



PARQUES DE SOTOGRANDE, E.U.C.

INFORME DE GERENCIA 2025-2026

Estimado Propietario: Como en ejercicios anteriores, le traslado las líneas generales que han constituido la gestión de la Entidad, desde el segundo semestre de 2025 hasta la actualidad.

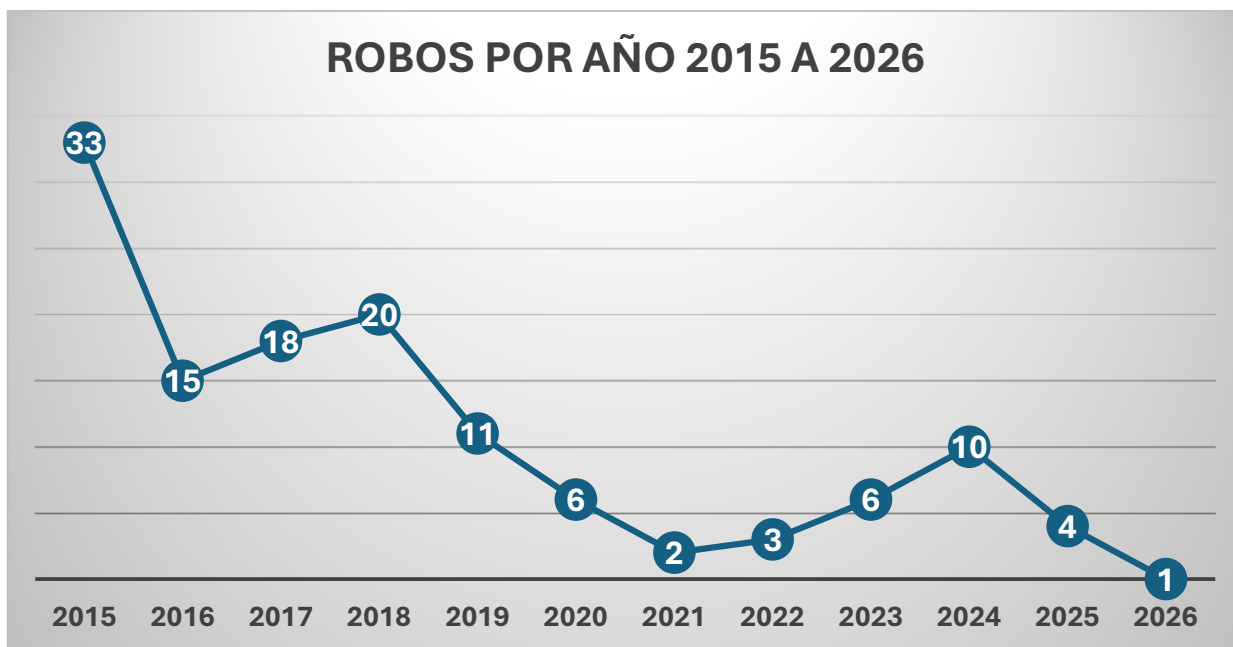
Como características generales del ejercicio podemos destacar el cumplimiento presupuestario, la disminución en la cifra de deuda en 2025, la disminución en las cifras de robos en 2025, la realización de mayor número de actuaciones de mejoras paisajísticas en la urbanización

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 primer semestre de 2026 se ha registrado un robo en la urbanización, durante el mismo periodo del pasado 2025 se habían contabilizado 3 incidencias de robo. Se mantiene la tendencia a la baja de los últimos ejercicios.



I-b. Nuevas cámaras

Se han instalado un total de 30 nuevas cámaras de espectro visible con anonimización de rostros en los distintos cruces con sistema de LPR ya instalados.



Plano situacion de las camaras Parques 1, en azul las instaladas.



Plano situacion de las camaras Parques 2, en azul las instaladas.

I-c. Barreras de entrada

Se está procediendo al cambio de barreras en las casetas de seguridad de la urbanización. A lo largo del mes de julio contaremos con nuevos dispositivos en todos los accesos a la urbanización, como plan de mejora de dispositivos de seguridad.

I-d. Cámaras portátiles

Las cámaras portátiles desarrolladas por nosotros en estos años han demostrado su utilidad.

La exposición de dichas cámaras a los elementos naturales y el desgaste de elementos (baterías y controladores) requiere que las primeras unidades vayan siendo mantenidas y actualizadas.

En enero se han enviado dos cámaras al fabricante con este fin y ya fueron actualizadas y colocadas en sus emplazamientos. El resto sigue un plan de renovación que sigue en marcha.

I-e. 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.

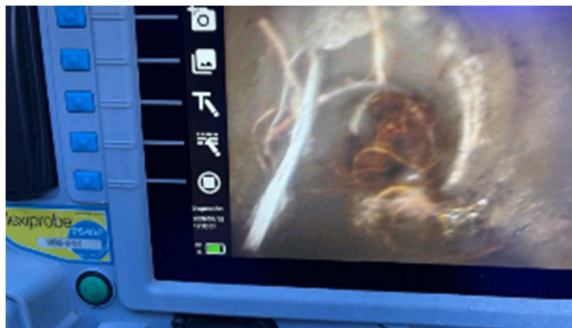
Entendemos que implementar alarmas en las viviendas, para aquellas propiedades que quedan vacías durante largos periodos del año, es una medida preventiva para los propietarios a la vista de la actual situación legal y social en el resto del territorio. Actualmente hay ofertas para instalación de sistemas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

II- MANTENIMIENTO

II-a. Infraestructuras

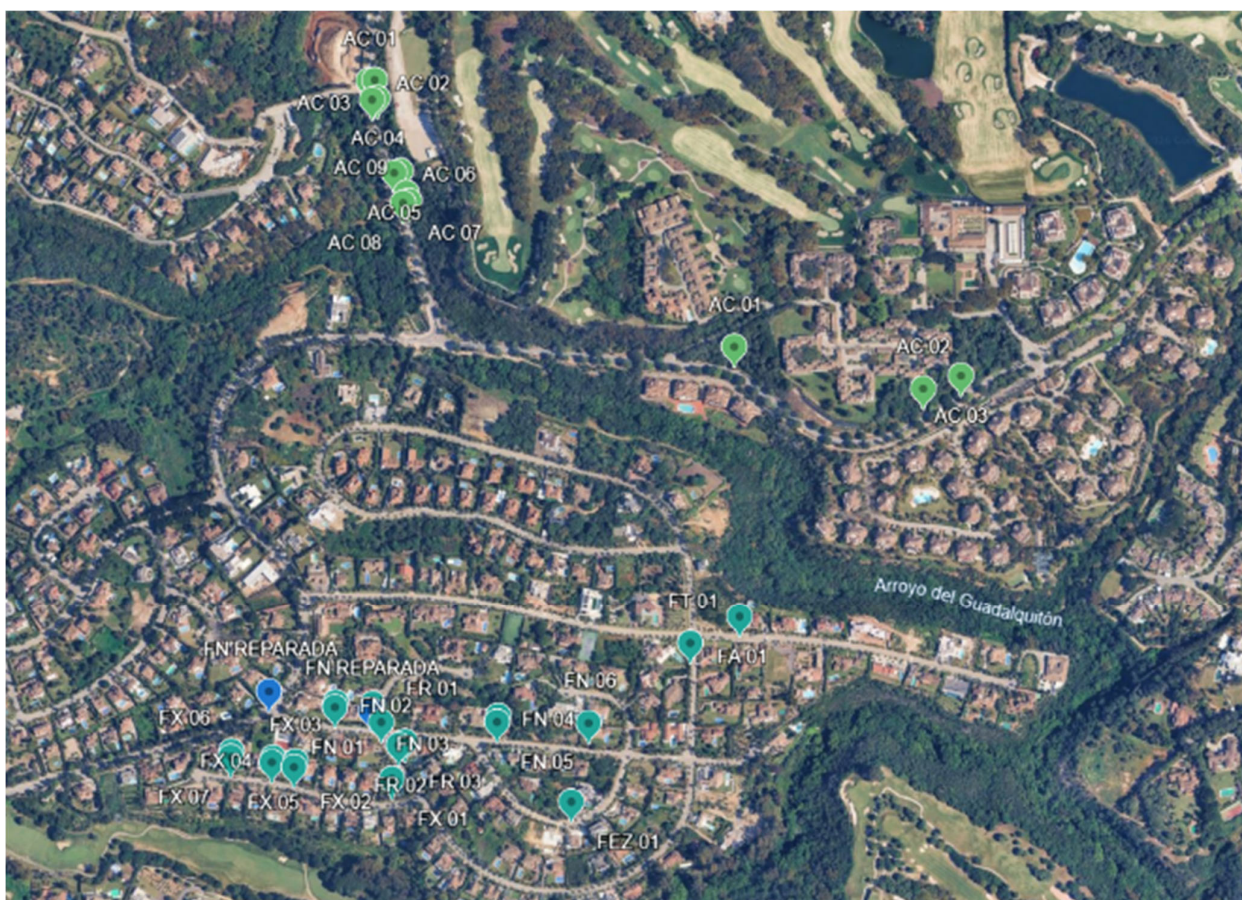
RED DE PLUVIALES: Como viene siendo habitual, durante todo el periodo que abarca el presente informe, se ha cumplimentado el Plan de Mantenimiento de redes de pluviales de la urbanización:

- 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 Horra y Arroyo Guadalquítón. Este año se está reforzando la limpieza de tuberías y arquetas, recuperando zonas en paralelo a la campaña de sustitución de rejillas.
- 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.
- Sustitución / Mejoras de tuberías de la red.



Campaña de sustitución de rejillas deterioradas:

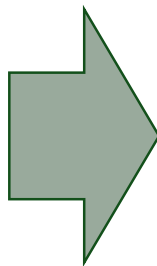
Se ha realizado la sustitución de 75 rejillas deterioradas en toda la urbanización.





ALUMBRADO: En paralelo a los trabajos de mantenimiento general de la red y solución de averías, en este periodo volvemos a reforzar la red de alumbrado con la instalación de farolas solares tipo villa.

Se realizará un refuerzo con 30 nuevas unidades de farolas solares instaladas en diferentes puntos de la urbanización.



VIALES: Se ha realizado parte de la campaña de asfaltado 2026. Este año, motivado por la subida del petróleo, se ha optado por hacer una primera fase una campaña de eliminación baches producidos por raíces en las siguientes calles:

Tramo Avda los Cortijos
Tramo C/ Dulcinea
Tramo C/ Ávila

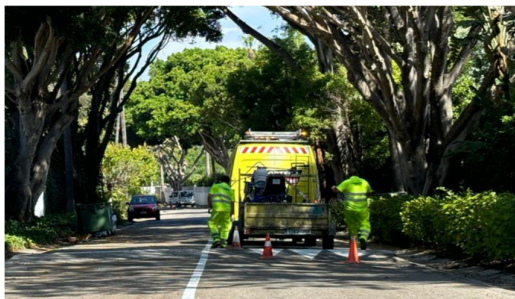
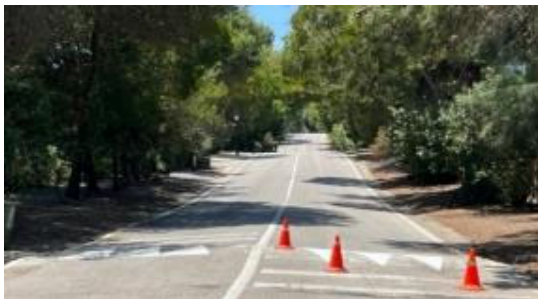
Tramo Avda del Carmen
Tramo C/ Duero
Tramo C/ Barceló

Esperando la evolución de los precios para una segunda fase tras el verano en la que se realice sólo asfaltado de calles.



II-b. Señalización:

PINTURA VIARIA: Actualmente estamos realizando la campaña de señalización horizontal y pintura de líneas en la urbanización.



II-c. Limpieza viaria:

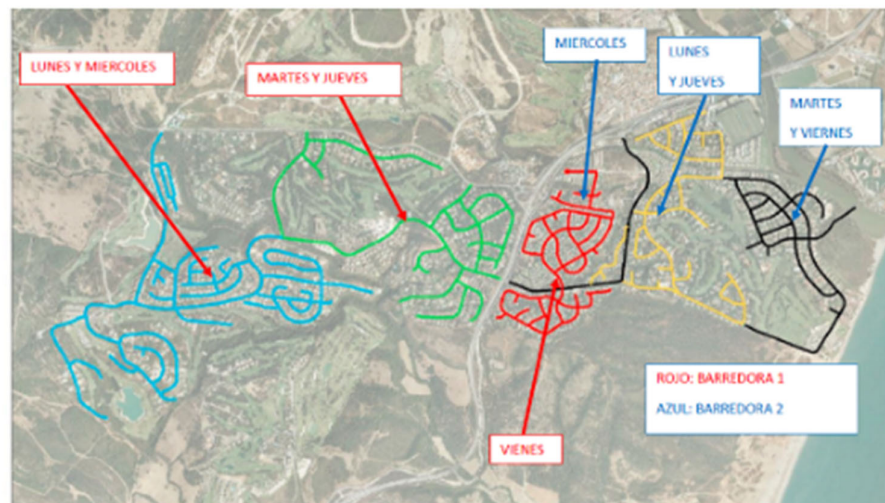
La urbanización dispone de un servicio de limpieza mecánica a través de dos barredoras que se encargan del servicio de limpieza de las calles con frecuencia semanal. Este servicio mecánico se complementa con actuaciones de limpieza manual que se ejecutan en la urbanización por nuestro personal propio de jardinería y limpieza.



Implantación del cuadrante de trabajo de barredoras por zonas.

Desde la adquisición de la segunda barredora a principios de año se ha instaurado un nuevo cuadrante para coordinación de las dos máquinas de forma que se optimice lo mejor posible el aumento de la capacidad de limpieza actual.

CUADRANTE SEMANAL DE ZONAS DE SERVICIO CON DOS BARREDORAS



II-d. Otras actuaciones:

SENDAS PEATONALES: Como parte del plan de mejora de infraestructuras peatonales, durante el presente ejercicio se da continuidad a las actuaciones iniciadas en años anteriores mediante la ejecución de un nuevo tramo de senda peatonal en la Avenida Almenara. Esta actuación conecta el acceso principal de la urbanización con la zona del lago, enlazando con los itinerarios ya ejecutados y mejorando la conectividad, seguridad y accesibilidad de los recorridos peatonales.





CARTEL SOTOGRANDE ENTRADAS A LA URBANIZACIÓN: Hemos realizado la instalación de un nuevo cartel en la entrada de Avda. Paniagua a la urbanización. En próximos meses ejecutaremos los dos restantes: uno en la entrada de Avda. Almenara y otro en el acceso a la zona del CC Mar y Sol y resto de urbanizaciones de dicho sector.



PUNTO LIMPIO: Adecuación parcela punto limpio Paniagua, para evitar vertidos descontrolados en colaboración con la Administración del Campo de Gibraltar.





III-Jardinería.

III-a. Poda general de calles.

Ejercicio marcado por los importantes y graves temporales de enero y febrero, que han hecho ajustar los trabajos asociados a la programación previamente establecida.



Ejemplo de uno de los más de 40 árboles caídos durante los temporales de febrero.



Trabajos posteriores.



Ejemplo de trabajos posteriores que se prolongaron más de un mes después.

Tras los temporales y trabajos asociados retomamos los trabajos normales de poda actuando principalmente en las calles **Esmeralda (70% ejecutado)** **Doñana (60% ejecutado)** y **Daimiel (50% ejecutado)**, que se encuentran entre las calles más largas y con más ejemplares de pino y casuarina (especies con problemas recurrentes de caídas de ramas), encontrándose en el siguiente grado de ejecución:

PROGRAMA PODA EUC 2026

CALLE	CAMPAÑA	MEDIO AUXILAR	TIPO DE ARBOLADO
Esmeralda	2026	Camión Grúa	Pino + casuarina
Cortés	2026	Camión Grúa	Pino
Brisa	2026	Plataforma	Jacaranda
Ordoño de León	2026	Camión Grúa	Pino
Sebastián Elcano	2026	Plataforma + Camión Grúa	Ficus
Alamos	2026	Plataforma	Pino
Doñana	2026	Camión Grúa	Pino
Ricardo Corazón de León	2026	Camión Grúa	Pino + casuarina
Beatriz de Suabia	2026	Plataforma	Plátano
Carlos I	2026	Plataforma	Plátano
Daimiel	2026	Plataforma	Pino
Duarte de Portugal	2026	Plataforma	Plátano
Leonor de Castilla	2026	Camión Grúa	Casuarina
Avda Almenara	2026	Plataforma	Pino + casuarina + ficus
Avda de los Cortijos	2026	Plataforma	Pino + casuarina + Plátano
Roberto El Piadoso	2026	Camión Grúa	Pino + casuarina

----- calles en las que se ha actuado.



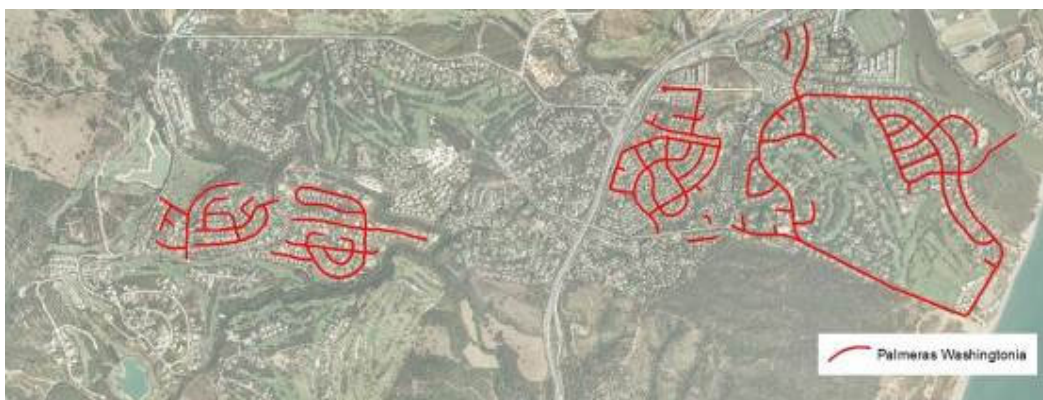
Ejemplo de poda de gran ejemplar de Pino Carrasco utilizando camión grúa y plataforma con cesta para evitar daños en las propiedades.

- Poda de palmeras.

Tras una década de realización de poda de palmeras en la urbanización, en 2026 se ha optado por retrasar la poda de palmeras al año 2027 por motivos esencialmente económicos. Los presupuestos que hemos manejado para realizar los trabajos doblaban en precios los de años anteriores. Por prudencia presupuestaria se ha optado por la realización de trabajos de retirada de semilleros antes de que se origine y tire la semilla la palmera, dejando la poda de hojas para el primer semestre de 2027, con ajustes en la gestión que permitan cifras razonables de costes, incluyendo posiblemente personal y medios propios si los costes siguen elevados.



Labores de eliminación de flores en zona B.



(Calles con Palmeras wasingtonias)

III-b. Control preventivo de la arboleda.

- Previsión de aplicación de visitas de estudio ampliado de ejemplares. Realizadas dos visitas hasta el momento en 2026.



Resistografía realizada en la base del tronco en uno de los ejemplares visita de junio.

Gráfica con resistografía obtenida de ejemplar para tala (marzo)



RESUMEN DE RESULTADOS DE ESTUDIOS AVANZADOS EN GRANDES EJEMPLARES DURANTE 2025 Y 2026

FECHA DE ESTUDIO	EJEMPLARES	RESULTADOS
Oct 2025	Pinos (5), Casuarinos (2), Ficus (1)	Tala: Alvarado 10 (Pino) y Ramiro el Monje 17 (Casuarina) Resto (6 ejemplares): APTOS
Marzo 2026	Pinos (3) Casuarinos (3), acacias (2)	Tala: Avda Almenara 32 (Acacia) Resto: (7 ejemplares): APTOS
Junio 2026	Pinos (5) Casuarinos (3)	Tala: Avda del Carmen(obra)(Casuarina), Doñana 1(Pino) Resto: (6 ejemplares): APTOS

III-c. Ajardinamiento y mejoras de zonas comunes. Nuevas plantaciones.

- Nuevo cartel en la entrada a la urbanización por Avenida de Paniagua.



- Plantaciones de reposición de ejemplares perdidos en los temporales de febrero, (más de 40 ejemplares repuestos).



Plantaciones en la zona de Eco 2



Plantaciones en la zona de McMicking La loma.

III-d. Trabajos de mantenimiento general tras los temporales.

Tras las intensas lluvias se ha producido una gran proliferación de malas hierbas que ha obligado a varios pases de desbrozadora tras los sucesivos rebrotes de malezas.



Ejemplo de desbroce de arcenes zona F

III-e. Desbroce de zonas verdes.



Como cada año a principios del mes de mayo se comenzaron los trabajos de desbroce de zonas verdes como medida de prevención de incendios y limpieza para plagas, teniendo la previsión de actuar sobre la misma superficie que durante el año anterior mediante desbrozadoras de martillo y cadenas acopladas a retroexcavadoras.

Este año además estamos encontrando al igual que el año pasado una gran cantidad de combustible propiciado por la gran cantidad de lluvia recibida. **La campaña ya ha finalizado.**



Ejemplo de labores de desbroce con retroexcavadora y desbrozadora.

IV.- EMPRESAS DE SERVICIOS GENERALES

IV-a. RED DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA

Desde hace años en algunas zonas de la urbanización, especialmente parte de las calles “F”, se vienen produciendo problemas de suministro eléctrico por el estado de la red de distribución. Ya el pasado verano conseguimos que la compañía responsable de la red de distribución eléctrica en la zona, ENDESA, comprometiera partidas presupuestarias para proyectos de mejora de red en la urbanización.

A lo largo de este periodo han tramitado las licencias municipales con la Administración Local y a fecha de este informe desde ENDESA nos confirman que acaban de recibir las licencias municipales para acometer 5 proyectos de mejora de red de distribución en la urbanización. ENDESA estima que comenzará los trabajos a partir de Octubre, con idea de culminarlos todos para el primer semestre de 2027.

IV-b. RED DE DISTRIBUCIÓN AGUAS

Con respecto a la red de distribución de aguas en la urbanización, competencia de la empresa de Aguas del Valle Del Guadiaro (GRUPO SACYR), nos trasladan su intención de realizar mejoras de red en las zonas donde están teniendo mayores incidencias de averías, en las calles “F”.

Con independencia de ello, la EUC presentó en Enero de 2026 Alegaciones frente a una “MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA REGULADORA DE LA PRESTACIÓN PATRIMONIAL DE CARÁCTER PÚBLICO NO TRIBUTARIO DEL SERVICIO PÚBLICO DE ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA EN BAJA” que han sido estimadas y que ha tenido como consecuencia que no se haya podido aplicar una subida de los precios de suministro de agua del 6,9% para 2026 de momento en la urbanización.

V.- SEQUÍA

Las precipitaciones a lo largo del año hidrológico actual (Octubre 2025 a Septiembre 2026) han sido excepcionalmente abundantes por segundo ciclo consecutivo, lo cual ha permitido evitar la situación de sequía que la Comarca venía soportando en los últimos años. Este año hidrológico ha registrado en la zona aproximadamente **1.100 litros/m2**.

Actualmente los embalses de la zona albergan a fecha actual **137,57 Hm3** frente a los 62,92 Hm3 que albergaban el año 2024 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 (SOTOGRANDE)				Fecha Actual: 10/07/2026		Sem. Anterior: 3/07/2026		Año Anterior: 9/07/2025	
CÁDIZ		Porcentaje actual	Capacidad Total (Hm³)	Pluv. acum. año hidro.(mm)	Vol (Hm³)	Pluv. acum. año hidro.(mm)	Vol (Hm³)	Pluv. acum. año hidro.(mm)	Vol (Hm³)
1	EMBALSE DE CHARCO REDONDO	78,87%	79,17	1066,90	63,23	1052,9	56,74	1053,80	56,41
2	EMBALSE DE GUADARRANQUE	89,40%	83,15	1159,10	74,34	994,4	73,6	994,90	72,05

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. Según últimas conversaciones con Junta de Andalucía, se espera que la licitación de los proyectos pueda realizarse en el último trimestre de 2026. Con estos escenarios confiamos en que el uso de agua regenerada en la urbanización pueda ser una realidad en 2029-2030.

VI – RECURSOS Y ACTUACIONES JUDICIALES

VI-a. Recibos Morosos

La deuda total acumulada a cierre del ejercicio 2025 ha disminuido con respecto al ejercicio anterior. **En el cierre de 2025 la morosidad disminuyó en 90.406 € con respecto a la cifra registrada en el cierre de 2024, siendo la cifra de deuda menor de los últimos 12 años.**

Los recibos girados en 2025 han presentado una cifra de morosidad de 121.756 € a cierre de ejercicio, un 2,26% del total del presupuesto. Actualmente la morosidad de los recibos de 2026 es de 161.466 € (2,88 % del total del presupuesto).

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 88,40% 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.



PARQUES DE SOTOGRANDE, E.U.C.
V11244670
Centro Comercial Mar y Sol, Local 231, bajo
11310 Sotogrande, San Roque (Cádiz)

En Sotogrande a 10 de Julio de 2026

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