

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 7 de agosto de 2025 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 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 II, 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 la Vicepresidenta de la Comunidad de Propietarios de Parques II de Sotogrande, D^a. Jeanette Weston ejerciendo igualmente la labor de Secretario. La participación en la Junta General fue del 1,09% como refleja el Anexo I de participación adjunto a este Acta, correspondiendo a 13 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.

La Vicepresidenta, dio por válidamente constituida la Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios de Parques II de Sotogrande, informando que actúa presidiendo esta Junta General de Parques II sustituyendo al Presidente, D. Gerard O'Malley, que no ha podido asistir por motivos personales, agradeciendo a los presentes su participación y dando paso al tratamiento de los asuntos establecidos en el orden del día.

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

La Vicepresidenta 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.

La Vicepresidenta, tras enunciar el orden del día, comenzó su exposición agradeciendo al Presidente, D. Gerard O'Malley, al resto de miembros de la Junta Directiva de la C.P. de Parques II, al Presidente de la E.U.C. Parques de Sotogrande, D. Cristóbal Espín, al resto de miembros del Consejo Rector de la E.U.C. y al Personal de la E.U.C., liderado por D. Sergio Sánchez como Gerente, su dedicación y la buena labor realizada en todos estos años y en particular en el último ejercicio.

Explicó la importancia de la Junta General de la C.P. Parques II para la toma de acuerdos formales y representar los intereses de la Comunidad en la Asamblea General de la E.U.C. Parques de Sotogrande. Realizó una exposición de los asuntos principales a los que la E.U.C. Parques de Sotogrande se ha dedicado en el último ejercicio, como el ajardinamiento de rotondas, la ampliación de la vista al lago de Almenara y la ejecución de la senda peatonal entre otras. Adelantó la cifra propuesta para el presupuesto 2026 de la E.U.C. Parques de Sotogrande, confirmando que la cuota propuesta es un 4% superior a la cuota del presupuesto 2025, informando que parte de la subida presupuestaria propuesta en el presupuesto se dedicará a mejoras y nuevas inversiones en seguridad. Finalmente destacó, la necesidad de colaboración de los vecinos para mejorar la calidad de vida en la urbanización, cumpliendo con 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.

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

El Gerente de la E.U.C. D. Sergio Sánchez, agradeció las palabras de la Vicepresidenta 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 arcones. 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 II de Sotogrande sometándose a aprobación:

- Los estados financieros del ejercicio 2024.
- El traspaso del resultado positivo del ejercicio por importe de 11.153 € 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 II de Sotogrande.

Se sometió a aprobación:

- El presupuesto para el año 2026 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 7 de agosto de 2025 por importe de 35.151 €, 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 II, 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 a la Vicepresidenta 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 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. Rodrigo Fernández, propietario en Avda. de los Cortijos, indica que, en las últimas décadas, hay una gran mejora y desarrollo de la zona de Sotogrande Alto, pero considera, que aún sigue existiendo diferencias respecto a la zona de Sotogrande Costa, mencionando la falta de limpieza y cuidado de los arcones, como el vial que se extiende desde la rotonda del Hotel SO Sotogrande hacia Avda. de los Cortijos intersección con calle Fenómeno. Solicita que en esta zona se realice una limpieza de vegetación, que permita la visión al campo de golf de Almenara. También propone varias actuaciones como, la mejora en la de limpieza de arquetas y la sustitución de aquellas que presentan desperfectos, la colocación de un mayor número de papeleras y aumentar el alumbrado mediante la colocación de nuevas farolas en algunas zonas. Manifiesta su agradecimiento por la colocación de los avisadores de velocidad en los diferentes puntos de la urbanización, pero considera que habría que revisar la ubicación de alguno más. También denuncia que, en la servidumbre que permite el paso desde Avda. de los Cortijos hasta calle Fortuna, existe actualmente un seto que impide el paso y solicita que este seto sea quitado. Así mismo, indica que en los viales donde se ha renovado el asfaltado, parece que los badenes se han suavizado en altura y propone que se les vuelva a dar la altura anterior para que sean más efectivos. Finalmente manifiesta su malestar por la falta de colaboración del Ayuntamiento de San Roque con la urbanización.

El Gerente de la E.U.C. agradece sus palabras sobre la mejora y la buena evolución de la urbanización. Le comunica que, la E.U.C. realiza las mismas actuaciones e inversiones en las distintas zonas de la urbanización, destaca que incluso hace unos años, se sufrió un socavón en la zona de Parques II que ocasionó que toda la inversión de ese año, incluso parte del año siguiente fuera destinada a la reparación de esta zona y concluye que, salvo situaciones excepcionales y de urgencia como esta, siempre se estudian las inversiones en la urbanización de manera global. En referencia al cuidado de los arcones situados en los frentes de propiedades particulares, se informa que su cuidado es responsabilidad de cada propietario y que la falta de su mantenimiento ocasiona que

existan diferencias en la apariencia entre algunas zonas de la urbanización. En cuanto a la limpieza y mejora del arcén de Avda. de los Cortijos, junto al campo de golf de Almenara, se informa que el responsable de su mantenimiento es el propietario del campo de golf, explicando que en el pasado se han mantenido reuniones con esta propiedad para mejorar esta zona, pero las propuestas planteadas no han sido atendidas por el propietario, se revisará nuevamente con la propiedad del campo de golf esta propuesta de apertura de ventanas al campo de golf. Respecto al estado de algunas arquetas o de cualquier elemento urbano que presente algún desperfecto o falta de mantenimiento, se solicita que, se comunique de manera directa con la oficina de la E.U.C. para informarlo. Actualmente se está realizando una sustitución de aquellas arquetas que presentan algún deterioro, si bien, no se está realizando al ritmo deseado por dificultades a la hora de encontrar empresas constructoras, estando previsto finalizar la reposición de estos elementos en septiembre. En referencia a la solicitud de colocación de nuevas papeleras, se indica que será atendida la solicitud. Respecto a la colocación de avisadores de velocidad, se informa que se han seguido criterios de seguridad vial y tenido en cuenta las zonas de mayor velocidad de vehículos para su colocación, actualmente se han colocado 8 y será estudiada la necesidad de colocación de nuevos equipos. Para la colocación de farolas, el principal criterio de colocación es la distancia entre ellas y la intensidad de luz de la zona, se revisará las necesidades de incrementar su número en algunas zonas de la urbanización. Igualmente se revisará el seto mencionado en la servidumbre de paso. Finalmente, se comunica que, los badenes deben cumplir unas especificaciones y alturas legalmente establecidas y no es posible elevarlos por encima de lo permitido por Ley.

D. Michael Ingham, propietario en calle Fénix, considera que se está realizando una muy buena gestión para la mejora de la urbanización, sin embargo, menciona que las pantallas acústicas situadas en los laterales de la autovía, que protegen del ruido a la urbanización, tienen grafitis y afean el entorno de Sotogrande, entiende que la gestión de estos elementos no es competencia de la C.P. de Parques II, ni de la E.U.C., pero considera que pintarlos mejoraría el aspecto del entorno de la urbanización.

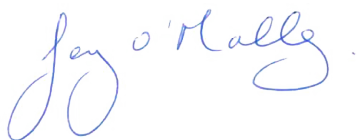
D. Michael Weston, propietario en calle Galicia, quiere añadir a lo ya expuesto, que el problema en Avda. de los Cortijos, con las bolas de golf que se salen del campo, es responsabilidad del campo de golf, y es su propietario el que debe velar por la seguridad de las personas, tanto dentro del campo como fuera del mismo. También destaca que esta avenida, siendo una de las principales de la urbanización, está muy oscura a los lados de la carretera y es difícil visualizar a los vecinos que pasean, a los niños con bicicletas, etc. Solicita que, tal y como se ha mencionado en las intervenciones anteriores, se habilite un camino desde el Colegio Internacional, hasta la playa de Sotogrande, pasando por la Avda. de los Cortijos, que permita pasear con seguridad. También reitera la necesidad de aliviar la vegetación en esta zona que está en muy malas condiciones, ampliando así la visibilidad de toda la avda. para peatones.

El Gerente de la E.U.C. le agradece al Sr. Ingham sus palabras le indica que toma nota de su propuesta, si bien informa que, para poder realizar esta actuación, previamente es necesaria la autorización de Carreteras del Estado, que suele tardar cierto tiempo en dar este tipo de autorizaciones.

En respuesta a las cuestiones planteadas por el Sr. Weston indica que es necesario buscar una solución con el propietario del campo de golf para mejorar la zona mencionada de Avda. de los Cortijos, se va a estudiar como mejorar esta zona en cuanto a densidad de vegetación e iluminación.

No habiendo más ruegos o preguntas, la Vicepresidenta 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 14:30 horas.

Firmado y VºBº:



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