aprueba la propuesta, siendo emitido el recibo el próximo día 20 de septiembre.

Se acuerda por parte de la Comisión, el cobro pendiente de los consumos de agua fría no facturados a las viviendas de Álamos 55, según dictamen 2026.006 elaborado por la Comisión de Gestión

9ª) EMISIÓN DE DICTÁMENES PUBLICADOS POR LA COMISIÓN DE GOBIERNO.

Toma la palabra D. Jesús Gil, presidente de la M6B, para formular una consulta acerca del motivo por el cual no se han pasado al cobro los recibos correspondientes al consumo de agua potable de Álamos 55 de parte de los años 2024, 2025 y enero de 2026, conforme a lo establecido en el Dictamen 2026.006 Floresta. Comisión de gestión. Agua potable Álamos 55, años 24-25-26, emitido el pasado mes de junio. Tras el debate, se acuerda por unanimidad aplicar rigurosamente lo indicado en el referido dictamen, procediéndose de inmediato al cobro de las cantidades adeudadas.

A continuación, se concede la palabra a un representante de la Comisión de Gestión, quien expone los siguientes asuntos, adoptándose los acuerdos que se detallan:

Facturación de agua potable: Se informa que a finales de agosto, tras diversas revisiones, quedaron conformados los parámetros unitarios para la facturación de agua potable utilizando los tipos actualmente vigentes establecidos por el Ayuntamiento y la DGA. Tras testear varios recibos correspondientes al consumo de junio, se procedió a emitir y facturar los recibos a los propietarios a primeros de septiembre. Se acuerda por unanimidad proceder al cobro de los consumos correspondientes al mes de julio a mediados de septiembre, y los del mes de agosto a primeros de octubre. Independientemente del giro, todo propietario tiene acceso puntual, vía web, a los recibos generados por el consumo del mes anterior.

Instalación de líneas de vida (cubiertas M5 y M6A): Se constata que sigue pendiente de contratación la colocación de protecciones (líneas de vida) en las cubiertas de las fases M5 y M6A, cuyas ofertas se recibieron a primeros de mayo. Se acuerda por unanimidad adjudicar dichos trabajos a la empresa Cierzo Solutions y emitirles el correspondiente pedido oficial.

Contratación del servicio de limpieza de escaleras: En cumplimiento del mandato de la anterior reunión, se han recibido las propuestas económicas de las dos empresas que actualmente prestan los servicios de limpieza de escaleras, adaptadas al borrador de contrato aprobado. Se comunica que el lunes 14 a las 18:00 y 19:00 horas se mantendrán reuniones con ambas entidades para intentar alcanzar un acuerdo satisfactorio para las partes; en su defecto, se procederá a salir al mercado en busca de nuevas ofertas. Dicha convocatoria queda abierta a los miembros de la Comisión de Gobierno que deseen asistir.

Pintura de garajes M1-M4, valla metálica y conserjería: Se informa que, a petición directa de la Comisión de Gestión, únicamente se ha recibido una oferta de empresas interesadas, no habiéndose obtenido ninguna respuesta a través de las solicitudes cursadas por la administración ni de las propuestas por los presidentes. Se acuerda por unanimidad solicitar ofertas a otras firmas cuyas referencias deberán facilitar los presidentes, encomendando a la Comisión de Gestión la reelaboración de la carta de invitación con nuevas fechas.

Mantenimiento de ascensores: En relación con los contratos de mantenimiento de ascensores, se acuerda por unanimidad que la Comisión de Gestión redefina el alcance técnico e inicie un proceso de negociación conforme a las directrices expuestas, contemplando la salida al mercado en caso de que dicha negociación no fructifique.

Contratos marco de mantenimiento de electricidad, fontanería y saneamiento. Se acuerda mismo proceder que para los ascensores.

Recepción y adopción de dictámenes: Se dan por recibidos y se adoptan por unanimidad para su inmediata implementación los siguientes dictámenes emitidos por la Comisión de Gestión:

1. Dictamen 2026.009 Floresta. Comisión de gestión. Análisis imputación liquidación saldos después transacción vivienda.
2. Dictamen 2026.010 Floresta. Comisión de gestión. Análisis imputación liquidación saldos Abedul 13.
3. Dictamen 2026.011 Floresta. Comisión de gestión. Propuesta sistema achique pluviales en Garajes M1-M4.

***Aviso general sobre la zona de baño:** Se informa a todos los propietarios que el último día habilitado para la retirada de las hamacas de la piscina será el 30 de septiembre.

Reparaciones y actuaciones comunitarias

Se pasa a detallar el estado de ejecución de los diferentes trabajos en el Conjunto Residencial, divididos entre las actuaciones singulares ya finalizadas y aquellas que se encuentran pendientes de realización.

1.- Actuaciones singulares finalizadas (a agosto de 2026)

Se da cuenta de las siguientes actuaciones que han quedado completadas satisfactoriamente a fecha de agosto de 2026:

- a. Saneamiento de sumideros y reposición de juntas de dilatación en los viales.
- b. Reparación y sustitución del sistema de riego de los cipreses y tilos en la fase M1.
- c. Sustitución de llaves de paso rotas y oxidadas ubicadas en el área de piscinas y arquetas generales.
- d. Instalación de la señalización correspondiente en la zona de baños y en el cuarto de máquinas de las piscinas.
- e. Reparación de baldosas sueltas y rotas en aceras y calles peatonales.
- f. Adquisición de un nuevo cortacésped manual de gasolina y autopropulsado.
- g. Pintado de las líneas y rayas de circulación de vehículos en la calle Álamos y en los accesos a los garajes.
- h. Reparación del encuentro entre el rodapié y el solado de la acera en la calle Tilos / Fresno.
- i. Reparación de la tercera bomba de presión de agua potable correspondiente a las fases M3-M4.

2.- Actuaciones pendientes:

Quedan pendientes de ejecución todas aquellas actuaciones que completan el listado oficial, comprendiendo tanto las aprobadas inicialmente en el presupuesto anual como las financiadas mediante derramas específicas.



NUMA

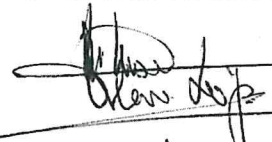


Y sin más asuntos que tratar, los miembros de la Comisión de Gobierno levantaron la sesión cuando eran las 19:30 horas del día al principio indicado, de todo lo cual, yo como secretario – administrador doy fe.

ADMINISTRADOR
FDO. NUMA CONSULTORES SL

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

Vº Bº PRESIDENTA
FDO, PRESIDENTE COMUNIDAD.


Fdo, Mª Luisa ALONSO LÓPEZ

22-09-2026



CONSULTORES
DERECHO & ADMINISTRACIÓN
PROPIEDAD HORIZONTAL

Calle de José María Lacarra de Miguel, 2
50008 Zaragoza
España

976 480 570
info@numaconsultores.com
numaconsultores.com