

## **ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE 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 8 de agosto de 2024 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 2023.
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 2025.
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 64,80 % 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 10 de agosto de 2023 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, los objetivos marcados y principales cifras. Destacó la conveniencia de cumplir las reglas generales de convivencia, especialmente en lo relativo a ruidos y circulación, solicitando su voluntaria aceptación. Adelantó la cifra propuesta para el presupuesto 2025, confirmando que la cuota propuesta es un 3% superior a la cuota del presupuesto 2024.

Finalmente destacó que Sotogrande es una urbanización excepcional y singular y agradeció la labor que desempeñan los miembros del Consejo Rector, el Comité de Paisajismo, el equipo de asesores externos de la E.U.C. y la labor y la profesionalidad del Gerente y 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, agradeció las palabras del Presidente e igualmente se sumó a su agradecimiento por la labor y apoyo prestado por el equipo de la E.U.C.

Comenzó su exposición informando sobre la estructura y el modelo de gestión de la E.U.C. 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.

En particular se revisaron asuntos relacionados con:

- **Seguridad.** Se informa que las incidencias en materia de Seguridad en este último ejercicio han repuntado levemente, si bien en los últimos cuatro años las cifras son las más bajas de la última década. Se detallaron las mejoras y nuevo equipamiento con que se ha dotado al servicio de vigilancia, destacando la adquisición de un nuevo software de gestión que permitirá mejorar las capacidades de revisión y análisis de nuestros dispositivos de seguridad.
- **Mantenimiento de Infraestructuras.** Se identificaron las mejoras realizadas en la red de pluviales; la colocación en determinadas zonas de la urbanización de nuevas luminarias de tecnología solar, que generan un ahorro en el consumo eléctrico y refuerzan la iluminación; el asfaltado de viales en Paseo del Parque, calles Duarte de Portugal, Ordoño de León, Leonor de Castilla, Fondo, Castaño y las Avenidas de los Cortijos y Almenara; así como la limpieza de viales y el repintado de toda la señalización horizontal en viales de la urbanización. También se informó, que se ha avanzado en la creación de sendas peatonales, que ha permitido conectar la urbanización desde el comienzo de Avda. del Carmen hasta Paseo del Parque. En próximos ejercicios se reforzará e incrementará esta actuación.
- **Jardinería.** Se expusieron las actuaciones realizadas en el área de jardinería, haciendo especial mención a la renovación de la rotonda de Avenida Almenara; la recuperación, plantación y mejoras paisajísticas en varias localizaciones de la urbanización; el desbroce manual y mecanizado de las zonas verdes y las podas en las calles Sancho el Mayor, Cortés, Benavente, Santiago de Compostela, Bárbara y Alvarado y en las Avenidas Almenara y de los Cortijos. Se han realizado los trabajos de poda y afeitado de troncos de palmeras washingtonias. También se informó que se ha realizado un estudio de arbolado que ha permitido identificar ejemplares con riesgo potencial de caída de ramas, actuando con poda e incluso tala preventiva en los ejemplares que presentaban riesgo elevado. 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 pagas que se vienen realizando periódicamente en toda la urbanización y de la mejora y pintura de monolitos e infraestructuras repartidas por 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 explicó la obligación de cumplir con las Ordenanzas Municipales de Convivencia Ciudadana de San Roque, informando que desde la E.U.C. se están denunciando los incumplimientos de estas ordenanzas ante el Ayuntamiento de San Roque. También se manifestó la preocupación de los vecinos por el exceso de velocidad al que circulan algunos vehículos y se destacó la buena función que desempeñan los badenes para evitar estos excesos de velocidad. En julio de 2023, la E.U.C. solicitó formalmente al Ayuntamiento de San Roque la modificación de la Ordenanza Reguladora Ciudadana. A finales de julio de 2024, el Ayuntamiento de San Roque ha emitido una consulta pública sobre las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanismo, para que cualquier ciudadano puede hacer sugerencias acerca de una nueva ordenanza municipal que va a desarrollar. La E.U.C. propondrá incluir todos estos aspectos mencionados anteriormente para que formen parte de la nueva ordenanza.

- **Asuntos urbanísticos.** Respecto al PGOU de San Roque, a lo largo del ejercicio pasado se realizaron trámites administrativos por parte del Ayuntamiento de San Roque, en relación a modificaciones del PGOU a través de innovaciones puntuales del mismo, que afectan tanto a suelos de la urbanización como a suelos colindantes a la misma. De todo ello se está haciendo el oportuno seguimiento.
- **Fondeadero.** En coordinación con el Ayuntamiento de San Roque, seguimos desarrollando, junto con otras entidades de prestigio de la zona, una estrategia de defensa frente a la idea de la Autoridad Portuaria de la Bahía de Algeciras (APBA) de establecer un fondeadero exterior para grandes buques frente a la costa de Sotogrande.
- **Sequía – Agua regenerada.** Estamos en una época de sequía moderada. Los embalses de la comarca del Campo de Gibraltar están a unos niveles semejantes a los del año pasado por esta fecha, esto ha permitido que se suavicen las restricciones de agua. Para dar solución a esta situación, está proyectada la construcción de un nuevo embalse que permitiría aumentar la capacidad de suministro de agua potable en la comarca, si bien este proyecto se estima que no estará finalizado hasta bien entrada la próxima década. En referencia al suministro de agua para riegos, la Administración tiene en desarrollo un proyecto que pretende finalizar en 2027, para trasvasar agua regenerada desde la estación depuradora de aguas residuales de La Línea de la Concepción hasta Sotogrande para el riego de campos de golf y jardines privados en la urbanización.
- **Morosidad.** Se revisaron las cifras de morosidad informando que la deuda a 31 de diciembre de 2023 fue de 1.250.653 €, siendo esta cifra superior en 36.813 € a la cifra de morosidad a cierre del ejercicio anterior de 2022. La cifra actual de deuda a fecha de esta Asamblea asciende a 1.326.459,71 € siendo inferior en 41.014 € a la cifra presentada en la Asamblea de 2023.

El Subgerente de la E.U.C. D. Daniel J. Trujillo, presentó los estados financieros de 2023 de la E.U.C. haciendo referencia al informe de auditoría, cuenta de pérdidas y ganancias, balance, la liquidación del presupuesto de 2023 y el presupuesto propuesto de la E.U.C. Parques de Sotogrande para 2025, significando que se propondrá un incremento del 3% en el presupuesto de 2025 para su aprobación en la Asamblea General de la E.U.C.

### **3. Aprobación de los estados financieros y liquidación del presupuesto del ejercicio 2023.**

Tras la presentación de los estados financieros anuales de 2023, se sometió a aprobación los estados financieros anuales de la E.U.C. Parques de Sotogrande del ejercicio 2023 y el traspaso del resultado positivo de 5.476 € a resultados de ejercicios anteriores, siendo aprobados ambos asuntos por mayoría de los asistentes, con un porcentaje de votos a favor del 99,24 % frente al 0,76 % de votos en contra, como consecuencia del voto en contra de D. Gonzalo Escacena, representante de Landcompany 2020, S.L., co-propietaria de la parcela Subsector 20 B.

### **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 1.326.459 €, 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 2024, 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 2025 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 99,24 % frente al 0,76 % de votos en contra, como consecuencia del voto en contra de D. Gonzalo Escacena, representante de Landcompany 2020, S.L., co-propietaria de la parcela Subsector 20 B.

## **5. Aprobación del Presupuesto 2024.**

El Gerente informó la propuesta de presupuesto para el ejercicio 2025, identificando las principales partidas de gasto, para el ejercicio 2025 se presenta un incremento en el presupuesto de un 3% con respecto al presupuesto de 2024.

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 2025 por un importe de 5.498.111 Euros, de los cuales 5.458.111 Euros corresponden a cuotas del ejercicio, a distribuir entre los 2.579.382 M2 de suelo lucrativo computado, de lo que resulta un coeficiente de 2,116054 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 2,116054 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 2025, 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 99,24 % frente al 0,76 % de votos en contra, como consecuencia del voto en contra de D. Gonzalo Escacena, representante de Landcompany 2020, S.L., co-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.**

**D<sup>a</sup>. Ana Castejón Narvaiza**, propietaria en calle Castilla, quería que se trate el asunto de la colocación de paneles anti-ruido en la zona de calle Castilla. El Gerente informa que se toma nota de su solicitud para elevarla a la Demarcación de Carreteras del Estado.

**D. Guillermo Maldonado López de Carrizosa**, propietario en la C.P. Apartamentos Tennis, indica que su petición está relacionada con un cierre de viales que bordea la C.P. de Tennisol. Solicita la colaboración de la E.U.C. para que se profundice en la naturaleza de esos viales, y pide que conste en acta que se ha aportado documentación a la E.U.C., para que en las próximas semanas se puedan emplear los recursos jurídicos de la Entidad para analizar este asunto. Finalmente da la enhorabuena por la buena gestión que viene realizando la E.U.C.

El Gerente le informa que se acaba de recibir en el día de hoy la documentación que indica, tomando nota de su petición para revisión y estudio posterior.

No habiendo más ruegos o preguntas de los asistentes, el Presidente agradece, la presencia en la Asamblea General de los vecinos, las aportaciones realizadas, los mensajes de apoyo y la labor desarrollada por el equipo de la E.U.C., y da por concluida la misma a las 20:08 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