



**ILTMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
AYAMONTE  
(HUELVA)**

**ACTA DE LA SESIÓN CONSTITUTIVA DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN  
COSTA ESURI**

En la Casa Grande de Ayamonte, previa citación efectuada al efecto, y en segunda convocatoria, siendo las 11'15 horas del día 31 de diciembre de 2008, se reúnen los miembros de la Entidad Urbanística de Conservación Costa Esuri, que se relacionan a continuación, con indicación de su porcentaje de participación en la misma, y representados, en su caso, por las personas físicas que se indican.

- D. Jose Ignacio Fernández de Jodar, y D. Rafael Jesús Cuadrado Ramos, en representación de MARTINSA-FADESA, S.A., de acuerdo con poder específico al respecto, otorgado ante el Notario de Madrid, D. Angel Almoguerra Gómez, con el número 4.861.- de su protocolo. Según los datos disponibles en mi poder, y los cálculos efectuados al respecto, en este momento representan el 24,2101 de las cuotas de participación.

- D. Federico Jesús Guisado Sánchez, como propietario de la parcela R. 37.11, con un porcentaje de participación del 0,314.

- D. Jose Antonio Vargas Lazcano, y Dña. Elisa M<sup>a</sup> Cascón Fransesch, como propietarios de la parcela R. 37.9, con un porcentaje de participación del 0,314.

- Dña. Celia Camino Álvarez, en representación de NOVAINDES DESARROLLO INMOBILIARIO, S.A., propietaria de las parcelas R. 20 y 21, con poder específico para este acto, y con un porcentaje de participación del 1,9980.

- D. Karl Franz Peters, como Administrador Único de HOMES & FINCAS COSTA DE LA LUZ, S.L., propietaria de las parcelas R. 22. 9 y 10, con un porcentaje de participación de 0.0570.

- D. Jose Miguel Rico Iglesias, como propietarios de la parcela R. 19.37, con un porcentaje de participación del 0,0285.

- D. Eulalio Pascual León, como propietarios de la parcela R. 9.1, con un porcentaje de participación del 0,0285.

- Dñs. Amparo Lalinde, como representante de la Comunidad de Propietarios de la Parcela RVA-4. Manzana G. de Lomas de Esuri, según acredita con la presentación del libro de actas de la misma, con un porcentaje de participación del 4,7675.

- D. Stephen Daniel Lerner, en representación de BEALS OVERSEAS HOMES, S.L., propietaria de las parcelas R. 8. 6,7,9,11 y 12, y con poder general de representación, y en su propio nombre, como propietario de la parcela R.14.7, y con un porcentaje total de participación del 0,1710.

- D. Stephen Robert, Tipper, como Presidente, y en representación de la Intercomunidad de la parcela RAGO-2. 1 y 2, que acredita con el Libro de Actas de la misma, y con un porcentaje total de participación del 5,0498.

- Dña. Susana Aurora González Olmeda, en representación de FRINVER PARTICIPACIONES, S.L., con poder general de representación, como propietaria de las parcelas R. 4. 1 a 34, y RVA- 2, con un porcentaje total de participación del 4,4976.

- D. Jose Luis Sánchez Sáenz, como Presidente de la Manzana 7, y en representación de la parcela RMA- 1,





**ILTMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
AYAMONTE  
(HUELVA)**

según acredita con la presentación del correspondiente Libro de actas, y con un porcentaje de participación del 7,1685.

- Asisten, como propietarios de viviendas en la parcela RVA- 4 M-3, casas 24 y 26, sin citación, según dicen, y sin porcentaje de representación: D. Juan Herrera Mestren, y D. Ramón Ojeda Martín.

- D. Joao García Ferrerira, en su propio nombre, y como mandatario verbal de su hermana, Dña. Luisa M<sup>a</sup> García Ferreira, como propietarios de las parcelas R. 8.25, R. 15. 5, y R. 19. 6 y 20; y R. 8. 23 y 24, R. 10. 6, R. 15. 6, y R. 19. 14, respectivamente, con un porcentaje total de participación del 0,2565.

- D. Javier Andrades Velasco, como Presidente de la Comunidad Las encinas, de la parcela RAGO- 1, y con un porcentaje de participación del 5,928.

- D. Javier Chaguaceda, en representación de CHAGUACEDA, S.L., sin acreditarlo documentalmente, y con un porcentaje de participación del 0,0570, por la propiedad de las parcelas R.1. 33 y 34.

- Dña. Josefa Márquez Fernández, en representación, también sin acreditar documentalmente, de las sociedades PROMOCIONES OASIS PARQUE S.L., propietaria de las parcelas RVA-5 y R.32. 3 a 10, y PROMOCIONES PINOS GOLF SIGLO XXI, S.L., titular de la RVA-6, y de la C-2, con un porcentaje total de participación del 2,2824 %.

- D. Miguel Angel Fernández Jimenez, con poder de representación de la Sociedad LOIRA PROMOCIONES Y GESTIÓN, S.L., propietaria de las parcelas C. 4 a 7, y en representación de la parcela RAGO-3 Residencial Albatros Golf, y RVA-3 Albatros Golf II, con un total de participación del 5,3097

- D. Francisco Pérez Ortiz, en representación de la mercantil DINTEL DOMUS, S.A., sin acreditación documental, si bien, en el presente caso, me consta la misma por sus relaciones con el Ayuntamiento de Ayamonte, con una participación del 0,570 %, por la propiedad de las parcelas R. 13. 1 a 20.

- D. Francisco García Bañez, como propietario de la parcela R. 27. 15, con un porcentaje de participación del 0,0302.

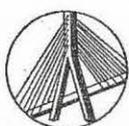
Con posterioridad al inicio de la sesión, pero antes de la votación de la Junta Rectora, se incorporan a la Asamblea las siguientes personas:

- Ángel López Bueno, como propietario de la parcela R. 1. 35, con un porcentaje de participación del 0.0285.

- D. Ramon Echeveste Arbidibe, como administrador único de la sociedad GESAN S.L., aunque sin acreditarlo documentalmente, propietaria de la parcela R. 7. 4, con un porcentaje de participación del 0.0329 %.

El total de los asistentes suman el 64,1986, según los datos de que dispone esta Secretaría, y con los cálculos efectuados sobre la marcha corregidos en el momento de la redacción del presente acta. No obstante, al tratarse de la segunda convocatoria no se exige quórum para entender válidamente constituida la Asamblea.

Siendo las 11 horas y 15 minutos, se declara abierta la sesión por el Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento





ILTMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
**AYAMONTE**  
(HUELVA)

de Ayamonte, que asume la Presidencia de la Asamblea, asistido por el Secretario de la Corporación municipal, que suscribe la presente acta, a los efectos que procedan.

Tras una breve introducción por parte del Sr. Alcalde explicando la convocatoria realizada desde el Ayuntamiento, se procede al estudio del orden del día previsto, e incluido en la convocatoria efectuada:

**1º.- Elección del Consejo Rector, cuyos miembros están formados por un Presidente, un Vicepresidente, Secretario y dos vocales.**

Se explica la composición del Consejo Rector previsto en los estatutos de la entidad, así como el interés del Sr.

Alcalde en asumir la Presidencia del mismo, por el interés existente en el buen funcionamiento de la entidad.

D. Jose Luis Sánchez Sáinz presenta una candidatura completa, que suma un total del 17,9473 % de participación en la entidad, y compuesta, además de por el mismo como Presidente, por D. Stephen Tipper, como Vicepresidente, Dña. Susana González Olmeda, como Secretaria, y Dña. Amparo Lalinde como vocal, a la que se añade a D. Jose Miguel Rico, al advertir la necesidad de ser 5 miembros. El Ayuntamiento, como administración actuante, al que le corresponde un miembro en el Consejo sería vocal del mismo, en esta propuesta.

La candidatura presentada explica que no consideran conveniente que el Ayuntamiento presida el Consejo Rector, porque no se puede reclamar a sí mismo.

El Alcalde, por su parte, explica que la Corporación municipal, viene haciendo frente al pago del fluido eléctrico y agua de la urbanización, y, además de eso pretende encargarse de que todo el mundo pague y se presten los servicios, tal como viene haciendo hasta ahora. No estará de parte de nadie, en caso de que se susciten debates, sino del lado del funcionamiento correcto de la entidad.

Por su parte D. Jose Ignacio Fernández de Jodar manifiesta el interés de MARTINSA-FADESA, S.A., en tener dos representantes en el Consejo.

Se formulan también otras intervenciones, con ofrecimientos personales para formar parte del Consejo en representación de los propietarios minoritarios, o de las demás empresas promotoras con participación en la entidad.

Con idea de buscar una candidatura única se conceden por la Presidencia unos minutos de descanso, que terminan sin que haya una sólo candidatura, habiendo varias propuestas para presentar otra candidatura alternativa a la citada anteriormente.

Se producen diversos debates entre los asistentes, pidiéndose a MARTINSA-FADESA, S.A., que justifique su interés en tener dos personas en la Junta Rectora, aclarándose, por sus representantes, que este proyecto, es de interés estratégico para la sociedad, por lo que han asumido el mantenimiento de toda la urbanización hasta hace poco tiempo, y pretenden aportar la experiencia de dos personas, una como gestor del proyecto, y la otra como arquitecto, para que todo siga funcionando correctamente.

Se hace un nuevo receso buscando el consenso entre las diferentes propuestas existentes, y se reinicia la sesión con un nuevo debate sobre las candidaturas existentes, y su composición.

D. Stephen Robert Tipper, expone su interés en formar parte de la Junta Rectora por vivir en la urbanización, y





**ILTMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
AYAMONTE  
(HUELVA)**

poder representar a la importante colonia inglesa existente en la misma, por lo que insiste en ser incluido en la lista. Aceptando las razones expuestas Dña. Elisa Mª Cascón Fransesch le cede su puesto en la lista de la que forma parte.

Al pasar a formar parte de la otra lista D. Stepehn Tipper, la primera se completa con la incorporación de D. Eulalio Pascual.

Cerrado el debate y sometidas a votación las listas presentadas finalmente, se obtienen los siguientes resultados: Candidatura presidida por D. Jose Luis Sánchez Sáinz: 7 votos, que suponen el 18,5171 % de participación en la entidad. Candidatura presidida por el Sr. Alcalde de Ayamonte: 14 votos, que suponen el 45,6815 % de las cuotas de participación. ( Si bien en la propia Asamblea, por error se atribuyó a esta lista el 45,9785 % )

En consecuencia, y de acuerdo con la propuesta formulada por los interesados, la Junta Rectora de la Entidad de Conservación Costa Esuri queda formada por las personas que se indican a continuación, con expresión de los cargos que asumen en la misma:

- Presidente: D. Antonio J. Rodríguez Castillo, representante de la Administración actuante.
- Vicepresidenta: Dña. Josefa Márquez Fernández.
- Secretario: D. Pelayo Morón Pendas.
- Tesorero: D. Stephen Tipper.
- Vocales: D. Jose Ignacio Fernández de Jodar y D. Rafael Jesús Cuadrado Ramos.

2º.- Aprobación del Presupuesto para el año 2009.

Por el Sr. Alcalde se explica el Presupuesto propuesto, y que ha sido distribuido a todos los asistentes, realizado en base a los gastos que se vienen llevando a cabo en estos momentos, y con austeridad, dados los tiempos que corren.

Se plantea por alguno de los asistentes que hubiera estado mejor que se hubiera enviado junto con la convocatoria.

D. Francisco Pérez Ortiz, pregunta quién va a gestionar ese presupuesto, exponiendo que un millón de euros, es muy poco dinero para mantener 800 hectáreas, y pide una reunión específica para estudiar este punto, dada su relevancia.

Tras un breve debate al respecto, en el que se pone de manifiesto que el Presupuesto presentado, al ser una entidad regida por el Derecho Privado, es orientativo se somete a votación, aprobándose por unanimidad de los asistentes.

3º.- Aprobación de las cuotas.

Igualmente, por el Sr. Alcalde se explica el Anexo I de la documentación aportada, en el que figura, para cada una de las parcelas, la cuota mensual y anual que resultaría para obtener los ingresos previstos en el Presupuesto.





ILTMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
AYAMONTE  
(HUELVA)

D. Jose Luis Sánchez Sáenz, pregunta si el pago se realiza por las intercomunidades directamente, manifestando su preocupación al respecto, dado el déficit de tesorería que estas soportan actualmente por la falta de pago de sus cuotas de muchos de sus propietarios, aludiendo a MARTINSA-FADESA, S.A., a lo que esta contesta aclarando la posibilidad actual de hacer frente a los nuevos recibos que se vayan devengando.

El Sr. Alcalde explica que si actualmente te viene pagando, según la información recabada, uno 47.- euros por vivienda, de comunidad, estas cuotas suponen 22.- euros más, con lo que se pagarían 69.- euros en total. Plantea, por otra parte, la imposibilidad de que las cuotas se giren directamente a las viviendas, la opción contraria daría lugar a la modificación de los estatutos. Sometida a votación la propuesta de cuotas, esta es aprobada por unanimidad.

**4º.- Ruegos y Preguntas.**

Por el Sr. Alcalde se explica el ofrecimiento de D. Jose Ignacio Fernández de Jodar de contestar a las preguntas o dudas que tengan los asistentes en relación con MARTINSA-FADESA, S.A., por lo que en este punto se pueden plantear también las mismas.

- D. Francisco Pérez Ortiz pide una reunión específica de la Asamblea sobre el futuro de Costa Esuri, en la que se den datos al respecto. El Sr. Alcalde contesta que lo hará en la próxima reunión que se celebre, insistiendo D. Francisco en que la reunión se convoque con ese único punto, y que se lleve a cabo en enero.

- D. Jose Miguel Rico formula dos ruegos: al Consejo Rector que lo haga lo mejor posible, y que la próxima convocatoria se remita por correo certificado. El Sr. Alcalde pide que se actualicen las direcciones, planteando

alguno de los asistentes la posibilidad de llevar a cabo las notificaciones por correo electrónico.

- Dña. Elisa Mª Cascón Fransesch pregunta a MARTINSA-FADESA, S.A., por sus previsiones respecto al proyecto.

- D. Jose Luis Sánchez Sanz, pide que conste en acta que la presentación de la candidatura de la que formaba parte se había llevado a cabo por una preocupación clara derivada de la modificación de los estatutos de la entidad, llevada a cabo en mayor de 2008, anulando un artículo, relativo a la recepción de las obras, ya que no están de acuerdo en que se haya hecho el cambio de esta forma.

Entiende también que el art. 43.3, relativo al cobro de las cuotas a las Comunidades de Propietarios es un error, manifestando su preocupación por los problemas que puede generar.

En tercer lugar expone que las dudas que han dado lugar a la presentación de la candidatura son evidentes: ellos exigirían la urbanización recepcionada. Tampoco entiende la convocatoria para el día 31 de diciembre. Todo lo cual les ha hecho dudar sobre cómo se estaban haciendo las cosas. La candidatura se ha presentado por las dudas anteriores. El proceso puede ser perjudicial si no se cambia de actitud.

Pide también que se ejecute el aval de MARTINSA-FADESA, S.A. Que se recepcione la urbanización, y se termine.

Todo ello son preocupaciones de las personas que viven allí. Entiende que también deben ser del Ayuntamiento. Reitera sus dudas motivadas por la modificación de los estatutos, y la convocatoria rápida llevada a cabo.

- Dña Susana Aurora González Olmedo pregunta por la recepción definitiva de las obras.





**ILTMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
AYAMONTE  
(HUELVA)**

- El Sr. Alcalde contesta explicando los procedimientos administrativos llevados a cabo en cada caso, así como los referentes a la recepción y conservación de las obras. Aclara que el día 31 es hábil, y al Ayuntamiento le preocupara que pasara demasiado tiempo sin poner en marcha la entidad de conservación.

Aclara que, a veces, se confunden los términos, y que la entidad de conservación debe mantener, y la recepción de las obras depende de los técnicos municipales, pero es independiente de la necesidad de mantener la urbanización. Y que la recepción no tiene que ver con los avales.

- Concedida la palabra por el Sr. Alcalde, aceptando su ofrecimiento al respecto, D. Jose Ignacio Fernández de Jodar, en representación de MARTINSA-FADESA, S.A., explica que ellos han solicitado al Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización, aunque son conscientes de que hay cosas que no están para ser recepcionadas, pero que la recepción se puede hacer total, parcial o condicionalmente.

Si se incumplen plazos el Ayuntamiento, y no otra entidad, ejecutará los avales. Explica también que hay muchos daños que los producen otros promotores al llevar a cabo sus obras.

Entiende que sería conveniente domiciliar las cuotas.

- D. Stephen Robert, Tipper pregunta por los mecanismos para solicitar la mejora de las zonas sociales, o la instalación de nuevos contenedores, o el control de los escombros. Plantea también la existencia de problemas de seguridad pública.

- Contesta el Sr. Alcalde que estos temas corresponden al Ayuntamiento que viene haciéndolo hasta la fecha, y al que se pueden dirigir directamente.

No habiendo más asuntos que tratar se levantó la sesión siendo las 13 horas y 53 minutos, para constancia de todo lo cual se redacta la presente acta, a la que se incorporan como anexos, que legitimo igualmente con mi firma, los presupuestos y reparto de cuotas aprobados por la misma.

