

ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE PARQUES II DE SOTOGRANDE

Convocada por el Presidente se celebró la Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios de Parques II de Sotogrande, en el Hotel Encinar de Sotogrande (antiguo Hotel del Tenis), el día 8 de agosto de 2024 a las 13:00 horas en segunda convocatoria con el siguiente

ORDEN DEL DIA:

1. Aprobación del Acta de la Junta General Ordinaria anterior.
2. Informe de Presidencia.
3. Aprobación de los estados financieros del ejercicio 2023.
4. Aprobación del presupuesto para el ejercicio 2025. Facturación de un céntimo por metro cuadrado de superficie.
5. Autorización al Presidente para iniciar acciones judiciales contra los morosos. Liquidación de Deuda.
6. Ratificación de incorporación de nuevo miembro en la Junta Directiva de Parques II.
7. Otorgar al Presidente de Parques II, o persona que se designe, la representación de esta Comunidad de Propietarios ante la Asamblea General Ordinaria de la EUC de 8 de agosto de 2024 para que se pronuncie y ejerza el derecho al voto en representación de todos sus propietarios, salvo la de aquellos que no confieran su representación o asistan personalmente a la Asamblea General, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 9-C y 14.4.C de los estatutos de la EUC.
8. Ruegos y preguntas.

La Junta General fue presidida por el Presidente de la Comunidad de Propietarios de Parques II de Sotogrande, D. Gerard O'Malley ejerciendo igualmente la labor de Secretario. La participación en la Junta General fue del 1,60% como refleja el Anexo I de participación adjunto a este Acta, correspondiendo a 18 propiedades del total 1.022 propiedades que conforman la Comunidad de Propietarios de Parques II de Sotogrande, cuyo listado total de propiedades se adjunta al presente Acta como Anexo II.

El Presidente dio por válidamente constituida la Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios de Parques II de Sotogrande, agradeciendo a los presentes su participación dando paso al tratamiento de los asuntos establecidos en el orden del día.

1. Aprobación del Acta de la Junta General Ordinaria anterior.

El Presidente señaló que el Acta de la Junta 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 de Presidencia. Informe de Gerencia de la E.U.C. Parques de Sotogrande.

Informe del Presidente.

El Presidente, tras enunciar el orden del día, comenzó su exposición explicando el significado de la Comunidad de Propietarios de Parques II de Sotogrande, la delimitación y la transcendencia de la propia Comunidad de Propietarios y de la Junta General Ordinaria. También 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, 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, así como la responsabilidad social de cuidar el entorno y el patrimonio histórico de la urbanización. Adelantó la cifra propuesta para el presupuesto 2025 de la EUC, confirmando que la cuota propuesta es un 3% superior a la cuota del presupuesto 2024.

Finalmente agradeció la labor desempeñada por los miembros de las Juntas Directivas por su participación y apoyo para el mantenimiento de la urbanización, la labor y la profesionalidad del equipo de la E.U.C destacando su compromiso con la urbanización y a todos los asistentes por su asistencia a esta Junta General.

Informe de Gerencia de la E.U.C. Parques de Sotogrande.

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 Avd. 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, con 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 del ejercicio 2023.

Se presentaron los estados financieros anuales del ejercicio 2023, de la Comunidad de Propietarios de Parques II de Sotogrande sometiéndose a aprobación:

- Los estados financieros del ejercicio 2023.
- El traspaso del resultado positivo del ejercicio por importe de 12.662 € al fondo de reserva acumulado.

Se aprobaron las dos propuestas por unanimidad.

4. Aprobación del presupuesto para el ejercicio 2025. Facturación de un céntimo por metro cuadrado superficie.

Se presentó a la Junta General el presupuesto para el ejercicio 2025 de la Comunidad de Propietarios de Parques II de Sotogrande.

Se sometió a aprobación:

- El presupuesto para el año 2025 de la Comunidad de Propietarios de Parques II de Sotogrande.
- Facturar un céntimo de euro por metro cuadrado de superficie para dotación patrimonial de la Comunidad. Dicha cuota será girada en el mismo recibo de la cuota de la E.U.C. Parques de Sotogrande y en el caso de recibos domiciliados en el primer trimestre.
- La finalización del periodo voluntario del pago de las cuotas el 15 de febrero de cada año.

Se aprobaron las propuestas por unanimidad.

5. Autorización al Presidente para iniciar acciones judiciales contra los morosos. Liquidación de Deuda.

Una vez revisadas las cifras de morosidad a fecha 8 de agosto de 2024 por importe de 35.982 €, como consta en el Anexo III de propietarios morosos adjunto a la presente Acta, se aprobó por unanimidad liquidar la deuda y autorizar al Presidente a iniciar acciones judiciales contra los deudores, liquidando la deuda.

6. Ratificación de incorporación de nuevo miembro en la Junta Directiva de Parques II.

Se informó de la aprobación de la Junta Directiva a la incorporación de D^a. Andrea Myers como nuevo miembro de la Junta Directiva de la Comunidad de Propietarios de Parques II de Sotogrande para cubrir la vacante de D. Julian Triay.

Se sometió a ratificación la incorporación de D^a. Andrea Myers como vocal y nuevo miembro de la Junta Directiva de la Comunidad de Propietarios de Parques II de Sotogrande.

Se ratificó la incorporación del nuevo miembro por unanimidad.

7. Otorgar al Presidente de Parques II, o persona que se designe la representación de esta Comunidad de propietarios ante la Asamblea General Ordinaria de la E.U.C. de 8 de agosto de 2024, para que se pronuncie y ejerza el derecho al voto en representación de todos sus propietarios, salvo la de aquellos que expresamente manifiesten su deseo de no otorgar su representación o asistan personalmente a la Asamblea General, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 9-c y 14.4.c de los estatutos de la E.U.C.

Se aclaró que en caso de que la Junta General otorgara la representación, tan sólo sería para la Asamblea General Ordinaria de la E.U.C. Parques de Sotogrande que se llevará a cabo el 8 de agosto a las 19:00 horas, atendiendo exclusivamente a los puntos de su orden del día.

Se aprobó por unanimidad otorgar al Presidente de la Comunidad de Propietarios de Parques II de Sotogrande la representación de esta Comunidad de Propietarios ante la Asamblea General Ordinaria de la E.U.C. de 8 de agosto de 2024, para que se pronuncie y ejerza el derecho al voto en representación de todos sus propietarios, salvo la de aquellos que expresamente manifiesten su deseo de no otorgar su representación o asistan personalmente a la Asamblea General, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 9-c y 14.4.c de los estatutos de la E.U.C.

8. Ruegos y preguntas.

D^a. Ana Pérez Naves, propietaria en calle Fondo, pregunta sobre las infraestructuras que pertenecen a proveedores externos, tales como los que prestan servicio de suministro eléctrico y telecomunicaciones, manifestando su preocupación por un corte en el suministro eléctrico que sufrió la zona donde reside, que ocasionó que no tuvieran suministro eléctrico durante un día entero y preguntó qué posibilidad tiene la Comunidad y la E.U.C. para presionar a estas compañías para que mejoren sus infraestructuras en la urbanización

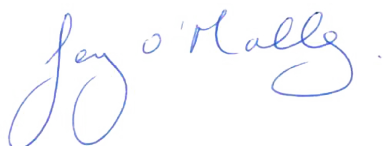
El Gerente de la E.U.C. le responde que ante situaciones puntuales de cortes de suministro lo ideal es avisar tanto a la oficina o a seguridad para avisar a la empresa suministradora para que solviente la incidencia a la mayor rapidez. Respecto al estado de mantenimiento de las infraestructuras, en general deja mucho que desear especialmente las infraestructuras de telefonía. Volveremos a insistir con la mediación del Ayuntamiento para que mejoren sus elementos de red que están muy deteriorados.

D. Ventura Arjona Morón, propietario en calle Cervantes, informa que en varias ocasiones jabalíes han entrado y han dañado el césped de su propiedad y aunque en los últimos cuatro meses no han aparecido, le gustaría conocer si hay alguna medida por parte de la Comunidad o de la E.U.C. para que esto no vuelva a pasar.

El Gerente de la E.U.C. le agradece su paciencia en este asunto, le informa que en los últimos años los jabalíes se acercan más a las zonas habitadas ante la falta de alimento en su hábitat naturales. La gestión y control de estos animales era responsabilidad de la Junta de Andalucía y en el pasado se le solicitaba su ayuda y se colocaban capturaderos, pero la competencia ha pasado actualmente al Ayuntamiento de San Roque, al que se le ha solicitado su ayuda en este asunto y se le ha informado de estas circunstancias, pero de momento está siendo complicado obtener respuesta. Como medida particular se propone a las personas afectadas que coloquen un vallado resistente en sus propiedades para evitar la entrada de estos animales, aunque se toma nota de este asunto y se reforzará la petición al órgano responsable.

No habiendo más ruegos o preguntas, el Presidente agradece la presencia en la Junta General de los vecinos, por las aportaciones realizadas y sus mensajes de apoyo, y da por concluida la misma a las 14:12 horas.

Firmado y VºBº:



Dr. Gerard O'Malley
Presidente-Secretario Parques II de Sotogrande