

S. C.P. AGRUPACIÓN DE PROPIETARIOS URB. MARENY BLAU

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA EJERCICIO 2024-2025

En Marený Blau, a nueve de Agosto de dos mil veinticinco, siendo las diecisiete horas y con la asistencia de los propietarios que a continuación se relacionan, da comienzo en Segunda Convocatoria, en el polideportivo-cine de la Urbanización, la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios de la Urbanización, según notificación que previamente les fue cursada con la debida antelación a los diversos propietarios para tratar y resolver sobre el siguiente:

1.- Lectura y aprobación del acta anterior.

2.- Informe de gestión.

3.- Aprobación de cuentas y liquidación del ejercicio 2023-24 y 24-25.

Pueden consultar con más detalle las cuentas en la página web: www.marenyblau.es/informes (contraseña: marenyblau).

4.- Aprobación del presupuesto 2025-26.

6.- Aprobación Derrama extraordinaria para:

- Cambio pérgola restaurante.

- Forjado de la Iglesia.

7.- Demanda judicial contra el Ayuntamiento de Sueca, y delegación en la Presidenta para entablar acciones legales.

8.- Aprobación de la deuda de los socios morosos y delegación al presidente para entablar acciones legales.

9.- Información sobre la posibilidad de venta del almacén de la Lubina propiedad de la urbanización, y compra de un nuevo local.

10.- Ampliación del nombre del Polideportivo, incluyendo el de Fina Rodríguez.

11.- Ruegos y preguntas.

La Asamblea quedó constituida con la asistencia de los 223 propietarios y representados que a continuación se relacionan:

Edificio	Puerta
ALBATROS	06
AZOR	A-14, A-18, B-08
BARCAROLA	-BAJO_I, 03, 13, 15, 17, 21, 28, 29, 34, 40, 41, 42
BARLOVENTO	A-01, A-03, A-18, A-33, B-01, B-06, B-19, B-27
CAMI MAR	04, 05, 10, 19
CARACOLA	A-09, B-08, B-09
CHALETS	35-02, 35-03, 35-09, 35-14, 35-16, 36-14
COLL VERD	03, 04, 06
COPACABANA	I-01, I-08, I-11, I-21, II-02, II-08, II-20
CRUZ DEL SUR	A-13, A-19, A-22, A-23, A-26, A-28, A-32, B-05, B-11, B-16, B-17, B-20, B-21, B-31, B-33
CUA DE JONC	04, 09, 10, 11, 13, 14, 15, 20, 23
EL LAGO	I-08, I-10, I-14, I-21, II-17, III-02, III-14, III-15
ESTRELLA DE MAR	14, 16, 28
FLAMINGO	06, 15, 16, 20, 31, 36, 50, 51
HEXAGONO	A-06, A-13, B-06, B-16, B-20, B-25
KARINE	01, 09, 10, 16, 31, 36, 45, 50
LA CARPA	I-03, I-06, II-10, III-07
LA DORADA	A-06, A-07, B-06, B-08, B-11, C-09
LA GARZA	B-01, B-02, B-06, B-07, B-09, B-12
LA GAVINA	A-04, A-05, A-06, A-11, A-21, B-04, B-05, B-08, B-14, B-15
LA LUBINA	II-07, IV-03, IV-04
LUXMAR	I-05, I-06, I-07, I-17, I-22, I-23, I-25, I-33, I-34, I-39, I-41, II-01, II-02, II-03, II-09, II-12, II-14, II-16, II-18, II-22, II-23, II-24, II-30, II-33, II-37, II-39, II-44
MAR DEL SUR	A-02, A-09, A-18, A-27, B-03, B-06, B-09, B-16, B-17, B-20
MARE NOSTRUM	A-01, A-02, A-05, A-06, A-14, A-15, A-20, A-21, A-22, A-23, A-28, A-35, B-10, B-22, B-28, B-33
MIRAMAR	A-02, A-08, B-10
NEPTUNO	I-11, I-12, II-01, II-22, III-01
PEZ ESPADA	A-01, A-03, A-06, A-07, A-09, A-10, B-08, B-12, B-17, B-18, B-24
PICO BLAU	01, 16, 29, BJO
PICOFINO	15, 16, 18, 24
SAGITARIO	A-09, A-10, A-19, B-04
TRITON	A-04, A-09, A-12, A-15, A-22, B-07

El encuentro se inició puntualmente con unas palabras de agradecimiento a todos los asistentes. A continuación, se explicó la dinámica de la reunión y el procedimiento de votación. Se hizo hincapié en que solo se puede votar una opción por punto y que la intención de voto debe ser clara para evitar la anulación de las papeletas. Se pidió a los propietarios que indicaran en su papeleta el nombre de su apartamento, edificio, escalera y puerta. Se habilitó un atril y un micrófono para que las intervenciones pudieran ser registradas y transcritas de manera precisa.

1. Lectura y Aprobación del Acta Anterior

El acta de la reunión anterior, que consta de más de 30 páginas, se dio por leída para agilizar el proceso. Se informó a los propietarios que pueden consultar una copia en la web o solicitarla a la administración por correo electrónico (administracion@marenysblau.es). El acta es aprobada por mayoría de los presentes con el siguiente resultado:

Síes	Noes	Abstenciones	Total
203	7	13	223

2. Informe de Gestión

La Presidenta, Silvia Cárcel, tomó la palabra para presentar el informe de gestión anual. Agradeció la colaboración de dos jóvenes de la urbanización por su ayuda en la entrada a la asamblea y su implicación en la comunidad.

Obras y Mejoras (con cargo a derrama aprobada)

Se detallaron las mejoras realizadas en las zonas comunes gracias a la derrama extraordinaria del año anterior:

- **Polideportivo:** Renovación completa del frontón, incluyendo paredes y suelo. Creación de una nueva pista de pádel y un espacio para minifútbol. Sustitución de todas las redes de protección de la pista de fútbol sala.
- **Parques y Jardines:** Ajardinamiento y mejora del parque de Sagitario, con la instalación de placas solares para el riego. Reparaciones y nuevo vallado en el parque de Hexágono. Sustitución de columpios y suelo de seguridad en el parque de la Piscina y del Club Social.
- **Club Social:** Se eliminó la celosía y se instaló un banco corrido nuevo, en línea con las mejoras realizadas el año anterior.

- **Otros:** Restauración y pintura del pavimento de la Plaza Roja. Rehabilitación de los jardines del final del paseo junto a La Lubina. Instalación de sistemas domóticos para el control de la iluminación y el riego.
- **Iglesia:** Reparaciones importantes en el tejado e interior, incluyendo nuevos ventiladores, pintura e iluminación.

Actuaciones con cargo al presupuesto ordinario

También se llevaron a cabo otras actuaciones necesarias:

- Renovación completa de los baños de la piscina, incluyendo la sustitución de la tubería de conexión al colector para eliminar malos olores.
- Sustitución del vallado de la piscina y restauración parcial del vallado y muretes de las pistas de tenis.
- Limpieza de arbustos muertos junto a las pistas de tenis y mesas del restaurante, embelleciendo la zona con césped artificial.
- Instalación de nuevos focos en la pista de tenis 4 y en la pista de fútbol sala.
- Renovación de la iluminación y los aires acondicionados del restaurante de la piscina y de la administración.
- Construcción de trasteros para material de las escuelas deportivas y de verano, tras destinar la caseta del polideportivo a quiosco.

Gestiones con el Ayuntamiento de Sueca

Se informó sobre las gestiones realizadas en defensa de los intereses de la comunidad, incluyendo la presentación de más de 14 escritos formales y la celebración de dos reuniones con el alcalde y concejales. Se mencionó la petición de:

- Adaptación de aceras para personas con movilidad reducida.
- Instalación de limitadores de velocidad (se ha instalado uno en la entrada).
- Punto de recarga para vehículos eléctricos (no instalado).
- Sustitución de señales de tráfico en mal estado.
- Cumplimiento de las labores de jardinería.

Se presentó un escrito formal de queja por el incremento del IBI y se solicitó un aplazamiento del pago, sin respuesta aún. Se destacó la buena comunicación con la concejala de servicios, lo que ha facilitado la limpieza de las playas tras la DANA.

Renovación de Junta Directiva

Se anunció que el próximo año se cumplen los cuatro años de gestión de la actual Junta Directiva y se abrirá el plazo para la presentación de nuevas candidaturas. Se animó a los vecinos interesados a consultar los estatutos.

3. Aprobación y Liquidación de los Ejercicios 23-24 y 24-25

Se recordó a los asistentes que el ejercicio 23-24 había quedado pendiente de aprobación el año anterior, no se va a incidir sobre la explicación de dicho punto, ya que se hizo el año pasado, por lo que se pasa a realizar la votación, siendo el resultado de esta:

Síes	Noes	Abstenciones	Total
187	20	16	223

Por lo que respecta a la liquidación del ejercicio 2024-25, se realiza una breve explicación de las actuaciones que se han realizado, y que ha detallado la Presidenta anteriormente, y del cual tienen mas información en la página web que consta en el orden del día, y que pueden consultar en cualquier momento.

- **(Cruz del Sur):** Preguntó por el importe de 3.255 euros en "dirección técnica" del ejercicio 24-25. Se le aclaró que se debía a la contratación de un profesional para la dirección de las obras. También preguntó por el aumento del 40% en "servicios laborales" y el gasto de 76.646 euros en "reparaciones". Se le explicó que el aumento en "servicios laborales" se debe a la gestoría y que el gasto en "reparaciones" incluía los baños, el vallado de la piscina y los aires acondicionados, cuyo detalle se puede consultar en la web. Sobre el resultado negativo de -42.696 euros en el "margen ordinario", se explicó que se debía a la baja de un empleado y a la contratación de más personal interno para abaratar costes a largo plazo.
- **(Avenida del Norte):** Pidió que las personas que intervinieran se identificaran para saber si estaban al corriente de pago y agradeció el buen estado de la urbanización, y que los propietarios de animales domésticos evitasen que hiciesen sus necesidades en los parques públicos, rogando se instalaran unos carteles para ello.

La liquidación del ejercicio 2024-25 quedó aprobada por mayoría de los presentes, con el siguiente resultado:

Síes	Noes	Abstenciones	Total
191	13	19	223

4. Aprobación del Presupuesto del Ejercicio 25-26

Se presentó el presupuesto para el próximo ejercicio. Se informó sobre una reparación imprevista del colector de tuberías entre Flamingo y Estrella de Mar. Se ha dado una solución temporal para el verano y se buscarán presupuestos para una solución definitiva.

Se hizo una estimación de los pagos atrasados para tener un presupuesto más realista. Se reiteró que los deudores serán llevados a la vía judicial si no pagan en el período voluntario. Se animó a los propietarios a domiciliar el pago de los recibos para poder fraccionarlos, ya que si no se abonan los recibos en las fechas establecidas, no se puede hacer una previsión de las actuaciones que se van a acometer, como ha ocurrido este año, que se han tenido que ejecutar algunas de ellas en el mes de mayo y junio, teniendo que terminar en el mes de julio.

Se procede a realizar la votación siendo el resultado de la misma:

Síes	Noes	Abstenciones	Total
175	22	26	223

El presupuesto es aprobado por mayoría de los presentes.

5. Aprobación de la Derrama Extraordinaria

Se propuso una derrama extraordinaria para dos proyectos:

- **Pérgola del restaurante de la piscina:** La estructura, de 30 años, está oxidada y la lona en mal estado, provocando un calor insoportable. Se han solicitado presupuestos, siendo la opción de Vidrolux por 37.000 € la más adecuada. El proyecto incluye también el cambio del suelo, con un coste total de 47.000 € más IVA.

Síes	Noes	Abstenciones	Total
118	90	15	223

- **Forjado de la iglesia y acceso desde la Avenida del Norte:** Una parte del forjado de la pérgola de la iglesia se está desprendiendo. Se propone cambiar toda la estructura por 36.000 € y adaptar el acceso desde la Avenida del Norte con una rampa por 8.000 €, más IVA.

Síes	Noes	Abstenciones	Total
163	42	18	223

Se detalló que el coste total de cada una de estas dos actuaciones supone aproximadamente el 17% de la cuota anual.

- **(Cruz del Sur, 19A):** Preguntó si la nueva pérgola aislará del calor y la radiación. Se le respondió que se están barajando varias soluciones (madera, aluminio, hierro, tipo de lona) y que la decisión final dependerá de la votación.

6. Puntos Informativos

Se informó a los propietarios sobre dos puntos en los que la Junta está trabajando:

- **Posible demanda al Ayuntamiento de Sueca:** Se está estudiando la viabilidad de interponer una demanda contra el ayuntamiento por el incumplimiento de la sentencia que los obliga a mantener varios viales. Se ha contactado con el letrado que llevó el caso anterior, Ricardo de Vicente, y se consultará a otro letrado, Pedro Linares. El presupuesto de Ricardo de Vicente es de 20.000 €.
- **Venta del local de La Lubina:** La urbanización es propietaria de dos locales en el Edificio Lalubina, uno que es vivienda, y esta alquilado y el otro que es un almacén. Se está valorando vender el local bajo, que actualmente se utiliza como almacén, y comprar uno más adecuado, que este a pie de calle para poder cargar y descargar sin problemas.

Se esta valorando si es más conveniente venderlo como está, que es un local diáfano, o convertirlo en una vivienda, y venderlo como tal.

Intervención propietario:

- **(Pez Espada):** Consideró que el problema no es solo la falta de mantenimiento, sino la falta de accesibilidad, que es denunciabile. La Junta respondió que ya han presentado un informe al ayuntamiento sobre los puntos de accesibilidad, elaborado por una arquitecta propietaria de la Urbanización, el cual lo tiene presentado desde hace 3 años. La urbanización está adaptando aquellas zonas que son de su propiedad.

7. Ampliación del Nombre del Polideportivo

Se propuso ampliar el nombre del polideportivo para incluir el de Fina Rodríguez, como reconocimiento a su labor durante sus 16 años de presidencia, destacando su gestión para la ampliación del polideportivo. La propuesta se sometió a votación de los propietarios, siendo el resultado:

Síes	Noes	Abstenciones	Total
160	26	37	223

La propuesta es aprobada por mayoría de los presentes.

8. Aprobación de Deudas y Delegación de Acciones Legales

Por parte de la Administradora se procede a explicar el procedimiento a seguir contra los propietarios con recibos pendientes, manifestando que deben figurar las propiedades a las que se va a reclamar y el importe, por lo que seguidamente se da lectura a las propiedades con recibos acumulados pendientes:

MARE NOSTRUM

CUOTA 19-20	162,27 €
CUOTA 20-21	162,27 €
CUOTA 21-22	162,27 €
CUOTA 22-23	162,27 €
CUOTA 23-24	162,27 €
CUOTA 24-25	202,84 €
DERRAMA 23-24	40,84 €
DERRAMA 24-25	121,70 €
	1.176,73 €

NEPTUNO

CUOTA 20-21	210,95 €
CUOTA 21-22	210,95 €
CUOTA 22-23	210,95 €
CUOTA 23-24	210,95 €
CUOTA 24-25	263,69 €
DERRAMA 23-24	53,40 €
DERRAMA 24-25	158,21 €
	1.319,10 €

LUXMAR

CUOTA 20-21	196,53 €
CUOTA 21-22	98,27 €
CUOTA 22-23	196,53 €
CUOTA 23-24	196,53 €
CUOTA 24-25	245,66 €
DERRAMA 23-24	49,75 €
DERRAMA 24-25	147,40 €
	1.130,67 €

Se decide por unanimidad de los presentes el proceder a la aprobación de la liquidación de las deudas anteriormente relacionadas, y a la reclamación judicial de las mismas, dotando a la Sra. Presidenta de facultades para que designe Abogado y Procurador que represente y defienda a la Sociedad Civil Particular Marenny Blau, en los procedimientos de medidas alternativas de solución de conflictos (MASC) y judiciales que se presenten, incluidos Monitorios.

Síes	Noes	Abstenciones	Total
217	2	4	223

A título de aclaración, la obligación de pago la tiene la propiedad y no el propietario; por eso debe pedirse, al realizar cualquier transmisión de propiedad, el correspondiente certificado de estar libre de deuda a la Administración, o en caso contrario el comprador asume la deuda pendiente.

9. Ruegos y Preguntas

- **(La Gavina):** Preguntó por el aumento del 34% en el IBI. La Junta confirmó que han presentado una queja al ayuntamiento y animó a los propietarios a hacer lo mismo, desgraciadamente no es competencia de la Urbanización sino del Ayuntamiento de Sueca.
- **(Mare Nostrum):** Sugirió aumentar la frecuencia de los autobuses. Se le informó que la frecuencia con Valencia ha aumentado, pero no se ha logrado que la lanzadera de Sueca llegue a la urbanización, pero seguiremos insistiendo.
- **(Neptuno):** En primer lugar, da las gracias a la junta de la Urbanización, por cuidar el Marenny, y lo hacen de forma desinteresada. Y Propuso retomar la petición de un médico y un enfermero en verano, insistir en las quejas de la subida del IBI y reubicar la cancha de baloncesto que se quitó.

- **(Luxmar):** Cuestionó el gasto de 400.000 € en obras, y se le indicó que las facturas están disponibles en la oficina.
- **(La Gavina):** En primer lugar, dar las gracias por la reparación del frontón, ya que este año se ha podido hacer un campeonato, y señaló deficiencias en la renovación del frontón (red superior, raya de saque, falta de luz) y se le aseguró que se ha retenido el pago a la empresa hasta que se subsanen.
- **(Avenida del Norte):** Solicitó la creación de un pipicán, ya que en el paseo hay muchas defecaciones de los animales domesticos.
- **(La Carpa):** Hizo varias peticiones:
 1. Instalar casilleros para paquetes de Amazon.
 2. Insistió en la necesidad de un servicio médico en verano, sugiriendo una cuota mínima para financiarlo, y que se incluya en el orden del día para poder votarlo.
 3. Pidió la instalación de bancos con respaldo en el paseo, siendo contestada que es competencia de costas o del Ayuntamiento, solicitando que si no los pone el Ayuntamiento que los costee la Urbanización.
 4. Propuso restringir el uso de patinetes y balones en el paseo, indicándole que hay carteles para ello, pero que la gente no los respeta.
 5. Pidió que los perros fueran siempre con correa, y que la misma no fuera extensible, tal y como marca la Ley.
 6. Solicita que se realicen actividades para mayores, indicándole que existen actividades para ello, como aqua-gym, yoga, tenis, ...
- **(Cruz del Sur):** Se quejó del volumen excesivo del cine al aire libre y de los altavoces de los usuarios que practican deporte y de los monitores de las diferentes actividades.
- **(Mare Nostrum):** Reforzó la queja sobre la pista de baloncesto, la falta de transporte público que una con la estación de trenes de Sueca y un incidente con su mujer en la playa con un kitesurf, el cual se enredo en el cuello, y estuvo a punto de causar daños mayores. Solicitando a ver si la Urbanización puede hacer algo al respecto, aunque sabe que es competencia de Cullera, e informando que ese día se llamó a la Guardia Civil
- **(La Gavina):** Reclamó la reparación del suelo de las pistas de tenis 1 y 2, porque ya ha habido algún accidente, ya que resbalan mucho.

- **(Copacabana):** Se mostró a favor de la demanda al ayuntamiento y se quejó de la falta de limpieza de setos por la parte baja y de la recogida de escombros en verano, la cual tiene la misma periodicidad que en invierno, lo cual no es lógico, al tener mayor número de habitantes en verano.
- **(Luxmar):** Se quejó de la limpieza de la playa, en la cual todavía quedan restos de la Dana y del camino de madera para acceder a ella, ya que han dejado parte del mismo sin colocar.

Toma la palabra D. Juan José Rodríguez, vicepresidente de la Urbanización, el cual manifiesta que el tema estrella, es el aumento del recibo de IBI, informando que la última carta que se remitió por parte de la Urbanización, de la cual fue participe, fue bastante dura, recibiendo la llamada de la concejala.

Por parte de la Administración, se indica que se ha tomado nota de todo lo peticionado, aquello que sea competencia del Ayuntamiento de Sueca, se le dará traslado, y lo que es competencia de la Urbanización, se estudiará para ver su viabilidad, y posibilidad de ejecución.

A continuación, se anexa el listado de votos detallado por vivienda (sólo en acta formal)