

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 7 de agosto de 2025 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 2024.
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 2026.
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 Secretario y Gerente D. Sergio Sánchez Domínguez.

La participación en la Asamblea fue el 65,63% 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 8 de agosto de 2024 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. Parques de Sotogrande se ha dedicado en el último ejercicio. Particularmente centró su exposición en el significado que tiene la E.U.C. Parques de Sotogrande, una entidad con naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia, dependiente administrativamente del Ayuntamiento de San Roque, con características empresariales, sin ánimo de lucro y gestionada con criterios de eficiencia y profesionalidad. Presentó a los miembros del Consejo Rector, enumeró sus principios rectores, los objetivos marcados, destacó las principales cifras y adelantó la cifra propuesta para el presupuesto 2026, confirmando que la cuota propuesta es un 4% superior a la cuota del presupuesto 2025.

Concluyó mencionando que Sotogrande es una urbanización excepcional, con características singulares y con la necesidad de mantener una labor compartida, destacando la necesidad de cumplir las reglas generales de convivencia, especialmente en lo relativo a ruidos y circulación, solicitando su voluntaria aceptación. 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 y a todos los asistentes por su asistencia a esta Asamblea General.

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 los miembros del Consejo Rector y Comité de paisajismo, así como el equipo de asesores externos y 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 disminuido con respecto al ejercicio anterior, volviendo a la senda de años anteriores. Se detallaron las mejoras y nuevo equipamiento con que se ha dotado al servicio de vigilancia, destacando la puesta en funcionamiento de un software de gestión que ha mejorado las capacidades de revisión y análisis de nuestros equipos de seguridad.
- **Mantenimiento de Infraestructuras.** Se identificaron las mejoras realizadas en la red de pluviales; la colocación y ampliación de nuevas luminarias y en determinadas zonas de la urbanización la colocación de luminarias de tecnología solar, que generan un ahorro en el consumo eléctrico y refuerzan la iluminación; el asfaltado de viales en Paseo del Parque, Avda. Paniagua, calles Santiago de Compostela, Bolívar, Ricardo Corazón de León, Alvarado, Doñana, Fatiga Foro y las Avenidas de los Cortijos y Almenara; así como la limpieza de viales y el repintado de parte de la señalización horizontal en viales de la urbanización. También se informó, de las mejoras realizadas en algunas zonas de la senda peatonal, como las realizadas en Avda. McMicking y Avda. Almenara, permitiendo esta última abrir la visión al lago.
- **Jardinería.** Se expusieron las actuaciones realizadas en el área de jardinería, haciendo especial mención al ajardinamiento y mejora de las rotondas existentes en la vías de servicio junto a la urbanización; 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 Santiago de Compostela, Alvarado, Alberche, Castaño, Esmeralda y Avda. de los Cortijos y Almenara. Se han realizado los trabajos de poda y afeitado de troncos de palmeras washingtonias. Finalmente se informó sobre los trabajos de control y tratamiento contra plagas 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, que se han reforzado con la colocación este año de paneles informativos de velocidad en 8 puntos en la urbanización. 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 emitió una consulta pública sobre las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanismo, y en agosto de 2024 la E.U.C. formuló aportaciones a la consulta donde se incluían todos estos aspectos mencionados anteriormente para que formen parte de la nueva ordenanza, sin que hasta la fecha hayamos tenido respuesta por parte del Ayuntamiento.

- **Sequía – Agua regenerada.** Los embalses de la comarca del Campo de Gibraltar duplican los niveles de volumen de agua con respecto al año pasado por esta fecha, por lo que la situación actual es de normalidad. Se recuerda que 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 riego, la Administración, como ya se informó en la reunión del año pasado, 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 2024 fue de 1.216.648 €, siendo esta cifra inferior en 34.005 € a la cifra de morosidad a cierre del ejercicio anterior de 2023. La cifra actual de deuda a fecha de esta Asamblea asciende a 1.264.412 € siendo inferior en 62.047 € a la cifra presentada en la Asamblea de 2024.

El Subgerente de la E.U.C. D. Daniel J. Trujillo, presentó los estados financieros de 2024 de la E.U.C. haciendo referencia al informe de auditoría, cuenta de pérdidas y ganancias, balance, la liquidación del presupuesto de 2024 y el presupuesto propuesto de la E.U.C. Parques de Sotogrande para 2026, significando que se propondrá un incremento del 4% en el presupuesto de 2026 para su aprobación.

3. Aprobación de los estados financieros y liquidación del presupuesto del ejercicio 2024.

Tras la presentación de los estados financieros anuales de 2024, se sometió a aprobación los estados financieros anuales de la E.U.C. Parques de Sotogrande del ejercicio 2024 y el traspaso del resultado positivo de 5.006 € a resultados de ejercicios anteriores, siendo aprobados ambos asuntos por mayoría de los asistentes, con un porcentaje de votos a favor del 99,14 % frente al 0,86 % 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 1.264.412 €, 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 2025, 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 2026 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 99,14 % frente al 0,86 % 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 2026. Periodo de pago en voluntaria del recibo en 2026.

El Gerente informó la propuesta de presupuesto para el ejercicio 2026, identificando las principales partidas de gasto, para el ejercicio 2026 se presenta un incremento en el presupuesto de un 4% con respecto al presupuesto de 2025.

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 2026 por un importe de 5.716.436 Euros, de los cuales 5.676.435 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 2,2007 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 2,2007 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 2026, 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 99,14 % frente al 0,86 % 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^a. Ana Pérez Naves, propietaria en calle Fondo, comenta que hay presencia de jabalíes en su zona que han causado daños en jardines particulares y pregunta que se podría hacer para evitar la presencia de este animal en esta zona de la urbanización. También pregunta por la fecha de finalización del contrato de seguridad y vigilancia de la empresa Prosegur y sobre la posibilidad de poder salir al mercado para conseguir nuevas ofertas. Por último, pregunta si las calles de Sotogrande son públicas o privadas.

El Gerente informa que la presencia de jabalíes en algunas zonas de la urbanización es un problema que preocupa a la E.U.C. a pesar de no tener competencias en el control de la fauna salvaje, anteriormente esta competencia era de la Junta de Andalucía a la que la E.U.C. le solicitaba autorización para la colocación de capturaderos de animales en zonas de la urbanización que ayudaban a controlar la presencia de estos animales, pero actualmente esta competencia ha sido trasladada al Ayuntamiento de San Roque y la E.U.C. no ha recibido

autorización para continuar con la colocación de estos capturaderos de animales. La E.U.C. ha realizado igualmente actuaciones de vallado en zonas perimetrales de la urbanización que han permitido reducir la presencia de estos animales, pero no se tiene la capacidad de vallar en toda su extensión la urbanización. Se revisará este asunto para ver que se puede mejorar y se continuará insistiendo a la autoridad competente para buscar soluciones a este problema. También se informó, que la colaboración ciudadana en asuntos como este es fundamental y ayuda que cualquier vecino que observe la presencia de estos animales lo denuncie también de manera particular ante la autoridad competente. En referencia a la cuestión planteada sobre el contrato de seguridad y vigilancia, se comunica que el contrato vence este año 2025 y se ha realizado un concurso privado de solicitud de ofertas para cubrir este servicio al que se han presentado tres empresas, Prosegur, Securitas e Iluniun, siendo la oferta más ventajosa la presentada por la empresa Prosegur y siendo esta empresa la que viene prestando este servicio de una manera notable. En respuesta a la última cuestión planteada el Gerente le informa que las calles son públicas en la mayor parte de la urbanización, existiendo una minoría de calles o viales privados.

Dª. Yvette Burnett, propietaria en la C.P. Apartamentos Tennis, denuncia que se están produciendo actos incívicos en las zonas comunes de su comunidad, causados tanto por los usuarios de los cargadores para vehículos eléctricos situados en la zona del aparcamiento de la C.P. de Mar y Sol, como por parte de los taxistas que están estacionados en la zona a la espera de clientes del Hotel Encinar y pregunta si sería posible que se les informara para que usaran los servicios del Hotel o de Mar y Sol. También menciona las molestias por música y ruidos causados por el establecimiento Ágora situado en la C.P. Mar y Sol y los problemas, que vienen observando desde la apertura de este establecimiento, causados por la presencia de personas, que en horario nocturno, se reúnen en las zonas comunes de la C.P. Apartamentos Tennis y causan deterioro en los jardines, los elementos comunitarios y ensucian el aparcamiento.

En referencia a la primera cuestión se indica que se revisará este asunto con el Director de Hotel Encinar y con el presidente del C.C. Mar y Sol para tratar de buscar una solución y evitar estas molestias. Con respecto a la segunda cuestión se informa que se tratará este asunto con los responsables de este establecimiento para informarles. También se informa que ante cualquier acto incívico que se observe se avise de manera inmediata a seguridad para que acuda a la zona.

D. Guillermo Maldonado, propietario en la C.P. Apartamentos Tennis indica que en el día hoy ha enviado un escrito a la E.U.C. relacionado con un cierre de viales que bordea la C.P. de Tennisol y solicita que la E.U.C. profundice en la naturaleza de esos viales.

El Gerente le comunica que este asunto fue revisado por el equipo técnico de la E.U.C. considerando que el vial al que se hace referencia es privado. Se revisará el escrito presentado hoy y se dará respuesta.

D. John Van Rosses, propietario en calle Isabel la Católica, elogia la labor desarrollada y lo esclarecedora que está siendo la reunión respecto a toda la información ofrecida sobre la urbanización y pide respuesta a dos cuestiones. La primera, los niveles de ruidos, que considera que han ido aumentando en los últimos años, especialmente debido a las celebraciones de fiestas que continúan hasta altas horas de la madrugada con música muy alta, tránsito de coches aparcando y circulando alrededor, etc. Pide consejo sobre cómo sobrellevar este tema. En segundo lugar, informa que están llegando noticias sobre múltiples desarrollos, tales como

hoteles en Torreguadiaro y pregunta por el posible impacto que supondrá estos nuevos desarrollos para la urbanización de Sotogrande.

El Gerente en primer lugar le da las gracias por sus palabras y por el reconocimiento que ha trasladado. Respecto a los ruidos, se indica que la E.U.C. diferencia los ruidos ocasionados por eventos en propiedades particulares y los ocasionados por eventos realizados en establecimientos abiertos al público. Con respecto a los ruidos ocasionados por establecimientos abiertos al público, la E.U.C. viene denunciando ante las autoridades competentes el exceso del nivel de ruido que ocasionan estos establecimientos, aportando desde hace varios años a sus denuncias mediciones realizadas con equipos profesionales, que demuestran el incumplimiento normativo en materia de ruidos por parte de estos establecimientos de manera continuada. Hasta la fecha no se ha tenido respuesta por parte del Ayuntamiento de San Roque, que es la autoridad competente en este tema, a estas denuncias. Respecto a las fiestas o eventos ocasionales en propiedades particulares, si estos exceden de un horario y volumen de ruido razonable, se intenta mediante la visita de nuestro equipo de vigilancia que se eviten las molestias al resto de los vecinos, y si estas peticiones no son atendidas, se avisa a Policía Local o Guardia Civil para que acuda a la propiedad. También se indica, que la E.U.C. no tiene capacidad sancionadora en este asunto. En referencia a la segunda cuestión sobre a los futuros desarrollos urbanísticos, tanto dentro, como fuera de la urbanización, se indica que la E.U.C. hace un seguimiento de las publicaciones oficiales para actuar ante un futuro desarrollo que pueda deteriorar el modelo de la urbanización de Sotogrande y se menciona que en el pasado se han tenido varias actuaciones que han conseguido frenar varios desarrollos urbanísticos.

D. José Navas, en representación del Hotel Encinar de Sotogrande, en primer lugar quiere agradecer el trabajo que se viene realizando por la E.U.C., así como dar la enhorabuena por la labor que se realiza, que considera que está siendo muy exitosa. Hace referencia al tema mencionado anteriormente sobre los taxistas, indicando que el problema está ocasionado por la falta de civismo, ya que el hotel ha tenido que organizar un turno exclusivo de limpieza para limpiar la zona de aparcamientos del hotel, ya que vienen observando que mientras se espera a los clientes se dejan desperdicios de toda índole en el aparcamiento, no obstante manifiesta que por su parte no tiene inconveniente en revisar cualquier actuación o medida que pueda evitar las molestias mencionadas anteriormente.

El Gerente agradece sus palabras y en relación con la cuestión mencionada, reitera nuevamente que ante cualquier acto incívico que se observe se avise de manera inmediata a seguridad para que acuda a la zona y propone revisar entre todas las partes afectadas este asunto para buscar la mejor solución.

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 20:48 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