



PARQUES DE SOTOGRANDE, E.U.C.

INFORME DE GERENCIA 2024-2025

Estimado Propietario, como en ejercicios anteriores, le traslado las líneas generales que han constituido la gestión de la Entidad, desde el segundo semestre de 2024 hasta la actualidad.

Como características generales del ejercicio podemos destacar el cumplimiento presupuestario, aumento en las cifras de robos en 2024, la realización de mayor número de obras de mejoras del asfaltado y de actuaciones de mejoras paisajísticas en la urbanización.

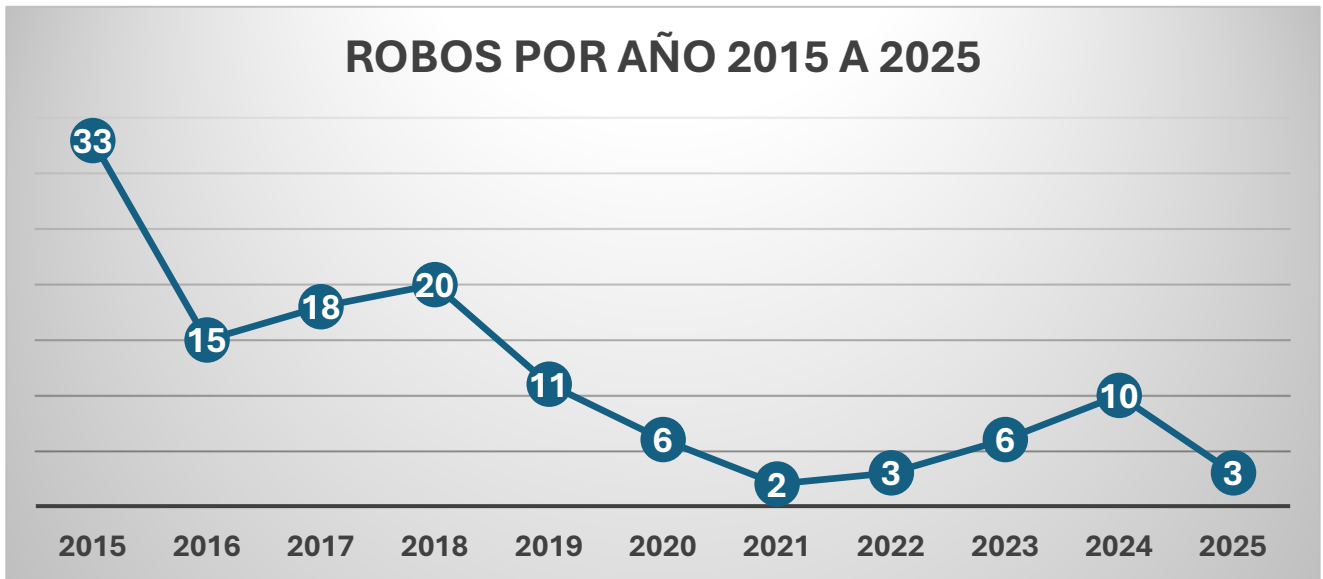
A continuación, le detallo los aspectos más significativos de las diferentes áreas de gestión de la Entidad:

I – SEGURIDAD

I-a. Incidencias de Seguridad

Durante el año 2025 se han registrado tres incidencias de robo en la urbanización, amortiguando la subida de 2024, puesto que el pasado año ya llevabamos 6 robos en el mismo periodo.

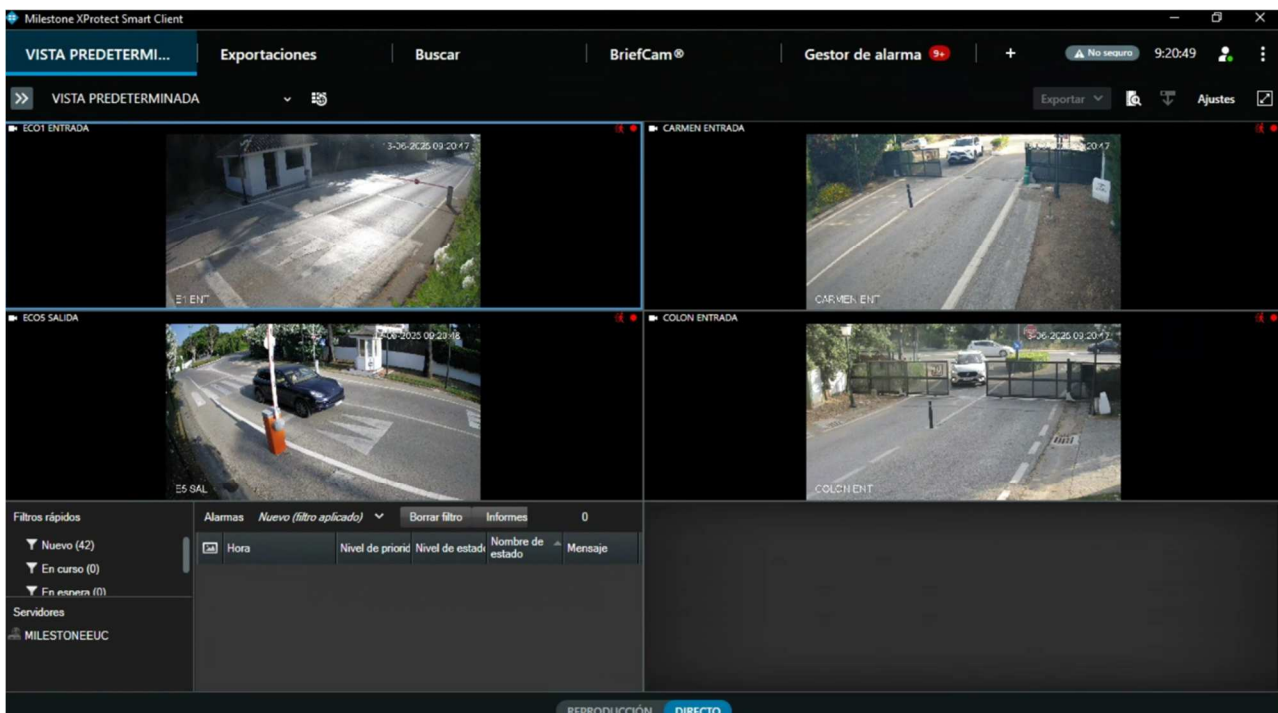
Dos de las incidencias de 2025 han ocurrido en el mismo domicilio sin que en la segunda intrusión, la propiedad haya observado el robo de ninguna pertenencia.



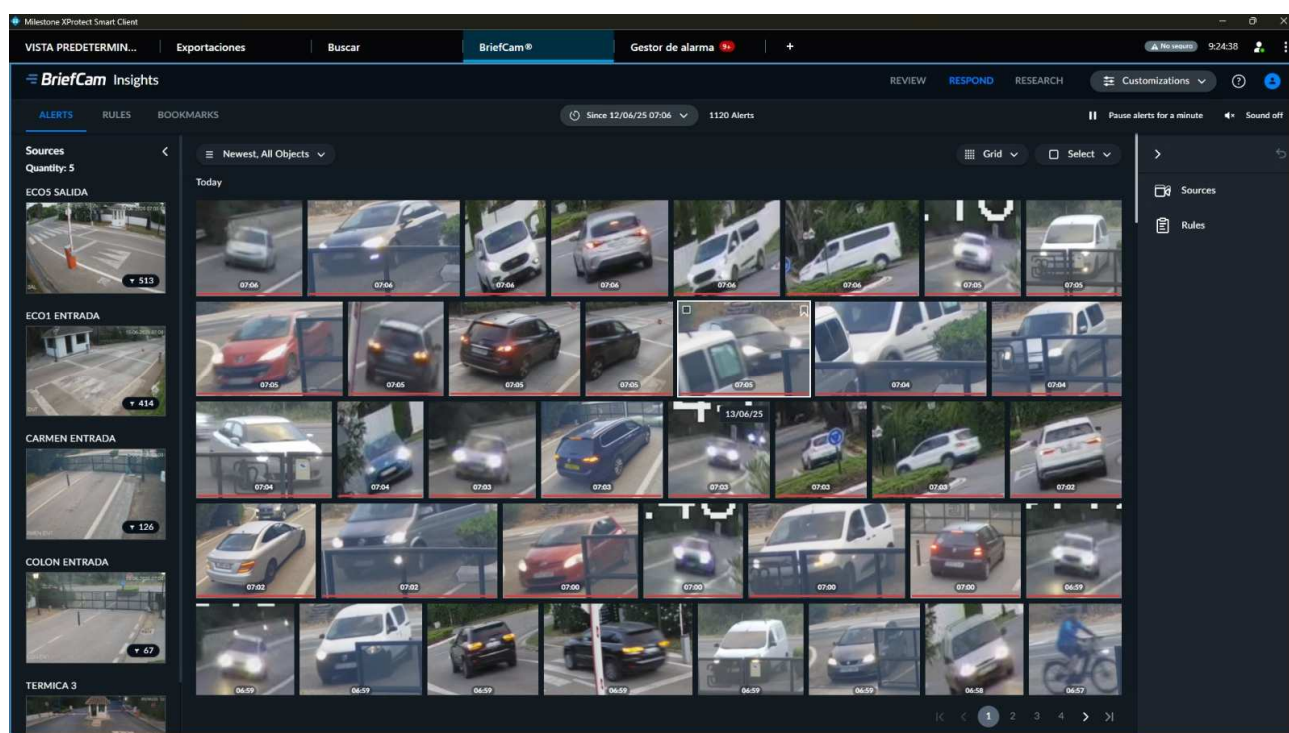
I-b. Nuevo sistema de control de seguridad.

A la vista del incremento de robos en 2024, se ha adquirido un nuevo software para mejora del **SISTEMA DE ANALISIS Y ALERTA EN TIEMPO REAL**: El sistema BriefCam, instalado a finales de 2024 y ya plenamente operativo, permite al Departamento de Seguridad analizar eficientemente horas de grabación provenientes del sistema de videovigilancia, facilitando la búsqueda específica de vehículos, pudiendo filtrar por colores, o de cualquier otro elemento de interés mediante criterios detallados.

Además del análisis retrospectivo, el sistema permite la creación de reglas de alerta en tiempo real, configurables según distintos parámetros de interés, lo que mejora la capacidad de respuesta y prevención del equipo de seguridad.



Vista del software de gestión multicámara



Vista del software de análisis de video

I-c. Ocupación de viviendas

El Departamento de Seguridad viene realizando acciones encaminadas a evitar la ocupación ilegal de viviendas en la urbanización. La operativa actual consiste en la revisión en cada turno (mañana, tarde, noche) de las deshabilitadas y sin uso desde tiempo prolongado, haciendo coincidir esta revisión con las rondas habituales que se realiza a toda la zona que tiene asignada cada vehículo patrulla.

Complementariamente, durante las últimas horas de la tarde y las primeras de la noche, se realiza una revisión más detallada para detectar cualquier tipo de luz en el interior de la vivienda u otros signos que nos puedan alertar de una ocupación como son la presencia de vehículos en el interior de la propiedad, humo en chimeneas o puertas o ventanas abiertas.

Entendemos que implementar alarmas en las viviendas, para aquellas propiedades que quedan vacías durante largos periodos del año, es una medida preventiva para los propietarios a la vista de la actual situación legal y social en el resto del territorio. Actualmente hay ofertas para instalación de sistemas de alarma de bajo coste que disminuyen notablemente el riesgo de ocupación de viviendas sin uso habitual.

II - MANTENIMIENTO

II-a. Infraestructuras

RED DE PLUVIALES: Como viene siendo habitual, durante el año se ha cumplimentado el Plan de Mantenimiento de redes y realizado mejoras puntuales.

Dentro de este plan de mantenimiento se realiza:

- Revisión de todas las salidas de la red de pluviales en la urbanización y limpieza de estas, con especial atención a las salidas de colectores al río Guadiaro, Arroyo de la Morra y Arroyo Guadalquítón.
- Revisión y limpieza de puntos históricamente conflictivos programado y antes de amenaza de lluvia.
- Resolución de incidencias de la red comunicadas por propietarios.
- Reparación / Sustitución de rejillas y tapas de imbornales. Campaña de sustitución de rejillas 2025.
- Sustitución / Mejoras de tuberías de la red.



Durante el invierno y la primavera de 2025, se han producido lluvias muy intensas, alcanzándose registros excepcionales de lluvias de 50-60 litros en escasos 10-15 minutos en varias ocasiones, sin que hayamos tenido incidencias graves a lo largo de la urbanización.

ALUMBRADO: A parte de los trabajos de mantenimiento general de la red y solución de averías, este año reforzamos la red de alumbrado con la instalación de farolas SOLARES tipo villa, sin coste de consumo eléctrico. También se ha realizado una actuación en las farolas de vial de las rotondas de la vía de servicio junto a la urbanización y estamos solicitando al Ministerio que nos permita iluminar las glorietas de la Autovía de acceso a la urbanización, con luminarias solares.

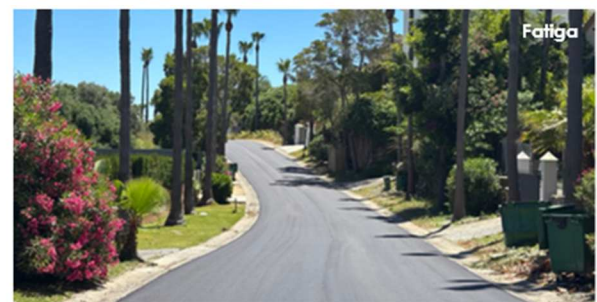


VIALES: Se ha realizado la campaña de asfaltado 2025. Este año para la campaña de asfaltado se ha podido realizar mayor número de m2 de asfaltado que en años anteriores.

Las calles que han recibido actuaciones en esta campaña han sido:

Tramo Paseo del Parque zona Playa.
Tramo C/ Isabel la Católica.
Tramo C/ María de Molina.
Tramo calle Castaño.
Tramo Avda. los Cortijos.
Tramo C/ Foro.
Tramo Avda. Almenara 1.

Tramo C/ Bolívar.
Tramo C/ Alvarado.
Saneos C/ Doñana
Tramo C/ Ricardo Corazón de León con Sancho el Mayor.
Tramo C/ Santiago de Compostela.
Tramo Avenida Paniagua.
Tramo Avda. Almenara 2.



II-b. Señalización:

PINTURA VIARIA: El pintado de toda la señalización horizontal de resaltos, pasos de peatones y entradas de toda la urbanización.

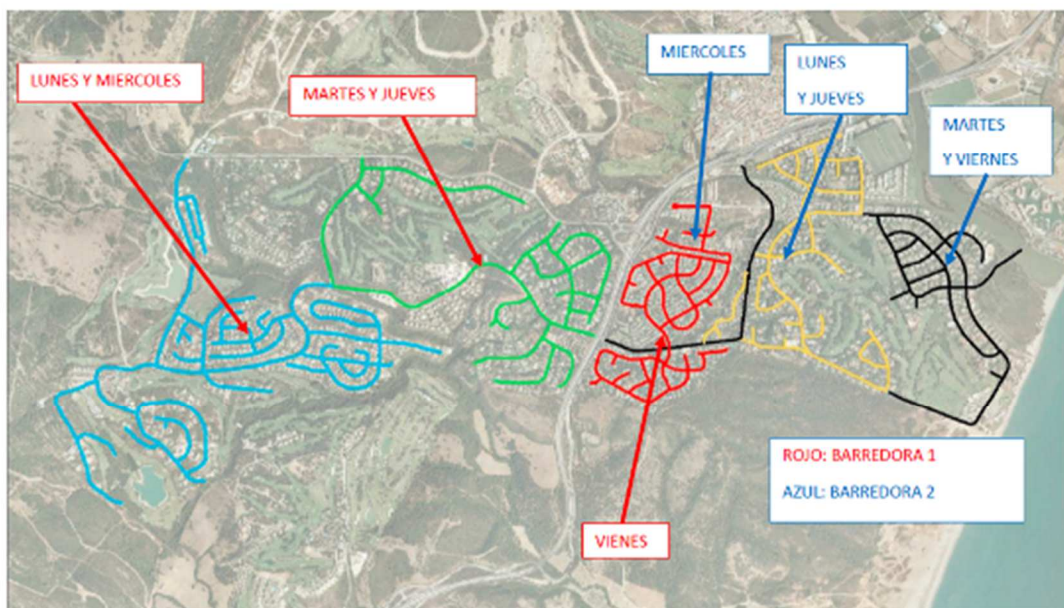


II-c. Limpieza viaria:

La urbanización dispone de un servicio de limpieza mecánica a través de barredora que se encarga del servicio de limpieza de las calles con frecuencia semanal. Este servicio mecánico se complementa con actuaciones de limpieza manual que se ejecutan en la urbanización por nuestro personal propio de jardinería y limpieza. Este año se ha reforzado el servicio con una nueva barredora.

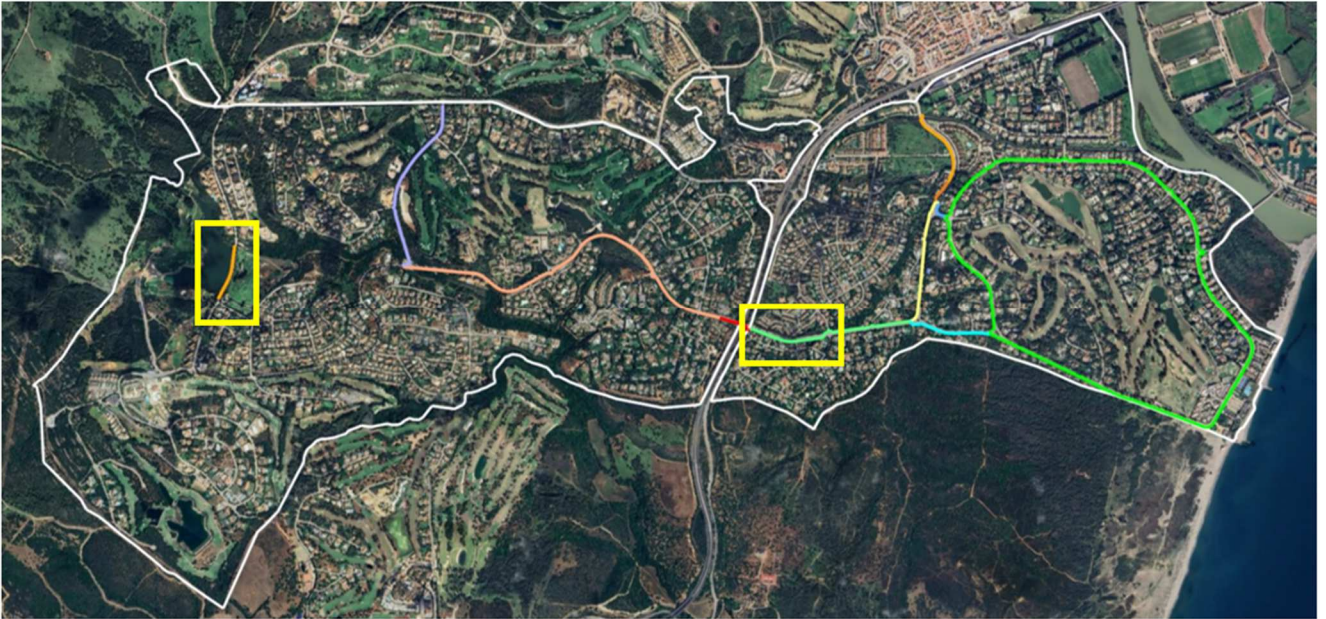


CUADRANTE SEMANAL DE ZONAS DE SERVICIO CON DOS BARREDORAS



II-d. Otras actuaciones:

SENDAS PEATONALES: Se continua con los trabajos de mejora de las Sendas Peatonales y señalización en la urbanización, este año se ha trabajado en la mejora del entorno del lago de Avda. Almenara y en Avda. McMicking.



III - JARDINERÍA

III-a. Actuaciones Singulares:

Continuando con el programa de actuaciones que se viene realizando desde hace varios años, el Comité Asesor Paisajístico ha definido actuaciones en las zonas comunes más representativas de la urbanización.

Como actuaciones más relevantes en esta última campaña destacamos:

- **Ajardinamiento de las rotondas de la A-7.**

Como continuación a los trabajos de ajardinamiento llevados a cabo en la rotonda Sur de la autovía A-7 en diciembre de 2024, en febrero se acomete el ajardinamiento de la otra rotonda (rotonda 1) finalizando con ésta dichos trabajos.



Instalación del sistema de riego por goteo.



Ambas Rotondas plantadas con romero rastrero.

III-b. Podas:

- **Poda general de calles.**

Respecto a la poda general para 2025, tal como se hizo en 2024 se ha reforzado el equipo de poda con el alquiler de otro camión plataforma para de esta forma duplicar la capacidad operativa y recuperar parte del retraso acumulado durante las semanas de lluvias de esta primavera.

En este sentido durante los últimos meses se han realizado podas, entre otras, en las siguientes calles:

| CALLE | MEDIO AUXILAR | TIPO DE ARBOLADO |
|------------------------|----------------------|------------------------------------|
| Santiago de Compostela | Plataforma | Pino y Casuarina |
| Avd. Cortijos | Plataforma | Pino y Acacia |
| Avd. Almenara | Plataforma | Cipreses y Entorno Lago Almenara |
| Esmeralda | Plataforma | Pino y casuarina (30 % ejecutado) |
| Alvarado y Alberche | Plataforma + Camión | Pino |
| Castaño | Plataforma + Camión | Pino |



Poda de pino con camión canasta.



Poda combinando dos camiones (grúa y cesta)

- **Poda de palmeras comunes.**

Como cada año se han podado entre mayo y junio más de 3.600 palmeras washingtonias que existen en la comunidad. Más allá de la medida de mejora paisajística, conseguimos minimizar los riesgos de caída de hojas de palmera durante el invierno.

Por otro lado, al igual que el año pasado con el objeto de ofrecer a los vecinos precios competitivos en cuestión de poda de palmeras y al mismo tiempo optimizar la recogida de residuos de la urbanización, se ha ofrecido de nuevo dicho servicio a los vecinos. Se han sumado a la propuesta más de 90 vecinos con alrededor de 450 palmeras. Confiamos en que año tras año se vayan incrementando el número de propietarios puesto que esta combinación nos hace ser mucho más eficaces y eficientes en la retirada de restos a vertedero.

Ejemplo de calles con palmeras podadas



Paseo del Parque



Calle Fatiga

III.c.- Desbroce de zonas verdes.



Como cada año desde principios del mes de mayo se acometen los trabajos de desbroce de zonas verdes como medida de prevención de incendios, mediante desbrozadoras de martillo y cadenas acopladas a retroexcavadoras. En zonas de difícil acceso se realizan trabajos manuales con desbrozadoras por nuestros jardineros.



IV – ASUNTOS URBANISTICOS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU) DE SAN ROQUE: Respecto al PGOU de San Roque, a lo largo de 2024 y 2025 no se han producido modificaciones urbanísticas relevantes para la urbanización.

FONDEADERO EXTERIOR DE BUQUES FRENTE A LAS COSTAS DE SOTOGRADE En coordinación con el Ayuntamiento de San Roque, seguimos atentos a cualquier novedad respecto a este proyecto, que de momento carece de impulso y desarrollo a lo largo del último ejercicio. Por ser un asunto de máximo interés, permanecemos atentos a cualquier novedad significativa, confiando en que esta iniciativa no acabe culminándose.

V.- SEQUÍA

Las precipitaciones a lo largo del año hidrológico actual (Octubre 2024 a Septiembre 2025) están siendo muy abundantes, lo cual ha permitido evitar la situación de sequía que la Comarca venía soportando en los últimos años y en especial en la primavera y verano del pasado año. Este año hidrológico ha registrado en la zona aproximadamente **1.000 litros/m²** en el acumulado frente a los 700 del pasado año hidrológico.

Actualmente los embalses de la zona albergan a fecha actual **128,46 Hm³** frente a los 62,92 Hm³ que albergaban el pasado año en el mismo periodo. A continuación, les indico las cifras de los pantanos de la zona, **Charco Redondo en Los Barrios y Guadarranque en Castellar:**

| EMBALSES QUE ABSTECEN A LA COMARCA (SOTOGRADE) | | | Fecha Actual: 9/07/2025 | | Sem. Anterior: 2/07/2025 | | Año Anterior: 9/07/2024 | | |
|--|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|-------|
| CÁDIZ | Porcentaje actual | Capacidad Total (Hm ³) | Pluv. acum. año hidro. (mm) | Vol (Hm ³) | Pluv. acum. año hidro. (mm) | Vol (Hm ³) | Pluv. acum. año hidro. (mm) | Vol (Hm ³) | |
| 1 | EMBALSE DE CHARCO REDONDO | 71,25% | 79,17 | 1053,80 | 56,41 | 1052,9 | 56,74 | 745,20 | 26,91 |
| 2 | EMBALSE DE GUADARRANQUE | 86,65% | 83,15 | 994,90 | 72,05 | 994,4 | 73,6 | 653,60 | 36,01 |

Sin perjuicio de todo ello, seguimos instando a las Administraciones competentes a que culminen los trámites para la licitación de los proyectos que permitan la llegada de Agua Regenerada a la zona para su uso en riego de jardines particulares, campos de golf y zonas verdes públicas.

VI – RECURSOS Y ACTUACIONES JUDICIALES

VI-a. Recibos Morosos

La deuda de los recibos girados en 2024 a cierre del ejercicio representó un 2,77% del total. Actualmente la morosidad de los recibos de 2025 es del 3,17 % estando muy cerca de las cifras de cierre del 2024.

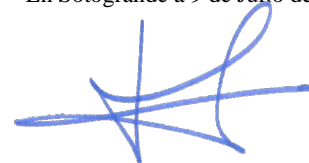
La deuda total acumulada a cierre del ejercicio 2024 ha disminuido en 34.005 € con respecto al ejercicio anterior. A fecha de cierre del presente informe la cifra de deuda actual es menor que la presentada en la Asamblea General de Agosto de 2024.

La Entidad continúa promoviendo los embargos preventivos y las subastas judiciales de inmuebles deudores y se mantienen los servicios contratados de la sociedad ASNEF EQUIFAX SERVICIOS DE INFORMACIÓN SOBRE SOLVENCIA Y CRÉDITO, S.L, implantando un procedimiento para registrar en un fichero, a aquellos propietarios que incumplen su obligación de pago de la cuota con la Entidad, dificultando el acceso de éstos a operaciones financieras y de financiación.

La Entidad está realizando un control presupuestario y una gestión prudente de la tesorería para garantizar en todo momento la solvencia.

Los datos de domiciliación de recibos se sitúan en una cifra del 85,83% del total de los propietarios, lo cual agiliza mucho el cobro de las cuotas y posibilita el pago fraccionado en 4 trimestres. Una vez más aprovecho la ocasión para reiterarles la necesidad de disponer de una dirección de correo electrónico de contacto que nos permite agilizar las comunicaciones y reducir los costes que genera el envío de cartas.

En Sotogrande a 9 de Julio de 2025



Fdo.: Sergio Sánchez Domínguez
Gerente Parques de Sotogrande E.U.C.