

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

Convocada por el Presidente se celebró la Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios de Parques I de Sotogrande, en el Hotel Encinar de Sotogrande (antiguo Hotel del Tenis), el día 7 de agosto de 2025 a las 11:00 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 2024.
4. Aprobación del presupuesto para el ejercicio 2026. Facturación de un céntimo por metro cuadrado de superficie.
5. Autorización al Presidente para iniciar acciones judiciales contra los morosos. Liquidación de Deuda.
6. Otorgar al Presidente de Parques I, o persona que se designe, la representación de esta Comunidad de Propietarios ante la Asamblea General Ordinaria de la EUC de 7 de agosto de 2025 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.
7. Ruegos y preguntas.

La Junta General fue presidida por el Presidente de la Comunidad de Propietarios de Parques I de Sotogrande D. Cristóbal Espín Gutiérrez, asistido por el Secretario D. Álvaro Marín García. La participación en la Junta General fue del 4,45 % como refleja el Anexo I de participación adjunto a este Acta, correspondiendo a 35 propiedades del total de 962 propiedades que conforman la Comunidad de Propietarios de Parques I 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 I 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 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 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 I de Sotogrande, la delimitación y transcendencia de la propia Comunidad de Propietarios y de la Junta General Ordinaria. Presentó a los miembros de la Junta Directiva. 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. 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 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 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 Junta asciende a 1.264.412 € siendo inferior en 62.047 € a la cifra presentada en la Asamblea General de la E.U.C. Parques de Sotogrande 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 2025, significando que se propondrá un incremento del 4% en el presupuesto de 2026 para su aprobación en la Asamblea General de la E.U.C.

3. Aprobación de los estados financieros del ejercicio 2024.

Se presentaron los estados financieros anuales del ejercicio 2024, de la Comunidad de Propietarios de Parques I de Sotogrande sometándose a aprobación:

- Los estados financieros del ejercicio 2024.
- El traspaso del resultado positivo del ejercicio por importe de 11.941 € al fondo de reserva acumulado.

Se aprobaron las dos propuestas por unanimidad.

4. Aprobación del presupuesto para el ejercicio 2026. Facturación de un céntimo por metro cuadrado superficie.

Se presentó a la Junta General el presupuesto para el ejercicio 2026 de la Comunidad de Propietarios de Parques I de Sotogrande.

Se sometió a aprobación:

- El presupuesto para el año 2026 de la Comunidad de Propietarios de Parques I 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 7 de agosto de 2025 por importe de 13.730 €, 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. Otorgar al Presidente de Parques I, o persona que se designe la representación de esta Comunidad de propietarios ante la Asamblea General Ordinaria de la E.U.C. de 7 de agosto de 2025, 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 7 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 I de Sotogrande la representación de esta Comunidad de Propietarios ante la Asamblea General Ordinaria de la E.U.C. de 7 de agosto de 2025, 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.

7. Ruegos y preguntas.

D. Nestor Lacarra, propietario en calle Buenos Aires, comunica en primer lugar que el punto limpio y de recogida de enseres situado junto a Galerías Paniagua no está habitualmente en buen estado y en segundo lugar pregunta si se ha pensado en la posibilidad de habilitar un carril bici en la urbanización.

D^a. Oliva García Velarde, propietaria en calle Fernando el Santo, indica que teniendo la velocidad limitada a 30 Km/h en toda la urbanización considera que no es necesario habilitar un carril bici en la urbanización.

El Gerente de la E.U.C. en respuesta a la primera cuestión planteada informa, que existen varios puntos repartidos por la urbanización habilitados para la recogida de residuos, siendo el punto junto a Galerías Paniagua uno de los que más preocupan por el mal uso que hacen algunos usuarios de él, al no depositar en los contenedores habilitados sus residuos, dejándolos en el suelo lo que ocasiona el mal aspecto de esta zona. La competencia del servicio de recogida de estos residuos es de la empresa Agua y Residuos del Campo de Gibraltar, S.A. (ARCGISA), no obstante, el equipo de la E.U.C., a pesar de no ser su competencia, hace una labor de limpieza diariamente a primera hora de la mañana, para dejar la zona con un buen aspecto. Se ha mantenido recientemente una reunión con el Director General de ARCGISA, para transmitirle esta preocupación, y actualmente está en estudio que medidas se pueden aplicar para evitar este problema. En referencia a la solicitud de un carril bici se indica que no hay mucho espacio en la urbanización para habilitar un carril bici. No obstante, se toma nota de su propuesta.

D^a. Oliva García Velarde, indica que observa que los vehículos de empresas de servicios y reparto habitualmente van a una velocidad excesiva por la urbanización y propone que se avise a las empresas, a las que pertenecen estos vehículos, para informarles que sus conductores no cumplen con los límites de velocidad establecidos en la urbanización. Se comunica que este es uno de los puntos que más preocupa a la E.U.C. por el riesgo que supone, y que cuando se observa un incumplimiento, el equipo

de vigilancia y seguridad de la E.U.C., advierte tanto al conductor del incumplimiento, como en caso de pertenecer el vehículo a una empresa de servicios y ser reincidente, a la propia empresa de servicios. También se recuerda la importancia de colaboración de todos para evitar circular por encima del límite permitido en la urbanización de 30 km/h, así como para que cuando se observen estos incumplimientos se de aviso a nuestro centro de control de seguridad, para que pueda identificar al vehículo infractor e informarle de su incumplimiento.

D. Alberto Ibañez, propietario en Paseo del Parque, indica que este asunto de la velocidad es un asunto de educación y sentido cívico por parte de todos, también considera que se están tomando medidas razonables por parte de la E.U.C. como son, la colocación de badenes y detectores y avisadores de velocidad, que han mejorado esta situación, reduciendo la velocidad de los vehículos.

D. Jens Erik Sorensen, propietario en calle Albéniz, considera que el límite de velocidad en la urbanización de 30 Km/h es demasiado bajo y propone que se eleve a 40 Km/h. También considera que hay algunas zonas en la urbanización, como Avda. Paniagua, donde en una distancia muy corta hay varios badenes y considera que quizás es demasiado. Propone que para tratar estos asuntos se cree un Comité que estudie las mejores medidas a adoptar, también menciona la posibilidad de multar a los infractores para evitar los incumplimientos.

Se informa que el Consejo Rector de la E.U.C hace esa labor de estudiar, analizar y proponer las mejoras para la urbanización. En cuanto a las propuestas específicas, se menciona que no es posible por Ley elevar el límite de velocidad por encima de 30 Km/h, solo sería posible en aquellas avenidas que tengan más de un carril por cada dirección como es el caso de Avda. Paniagua o Avd, McMicking, pero analizado que el problema actual es la velocidad y como medida de prevención y seguridad vial se solicitó a Policía Local que estas Avenidas tuvieran también el límite de velocidad en 30 Km/h. Respecto a los badenes se informa que se considera que el número de badenes en la urbanización es el necesario y se viene observando que estos elementos consiguen reducir la velocidad de los vehículos y evitar, en un alto porcentaje, los incumplimientos por exceso de velocidad. En los últimos años se ha aumentado su número ligeramente por petición formal de algunos propietarios y se han colocado una vez estudiada su conveniencia y habiendo dado traslado al Ayuntamiento de San Roque para su conocimiento.

Dª. Bárbara Bellini, propietaria en calle Buenavista, pregunta quién es el propietario de la zona del antiguo colegio internacional, iglesia, cortijo Paniagua y alrededores y menciona el estado ruinoso en que se encuentra esa propiedad y pregunta si hay algún plan de desarrollo a futuro en esa zona.

Se le informa que el Cortijo Paniagua es una propiedad privada que pertenece al grupo Sotogrande, S.A. y que la E.U.C. ha denunciado el mal estado en el que se encuentra este inmueble al Ayuntamiento de San Roque. Se ha solicitado que esta propiedad sea incluida en un catálogo de protección y pueda ser rehabilitada para su uso por parte de los vecinos de Sotogrande, dado su interés cultural como cortijo original de la zona.

Dª. Ignacio Eyries, propietario en calle Beatriz de Suabia, quiere agradecer la labor desempeñada por el Presidente, los miembros de la Junta Directiva y el equipo de la E.U.C. para conseguir que la urbanización presente un magnífico estado.

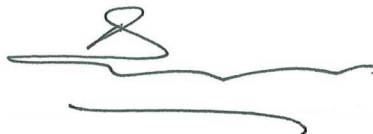
No habiendo más ruegos o preguntas, el Presidente agradece la presencia en la Junta General de los vecinos, por las aportaciones realizadas y sus mensajes de apoyo, dando por concluida la misma a las 12:25 horas.

Vº Bº:



D. Cristóbal Espín Gutiérrez
Presidente Parques I de Sotogrande

Firmado:



D. Álvaro Marín García
Secretario Parques I de Sotogrande