ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE LA E.U.C. PARQUES DE SOTOGRANDE

Convocada por el Presidente se celebró la Asamblea General Ordinaria de la Entidad Urbanística de Conservación Parques de Sotogrande, en el Hotel Encinar de Sotogrande (antiguo Hotel del Tenis), el día 10 de agosto de 2023 a las 19:00 horas en segunda convocatoria, con el siguiente

ORDEN DEL DIA:

1. Aprobación del Acta anterior.
2. Informe de Presidencia. Informe de Gerencia.
3. Aprobación de los estados financieros y liquidación del presupuesto del ejercicio 2022.
4. Informe y liquidación de deuda. Delegación en la Presidencia y en el Consejo Rector para el ejercicio de acciones legales, contra los propietarios morosos.
5. Aprobación del presupuesto 2024.
6. Debate y en su caso votación de asuntos declarados de urgencia.
7. Ruegos y preguntas.

La Asamblea fue presidida por el Presidente de la E.U.C. Parques de Sotogrande D. Cristóbal Espín Gutiérrez, asistido por el Vicepresidente D. Gerard O´Malley y por el Secretario y Gerente D. Sergio Sánchez Domínguez.

La participación en la Asamblea fue el 65,91% del total de cuotas de participación de la E.U.C. Parques de Sotogrande, como consta en el Anexo 1 adjunto a la presente Acta.

El Presidente dio por válidamente constituida la Asamblea, agradeciendo a los presentes su participación dando paso al tratamiento de los asuntos establecidos en el orden del día.

1. Aprobación del Acta anterior.

El Presidente señaló que el Acta de la Asamblea General Ordinaria de fecha 18 de agosto de 2022 había sido enviada oportunamente, sin que hasta la fecha se hubiese recibido ningún requerimiento en cuanto a su redacción.

Se sometió a aprobación dicha Acta, siendo aprobada por unanimidad.

2. Informe del Presidente. Informe de Gerencia.

Informe del Presidente.

El Presidente, tras enunciar el orden del día, realizó una exposición de los asuntos principales a los que la E.U.C. se ha dedicado en el último ejercicio, particularmente centró su exposición en el significado que tiene la E.U.C. Parques de Sotogrande, una organización sin ánimo de lucro con características empresariales y gestionada con criterios de eficiencia y profesionalidad. Presentó a los miembros del Consejo Rector, enumeró sus principios rectores y los objetivos marcados. Destacó, la necesidad de cumplir las reglas generales de convivencia, especialmente en lo relativo a ruidos y circulación, solicitando su voluntaria aceptación y proponiendo su elevación a ordenanzas municipales, así como la responsabilidad social de cuidar el entorno y el patrimonio histórico de la urbanización. También expuso la importancia de conservar y

mejorar en los próximos años las infraestructuras de la urbanización, dada la antigüedad de alguna de ellas. Adelantó la cifra propuesta para el presupuesto 2024, confirmando que la cuota propuesta es un 5% superior a la cuota del presupuesto 2023.

Finalmente agradeció la labor que desempeñan los miembros del Consejo Rector, el equipo de asesores externos de la E.U.C. y la labor y la profesionalidad del equipo de la E.U.C, destacando su compromiso con la urbanización y con el espíritu de Sotogrande.

Informe de Gerencia.

El Gerente de la E.U.C. D. Sergio Sánchez, comenzó su exposición informando sobre la estructura y el modelo de gestión de la E.U.C. e hizo balance de la gestión llevada a cabo a lo largo del último ejercicio, enumerando las actuaciones principales en las diferentes áreas de actividad: seguridad, mantenimiento de infraestructuras, jardinería y administración, agradeciendo la labor realizada por los miembros del equipo de la E.U.C.

En particular se revisaron asuntos relacionados con:

- **Seguridad.** Se informa que la incidencia en materia de Seguridad en este último ejercicio ha repuntado levemente, aunque en los últimos tres años las cifras son las más bajas de la última década. Se manifestó la preocupación por el exceso de velocidad de algunos vehículos en su paso por la urbanización y se detallaron las mejoras y nuevo equipamiento con que se ha dotado al servicio de vigilancia.

- **Mantenimiento de Infraestructuras.** Se identificaron las mejoras de la red de pluviales realizadas, el asfaltado de viales en calle Braganza, Buenos Aires y Daimiel, la mejora de la iluminación de la urbanización, destacando la colocación de nuevas luminarias de tecnología solar en las rotondas, que generan un ahorro en el consumo eléctrico y refuerzan la iluminación en estas zonas y la limpieza de viales, informando que como estaba previsto se ha adquirido en 2023 una segunda barredora. También se informó, de un proyecto que se está comenzando de creación de sendas peatonales, para conectar la urbanización desde el comienzo de Avd. del Carmen hasta Paseo del Parque, y de la recuperación de elementos ornamentales con el distintivo de la urbanización.

- **Jardinería.** Se expusieron las actuaciones realizadas en el área de jardinería, haciendo especial mención, a la recuperación, plantación y mejoras paisajísticas en varias localizaciones de la urbanización y al desbroce manual y mecanizado de las zonas verdes. Se han realizado los trabajos de poda y afeitado de troncos de palmeras washingtonias, destacando que desde hace 3 años la poda de palmeras se realiza anualmente. Se identificaron las principales cifras del servicio de recogida de contenedores de residuos vegetales y de recogida de restos de podas atados en arcén. Finalmente se informó sobre los trabajos de control de plagas que se vienen realizando periódicamente en toda la urbanización.

- **Normas de convivencia.** Se enumeraron y explicaron los puntos más relevantes de estas normas de voluntaria aceptación que pretenden una mejor convivencia en la urbanización. Se comunicó que se deben evitar obras, en sábados y domingos, así como las obras mayores durante el mes de agosto y evitar la invasión de vehículos, maquinaria y cubas en los arcenes. También se comunicó

la necesidad de restringir el uso de maquinaria ruidosa para labores de jardinería, destacando el uso preferente de maquinaria eléctrica, y siempre utilizarlas dentro de los horarios establecidos. Así mismo, se manifestó la preocupación por el exceso de velocidad al que circulan algunos vehículos a su paso por la urbanización.

- **Morosidad.** Se revisaron las cifras de morosidad informando que la deuda a 31 de diciembre de 2022 fue de 1.213.840 €, siendo esta cifra inferior en 14.778 € a la cifra de morosidad a cierre del ejercicio anterior de 2021, consiguiendo por quinto año consecutivo una cifra inferior a la cifra de morosidad a cierre del ejercicio del año anterior.

El Subgerente de la E.U.C. D. Daniel J. Trujillo, presentó los estados financieros de 2022 de la E.U.C. haciendo referencia al informe de auditoría, cuenta de pérdidas y ganancias, balance, la liquidación del presupuesto de 2022 y el presupuesto propuesto de la E.U.C. Parques de Sotogrande para 2024, significando que se propondrá un incremento del 5% en el presupuesto de 2024 para su aprobación en la Asamblea General de la E.U.C.

3. **Aprobación de los estados financieros y liquidación del presupuesto del ejercicio 2022.**

Tras la presentación de los estados financieros anuales de 2022, se sometió a aprobación los estados financieros anuales de la E.U.C. Parques de Sotogrande del ejercicio 2022 y el traspaso del resultado positivo de 5.995 € a resultados de ejercicios anteriores.

D. Sebastián Díaz, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de Los Altos de Valderrama, manifiesta que no se opone a la aprobación, pero quiere dejar constancia de que esta Comunidad no está de acuerdo con que se integre en el presupuesto la parte proporcional correspondiente a las propiedades de titularidad de M.G.I. Estates, S.A. conforme a los datos que se han facilitado.

Se sometió a aprobación ambos asuntos, siendo aprobados por mayoría de los asistentes, con un porcentaje de votos a favor del 99,25% frente al 0,75% de votos en contra, como consecuencia del voto en contra de D. Gonzalo Escacena, representante de Landcompany 2020, S.L., propietaria de la parcela Subsector 20 B. Expone que el voto en contra es consecuencia de una diferencia interpretativa en un artículo de los estatutos con respecto a las cuotas de la E.U.C. Por tal motivo también se votará en contra del resto de puntos del orden del día.

4. **Informe y liquidación de deuda. Delegación en la Presidencia y en el Consejo Rector para el ejercicio de acciones legales, contra los propietarios morosos.**

Se revisaron las deudas por recibos morosos a fecha de la Asamblea, ascendiendo a un total de 1.367.473,61 €, como consta en el Anexo II de propiedades morosas adjunto a la presente Acta.

Se sometió a aprobación las propuestas siguientes:

"Se somete a aprobación liquidar la deuda actual, cuya relación se presenta en esta Asamblea y ratificar las acciones realizadas por el Consejo Rector para la liquidación y reclamación de las deudas vencidas a 15 de febrero de 2023, en el caso de las cuotas no domiciliadas, o tras el primer impago de un recibo trimestral, en el caso de las domiciliadas, y su reclamación

indistinta por apremio o por vía civil, con los recargos, intereses legales, gastos y costas que procedan, otorgando para ello los poderes a abogados y procuradores que sean precisos".

"Se somete a aprobación la delegación de competencias en el Consejo Rector para la liquidación de la deuda por cuota 2024 que venza tras período de pago voluntario, en el caso de las cuotas no domiciliadas, o tras el primer impago de un recibo trimestral, en el caso de las domiciliadas, autorizando su reclamación indistinta por apremio o por vía civil, con los recargos, intereses legales, gastos y costas que procedan, otorgando para ello los poderes a abogados y procuradores que sean precisos".

"Se somete a aprobación, la aplicación de recargos a las cuotas impagadas:

- 5%: para las cuotas abonadas tras el período voluntario, o tras el primer impago de un recibo trimestral domiciliado) y hasta la recepción de la carta de requerimiento, burofax o notificación por tablón.

- 10%: para las cuotas abonadas dentro del plazo concedido por la carta de requerimiento, el burofax o notificación por tablón.

- 20%: para las cuotas abonadas después del plazo concedido por la carta de requerimiento, el burofax o notificación por tablón".

Se sometió a aprobación todas las propuestas, siendo aprobadas por mayoría de los asistentes, con un porcentaje de votos a favor del 99,25% frente al 0,75% de votos en contra, como consecuencia del voto en contra de D. Gonzalo Escacena, representante de Landcompany 2020, S.L., propietaria de la parcela Subsector 20 B.

5. **Aprobación del Presupuesto 2024. Periodo de pago en voluntaria del recibo en 2024.**

El Gerente informó la propuesta de presupuesto para el ejercicio 2024, identificando las principales partidas de gasto, para el ejercicio 2024 se presenta un incremento en el presupuesto de un 5% con respecto al presupuesto de 2023.

Se sometió a aprobación las siguientes propuestas:

"Se somete a aprobación el Presupuesto de la E.U.C. Parques de Sotogrande, presentado para el ejercicio de 2024 por un importe de 5.290.264 Euros, de los cuales 5.250.264 Euros corresponden a cuotas del ejercicio, a distribuir entre los 2.555.593 M2 de suelo lucrativo computado, de lo que resulta un coeficiente de 2,054421 Euros/m2 de suelo lucrativo, que servirá para el cálculo de las cuotas.

Todo ello sin perjuicio de las correcciones de carácter técnico que pueda ser necesario introducir. En dicho caso, se aplicarán sobre las variaciones de metros cuadrados de suelo lucrativo que puedan determinarse, el coeficiente señalado anteriormente.

Igualmente, en el caso de que durante la ejecución del presupuesto cambiaran las condiciones urbanísticas de suelos, conforme a los Estatutos, dichos suelos deberán abonar el porcentaje de la cuota que corresponda a razón de un coeficiente de 2,054421 Euros/m2 de suelo lucrativo, desde la fecha de dicho cambio de condiciones urbanísticas, considerándose modificado el presupuesto de ingresos en la proporción que haya aumentado o disminuido la cuota de tales

suelos. El aumento o disminución de presupuesto se aplicará a gastos según el criterio del Consejo Rector.

Se somete a aprobación la finalización del periodo voluntario del pago de las cuotas el 15 de febrero de cada año. Los recibos anuales serán emitidos en la primera semana de Enero.

Se somete a aprobación el fraccionamiento trimestral de los recibos anuales, para aquellos propietarios cuyas cuotas estén domiciliadas en una entidad de crédito y lo hayan notificado a las oficinas de la E.U.C. previamente. En estos casos dichos recibos serán emitidos el primer día natural, del primer mes de cada trimestre. (1 de enero; 1 abril; 1 julio y 1 de octubre). En el caso de que algún recibo domiciliado no sea atendido y resulte fallido, se producirá el vencimiento inmediato de la totalidad de los recibos domiciliados, con efectos desde el 16 de febrero de 2024, procediéndose a su reclamación."

Se sometió a aprobación todas las propuestas, siendo aprobadas por mayoría de los asistentes, con un porcentaje de votos a favor del 99,25% frente al 0,75% de votos en contra, como consecuencia del voto en contra de D. Gonzalo Escacena, representante de Landcompany 2020, S.L., propietaria de la parcela Subsector 20 B.

6. **Debate y en su caso votación de asuntos declarados de urgencia.**

No hubo asuntos declarados de urgencia.

7. **Ruegos y preguntas.**

Dª. Mercedes Carbajal, propietaria en calle Álamos y Alvarado, quería saber si ha cambiado la normativa en cuanto a los permisos de construcción y en cuanto a la protección de los árboles, ya que en la calle Alvarado se están construyendo tres casas de grandes dimensiones que a su parecer están rompiendo la estética de lo que es el estilo de Sotogrande, no dejando prácticamente ni jardín ni árboles en la parcela y además se han trasladado tres encinas de grandes dimensiones.

El Gerente le informa que no ha cambiado la normativa, estando a día de hoy vigente el mismo P.G.O.U. En tiempos anteriores se realizaban edificaciones sin agotar el volumen máximo de edificabilidad de las parcelas y actualmente existen casos en donde se agota el volumen máximo, lo que ocasiona que, se estén edificando casas con mayores volúmenes. Respecto a la cuestión planteada del traslado de árboles, se indica que existe una normativa que permite el traslado de los árboles para lo cual hay que solicitar una licencia al Ayuntamiento de San Roque, que impone una serie de obligaciones tanto en el tratamiento del ejemplar a trasplantar como en la reposición con nuevas especies.

D. Juan de Ortueta, propietario en la C.P. Los Granados, agradece tanto a los miembros del Consejo Rector, como al equipo de la E.U.C., su magnífica gestión y manifiesta que el estado de la urbanización es muy bueno. También informa que el arroyo La Morra, a su paso por la C.P. Los Granados, presenta un estado alto de maleza y aunque entiende que la E.U.C no tiene competencia en este asunto, agradecería su mediación para solicitar al ente al que corresponda la limpieza del cauce. También pregunta, cómo es el abastecimiento de agua de la urbanización y si hay alguna medida planificada que evite sufrir cortes de agua, dada la situación de sequía que se está produciendo actualmente.

El Gerente le agradece sus palabras y en respuesta a la primera cuestión, sobre el estado del arroyo de La Morra, le indica que toma nota de su propuesta para dar traslado a la autoridad competente e informa que la competencia es de la Junta de Andalucía, aunque la E.U.C previa autorización realiza actuaciones parciales sobre el cauce, habitualmente en el mes de septiembre, para prevenir principalmente posibles crecidas de agua ante la llegada de la época de lluvias. Con respecto al tema del agua responde que, la E.U.C. no tiene competencia en el suministro de agua, esta competencia a nivel local es del Ayuntamiento de San Roque que tiene delegada a su vez esta competencia a la Mancomunidad de Municipios del Campo de Gibraltar, y la concesionaria del servicio es la mercantil Aguas del Valle del Guadiaro. Actualmente en la urbanización no hay restricciones de agua potable, a pesar de la situación de sequía, pero si existe restricción para riegos, sobre todo en la parte alta de la urbanización. En cuanto a futuro existe un proyecto para conectar la depuradora de La Línea de La Concepción con una futura red de riego que entregue agua reciclada para el riego de jardines de Sotogrande, campos de golf y polo. Desde Mancomunidad nos indican un periodo de 2 a 3 años para su puesta en marcha.

D. Yves Louis Le-Bliq, propietario en la Comunidad de Propietarios de Las Cimas de Almenara, informa que la carretera de Arenilla en su tramo hasta el Colegio Internacional está en muy mal estado y aunque es conocedor que este tramo de carretera no se encuentra dentro del ámbito de actuación de la E.U.C si desearía que se solicitara al órgano responsable su mejora.

Se le informa que la carretera de Arenillas es una carretera comarcal que pertenece a la red de carreteras de Andalucía dependiente de la Junta de Andalucía. Se realizará nueva petición para que dote un mayor presupuesto para la mejora de este tramo. También se informa que la E.U.C. ha solicitado, al entender que ese tramo es una travesía, que se reduzca el límite de velocidad a 50 Km/h para una mayor seguridad y para evitar el exceso de ruido que generan los vehículos a su paso a mayor velocidad, si bien a día de hoy, no hemos obtenido respuesta desde la Junta de Andalucía por lo que seguiremos insistiendo. Por último, se expone que está en estudio retomar un proyecto de mejora paisajística de las rotondas de la Autovía ubicadas antes del tramo comentado.

Dª. Mercedes Carbajal, agradece la iniciativa y el trabajo que se esté realizando en la elaboración de las sendas peatonales para que se pueda pasear por la urbanización y pregunta cómo se realizarán los tramos en algunas zonas de la urbanización, ya que existen árboles y vegetación de gran porte y también vegetación en los arcenes que obligan en algunos casos a tener que caminar por la zona del arcén.

El Gerente le agrace su apoyo a este proyecto de sendas peatonales y le informa que en estas zonas se realizarán los trabajos necesarios para poder habilitar un espacio suficiente para que se puedan utilizar con seguridad.

D. Sebastián Díaz Ribes, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de Los Altos de Valderrama, agradece su gestión al Gerente de la E.U.C. y el apoyo que la E.U.C. ha dado a la Comunidad a efecto de que se cumpliera la normativa por la colocación de una caseta de ventas por parte de un promotor. Insiste en el desarrollo del subsector 47 por la problemática existente para la construcción de unas viviendas y solicita que la E.U.C. colabore para la colocación de un vallado tipo Hércules en la zona de la comunidad que está lindando con zona verde.

El Gerente agradece las palabras de apoyo. En relación, a la colocación de la caseta, la E.U.C. ha realizado una reclamación al Ayuntamiento de San Roque por considerar que la ubicación de la caseta no era correcta al invadir zona pública; esta reclamación ha motivado que el Ayuntamiento solicite al promotor aclaración sobre la ubicación actual de la caseta y estamos a la espera de ver que resulta de dicho expediente. Respecto a la solicitud de colaboración para la colocación de vallado se toma nota de la propuesta y se propone revisar conjuntamente esta petición.

No habiendo más ruegos o preguntas de los asistentes, el Presidente agradece, la presencia en la Asamblea General de los vecinos, las aportaciones realizas, los mensajes de apoyo y la labor desarrollada por el equipo de la E.U.C., y da por concluida la misma a las 20:26 horas.

VºBº:

D. Cristóbal Espín Gutiérrez
Presidente E.U.C. Parques de Sotogrande

Firmado:

D. Sergio Sánchez Domínguez
Secretario E.U.C. Parques de Sotogrande