

## Cartagena

### 620 Programa de Actuación de la U.A. n.º 68 del P.E.R.I. de Isla Plana.

Por Decreto del Vicepresidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Cartagena de fecha veintitrés de noviembre de dos mil cinco, se adoptó acuerdo sobre designación de urbanizador y aprobación inicial del Programa de Actuación de la U.A. n.º 68 del P.E.R.I. de Isla Plana, presentado por don Enrique Parrizas Mena.

Dicho acuerdo y el correspondiente programa, quedan sometidos a información pública por plazo de veinte días en la Oficina de Información Urbanística sita en las dependencias de la Gerencia Municipal de Urbanismo en C/ Ronda Ciudad de la Unión n.º 4, a fin de que las personas interesadas lo examinen y formulen las alegaciones que estimen pertinentes a su derecho.

Asimismo y de conformidad con el artículo 59.4 de la Ley de Procedimiento Administrativo Común y 194 del Reglamento de Organización Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, este anuncio servirá de notificación con carácter general a cuantos interesados en el expediente no lo hayan sido por causas consignadas en el referido artículo.

Cartagena, 29 de noviembre de 2005.—El Vicepresidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Agustín Guillén Marco.

## Ceutí

### 622 Aprobación inicial de Ordenanza Fiscal.

El Pleno del Ayuntamiento de Ceutí, en sesión extraordinaria celebrada el 22 de diciembre de 2005 adoptó el acuerdo de aprobación inicial de la Ordenanza reguladora de la Organización y Funcionamiento del Registro Municipal de Parejas de Hecho.

Dicho acuerdo se somete a información pública por treinta días durante los cuales los interesados podrán examinar el expediente y presentar las reclamaciones y sugerencias que estimen oportunas. Finalizado el periodo de exposición pública el Ayuntamiento adoptará los acuerdos definitivos que procedan, resolviendo las reclamaciones que se presenten y aprobando definitivamente la modificación, en su caso. En el caso de que no se presenten reclamaciones se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo provisional sin necesidad de acuerdo plenario.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Ceutí a 27 de diciembre de 2005.—El Alcalde, Manuel Hurtado García.

## Fuente Alamo de Murcia

### 562 Sustitución por motivo de ausencia.

De conformidad con lo previsto en el artículo 23.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se ha resuelto mediante Decreto de la Alcaldía-Presidencia de fecha 28 de noviembre de 2005, nombrar en mi sustitución a la Primer Teniente de Alcalde doña María Isabel Martínez Olmedo con motivo de mi ausencia de este Término Municipal durante los días 1 a 12 de diciembre de 2005, ambos inclusive.

Fuente Alamo de Murcia, 28 de noviembre de 2005.—La Alcaldesa, María Antonia Conesa Legaz.

## Mazarrón

### 452 Resolución de alegaciones y aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de las Fases II y V de Ordenación Bahía.

A fin de dar cumplimiento al acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno local, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2005; sobre el asunto: «Resolución de alegaciones y aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de las Fases II y V de Ordenación Bahía», y teniendo en cuenta que no ha sido posible efectuar la notificación individualizada a diversos interesados, es por lo que de conformidad con lo dispuesto en el art. 59.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común n.º 30/1992, de 26 de noviembre, este Alcaldía-Presidencia dispone al publicación mediante edicto del citado acuerdo para su notificación a:

- Julián Hernández Calvo - MADRID.
- Ángel González Ramón - ALCANTARILLA.
- Juan Andrés Gallego Cárceles - MURCIA.
- Carmen Sanz Sastre - MADRID.
- Juan Carlos Ruiz San Emeterio - RIVAS VACIA MADRID
- Domingo Robles López - MURCIA.
- EL PATIO DE GREGORIO, S.L. - PUERTO DE MAZARRON
- Jesús Oria Arroyo - BUJEDO (Burgos).
- José Luis Moreno Castillo - ALCANTARILLA
- Miguel Bojalance Caballero - MADRID.
- TECNICOS RECLAMOS COMERCIALES - MADRID
- Joaquín Feijoo Rodríguez - BUSTURIA.
- EL ARTESANO, S.L. - MURCIA.
- GRUPOY MYL, S.L. - SANGONERA LA SECA

- EXPORT-MARKET - MADRID
- Birjita Jarl - SAN JAVIER
- Howard Barket Brown - PUERTO DE MAZARRON
- David Francis Doweil - PUERTO DE MAZARRON.
- GRAF MARC - PUERTO DE MAZARRON
- JARDINERÍA BARBERA,S.L. PUERTO DE MAZARRON
- INDUSTRIAS CERÁMICAS LA PAZ - PUERTO DE MAZARRON
- Domingo Valera López - MAZARRON
- Juan Carlos Barranco Marín - MURCIA.
- Ángel Lorenzo Guerrero - VILLAMALEA
- José Jovino Cantinelli Martínez - PUERTO DE MAZARRON
- Juan Carlos Monedero Maiquez - MURCIA.
- Ana Martínez Martínez - MURCIA
- Benjamín Lozano Palomo - PUERTO DE MAZARRON
- Isabel Muñoz Martínez - PUERTO DE MAZARRON
- Isabel Martínez Orellana - PUERTO DE MAZARRON
- Fadma El Kharraq - PUERTO DE MAZARRON
- Roberto Johames Petrus - PUERTO DE MAZARRON
- J. Finkers - PUERTO DE MAZARRON.
- Reinhilde Bakker - PUERTO DE MAZARRON
- Mariana Salah de Scerri - PUERTO DE MAZARRON
- Yolanda Payudo Huertas - PUERTO DE MAZARRON
- Francisco Sánchez Tudela - MURCIA

«Don Cristóbal Moya López, Secretario accidental del M.I. Ayuntamiento de Mazarrón (Murcia).

Certifico: Que la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, en sesión número 34 celebrada con carácter extraordinario el día veintiséis de septiembre de dos mil cinco, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

### 3. URBANISMO - PROPUESTA PARA APROBAR DEFINITIVAMENTE LOS ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LAS FASES III Y V DE ORDENACIÓN BAHÍA.

La Junta de Gobierno conoce la siguiente propuesta realizada por el Alcalde-Presidente, D. Francisco Blaya Blaya:

«Dado el estado del expediente seguido en el Negociado de Obras y Urbanismo, con la referencia PLYG-18/2000, sobre Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la 3.ª y 5.ª Fase de Ordenación Bahía; instruido a instancias de D. Manuel Martínez Herrero y otros.

Visto el contenido del informe emitido con fecha 23 de septiembre de 2005 por los servicios jurídicos municipales:

#### ANTECEDENTES

Con fecha 10 de agosto de 2000, la Comisión de Gobierno acuerda aprobar inicialmente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de las fases 3.ª y 5.ª de Ordenación Bahía (S-03-05), solicitado por don Mariano Martínez Herrero y otros.

Dicho acuerdo fue publicado en el BORM de fecha 25 de octubre de 2000, y notificado a todos los propietarios afectados, concediendo un fase de información pública por plazo de 15 días a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial en el BORM, tiempo durante el cual se podían presentar alegaciones.

Sin embargo, en la citada publicación y en las notificaciones practicadas, no se incluyó el texto íntegro de los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación.

Por dicha razón, y en virtud de lo dispuesto en el art. 161 del RGU, y en base a informe jurídico de fecha 29 de noviembre de 2001, se adoptó por acuerdo de Comisión de Gobierno de 14 de diciembre de 2001, proceder a lo siguiente:

1.º- Que se debe proceder nuevamente a la publicación del acuerdo de aprobación inicial en el BORM, incluyéndose en esa publicación los propios proyectos de estatutos y bases de actuación.

2.º- Se debe proceder nuevamente a la notificación a todos los propietarios afectados del acuerdo de aprobación inicial, haciendo mención en dicha notificación del Boletín Oficial en el que se inserte la publicación del acuerdo.

3.º- Una vez efectuadas la publicación y notificación de la forma descritas se debe proceder a resolver las alegaciones que en el nuevo plazo de información pública y posteriormente, en su caso, se procederá a aprobar definitivamente los estatutos y las bases de actuación. Asimismo, se debe designar el representante del Ayuntamiento en la Junta.

4.º- El acuerdo de aprobación definitiva se ha de publicar en el BORM, expresando las modificaciones introducidas en los estatutos, tal y como establece el art. 162.4 del RGU.

Consta en el expediente que en la fase de información pública, se han presentado alegaciones por las siguientes personas;

- Dña. Consolación Hernández García, en nombre y representación de Dña. Consuelo García Pérez, la cual alega que se opone a la tramitación de este expediente, ya que afirma que los terrenos de su propiedad están catalogados como solar y que, a ella, por tanto, no le corresponde ningún tipo de pago de cuotas para la ejecución de las obras de urbanización, ni la práctica de cesión de alguna de terrenos.

- D. Pelayo López González, en nombre y representación de la mercantil LA TONA PROMOCIONES, S.L., en las que solicita que se acuerde la constitución de la Junta de Compensación, de acuerdo con los estatutos aprobados inicialmente por los propietarios, eliminando la modificación Introducida en los mismos por el acuerdo de Comisión de Gobierno de fecha 10 de agosto de 2000, y que se establezcan como fines de la Junta de Compensación los que se relacionan en el citado escrito.

- D. Mariano Martínez Herrero, en nombre y representación de la mercantil PROFUSA, en el que solicita que se acuerde la constitución de la Junta de Compensación, de acuerdo con los estatutos aprobados inicialmente por los propietarios, eliminando la modificación introducida en los mismos por acuerdo de Comisión de Gobierno de fecha 10 de agosto de 2000, y que se establezcan como fines de la Junta de Compensación los que se relacionan en el citado escrito.

- D. Francisco Sánchez Martínez, en nombre y representación de la mercantil VISANFER, S.A., en el que solicita que se acuerde la constitución de la Junta de Compensación, de acuerdo con los estatutos aprobados inicialmente por los propietarios, eliminando la modificación introducida en los mismos por acuerdo de Comisión de Gobierno de fecha 10 de agosto de 2000, y que se establezcan como fines de la Junta de Compensación los que se relacionan en el citado escrito.

- D. Manuel Brotons Brotons, en nombre y representación de la mercantil CALAS DEL BÁLTICO, S.L., en el que solicita que se acuerde la constitución de la Junta de Compensación, de acuerdo con los estatutos aprobados inicialmente por los propietarios, eliminando la modificación introducida en los mismos por acuerdo de Comisión de Gobierno de fecha 10 de agosto de 2000, y que se establezcan como fines de la Junta de compensación los que se relacionan en el citado escrito.

D. Andrés Vivamos Vivancos, en nombre y representación propio, en el que solicita que se acuerde la constitución de la Junta de Compensación, de acuerdo con los estatutos aprobados inicialmente por los propietarios, eliminando la modificación introducida en los mismos por acuerdo de Comisión de Gobierno de fecha 10 de agosto de 2000, y que se establezcan como fines de la Junta de Compensación los que se relacionan en el citado escrito.

- D. José Luis Suárez Alvares, en nombre y representación de Dña. Pilar Soria López, en el que solicita que se acuerde la constitución de la Junta de Compensación, de acuerdo con los estatutos aprobados inicialmente por los propietarios, eliminando la modificación introducida en los mismos por acuerdo de Comisión de Gobierno de fecha 10 de agosto de 2000, y que se establezcan como fines de la Junta de Compensación los que se relacionan en el citado escrito.

- D. Miguel Ángel Ruiz Quiñonero, en nombre y representación propio, en el que solicita que se acuerde la constitución de la Junta de Compensación, de acuerdo con los estatutos aprobados inicialmente por los propietarios, eliminando la modificación introducida en los mismos por acuerdo de Comisión de Gobierno de fecha 10 de agosto de 2000, y que se establezcan como fines de la Junta de Compensación los que se relacionan en el citado escrito.

- D. Antonio Murcia López, en nombre y representación de la mercantil MAZA BEACH VILLAS, S.A., en el

que solicita que se acuerde la constitución de la Junta de Compensación, de acuerdo con los estatutos aprobados inicialmente por los propietarios, eliminando la modificación introducida en los mismos por acuerdo de Comisión de Gobierno de fecha 10 de agosto de 2000, y que se establezcan como fines de la Junta de Compensación los que se relacionan en el citado escrito.

- D. José Ángel Banet Hernández, en nombre y representación de la mercantil TRIMEBAN, S.L., en el que solicita que se acuerde la constitución de la Junta de Compensación, de acuerdo con los estatutos aprobados inicialmente por los propietarios, eliminando la modificación introducida en los mismos por acuerdo de Comisión de Gobierno de fecha 10 de agosto de 2000, y que se establezcan como fines de la Junta de Compensación los que se relacionan en el citado escrito.

- D. Juan Navarro Olivares, en nombre y representación propio, en el que solicita que se acuerde la constitución de la Junta de Compensación, de acuerdo con los estatutos aprobados inicialmente por los propietarios, eliminando la modificación introducida en los mismos por acuerdo de Comisión de Gobierno de fecha 10 de agosto de 2000, y que se establezcan como fines de la Junta de Compensación los que se relacionan en el citado escrito.

- D. Juan Ruiz Quiñonero, en nombre y representación propio, en el que solicita que se acuerde la constitución de la Junta de Compensación, de acuerdo con los estatutos aprobados inicialmente por los propietarios, eliminando la modificación introducida en los mismos por acuerdo de Comisión de Gobierno de fecha 10 de agosto de 2000, y que se establezcan como fines de la Junta de Compensación los que se relacionan en el citado escrito.

- D. Miguel Ruiz Bermúdez, en nombre y representación propio, en el que solicita que se acuerde la constitución de la Junta de Compensación, de acuerdo con los estatutos aprobados inicialmente por los propietarios, eliminando la modificación introducida en los mismos por acuerdo de Comisión de Gobierno de fecha 10 de agosto de 2000, y que se establezcan como fines de la Junta de Compensación los que se relacionan en el citado escrito.

- D. Manuel Calderón Zapata, en nombre y representación propio, en el que solicita que se acuerde la constitución de la Junta de Compensación, de acuerdo con los estatutos aprobados inicialmente por los propietarios, eliminando la modificación introducida en los mismos por acuerdo de Comisión de Gobierno de fecha 10 de agosto de 2000, y que se establezcan como fines de la Junta de Compensación los que se relacionan en el citado escrito.

- D. José Ramírez Hernández, en nombre y representación de la mercantil CONSOLMED, S.L., en el que solicita que se acuerde la constitución de la Junta de Compensación, de acuerdo con los estatutos aprobados

inicialmente por los propietarios, eliminando la modificación introducida en los mismos por acuerdo de Comisión de Gobierno de fecha 10 de agosto de 2000, y que se establezcan como fines de la Junta de Compensación los que se relacionan en el citado escrito.

- D. Joaquín Sánchez Marín, en nombre y representación de la mercantil WOODCREST, S.L., en el que solicita que se acuerde la constitución de la Junta de Compensación, de acuerdo con los estatutos aprobados inicialmente por los propietarios, eliminando la modificación introducida en los mismos por acuerdo de Comisión de Gobierno de fecha 10 de agosto de 2000, y que se establezcan como fines de la Junta de Compensación los que se relacionan en el citado escrito.

- D. José Moreta Moraleda, en nombre y representación de CONSTRUCCIONES CUBO, S.A., en el que solicita que se acuerde la constitución de la Junta de Compensación, de acuerdo con los estatutos aprobados inicialmente por los propietarios, eliminando la modificación introducida en los mismos por acuerdo de Comisión de Gobierno de fecha 10 de agosto de 2000, y que se establezcan como fines de la Junta de Compensación los que se relacionan en el citado escrito.

- D. Roberto Moñino Mengual, como Presidente de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS RESIDENCIAL BAHÍA BLANCA, en el que solicita que se acuerde la constitución de la Junta de Compensación, de acuerdo con los estatutos aprobados inicialmente por los propietarios, eliminando la modificación introducida en los mismos por acuerdo de Comisión de Gobierno de fecha 10 de agosto de 2000, y que se establezcan como fines de la Junta de Compensación los que se relacionan en el citado escrito.

- D. Miguel Ángel Ruiz Quiñonero, en nombre y representación de la mercantil AUNAMAR, S.L., en el que solicita que se acuerde la constitución de la Junta de Compensación, de acuerdo con los estatutos aprobados inicialmente por los propietarios, eliminando la modificación introducida en los mismos por acuerdo de Comisión de Gobierno de fecha 10 de agosto de 2000, y que se establezcan como fines de la Junta de Compensación los que se relacionan en el citado escrito.

- Dña. Sara Ariño Argüello, en nombre y representación de la mercantil COMPAÑÍA COMERCIAL FINANCIERA 21, S.A., en el que solicita que se la tenga por personada y parte como propietaria de terrenos dentro del sector que conforma las Fases 3.ª y 5.ª de Ordenación Bahía, que se le notifiquen todos los actos que se hayan efectuado en este expediente, que solicita copia del citado expediente, que se le expida el informe y la cédula urbanística que manifiesta solicito en su día, que se delimite una Unidad de Actuación que comprenda todos los terrenos que ocupan la 3.ª y 5.ª Fase de Ordenación Bahía que no se encuentran consolidados y que el sistema de gestión de este nuevo polígono sea el de cooperación, que no se compute plazo alguno para que la sociedad pueda formular alegaciones a

este proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la 3.ª y 5.ª Fase de Ordenación Bahía, que se tenga por formulado Recurso de Reposición contra el acuerdo de Aprobación inicial realizado en este expediente y que por tanto se quede sin aprobar este expediente:

- Dña. Pascuala Moreno Páez, en nombre y representación de la mercantil ADMINISTRACIÓN, GESTIÓN E INTERMEDIACIÓN, S.L., en el que solicita que se la tenga por personada y parte como propietaria de terrenos dentro del sector que conforma las Fases 3.ª y 5.ª de Ordenación Bahía, que se tenga por denunciadas las irregularidades que entienden le notifiquen todos los actos que se hayan efectuado en este expediente, que solicita copia del citado expediente, que se le expida el informe y la cédula urbanística que manifiesta solicito en su día, que se delimite una Unidad de Actuación que comprenda todos los terrenos que ocupan la 3.ª y 5.ª Fase de Ordenación Bahía que no se encuentran consolidados y que el sistema de gestión de este nuevo polígono sea el de cooperación, que no se compute plazo alguno para que la sociedad pueda formular alegaciones a este proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la 3.ª y 5.ª Fase de Ordenación Bahía, que se tenga por formulado recurso de reposición contra el acuerdo de Aprobación inicial realizado en este expediente y que por tanto se quede sin aprobar este expediente.

- Dña. Almudena Sánchez Blázquez, en nombre y representación de la mercantil CCF 21 NEGOCIOS INMOBILIARIOS, S.A., en el que solicita que se proceda a la notificación del texto íntegro del acuerdo adoptado por la Comisión de Gobierno el pasado 10 de agosto de 2001, así como la paralización y suspensión del procedimiento administrativo y, que no se compute plazo alguno para que la sociedad pueda formular alegaciones a este proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la 3.ª y 5.ª Fase de Ordenación Bahía.

- D. Telesforo Llorente Sanz, en nombre y representación de las mercantiles VALDEVICOR, S.A. y B & C BIENESTAR Y CONFORT, S.A.L., en las que solicita se le tenga por interesado en el expediente, así como copia de todo el expediente administrativo, además de formular alegaciones en relación a la modificación introducida en el articulado de Estatutos y Bases, solicitando se mantenga dicha modificación, así como la rectificación de varios aspectos en relación con dicha modificación.

- D. Miguel Ángel Olmos Sánchez, en nombre y representación de la mercantil GESTIÓN INMOBILIARIA COSTA CÁLIDA, S.L., en el que solicita que se acuerde la constitución de la Junta de Compensación, de acuerdo con los estatutos aprobados inicialmente por los propietarios, eliminando la modificación introducida en los mismos por acuerdo de Comisión de Gobierno de fecha 10 de agosto de 2000, y que se establezcan como fines de la Junta de Compensación los que se relacionan en el citado escrito.

- D. Manuel Humberto Gómez Osorio, en nombre y representación de la mercantil HOTELES BAHÍA MEDITERRÁNEO, S.A., en las que solicita se declare la nulidad absoluta del acuerdo de aprobación inicial de Estatutos y Bases le tenga por interesado en el expediente, así como copia de todo el expediente administrativo, además de formular alegaciones en relación a la modificación introducida en el articulado de Estatutos y Bases, solicitando se mantenga dicha modificación, así como la rectificación de varios aspectos en relación con dicha modificación.

- Dña. Consuelo García Pérez, en su propio nombre y derecho, en las que solicita se le incorpore a la Junta de Compensación, así como que se tengan en cuenta las diferencias existentes en cuanto al grado de urbanización de las Fases 3.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup>

#### FUNDAMENTOS JURÍDICOS - I

Antes de entrar en los fundamentos relacionados con el trámite a seguir en cuanto a la aprobación definitiva del proyecto de estatutos y bases, pasamos a hacer un análisis de toda la evolución de las Fases 3.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup> de Bahía, a fin de determinar la situación de planeamiento en que las mismas se encuentran y, ello por entender que, las citados antecedentes son esenciales a la hora de determinar la actual situación jurídica de las citadas fases:

Con fecha 31 de julio de 1973 la Comisión Provincial de Urbanismo de la Región de Murcia aprobó de forma definitiva el Plan Parcial Ordenación Bahía, en dicha resolución de aprobación definitiva se establece en los siguientes términos:

«..El citado Plan ha sido informado favorablemente en cuanto a documentación, tramitación y demás determinaciones sin perjuicio de las siguientes salvedades:

1.º - Debe quedar fijado que las enajenaciones de parcelas que se produzcan en adelante han de cumplir la condición del mínimo de superficie de 600 m2.

2.º - Que los coeficientes de volúmenes de edificabilidad que se citan para las distintas zonas se entienden sobre superficies netas de parcelas

3.º - Que no se permiten acumulaciones ni traslado de volúmenes de una zona a otras.

4.º - Que para dar cumplimiento a lo establecido en los apartados 2, 3 y 4 del art. 50 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en los contratos de enajenación de terrenos deberán constar las condiciones urbanísticas de los mismos.

5.º - Respecto a la evacuación de las aguas residuales se acepta el compromiso contraído por la empresa promotora en su escrito de 21 de julio de 1973 concediéndose un plazo de 8 meses para la instalación de una estación depuradora a la que hace referencia en su escrito.

Con fecha 30 de octubre de 1973 se emite certificado por el Secretario del Ayuntamiento en el que se certifica la aprobación definitiva del Plan Parcial Bahía

de Mazarrón, en cuya aprobación se establecen cinco condiciones, como se ha expuesto anteriormente, asimismo en dicha certificación se afirma expresamente que «..todos los terrenos del polígono objeto del Plan Parcial de Ordenación Urbana Bahía de Mazarrón o son viales o zonas verdes o tienen la consideración jurídica de solares...».

Con fecha 1 de julio de 1976 se procede a la aprobación definitiva del Proyecto de urbanización del Plan Parcial Ordenación Bahía, por resolución del Ministerio de Vivienda de la Provincia de Murcia.

Posteriormente con fecha 30 de junio de 1980 se aprueba por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, Proyecto de Urbanización, Electrificación y Alumbrado Público de la Fase 2.<sup>a</sup> del Plan Parcial Bahía de Mazarrón.

En fecha 22 de septiembre de 1987 se emite informe por el arquitecto municipal sobre aceptación de cesiones de ordenación Bahía, en el que señala los polígonos o terrenos que se entregan al Ayuntamiento, los cuales se observa corresponden a las zonas verdes, equipamiento deportivo y docente así como a residencial. Dichas cesiones son aceptadas por acuerdo del Pleno de 28 de septiembre de 1987.

Asimismo, en dicho Pleno de 28 de septiembre de 1987, se acuerda la aceptación provisional de los servicios urbanísticos de la 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> Fase de Ordenación Bahía, condicionada al cumplimiento de una serie de compensaciones, como eran la entrega al Ayuntamiento, totalmente terminada una Plaza de Abastos en Puerto de Mazarrón, la constitución de un aval bancario, por la cantidad de 25.000.000 de pesetas, como garantía de la ejecución de las obras fijadas en el informe técnico de 18 de febrero de 1987, entre las que se encuentra la pavimentación y, la obligación de escriturar a favor del Ayuntamiento una parcela de 16.000 m2, al norte de la urbanización, valorada en 40.000.000 de pesetas.

En fecha 10 de septiembre de 1987 dichas cesiones se formalizan en escritura pública ante el Notario del Ilustre Colegio de Albacete, D. Sebastián Fernández Rabal, bajo el número 801 de su protocolo.

En dicha escritura de cesión, previa a la descripción de las parcelas el Notario hace referencia a la «Certificación del Plan Parcial de Parcelación que se adjunta».

Con fecha 17 de noviembre de 1987 se prestan los referidos avales por la mercantil Hoteles Bahía Mediterráneo.

Que entre los años 1988 y 1992 se realizan determinadas obras de urbanización en las fases 3 y 5, si bien las mismas no se concluyen, a pesar de lo cual, con fecha 29 de abril de 1993 la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento acuerda, en atención a los informes técnicos favorables la devolución de la fianza prestados como garantía del cumplimiento de las fases la, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> por lo que se aceptan las obras realizadas, produciéndose así una recepción tácita por parte de/Ayuntamiento de las obras de urbanización.

Con la aprobación del PGOU de Mazarrón, en el mismo se «asume el Plan Parcial Bahía y su programa...»: No obstante, al recoger dicha ordenación introduce algunas modificaciones. El 26 de octubre de 1989 se dicta por el Consejero una nueva Orden Resolutoria por la que se resuelve el recurso de reposición interpuesto frente a la anterior por el Ayuntamiento al tiempo que se examina un Texto Refundido remitido por el Ayuntamiento, estimándole parcialmente en el sentido de aprobar definitivamente el PGOU, a reserva de subsanación de reservas no sustanciales, y con excepción de determinados sectores en los que se suspende dicha aprobación por considerarse las reservas planteadas como sustanciales, entre los cuales incluye «Ordenación Bahía 3.ª y 5.ª fase».

A este respecto, dicha orden en su apartado 2.2.12 indicaba los siguientes:

«La Resolución de la Consejería, por la que se suspendía la aprobación definitiva del Plan General de Mazarrón, consideraba una serie de deficiencias en el ámbito del Plan Parcial Ordenación Bahía (3.ª y 5.ª fase)».

Por ello se establecían una serie de determinaciones para las fases 3.ª y 5.ª que son las que por parcela neta tiene mayor altura y edificabilidad, al objeto de evitar una situación extrema por la falta de equipamientos e infraestructuras.

A mayor abundamiento, se separa en el tratamiento urbanístico el área consolidada (1.ª, 2.ª y 4.ª fase) y la zona a desarrollar (3.ª y 5.ª) con la finalidad de no alterar la patrimonialización de los derechos edificatorios a través de las licencias ya otorgadas en las áreas consolidadas. En este sentido, es imprescindible que el área no consolidada de la 3.ª y 5.ª fase se sujete a un polígono de actuación para paliar los déficits existentes por incumplimiento de las obligaciones del promotor del Plan Parcial.

En consecuencia, deben establecerse las siguientes determinaciones en relación con la última propuesta municipal del texto refundido de 2 de junio de 1989:

a) Debe grafarse en planos y mantenerse en el programa del plan general la zonificación de las áreas residenciales, zonas verdes, equipamientos, etc., del plan parcial que no aparecen zonificados en su totalidad en el plan general.

b) Debe disminuirse la edificabilidad residencial/ del polígono no consolidado en zonas de apartamentos (con 35 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad en parcela neta) en orden a la satisfacción de estándares en cuanto a equipamientos públicos y privados respecto al anexo del RPU. Por ello, se destinará a uso exclusivo hotelero-turístico el 25% de la edificabilidad total de las zonas de apartamentos, agrupándola en una superficie equivalente al 25% de la superficie total de la referida zona, pudiendo a estos efectos suprimirse alguno de los viales secundarios.

c) Zonificación de los aparcamientos públicos en red viaria de acuerdo con el plan parcial.

d) Establecer un polígono de actuación para el área no consolidada 3.ª y 5.ª fases, con un plan de etapas con plazos estrictos en el cumplimiento de ejecución de infraestructura sanitaria, al objeto de solucionar la problemática descrita, ejecución de espacios libres, puesta en funcionamiento de equipamientos y servicios, fijación del sistema de actuación, sin perjuicio de la incorporación en el programa de las determinaciones correspondientes de la normativa urbanística.

Las modificaciones introducidas en cumplimiento de las exigencias de la Orden Resolutoria fueron aprobadas por orden Resolutoria del consejero de Política Territorial y Obras Públicas de 10 de mayo de 1991, a la vista del Plan General presentado nuevamente por el Ayuntamiento de Mazarrón. En dicha resolución se expone:

«Las determinaciones de la Resolución que han sido expuestas a información pública son elevadas por el Ayuntamiento de la misma forma, a excepción de la relativa al cambio parcial de uso de la Zona de Apartamentos a uso hotelero-turístico que omite cualquier referencia, si bien disminuye la edificabilidad de la zona de apartamentos de 35 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> a 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, en las parcelas propiedad de la promotora, grafiadas en su alegación.

Esta disminución de edificabilidad residencial/ justificaría, en función de las dotaciones previstas, que la reserva de edificabilidad para uso hotelero-turístico sea del 20%.

Debe realizarse, por tanto, un texto refundido del Plan Parcial que recoja las modificaciones introducidas en al Resolución de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas que justifique documentalmente su cumplimiento»:

Con fecha 26 de septiembre de 1990 se concede licencia municipal de obras a la mercantil Promovega, S.A., para la construcción de galerías comerciales en Ordenación Bahía, debiendo prestar la mercantil una fianza de 10 millones de pesetas para garantizar las obras complementarias de urbanización.

Igualmente con fecha 6 de junio de 1990, se concede licencia a la misma mercantil para la construcción de 63 viviendas Urbanización Bahía Blanca, prestando aval por la cantidad de 25 millones para garantizar las obras de urbanización complementaria. Con fecha de registro de salida 5 de junio de 1991 se conceden las cédulas de habitabilidad de dichas viviendas

Posteriormente, por acuerdo de Comisión de Gobierno de 22 de julio de 1993, se lleva a cabo la ejecución del aval de 25 millones constituido en garantía por el promotor, para la ejecución de las obras de urbanización, dado que no las lleva a cabo.

En fecha 3 de mayo de 1995 se aprueba definitivamente Proyecto de Urbanización de la 3.ª fase - Polígono A - de Ordenación Bahía.

A partir de 1999 la mercantil Hoteles Bahía Mediterráneo, S.A., solicita y obtiene sucesivas licencias de segregación, vendiendo las parcelas segregadas, ello en función de la parcelación recogida en el Plan Parcial Bahía, asumido por el PGOU de Mazarrón.

Con fecha 2 de octubre de 2003 se emite informe por el arquitecto municipal en el que se informa sobre el cumplimiento de estándares fijados por la Ley del Suelo en lo referente a zonas verdes, ello a pesar de que patrimonialmente exista un déficit de superficie calificada como zona verde.

#### FUNDAMENTOS JURÍDICOS - II

PRIMERO. - Al presente expediente le es de aplicación lo previsto en el art. 126 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido de 9 de abril de 1976, el cual establece que en el sistema de compensación los propietarios se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular. Las bases de Actuación y los Estatutos de la Junta de Compensación deberán ser aprobados por la Administración actuante, en este caso el Ayuntamiento.

En cuanto al procedimiento de constitución de la Junta de Compensación, el mismo lo marca los artículos 161 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el RD 3.288/1978, de 25 de agosto.

El acuerdo de aprobación del proyecto de estatutos y bases, se publica en el BORM de fecha 7 de marzo de 2001.

SEGUNDO. - Respecto a las alegaciones formuladas a la aprobación inicial de estatutos y bases, a pesar del gran número de ellas, las mismas pueden ser englobadas en dos grupos bien delimitados, por una parte, aquellas en que se solicita que se acuerde la constitución de la Junta de Compensación, de acuerdo con los estatutos aprobados inicialmente por los propietarios, eliminando la modificación introducida en los mismos por acuerdo de Comisión de Gobierno de fecha 10 de agosto de 2000, esto es, que se determinen las cuotas de participación en función de la edificabilidad de las parcelas. Y por otra parte, aquellos que aducen la nulidad del acuerdo, por entender que se producen diversos defectos formales, pero no denuncian la modificación introducida, respecto a la participación de las cuotas.

A la vista de las alegaciones formuladas, se extrae que la cuestión se centra en considerar que las sucesivas adquisiciones de terreno que se realizan por los actuales propietarios, lo son de parcelas netas con una edificabilidad determinada o, por el contrario, que se debe acudir a la aprobación del oportuno instrumento de equidistribución de beneficios y cargas.

Para el estudio de dicha cuestión, debemos acudir esencialmente a los sucesivos acontecimientos acaecidos desde la aprobación en su día del Plan Parcial Ordenación Bahía, sin que podamos obviar todos y

cada uno de los pasos que tanto el Ayuntamiento como el que en su día era propietario único, han llevado a cabo hasta el día de hoy.

Como se ha expuesto anteriormente, el Plan Parcial Ordenación Bahía, promovido por Hoteles Bahía Mediterráneo, S.A., resultó aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Murcia el 31 de julio de 1973. Dicho Plan Parcial contemplaba su ejecución en cinco fases.

El Proyecto de Urbanización de dicho Plan Parcial fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 1 de julio de 1976. Los servicios urbanísticos correspondientes a las tres primeras fases fueron recibidos por el Ayuntamiento de Mazarrón en fecha 28 de septiembre de 1987, condicionados al cumplimiento de determinadas «compensaciones», entre las que se encontraba la constitución de una garantía de 25 millones de pesetas, para garantizar las obras de urbanización, cuya devolución fue acordada por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento en fecha 29 de abril de 1993.

Asimismo, por Hoteles Bahía Mediterráneo se procedió a presentar un Proyecto de Urbanización específico para la fase 3.ª polígono A, aprobado definitivamente el 3 de mayo de 1995, aprobación que recae estando ya en curso dichas obras de urbanización, de acuerdo con lo manifestado por la promotora en sus alegaciones al Plan General en fecha 23 de febrero de 1990, en el que expresamente se alude a «...los terrenos de la 3.ª fase, que actualmente tenemos en etapa muy avanzada de urbanización...».

Con posterioridad, la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón delimitó en 1991 a Instancias de la Consejería, las fases 3.ª y 5.ª del Plan Parcial Ordenación Bahía como un nuevo sector de Suelo Urbanizable Programado. Llegados a este punto y, teniendo en cuenta todo lo acontecido, no deja de ser sorprendente que se clasifique como Suelo Urbanizable Programado, ya que no podemos obviar todo lo tramitado hasta el momento: se aprueba el Plan Parcial, se aprueba Proyecto de Urbanización, posteriormente se acuerda por el Ayuntamiento la devolución de los avales presentados en garantía de las obras de urbanización, se aprueba un segundo proyecto de urbanización, el promotor de la urbanización reconoce la realización de las obras de urbanización, se conceden licencias de obras y cédulas de habitabilidad, por parte del promotor, se ponen a disposición del Ayuntamiento para su cesión las zonas verdes y viales, el Ayuntamiento acepta la cesión de las zonas verdes, en todo momento tanto en el propio proyecto de Plan Parcial como en los posteriores documentos se habla de parcela neta: proyectos, certificados municipales, escrituras de segregación que cuando señalan los linderos de las distintas parcelas señalan expresamente que lindan con parcela «X» así como con calle. Nos remitimos a la relación de antecedentes anteriormente expuesta.

A la vista de todos estos antecedentes, no puede concluirse sin más que en dicho suelo no se ha realizado actuación alguna, entendiéndose que hay que partir de cero y procediendo a la equidistribución de beneficios y cargas, y ello además, sin olvidar que el Plan Parcial Ordenación Bahía se aprueba bajo la vigencia de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956. Con la citada regulación, y en virtud del art 63.1c) tras la aprobación del Plan Parcial, los terrenos habían de considerarse como «suelo urbano», ya que se establecía como un deber del promotor ceder los terrenos viales y de parques y jardines y costear la urbanización del modo y en la proporción a que se refiere el art. 114; y edificar las solares baja la carga de expropiación, en el plazo que rija según el art 142.

Visto el contenido del Plan Parcial, así como los compromisos asumidos en su día por el promotor, entre los que se encuentra «...ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a parques y jardines públicos, viales y demás espacios libres», podemos concluir que del propio Plan Parcial Ordenación Bahía, sin necesidad de tramitación de un instrumento de equidistribución de beneficios y cargas urbanísticos, derivaba de forma directa una atribución de dichos beneficios y cargas a los distintos terrenos integrantes de su ámbito, de acuerdo con la calificación: zonas verdes y viales quedaban vinculados a la carga de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento, en tanto que parcelas edificables quedaban liberadas de dicha carga, esto es, pasaban a tener la consideración de parcelas susceptibles de edificación con el aprovechamiento asignado por el Plan y previa ejecución de las correspondientes obras de urbanización, debiendo considerarse, en consecuencia, parcelas netas.

Esto viene avalado por la propia Comisión de Urbanismo, en el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial, en el que se establece de forma expresa que: «...2.º Los coeficientes de volúmenes de edificabilidad que se citan en el Plan para las distintas zonas deberán entenderse sobre superficies netas de parcela». Y por esta misma razón, en el propio Plan Parcial se incorpora un Plano «Parcelario Zonificación».

En este sentido y en función de la obligación de cesión que tiene la promotora, en octubre de 1986, presenta una propuesta en la que se incluyen todos los espacios de cesión al Ayuntamiento, en la que incluyen un primer apartado referido a la cesión de red viaria, respecto a la cual se indicaba que comprendía todos los viales, aceras, pasos peatonales, aparcamientos y pequeños parterres ajardinados. Propuesta que, se desconoce el motivo, de por qué el Ayuntamiento no tramita y acepta, limitándose a aceptar las cesiones relativas a las zonas verdes.

En virtud de lo expuesto, puede suscitarse que los terrenos que fueron segregándose con posterioridad, pudieran tener la consideración de parcela neta, consideración que es la que en todo momento se le da tanto

en el proyecto de Plan Parcial, como en las distintas resoluciones que la Comisión de Urbanismo emite sobre dicho Plan Parcial de Ordenación Bahía, en los que en todo momento hace referencia a parcela neta.

Esa situación subsiste tras la aprobación de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón, en este sentido, las propias Ordenes resolutorias establecían la necesidad de que el Plan General contemplara o delimitara un «polígono de actuación» para esta área no consolidada con efectos limitados, que no aluden en ninguna medida a la exigencia de una nueva y completa equidistribución de beneficios y cargas urbanísticas, sino a la necesidad de ejecutar determinadas infraestructuras.

La designación tras la aprobación de la Revisión del PGOU, del sistema de compensación, ha de aplicarse al Sector que nos ocupa a partir de una adecuada determinación de los beneficios y cargas para cada uno de los propietarios afectados en función de su concreta y específica posición jurídica en el momento de aprobación del Plan General. Así, no podemos entender que todos los propietarios concurren en igualdad a esa equidistribución de beneficios y cargas, de manera que el conjunto de estos titulares de terrenos deberían de asumir proporcionalmente los nuevos deberes urbanísticos derivados del Plan General para el nuevo sector, esto es, determinación de las cuotas en relación a los gastos de urbanización y, cesión del 10% de aprovechamiento al Ayuntamiento de Mazarrón.

A la vista de todo lo expuesto, y dada la complejidad de la situación, se propone como solución más justa y equitativa, a fin de salvaguardar los intereses de todos y cada uno de los propietarios, que se produzca la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases a fin de que pueda constituirse la Junta de Compensación, y ello en cumplimiento de las determinaciones del PGOU, que establece el sistema de compensación. Y, una vez constituida, se presente por la misma proyecto de reparcelación a los efectos mencionados anteriormente, en el que deberá dejarse una parcela en garantía de litigio, que deberá tener una superficie igual al aprovechamiento que pueda corresponder al/los propietarios que al día de hoy lo son de los terrenos correspondientes a los viales de las fases 3.ª y 5.ª excluidos los del Polígono A de la fase 3.ª, siendo dicha parcela, en un futuro proyecto de reparcelación adjudicada al Ayuntamiento de Mazarrón en garantía, hasta que una resolución judicial firme, determine a quién corresponde la misma. De manera, que se está garantizando el derecho de todos y cada uno de los propietarios, ya que la parcela dejada en garantía se adjudicaría a aquel propietario que una resolución judicial firme designe en su día.

Asimismo, dada la especial situación que se plantea en el denominado Polígono A de la Fase 3.ª en el que existen edificaciones, en las que están viviendo sus propietarios, a las que se dio licencia en su día, en la

que existen obras de urbanización realizadas y en las que en varias ocasiones el propio Ayuntamiento ha realizado obras de acondicionamiento de alguna de las vías principales, se entiende que la mejor solución a efectos de no perjudicar los intereses, sobre todo de los propietarios de viviendas, es que el Ayuntamiento redacte un proyecto de obras complementarias de urbanización para completar dicha urbanización, debiéndose asumir por todos los propietarios de las Fases 3.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup> los gastos de urbanización, excluidos los propietarios de viviendas Bahía Blanca y centro comercial.

A fin de concretar dichos extremos, se considera que debería procederse a la firma de un convenio de colaboración entre los miembros de la Junta de Compensación y el Ayuntamiento a los efectos de garantizar y asumir los compromisos mencionados, tanto la elaboración del proyecto de obras complementarias de urbanización por parte del ayuntamiento, con la asunción de los gastos de urbanización por los propietarios de parcelas en ambas fases, como la designación de una parcela en garantía de las posibles responsabilidades que puedan derivarse en una futura resolución judicial.

Dicho convenio deberá ser suscrito por los representantes de la Junta de Compensación y será condición indispensable de la validez efectiva del acuerdo de aprobación definitiva de estatutos y bases.

TERCERO.- Tras los fundamentos anteriores, entendiéndose se deben introducir las siguientes modificaciones al texto de estatutos y bases:

1.- Respecto a la modificación del art. 1, respecto a que el domicilio de modificaciones de la Junta se establezca en el domicilio del Ayuntamiento, independientemente, de que posteriormente la Junta en la primera reunión que celebre designe un nuevo domicilio, entendiéndose procedente la modificación del art. 1.º en este sentido, obligándose al Ayuntamiento a la notificación a los interesados de cualquier circunstancia que así lo requiera.

2.- Respecto a la modificación del art 9, entendiéndose que debe estimarse parcialmente lo solicitado y quedar redactado de la siguiente forma:

«1. Los asociados tendrán los siguientes derechos:

a) Participar, con voz y voto, en las reuniones de la Asamblea general, proporcionalmente a sus respectivas cuotas de participación.

b) Elegir los miembros de los órganos de gestión y administración de la entidad y, ser elegibles para ellos.

c) Presentar proposiciones y sugerencias

d) Participar en los beneficios que se obtuvieren por la entidad como resultado de su gestión urbanística en la medida en que hubieran contribuido en los gastos.

e) Obtener Información de la actuación de la Junta y de sus órganos

f) Interponer los recursos que procedan contra los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta.

g) Los demás derechos que les correspondan, conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables.

2.- Los cotitulares de una finca o cuota de participación habrán de designar, en documento fehaciente, a una sola persona, con amplias facultades para el ejercicio de las de asociado, respondiendo solidariamente frente a la entidad de cuantas obligaciones derivan de su condición. Si no designaren representantes en el plazo que al efecto se señale por la Junta, lo hará a petición de ésta, entre los cotitulares, el Ayuntamiento como ente titular. El designado en este caso ejercerá sus funciones mientras los interesados no designen otro.

3.- En el caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo otra cualquier derecho real limitativo del dominio, la cualidad de socio corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.

4.- Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos y la disposición de tales fincas por la Junta de Compensación no estará sujeta a limitaciones de carácter civil, conforme a la legislación administrativa y urbanística aplicable.

3.- Respecto a la modificación del art. 11 g), evidentemente la Junta no tiene potestad para obligar a los socios, a someter los proyectos de edificación al conocimiento del Consejo Rector, por lo que debe desaparecer esta letra g) del art 11.

4.- Respecto al art. 13.2 quedará redactado de la siguiente forma: «Se fijarán las cuotas de participación en función de los metros cuadrados de edificabilidad que le corresponden a la parcela aportada, si bien, dicha cuota será ponderada por acuerdo de la Junta teniendo en cuenta la tipología de uso de cada una» y, ello, por los motivos expuestos con anterioridad.

En cuanto al apartado 3 de dicho art. 13, debe suprimirse la expresión «acompañado de plano actualizado de la finca» y, ello porque entendiéndose puede entrar en contradicción con la base segunda B, así el plano en cuestión solo puede servir para ubicar la finca pero nunca para acreditar la superficie de la finca aportada, tal y como pretende el art. 13.3 de los estatutos en su redacción actual, la cual debe por tanto ser modificada en el sentido expuesto.

5.- Respecto a la modificación del art. 22, que establece que los acuerdos se deben adoptar por mayoría simple, el art 29 del RGU dispone que los acuerdos se adoptaran por mayoría simple, salvo que los estatutos establezcan quorum especiales para determinadas supuestas AI no decir nada los estatutos se pueden modificar o no a criterio de la Comisión de Gobierno.

No obstante debe existir un régimen de impugnación de los acuerdos, de carácter interno, ante el seno

de la propia junta, por lo que se debería regular este régimen de recurso dentro de la Junta, para que ningún miembro se pueda sentir perjudicado, y todo ello independientemente de la posibilidad de interponer recurso de alzada, ante el Ayuntamiento como administración actuante.

6.- Respecto a la Base 8.<sup>a</sup> la misma queda redactada de la siguiente forma: «La adjudicación será proporcional a los metros de edificabilidad que corresponden actualmente a las parcelas aportadas, según el PGOU, debiendo concretarse las mismas en parcelas de la misma tipología que la que se aporta, intentando que las fincas resultantes estén situadas en el lugar más próximo posible al lugar que ocupaban aquellas de las que traen causa».

Establece el art 162 del RGU que tras el trámite de información pública y alegaciones, procede aprobar definitivamente los estatutos y las bases de actuación con las modificaciones que en su caso, procedan. Asimismo, debe designar el representante de/Ayuntamiento en la Junta.

Asimismo se debe notificar individualmente, con este mismo contenido, a los propietarios afectados y a quien haya comparecido en el expediente. En la notificación se debe intimar a los propietarios que no hayan solicitado su incorporación a la Junta para que así lo hagan en el plazo de un mes, contado desde la notificación, con la advertencia de expropiación en caso contrario.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

A la vista de los antecedentes obrantes en el presente expediente, de la documentación aportada con la solicitud, de los informes emitidos, y de la legislación aplicable, estimo:

1.º- Que en virtud del criterio de estimación/desestimación de las alegaciones formuladas, se deben modificar los estatutos y bases en el siguientes sentido:

a) El art. 1 quedará redactado en el sentido de que el domicilio a efectos de notificaciones se establezca en el domicilio del Ayuntamiento, obligándose el mismo a la notificación a los interesados de cualquier circunstancia que así lo requiera.

b) El art. 9 quedará redactado de la siguiente forma:

«1. Los asociados tendrán los siguientes derechos:

h) Participar, con voz y voto, en las reuniones de la Asamblea general, proporcionalmente a sus respectivas cuotas de participación.

i) Elegir los miembros de los órganos de gestión y administración de la entidad y, ser elegibles para ellos.

j) Presentar proposiciones y sugerencias.

k) Participar en los beneficios que se obtuvieren por la entidad como resultado de su gestión urbanística en la medida en que hubieran contribuido en los gastos.

l) Obtener información de la actuación de la Junta y de sus órganos.

m) Interponer los recursos que procedan contra los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta.

n) Los demás derechos que les correspondan, conforme a los presentes estatutos y a las disposiciones legales aplicables.

2.- Los cotitulares de una finca o cuota de participación habrán de designar, en documento fehaciente, a una sola persona, con amplias facultades para el ejercicio de las de asociado, respondiendo solidariamente frente a la Entidad de cuantas obligaciones derivan de su condición. Si no designaren representantes en el plazo que al efecto se señale por la Junta, lo hará a petición de ésta, entre los cotitulares, el Ayuntamiento como ente titular. El designado en este caso ejercerá sus funciones mientras los interesados no designen otro.

3.- En el caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo otra cualquier derecho real limitativo del dominio, la cualidad de socio corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular de/ derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.

4.- Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos y la disposición de tales fincas por la Junta de Compensación no estará sujeta a limitaciones de carácter civil, conforme a la legislación administrativa y urbanística aplicable:

c) Desaparece la letra g) del art. 11 de los estatutos.

d) Respecto al art. 13.2 quedará redactado de la siguiente forma: «Se fijarán las cuotas de participación en función de los metros cuadrados de edificabilidad que le corresponden a la parcela aportada, si bien, dicha cuota será ponderada por acuerdo de la Junta teniendo en cuenta la tipología de uso de cada una» y, ello, por los motivos expuestos con anterioridad.

En cuanto al apartado 3 de dicho art. 13, debe suprimirse la expresión «acompañado de plano actualizado de la finca»:

e) Respecto a la modificación del art. 22, que establece que los acuerdos se deben adoptar por mayoría simple, el art. 29 del RGU dispone que los acuerdos se adoptaran por mayoría simple, salvo que los estatutos establezcan quorum especiales para determinadas supuestos. Al no decir nada los estatutos se pueden modificar o no a criterio de la Comisión de Gobierno.

No obstante debe existir un régimen de impugnación de los acuerdos, de carácter interno, ante el seno de la propia junta, por lo que se debería regular este régimen de recurso dentro de la Junta, para que ningún miembro se pueda sentir perjudicado, y todo ello independientemente de la posibilidad de interponer Recurso de Alzada, ante el Ayuntamiento como administración actuante.

f) Respecto a la Base 8.<sup>a</sup>, la misma queda redactada de la siguiente forma: «La adjudicación será proporcional a los metros de edificabilidad que corresponden actualmente a las parcelas aportadas, según el PGOU, debiendo concretarse las mismas en parcelas de la misma tipología que la que se aporta, intentando que las fincas resultantes estén situadas en el lugar más próximo posible al lugar que ocupaban aquéllas de las que traen causa».

3.º - Una vez efectuadas esas modificaciones, se debe aprobar definitivamente los estatutos y las bases de actuación con las modificaciones referidas Asimismo, se debe designar el representante del Ayuntamiento en la Junta.

4.º - Que la validez de la aprobación definitiva de estatutos y bases queda condicionada, a la firma del oportuno convenio de colaboración que los representantes legales de la Junta de Compensación, una vez constituida, deberán suscribir con el Ayuntamiento, en los términos expuestos en los fundamentos del presente informe.

5.º - El acuerdo de aprobación definitiva se ha de publicar en el BORM, expresando las modificaciones introducidas en los estatutos, tal y como establece el art. 1.624 del RGU.

Asimismo se debe notificar individualmente, con este mismo contenido, a los propietarios afectados y a quien haya comparecido en el expediente. En la notificación se debe intimar a los propietarios que no hayan solicitado su incorporación a la Junta para que así lo hagan en el plazo de un mes, contado desde la notificación, con la advertencia de expropiación en caso contrario».

Propongo a la Junta de Gobierno Local, que adopte el siguiente acuerdo:

PRIMERO: Adoptar los criterios de estimación/desestimación de las alegaciones presentadas, según se exponen en el informe jurídico transcrito literalmente arriba.

SEGUNDO: En virtud del criterio de estimación/desestimación de las alegaciones formuladas, modificar los estatutos y bases en el siguientes sentido:

a) El art. 1 quedará redactado en el sentido de que el domicilio a efectos de notificaciones se establezca en el domicilio del Ayuntamiento, obligándose el mismo a la notificación a los interesados de cualquier circunstancia que así lo requiera.

b) El art. 9 quedará redactado de la siguiente forma:  
«1. Los asociados tendrán los siguientes derechos:

Participar, con voz y voto, en las reuniones de la Asamblea general, proporcionalmente a sus respectivas cuotas de participación.

Elegir los miembros de los órganos de gestión y administración de la entidad y, ser elegibles para ellos.

Presentar proposiciones y sugerencias.

Participar en los beneficios que se obtuvieren por la entidad como resultado de su gestión urbanística en la medida en que hubieran contribuido en los gastos.

Obtener información de la actuación de la Junta y de sus órganos.

Interponer los recursos que procedan contra los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta.

Los demás derechos que les correspondan, conforme a los presentes estatutos y a las disposiciones legales aplicables.

2.- Los cotitulares de una finca o cuota de participación habrán de designar, en documento fehaciente, a una sola persona, con amplias facultades para el ejercicio de las de asociado, respondiendo solidariamente frente a la Entidad de cuantas obligaciones derivan de su condición. Si no designaren representantes en el plazo que al efecto se señale por la Junta, lo hará a petición de ésta, entre los cotitulares, el Ayuntamiento como ente titular. El designado en este caso ejercerá sus funciones mientras los interesados no designen otro.

3.- En el caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo otra cualquier derecho real limitativo del dominio, la cualidad de socio corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.

4.- Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos y la disposición de tales fincas por la Junta de Compensación no estará sujeta a limitaciones de carácter civil, conforme a la legislación administrativa y urbanística aplicable».

c) Desaparece la letra g) del art. 11 de los estatutos.

d) Respecto al art. 13.2 quedará redactado de la siguiente forma: «Se fijarán las cuotas de participación en función de los metros cuadrados de edificabilidad que le corresponden a la parcela aportada, si bien, dicha cuota será ponderada por acuerdo de la Junta teniendo en cuenta la tipología de uso de cada una.» y, ello, por los motivos expuestos con anterioridad.

En cuanto al apartado 3 de dicho art. 13, debe suprimirse la expresión «acompañado de plano actualizado de la finca».

e) Respecto a la modificación del art. 22, que establece que los acuerdos se deben adoptar por mayoría simple, el art. 29 del RGU dispone que los acuerdos se adoptaran por mayoría simple, salvo que los estatutos establezcan quorum especiales para determinadas supuestos. Al no decir nada los estatutos se pueden modificar o no a criterio de la Comisión de Gobierno.

No obstante debe existir un régimen de impugnación de los acuerdos, de carácter interno, ante el seno de la propia junta, por lo que se debería regular este régimen de recurso dentro de la Junta, para que ningún miembro se pueda sentir perjudicado, y todo ello independientemente de la posibilidad de interponer Recurso de Alzada, ante el Ayuntamiento como administración actuante.

f) Respecto a la Base 8.ª, la misma queda redactada de la siguiente forma: «La adjudicación será proporcional a los metros de edificabilidad que corresponden actualmente a las parcelas aportadas, según el PGOU, debiendo concretarse las mismas en parcelas de la misma tipología que la que se aporta, intentando que las fincas resultantes estén situadas en el lugar más próximo posible al lugar que ocupaban aquellas de las que traen causa».

TERCERO: Aprobar definitivamente el proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la 3.ª y 5.ª Fase de Ordenación Bahía, tramitado a solicitud de D. Manuel Martínez Herrero y otros, con las modificaciones expuestas en el punto 2.º de la parte resolutive del presente acuerdo.

CUARTO: No obstante, la validez del presente acuerdo de aprobación definitiva queda condicionada, a la firma del oportuno convenio de colaboración que los representantes legales de la Junta de Compensación, una vez constituida, deberán suscribir con el Ayuntamiento, en los términos expuestos en los fundamentos del presente informe.

QUINTO: El acuerdo de aprobación definitiva se ha de publicar en el BORM, expresando las modificaciones introducidas en los estatutos, tal y como establece el art. 162.4 del RGU.

SEXTO: Notificar individualmente, con este mismo contenido, a los propietarios afectados y a quien haya comparecido en el expediente, intimando a los propietarios que no hayan solicitado su incorporación a la Junta para que así lo hagan en el plazo de un mes, contado desde la notificación, con la advertencia de expropiación en caso contrario.

SÉPTIMO: Dar traslado del acuerdo al negociado municipal de obras y urbanismo, que lo cumplimentará.

Contra el presente acuerdo, que agota la vía administrativa, cabe interponer recurso de reposición ante la Junta de Gobierno en el plazo de un mes, o bien, directamente recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso de Murcia en el plazo de dos meses, ambos contados a partir de la notificación».

Sometida la propuesta a votación es aprobada por unanimidad, quedando adoptados los acuerdos en ella contenidos

Y para que así conste y surta efectos, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, en Mazarrón a veintiséis de septiembre de dos mil cinco.

V.º B.º, el Alcalde-Presidente. Fdo.: Francisco Blaya Blaya.»

Se hace constar que en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia» del día 14 de octubre de 2005, ha sido publicado anuncio, donde se hace pública dicha aprobación junto con las modificaciones incorporadas al citado proyecto de Estatutos y Bases de Actuación».

Lo que se hace público, a los efectos oportunos, disponiendo la inserción del presente edicto en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia», así como la remisión del mismo a los Ayuntamientos donde conste el último domicilio conocido de cada uno de los titulares anteriormente relacionados, solicitando su exposición en el tablón de anuncios, durante el plazo de un mes.

En Mazarrón a 9 de enero de 2006.—El Alcalde-Presidente, Francisco Blaya Blaya.

---

## San Javier

### 552 Solicitud de licencia de apertura.

Por la mercantil Dársena Cero Alimentación Sociedad Limitada, se ha solicitado licencia de apertura para un comercio destinado a Cafetería, situado en el Centro Comercial Dársena Cero, Mod, bajo, Local 4, de La Manga del Mar Menor.

Habiéndose intentado, sin efecto la consulta directa a los vecinos inmediatos al lugar de emplazamiento de la actividad, se notifica a los mismos por medio del presente, la apertura del referido trámite, para que aleguen lo que estimen procedente.

Lo que se hace público, por plazo de veinte días a contar desde la aparición del presente anuncio en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia», en cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 86 de la Ley 1/2001, de 24 de abril del Suelo de la Región de Murcia.

San Javier, 14 de diciembre de 2005.—El Alcalde Accidental, Juan Martínez Pastor.

---

## San Javier

### 557 Anuncio público de solicitud de licencia de apertura.

Por la mercantil Peque Zoo Sociedad Limitada, se ha solicitado licencia de apertura de una tienda de animales, situada en la carretera N-332, Centro Comercial Dos Mares, local B-8, de San Javier.

Habiéndose intentado, sin efecto, la consulta directa a los vecinos inmediatos al lugar de emplazamiento de la actividad, se notifica a los mismos por medio del presente, la apertura del referido trámite, para que aleguen lo que estimen procedente.

Lo que se hace público, en cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 30 de la Ley 1/1995, de