



TOMO I: MEMORIA

TOMO II: CÉDULAS

TOMO III: PLANOS

TOMO IV: CUADROS

**TOMO V: ANEXO 5 - ACTA ASAMBLEA 11/2014**

**MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE  
LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ÚNICA DE LAS FASES 3 Y 5 DEL  
PLAN PARCIAL ORDENACIÓN BAHÍA DE MAZARRÓN**

ASUNTO: ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ÚNICA ORDENACIÓN BAHÍA FASES 3 Y 5 DE MAZARRÓN, CELEBRADA EL DÍA JUEVES 13 DE NOVIEMBRE DE 2014 en el Salón de Actos del Ayuntamiento de Mazarrón, sito en la Plaza del Ayuntamiento, 1, 2º, 30870 Mazarrón.

Siendo las 12,30 h del jueves 13 de Noviembre de 2014, y habiendo sido convocados los propietarios que constan adheridos a la Junta, de conformidad con lo dispuesto en el TRLSRM y en los estatutos y bases de actuación que rigen la Junta de Compensación, para abordar el siguiente Orden del día, según consta en la convocatoria enviada a todos los socios:

1.-INFORME DEL PRESIDENTE SOBRE EL ESTADO DE LOS DIVERSOS EXPEDIENTES, INCLUIDO EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN

2.-TRASLADO AL PROYECTO DE LAS ALEGACIONES ESTIMADAS DURANTE EL PROCESO DE EXPOSICIÓN PÚBLICA AL PROYECTO DE REPARCELACIÓN. RATIFICACIÓN DEL ACUERDO DE APROBACIÓN INICIAL Y DELEGACIÓN AL CONSEJO RECTOR PARA QUE UNA VEZ FINALIZADO EL PLAZO DE EXPOSICIÓN REMITA EL TEXTO DILIGENCIADO AL AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN.

3.-ALEGACIONES PRESENTADAS AL ACTA DE LA ASAMBLEA DE 18 DE DICIEMBRE DE 2013. SOMETIMIENTO A LA ASAMBLEA DE LOS ACUERDOS DEL CONSEJO RECTOR SOBRE LA RESOLUCIÓN DE LOS MISMOS Y RATIFICACIÓN DE DICHS ACUERDOS.

4.-MODIFICACIONES RELATIVAS AL CONSEJOR RECTOR. SOMETIMIENTO A LA CONSIDERACIÓN DE LA ASAMBLEA DE LOS ACUERDOS DEL CONSEJO RECTOR RELATIVOS A NOMBRAMIENTO DE TESORERO Y SECRETARIO Y CONDICIÓN DE D.MIGUEL ANGEL RUIZ QUIÑONERO COMO REPRESENTANTE DE AUNAMAR, S.L., EN COHERENCIA CON LOS ACUERDOS ADOPTADOS EN LA ASAMBLEA ANTERIOR.

5.-EXPLICACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE CONEXIONES EXTERIORES. ACTUACIONES REALIZADAS. SOMETIMIENTO A VOTACIÓN DE LA ASAMBLEA DE LOS ACUERDOS DEL CONSEJO RECTOR RELATIVOS A LA NECESIDAD DE MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN INICIAL Y DE LA CONTRATACIÓN DE LAS MODIFICACIONES NECESARIAS PARA LA APROBACIÓN INICIAL DEL PROYECTO.

6.-SOMETIMIENTO A APROBACIÓN DE LA ASAMBLEA DE LA REMISIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN AL AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN PARA SU APROBACIÓN INICIAL.

7.-SOMETIMIENTO A APROBACIÓN DE LA ASAMBLEA DE LA REMISIÓN DE LOS PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES PARA SU TRAMITACIÓN Y ENVÍO A COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS Y ORGANISMOS DE LA CARM Y ESTATALES PROCEDENTES.

8.-INFORME CUENTAS ANUALES 2013.

9.-SOMETIMIENTO A LA ASAMBLEA DE LOS ACUERDOS ADOPTADOS POR EL CONSEJO RECTOR ACERCA DE LOS PRESUPUESTOS DEL AÑO 2014. SOMETIMIENTO A

CONSIDERACIÓN DE LA ASAMBLEA DE LOS ACUERDOS DEL CONSEJO RECTOR SOBRE LOS TRABAJOS DE MANTENIMIENTO DE LOS TERRENOS DEL SECTOR.

10.-SOMETIMIENTO A VOTACIÓN DE LA ASAMBLEA DE LA APROBACIÓN DE GIROS CORRESPONDIENTES AL AÑO 2014 REALIZADA POR EL CONSEJO RECTOR POR LA CANTIDAD TOTAL DE 198.000 € PARA PROVEER A LOS GASTOS DE PROYECTOS, MANTENIMIENTO Y GESTIÓN INCURRIDOS Y PENDIENTES EN ESTE EJERCICIO.

11. RENOVACIÓN DEL CONSEJO RECTOR.

12. RUEGOS Y PREGUNTAS.

Comparecen en segunda convocatoria los siguientes socios:

1.-**Excmo. Ayuntamiento de Mazarrón**, vocal del Consejo rector de la Junta, representado por el letrado del mismo, **D. Juan Carlos Martínez Mateo**.

2.-**Profu, S.A.** ( presidente de la Junta), representado por **D. José Montoya Carrasco**.

3.-**D. Miguel Angel Ruiz Quiñonero**, ( secretario de la Junta), en su propio nombre y derecho y en representación de su esposa, **Aurelia Navarro**.

4.-**Aunamar, S.L.**, representada por **D. Miguel Angel Ruiz Quiñonero**.

5- **Lovedar y Fernández, S.L.** representada por **D. Miguel Angel Ruiz Quiñonero**.

6. - **Consolmed, S.L.** , vocal del Consejo rector de la Junta, representada por **D. José Ramírez Hernández**

7.- **Residenciales Mazarrón S.L.** vocal del Consejo rector de la Junta, representada por **D. Antonio Murcia López**.

8.-**Serpa 90, S.L.** vocal del Consejo rector de la junta, representada por **D. Juan Antonio Moreta Luengo**

9. **D. Bartolomé Mendez**, en su propio nombre y derecho y **D. Bartolomé Méndez**, en nombre y representación de su padre, **D.Lorenzo Méndez**.

10.-**Urbatinajeros 2005, S.L.**, representada por **D. Pablo Molina López**

11.-**Visanfer, S.A.**, representada por **D. Cándido Martínez Imbernon**

12.-**Obispado de Cartagena**, representada por **D. José Carrasco Pellicer**, según acredita.

13.-**Cincuenta y cuatro propietarios de viviendas integradas en la Comunidad de Propietarios Bahía Blanca**, cuyos datos se adjuntan en listado anexo, representados por el letrado **D. Pedro Javier Bastida Tudela**.

14.- **D. Jorge Clemente Lozano**, en su propio nombre y derecho y en nombre y representación, según manifiesta y se compromete a acreditar de **Dña. Caridad Gaspar- López Díaz**, **Dña- Ana Clemente Gaspar-López**, y **D. Enrique Clemente Gaspar-López** y **D. Alejandro Clemente Lozano**, **D. Segundo Francisco Clemente Lozano**, **D. Francisco Clemente Lozano**, **Dña María Dolores Clemente Lozano**, y **Doña María Isabel Clemente Lozano**.

15. **Sareb, S.A.**, representado por **Dña. Paloma López Planet**, según acredita.

16.-**Dña María Isabel Navarro Fernández** en representación de **Dña Ana Dolores Sánchez Toledo**, legal representante de **Diego Y Javier, S.A.**, según acredita.

17.-**Mundicromo S.L.** , representada por **D. Joaquín Solano Mirete**.

18.-**D. Pedro A. Rojas Aragón**, abogado, como gestor de la Junta



Comparecen igualmente, a los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el punto 5 del orden del día, D. Ignacio García-Marcos Alvarez, Arquitecto Superior encargado de la redacción del Proyecto de Urbanización y dos miembros de su equipo.

Se constituye la mesa ponente por los señores D. Juan Carlos Martínez Mateo, D. Jose Montoya Carrasco, D. Miguel Angel Ruiz Quiñonero y D. Pedro A. Rojas, declinando el resto de representantes de miembros del Consejo Rector formar parte de la misma por cuestión de espacio y agilidad.

Comprobado que los asistentes reúnen el quórum requerido por los estatutos para que se pueda iniciar válidamente la sesión, comienza esta con la intervención de D. Juan Carlos Martínez Mateo, representante del Excmo Ayuntamiento de Mazarrón, que expone esencialmente l

Agradeciendo su asistencia y su intervención, toma la palabra D. José Montoya Carrasco, en representación de Profu, s. a., presidente de la Junta, para abordar el primer punto del Orden del Día.

#### 1.-INFORME DEL PRESIDENTE SOBRE EL ESTADO DE LOS DIVERSOS EXPEDIENTES, INCLUIDO EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN.-

Tras agradecer la asistencia a los socios presentes, el presidente da cuenta de los principales hitos habidos desde la anterior Asamblea, recordando que en la misma se procedió a la aprobación inicial del proyecto de reparcelación de la Unidad de Actuación y al reconocimiento por la Asamblea de las cantidades adelantadas por algunos propietarios a la Junta durante el largo periodo de tiempo en el que se han estado realizando contrataciones para la ejecución de los trabajos que permitiesen culminar la correcta constitución de la Junta y la celebración de esa primera Asamblea. En atención a la asistencia de algunos socios que no comparecieron en la anterior Asamblea, cede la palabra al gestor de la Junta para que brevemente reelice un repaso de lo allí expuesto y de las bases del proyecto de reparcelación inicialmente aprobado.

El gestor comenta resumidamente, y en los términos contenidos en el Acta de la anterior asamblea la subsanación de la escritura de constitución de la Junta a finales del 2009, y la posterior paralización que sufrió el procedimiento de aprobación de la escritura de subsanación por el Ayuntamiento de Mazarrón que se estaba impulsando por el presidente Y Secretario de la Junta, motivada por la sentencia de 24 de septiembre de 2010 del Juzgado de lo Contencioso nº6 de Murcia, dictada en el procedimiento contencioso interpuesto por Aurentia Plaza, S.A., BC Bienestar y Confort S.A. y Cipsa Norte S.A. , que declaraba contrario a derecho y dejaba sin efecto el acuerdo de aprobación definitiva de estatutos y bases de la Unidad de actuación única de las fases 3 y 5 de Ordenación Bahía, así como todos los actos y acuerdos que traigan su causa del recurrido y anulado. Como consecuencia, el Ayuntamiento de Mazarrón denegó la aprobación de la escritura de subsanación y la inscripción de la Junta por acuerdo de 29 de diciembre de 2010.

Dicha sentencia fue recurrida en apelación por Profu, S.A., considerando que el fallo no había considerado adecuadamente la realidad de la historia jurídica de

Ordenación Bahía. El expediente estuvo por tanto, paralizado, hasta el 8 de julio de 2011, fecha en la que la sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, sección primera, resolvió el recurso de apelación, estimándolo, y declarando conforme a derecho el acto impugnado, esto es la aprobación definitiva de los estatutos y bases de la Junta, por lo que también resultaba válidamente constituida la Junta, a expensas del requisito administrativo de aprobación de la escritura de constitución y posterior escritura de subsanación.

A partir de este momento, se reanudaron los trabajos tendentes a la aprobación de la escritura de constitución, lo que se consiguió a finales de 2011, no habiéndose podido practicar la inscripción en el Registro de Entidades urbanísticas colaboradoras hasta finales de 2012, ya que dicho registro no existía en el Ayuntamiento de Mazarrón y por tanto, se debió realizar todo el trámite necesario para su constitución, que legalmente implica publicaciones y periodos de exposición pública.

Una vez conseguida la personalidad jurídica, se solicitó de este Ayuntamiento la expropiación de las fincas propiedad de los no adheridos, se encargó una tasación a Arquitasa del valor unitario del metro de edificabilidad según las diversas intensidades y tipologías existentes en el ámbito, y comenzaron los trabajos para la elaboración del proyecto de reparcelación, que fue consensuado en sus grandes líneas con los servicios técnicos y jurídicas del Ayuntamiento, que han colaborado para buscar una solución a los problemas que plantean, y por dar una interpretación fiel del sentido de la Sentencia del TSJ aludida, que establece con rotundidad que el ámbito estaba previamente parcelado, por lo que existen parcelas netas como punto de partida. esta interpretación se ha llevado a cabo teniendo como guía tres principios fundamentales: que la gestión no puede modificar el planeamiento, que todo lo que se presente a aprobación a la Ayuntamiento debe estar convenientemente justificado y motivado, y que debe prevalecer en todo caso el interés general, que en este caso, se manifiesta, entre otras cuestiones, en que el planeamiento de este área debe ejecutarse.

Sucintamente, en cuanto a la metodología empleada para la elaboración del proyecto de reparcelación, su mayor especialidad reside en la determinación del porcentaje o cuota de origen de cada miembro, que en este caso, en aplicación de lo dispuesto en el art. 12 de los estatutos y en la base 8º, así como de lo establecido en la sentencia del TSJ, es el valor urbanístico de cada parcela. Para determinarlo, se ha aprovechado la valoración unitaria de cada m2 de techo que se contiene en la tasación oficial que se encargó a la sociedad tasadora Arquitasa a efectos de expropiación, y que también incluía una ponderación en función del factor de localización, ya que ajusta aun mas la idoneidad de la cesión del 10% del aprovechamiento homogeneizado al Ayuntamiento de Mazarrón.

Por manifestación expresa del Ayuntamiento de Mazarrón, la ordenanza RCB-T, que definía un uso compatible de la ordenanza RCB y la hotelera ( en un 20% ) se ha concretado de forma que el uso hotelero queda asignado a una una manzana y una parcela colindantes, que cubren el 20% del uso hotelero exigido y que permiten el diseño de una gran zona hotelera, que pueda generar un producto de calidad, como opción de mayor interés general.



Tanto la ubicación de esta manzana hotelera como la de las parcelas en las que se ubica el 10% de cesión obligatoria al Ayuntamiento se han consensuado previamente con el Ayuntamiento.

Comenta también el gestor que las alegaciones que fueron estimadas se concluyó que se someterá al estudio del equipo redactor la posibilidad de adjudicar la finca de resultado de los señores Armengaud en una sola parcela, así como la disolución del proindiviso de la familia Clemente, para lo que se ruega a los representantes de la misma que hagan llegar una propuesta de disolución a la mayor brevedad posible, todo ello sin perjuicio de que lo señores alegan puedan reiterarlas o ampliarlas en las diversas instancias previstas en los estatutos o durante el periodo que se abrirá tras la publicación de la aprobación del proyecto, una vez sea informado favorablemente por los servicios jurídicos y técnicos del Ayuntamiento. En conclusión, se deberá elaborar un texto refundido que armonice el documento que ha sido sometido a exposición pública con la estimación de las alegaciones presentadas para su presentación al Ayuntamiento de Mazarrón, a fin de que sea objeto de los correspondientes informes técnico y jurídico y notificación a titulares de derechos y cargas a fin de proseguir con su tramitación hasta la aprobación definitiva.

Se informa de que, tras numerosos encajes y gestiones, notablemente más complejos de lo previsto, a finales de marzo de 2014 se ha completó la traslación de las estimaciones al proyecto de Reparcelación en la Asamblea de Diciembre, esto es, la disolución del proindiviso de la familia Clemente, una vez que la familia ha enviado una propuesta consensuada de la disolución del proindiviso, y la modificación de la ubicación de la parcela de Paul Y Daniele Armengaud, que se ha permutado en ubicación con la de Woodcrest, S.L., con expreso consentimiento de estos propietarios.

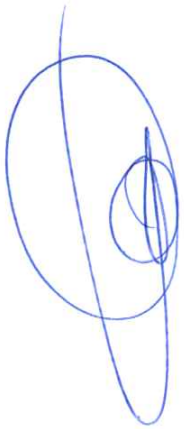
Sin embargo, aun restaba solucionar otra cuestión, de la que se informó en el Consejo Rector celebrado el 4 de abril de 2014, y de la que se informa junto a las actuaciones acordadas por el mismo y su resultado:

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. TRLSRM, la Junta solicitó la expropiación de los no adheridos, incluyendo en la relación de propietarios no adheridos a los titulares de la finca registral 40.014 del registro de Mazarrón, Don Lorenzo Mendez Blaya, y don Bartolomé Mendez Blaya, de conformidad con la documentación que entonces obraba en poder de los gestores de la Junta y de las manifestaciones realizadas por los mismos en la demanda que tienen interpuesta contra la aprobación definitiva del Texto Refundido del Plan Parcial de Ordenación Bahía (fases 3y 5). Con posterioridad a la solicitud de expropiación de no adheridos, precisamente durante la reunión del anterior Consejo rector de 4 de Noviembre de 2013, el anterior gestor de la Junta nos hizo entrega de la mayoría de la documentación relativa a la Junta con anterioridad al año 2009, y en el análisis detallado de la misma se encontró el Acta de Adhesión "condicionada" a la escritura de Constitución de la Junta, de fecha 10 de agosto de 2006, firmado por D. Don Lorenzo Mendez Blaya, y don Bartolomé Mendez Blaya. Sin embargo, se ha comprobado exhaustivamente, con toda la documentación de la que disponemos, que Don Lorenzo Mendez Blaya, y don Bartolomé Mendez Blaya. no suscribieron la escritura de ratificación y subsanación en el año 2009. y en un análisis riguroso de las posibles consecuencias jurídicas de dicha adhesión y posterior falta de ratificación, concluimos que en ambas escrituras, la descripción de la finca es idéntica

A large, complex scribble in blue ink is located on the left side of the page. It consists of several overlapping loops and lines, with a prominent circular shape at the top and a more chaotic, scribbled area below it. The scribble appears to be a signature or a mark made by hand.


y , si bien los planos aportados contienen leyendas distintas en cada una de las manzanas, entendemos que a los efectos de la adhesión de D. Bartolomé y d. Lorenzo Méndez, lo que se debe valorar es cómo afecta este hecho a sus derechos y obligaciones, y dado que la porción de su finca incluida en el ámbito es idéntica, pues el límite de la UA es el mismo desde que así lo estableció el PGOU, entendemos que nada hay en esta segunda escritura que modifique la plenitud de la adhesión efectuada por D. Lorenzo Méndez Blaya y D. Bartolomé Mendez Blaya., por lo que se ha presentado ante el Ayuntamiento instancia solicitando que tenga por adheridos a la Junta de Compensación de las Fases 3 y 5 de Ordenación Bahía a D. Lorenzo Mendez Blaya y D. Bartolomé Mendez Blaya, y por tanto tenga a bien acordar la modificación el listado de propietarios no adheridos y sujetos a expropiación, excluyendo a estos propietarios del mismo, y notificar dicho acuerdo al Registro de la Propiedad de Mazarrón, solicitando del Sr. Registrador que no proceda a la práctica de la nota al margen de la finca afectada, por razón de expropiación urbanística. Evidentemente, será preciso que el Ayuntamiento acuerde su posición al respecto antes de poder convocar Asamblea y proseguir con la marcha ordinaria de la Junta.

El Ayuntamiento notificó esta situación a los aquí presente y representado D. Lorenzo Y D. Bartolomé mendez, para que en el plazo de 20 días manifestasen su posición sin que hubiese respuesta alguna por parte de los mismos. El Ayuntamiento finalmente ha adoptado resolución de las todas alegaciones habidas en el proceso expropiatorio, incluida la situación de D. Lorenzo Y D. Bartolomé, lo que se acordó en el pleno de finales de septiembre y se ha notificado durante el mes de octubre, en el sentido de que el Ayuntamiento de Mazarrón los considera adheridos a la Junta una vez se les ha otorgado un plazo de 20 días para que manifiesten lo que as su derecho convenga sin que haya habido respuesta alguna, por lo que han sido convocados a esta Asamblea, agradeciéndoles sus asistencia.

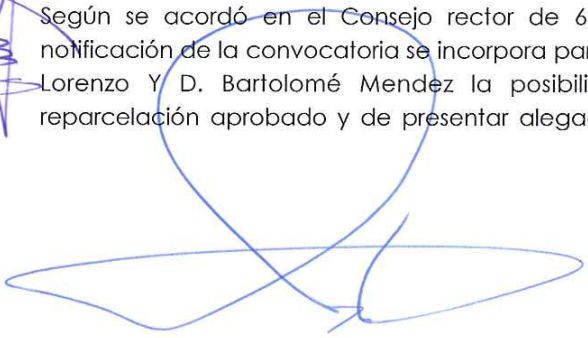


El presidente retoma la palabra para concluir que por todas estas razones, así como las complicaciones surgidas durante la elaboración del proyecto de urbanización , cuya remisión al Ayuntamiento para aprobación inicial se trae hoy ante la Asamblea, han motivado que durante el año 2014 se haya optado por agilidad y economía de medios, así como para evitar desplazamientos y pérdidas de tiempo a los socios, por convocar Consejo rector el día 4 de abril de 2014 y otro Consejo rector el día 6 de Noviembre de 2014, a fin de impulsar las soluciones necesarias y desbloquear l os problemas que estaban retrasando el calendario previsto y por tanto convocar la asamblea anual este día 13 de Noviembre, una vez que se ha conseguido dotar del contenido previsto al orden del día de la Asamblea.

2.-TRASLADO AL PROYECTO DE LAS ALEGACIONES ESTIMADAS DURANTE EL PROCESO DE EXPOSICIÓN PÚBLICA AL PROYECTO DE REPARCELACIÓN. RATIFICACIÓN DEL ACUERDO DE APROBACIÓN INICIAL Y DELEGACIÓN AL CONSEJO RECTOR PARA QUE UNA VEZ FINALIZADO EL PLAZO DE EXPOSICIÓN REMITA EL TEXTO DILIGENCIADO AL AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN.



Según se acordó en el Consejo rector de 6 de Noviembre de 2014, junto a la notificación de la convocatoria se incorpora para los aquí presentes y representado D. Lorenzo Y D. Bartolomé Mendez la posibilidad de examinar el proyecto de reparcelación aprobado y de presentar alegaciones durante el plazo de un mes a





contar desde el día 4 de Noviembre de 2014, a lo que verbalmente se les insta en este momento. Una vez finalizado el plazo, se propone a la asamblea para que delegue en el Consejo rector el informe de las alegaciones que se produzcan para su sometimiento a la próxima Asamblea de su estimación o desestimación, o en el caso de no haber alegaciones, que, finalizado el plazo, diligencie el proyecto y lo remita al Ayuntamiento para que continúe el procedimiento.

La representante de SareB, S.A. solicita que, una vez que se ha comunicado formalmente el cambio de titular de las parcelas anteriormente atribuidas a Promociones nazarenas Laureano, S.L., dicho cambio tenga reflejo en el proyecto que se presente.

Se somete por tanto a votación de la Asamblea el traslado de las alegaciones al proyecto de reparcelación en los términos expuestos, la ratificación del acuerdo de aprobación inicial del Proyecto y la delegación al Consejo rector para el informe de alegaciones o diligenciación y remisión del proyecto de reparcelación al Ayuntamiento si no las hubiere en el periodo de 1 mes abierto para D. Lorenzo y D. Bartolomé.

Se aprueba por unanimidad.

### 3.-ALEGACIONES PRESENTADAS AL ACTA DE LA ASAMBLEA DE 18 DE DICIEMBRE DE 2013. SOMETIMIENTO A LA ASAMBLEA DE LOS ACUERDOS DEL CONSEJO RECTOR SOBRE LA RESOLUCIÓN DE LOS MISMOS Y RATIFICACIÓN DE DICHS ACUERDOS.

Se han presentado dos Alegaciones formalmente, de las que se da cuenta a los miembros del Consejo Rector:

1.- Balspazio Azul, S.L. interpone recurso en el que resumidamente, impugna los acuerdos de la Asamblea aduciendo falta de transparencia en diferentes aspectos, así como falta de información en cuanto al procedimiento de expropiación. Alega la mercantil falta de notificación, por haberse enviado a domicilio incorrecto la misma, pero el domicilio que consta a esta Junta, y que a día de hoy no ha sido modificado por la mercantil es el de Vera en el que se practicó la notificación, y que coincide además con el que designan en su propio Recurso de Alzada, por lo que no procede la alegación citada, recordándose que es obligación de los socios comunicar al Consejo rector las modificaciones de toda índole que se produzcan en sus circunstancias o en las el terreno del que son propietarias dentro del ámbito de actuación de la Junta. Una vez que se hubo detectado que no había podido ser entregado el burofax de la convocatoria, el gestor de la Junta localizó el teléfono de Dña. Marie Calderón y explicó telefónicamente tanto a ella como a D. Carlos Calderón el contenido de la misma, enviando vía e-mail gran parte de a documentación que estaba a disposición de los sres. socios en el domicilio de la Junta , incluidos los documentos fundamentales del proyecto de reparcelación y la cuenta de gastos y su repercusión, por lo que no se entienden las alegaciones relativas a falta de información y transparencia. Se hace constar igualmente que, con posterioridad a la Asamblea, el día 13 de Marzo, se mantuvo reunión en el domicilio de la Junta entre Dña. Marie Calderón Y D. Carlos Calderón y el gestor de la Junta, en la que se explicaron de nuevo todos los aspectos sobre los que existían dudas y se volvió a poner a su disposición toda la documentación que estimasen necesaria.



Finalmente, en cuanto a la superficie asignada a la finca de origen, 10% de cesión a la Administración, coeficientes de homogeneización empleados, tasación de Arquitasa y demás aspectos del proyecto, nos remitimos a la detallada explicación que se ha ofrecido reiteradamente, tanto en el periodo de exposición pública como en la Asamblea, como en el Acta de la misma, como con posterioridad a todo el que la ha solicitado.

2.- VISANFER.S.L. Interpone recurso contra el apartado 5 del orden del día, repercusión de los gastos incurridos, en el que básicamente aduce falta de justificación, de información y transparencia en los gastos repercutidos.

A este respecto se informa que, como es de sobra conocido, se entregó a todos los propietarios que lo solicitaron un CD conteniendo la memoria justificativa de los gastos, con fotocopia de las facturas, cantidades y destinatarios, explicándose por el gestor en qué consistían los conceptos a todo aquél que se interesó por ello, por lo que se consideran suficientemente justificados. Y dicha repercusión se acordó por unanimidad del Consejo rector y posteriormente, por amplia mayoría de la Asamblea, por lo que se propone su desestimación.

Se informa que en el Consejo rector de 4 de abril de 2014, sometidas las propuestas en los términos descritos se acuerda la desestimación de los tres recursos por unanimidad, lo que ahora se somete a la consideración de la Asamblea.

Se aprueba la desestimación con el voto favorable de todos los presentes exceptuando:

- el representante de Visanfer, S.A., que vota en contra.
- la representante de SAREB, S.A. que se abstiene.
- D. Lorenzo Y D. Bartolomé mendez, que se abstienen.

4.-MODIFICACIONES RELATIVAS AL CONSEJO RECTOR. SOMETIMIENTO A LA CONSIDERACIÓN DE LA ASAMBLEA DE LOS ACUERDOS DEL CONSEJO RECTOR RELATIVOS A NOMBRAMIENTO DE TESORERO Y SECRETARIO Y CONDICIÓN DE D.MIGUEL ANGEL RUIZ QUIÑONERO COMO REPRESENTANTE DE AUNAMAR, S.L., EN COHERENCIA CON LOS ACUERDOS ADOPTADOS EN LA ASAMBLEA ANTERIOR.

En la Asamblea de Diciembre se acordó por unanimidad la modificación de la escritura de Constitución consistente en que la designación de los miembros del Consejo Rector no conste, como erróneamente figura en la actualidad, mediante identificación de las personas físicas que en concreto representan a cada una de las mercantiles socias de la Junta, ya que esto es incompatible con los propios estatutos de la Junta que exigen la condición de socio para ser miembro del Consejo Rector, siendo a su vez necesario ser propietario para poder ser socio ya que, a excepción de D. Miguel Angel Ruiz Quiñonero, que sí es socio, por ser propietario en su propio nombre, el resto de los designados en dicha Escritura son representantes de mercantiles propietarias, pero no son socios en su propio nombre.

Se propone ahora que, una vez acordada dicha modificación, y en coherencia con los argumentos ya esgrimidos, sea AUnamar, S.L. quien pase a detentar el puesto de Secretario de la Junta.

Dado que la escritura de Constitución de 2006 no estableció, por error el nombramiento de tesorero y el limitado alcance de la subsanación de 2009, se da la circunstancia de que, aunque en funciones, el secretario Y Tesorero de la Junta es D. Miguel Angel Ruiz Quiñonero, este nombramiento no consta en Escritura Pública. A fin de subsanar este extremo, que puede generar problemas formales para la gestión ordinaria de los cobros y pagos de la Junta a través de su cuenta corriente, se propone al Consejo rector, para su posterior sometimiento a la asamblea, el nombramiento oficial de D. Miguel Angel Ruiz Quiñonero, en representación e Aunamar, S.l. como tesorero de la Junta y el de D, Antonio Murcia, en representación de residenciales Mazarrón, S.L. como Secretario.

Sometido a votación, se aprueba por unanimidad.

#### 5.-EXPLICACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE CONEXIONES EXTERIORES. ACTUACIONES REALIZADAS. SOMETIMIENTO A VOTACIÓN DE LA ASAMBLEA DE LOS ACUERDOS DEL CONSEJO RECTOR RELATIVOS A LA NECESIDAD DE MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN INICIAL Y DE LA CONTRATACIÓN DE LAS MODIFICACIONES NECESARIAS PARA LA APROBACIÓN INICIAL DEL PROYECTO.

Se cede la palabra a los técnicos redactores del proyecto, no sin antes hacer constar los diferentes problemas relativos a conexiones exteriores y al proyecto de urbanización que se han ido poniendo de manifiesto y que han impedido contar con el proyecto de urbanización para el mes de febrero según se pretendía, fundamentalmente en cuanto a la evacuación de la red de pluviales y los problemas derivados del caudal de agua que recae sobre el ámbito desde los invernaderos situados al oeste de la unidad de actuación, que no tienen ningún tipo de infraestructura de evacuación. Igualmente, el saneamiento presenta una especial problemática, ya que el Ayuntamiento plantea dudas sobre la posibilidad de utilizar la estación de bombeo y la conexión a la depuradora existente, y se suman los problemas de infiltraciones salinas de los bombeos procedentes de otros desarrollos del Puerto de Mazarrón, así como dudas en cuanto a la compatibilidad de la infraestructura con la Ordenación aprobada. Igualmente se da cuenta de la propuesta que realizan los gestores del Polígono Industrial Las Pedreras en cuanto a la línea eléctrica para establecer la línea de conexión a la Subestación de Valdelentisco de forma conjunta.

Se da cuenta de las reuniones mantenidas con el Ayuntamiento y con las diversas compañías y organismos así como el programa de trabajo existente, y el calendario de reuniones existente.

Como consecuencia de todas estas nuevas circunstancias, se da cuenta de la propuesta razonada de adaptación del proyecto de urbanización presentada por el redactor del proyecto D. Ignacio García-Marcos Alvarez, que se adjunta a la presente Acta, por la que justifica y propone realizar dichas adaptaciones por un importe de



60.665,31 más el correspondiente IVA. Añade igualmente la propuesta de honorarios de dirección de obra a cobrar por certificaciones mensuales de 40.443,54 euros mas el correspondiente IVA.

Tras debatir sobre la necesidad de la realización de estos trabajos, la conveniencia de solicitar más ofertas, y el importe ofertado se somete a votación la oferta realizada, resultando aceptada por unanimidad, por el Consejo rector de 4 de abril de 2014, para su posterior sometimiento a la Asamblea.

La representante de Sareb, S.A. comenta que aún en las circunstancias concurrentes, son partidarios de que se soliciten tres ofertas, y que entiende que no procede incluir ahora la dirección de obra. D. Pedro Bastida reflexiona sobre la conveniencia de que sea la misma persona la que aborde ambos trabajos. Desde la Presidencia se comenta que la oferta ha sido supervisada por los servicios técnicos de la empresa y que se ha contrastado con precios actuales de mercado de otros proyectos, y que rhan llegado al convencimiento de que resulta prácticamente imposible conseguir oferta menor ya que la sinergia de la elaboración de la documentación anterior es lo que permite esta oferta tan ventajosa para la Junta.

Se somete por tanto a votación la contratación, lo que se aprueba con el voto favorable de la mayoría de los socios, a excepción de:

SAREB, S.A., y D. Lorenzo y D. Bartolomé Méndez, que se abstienen.

Se procede por tanto a la exposición del proyecto de urbanización, proyecto eléctrico y líneas esenciales de los proyectos de conexiones exteriores por los técnicos encargados del proyecto.

6.-SOMETIMIENTO A APROBACIÓN DE LA ASAMBLEA DE LA REMISIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN AL AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN PARA SU APROBACIÓN INICIAL.

Se aprueba por mayoría con el voto favorable de todos los asistentes excepto:

SAREB, S.A., y D. Lorenzo y D. Bartolomé Méndez, que se abstienen.

7.-SOMETIMIENTO A APROBACIÓN DE LA ASAMBLEA DE LA REMISIÓN DE LOS PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES PARA SU TRAMITACIÓN Y ENVÍO A COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS Y ORGANISMOS DE LA CARM Y ESTATALES PROCEDENTES.

Se aprueba por mayoría con el voto favorable de todos los asistentes excepto:

SAREB, S.A., y D. Lorenzo y D. Bartolomé Méndez, que se abstienen.

8.-INFORME CUENTAS ANUALES 2013.

Se da traslado de la contabilidad del año 2013, consistente exclusivamente en las contabilización de las facturas emitidas por los socios que adelantaron gastos a la Junta y que fueron aprobados en la Asamblea de Diciembre y las facturas emitidas correspondientes al Giro aprobado en la Asamblea de Diciembre, que se han limitado a aquellas mercantiles en las que se produce compensación de créditos.

Se somete a votación dicho informe de cuentas anuales, que resulta aprobado por unanimidad.

Se adjunta a este acta la contabilidad de 2013.

9.-SOMETIMIENTO A LA ASAMBLEA DE LOS ACUERDOS ADOPTADOS POR EL CONSEJO RECTOR ACERCA DE LOS PRESUPUESTOS DEL AÑO 2014. SOMETIMIENTO A CONSIDERACIÓN DE LA ASAMBLEA DE LOS ACUERDOS DEL CONSEJO RECTOR SOBRE LOS TRABAJOS DE MANTENIMIENTO DE LOS TERRENOS DEL SECTOR.

Se somete a consideración del Consejo Rector la asunción por la Junta de la contartación de la empresa Yeguada Tudela Espín S.L. para que siga llevando el mantenimiento de los terrenos, desbroce de vegetación, limpieza de cunetas, control de vertidos y de inmisiones en el ámbito etc...de forma que se mantenga en las condiciones de salubridad exigidos por el Ayuntamiento de Mazarrón. La oferta, que según manifiesta el presidente ha sido previamente rebajada varias veces desde la inicial presentada, es de 1985 euros + el IVA correspondiente.

Tras debatir sobre la necesidad de la realización de estos trabajos, la conveniencia de solicitar más ofertas, y el importe ofertado se somete a votación la oferta realizada, resultando aceptada por unanimidad, para su posterior sometimiento a la Asamblea.

Sometido a votación, se aprueba por unanimidad de los asistentes.

10.-SOMETIMIENTO A VOTACIÓN DE LA ASAMBLEA DE LA APROBACIÓN DE GIROS CORRESPONDIENTES AL AÑO 2014 REALIZADA POR EL CONSEJO RECTOR POR LA CANTIDAD TOTAL DE 198.000 € PARA PROVEER A LOS GASTOS DE PROYECTOS, MANTENIMIENTO Y GESTIÓN INCURRIDOS Y PENDIENTES EN ESTE EJERCICIO.

Por procede a la lectura de las partidas que conforman el presupuesto estimado para el año 2014, que asciende en total a 198.000 euros

Se hace constar igualmente que en la Asamblea ya se advirtió de la necesidad de que los socios se manifestasen expresamente en cuanto a su posición respecto al IVA a efectos de entender que puedan estar contemplados en los supuestos en los que opera la inversión del sujeto pasivo en las operaciones de IVA, entendiéndose en caso de silencio que operaban como consumidores finales y que se les repercutiría por tanto el IVA en las facturas correspondientes a los giros, resultando que gran parte de



los socios no se han manifestado, por lo que cada giro conlleva una partida de IVA que hay que ingresar al vencimiento del trimestre, por lo que procede contar con una reserva que permita hacer frente a este ingreso en caso de que existan cuotas nosatisfechas al vencimiento del trimestre de IVA correspondiente, por lo que se incluye una partida de reserva para este fin.

Se pone de manifiesto que la empresa encargada del mantenimiento de los terrenos, desbroce de vegetación, limpieza de cunetas, control de vertidos y de inmisiones en el ámbito etc...de forma que se mantenga en las condiciones de salubridad exigidos por el Ayuntamiento de Mazarrón reclama una cantidad superior a 10.880,8 euros por trabajos efectuados en 2013 que aun no se le han pagado. Analizada la documentación, se concluye que 7.100,09 euros sí se corresponden con trabajos hechos para la Junta y que en su día no fueron anticipados por Consolmed, S.L. y que los restantes 3.780, 72 que fueron facturados a Consolmed, S.L. deben ser reclamados a la Administración Concursal de esta empresa.

Se somete a votación y se acepta por unanimidad la repercusión de esta cantidad a la Junta, que la satisfará cuando exista saldo disponible en la cuenta, rogándose su incorporación al presupuesto del año 2014 como partida independiente, detrayéndola de la inicialmente fijada para imprevistos.

Se ratifica el presupuesto estimado para el año 2014, en consideración al programa de trabajo expuesto, de 198.000 euros, de conformidad con el presupuesto adjunto, según se acordó en el Consejo rector de Abril. Dicho Giro 1 se dividirá en dos cuotas, por mitad, una que se facturará a fecha 30 de noviembre de 2014 y otra a fecha 1 de enero de 2015.

Se somete a votación dicho presupuesto y se aprueba por unanimidad.

Se adjunta dicho presupuesto 2014 a este Acta.

#### 11. RENOVACIÓN DEL CONSEJO RECTOR.

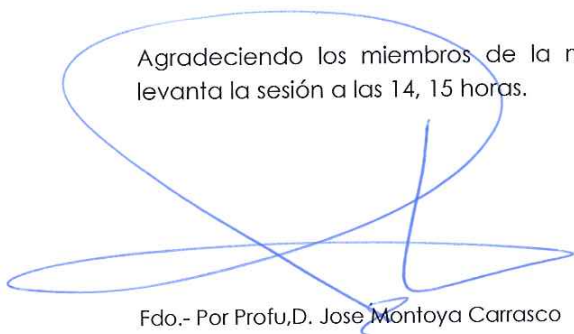
Se propone por el gestor de la Junta el mantenimiento de la actual composición del Consejo, por su representatividad y conocimiento de la problemática de la Junta, al menos hasta que finalice la fase de aprobación de proyectos.

D. Pedro bastida, como representante de Bahía Blanca, manifiesta su intención de postularse al Consejo Rector en la próxima Asamblea.

#### 12. RUEGOS Y PREGUNTAS.

No se formulan.

Agradeciendo los miembros de la mesa la asistencia y la atención prestada, se levanta la sesión a las 14, 15 horas.



Fdo.- Por Profu, D. José Montoya Carrasco



Fdo. D. Miguel Ángel Ruiz Quiñero.

Por Profu, S.A.

Presidente de la Junta de Compensación    Secretario saliente de la Junta de Compensación

Por Residenciales Mazarrón, S.A.

D. Antonio Murcia López,



Secretario de la Junta de Compensación