

ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE LA E.U.C.C. PINAR DE LA JULIANA



En Bollullos de la Mitación (Sevilla), siendo las 18:00 horas del día 11 de junio de 2024 se reúne en segunda convocatoria, de acuerdo con lo previsto en el artículo 20.2 de los Estatutos, la Asamblea General Ordinaria de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación Pinar de la Juliana, conforme a la convocatoria llevada a cabo por el Sr. Presidente, con fecha 21 de mayo de 2024 y según lo dispuesto en los artículos 14 y siguientes de los mencionados Estatutos de la Entidad.

Actúa como Presidente D. Raúl Flores Cortés, presidente del Consejo Rector, actuando como Secretaria Dña. M. Clara González Gómez, en virtud de designación efectuada por el Consejo Rector.

Están presentes, Don Fernando Sánchez Ferrero, asesor jurídico de la Entidad Urbanística y Doña Inmaculada Pérez, Gerente de la EUCC Pinar de la Juliana.

Asistentes: El porcentaje de cuotas, presentes o representadas en la Asamblea, es de un 29,66276 %, según relación de asistentes (presentes y representados) y votaciones que constituye el ANEXO I de la presente acta. De las mismas, con derecho a voto está presente en este momento un 29,54206 %.

Estando presentes o representados miembros de la Entidad que representan el mencionado 29,66276 %, de las cuotas, quorum válido para la constitución de la Asamblea en segunda convocatoria, el Sr. Presidente declara válidamente constituida la Asamblea, a tenor de lo dispuesto en el artículo 20 de los Estatutos.

Toma la palabra el Sr. Presidente para informar que se ha recibido en Gerencia, por correo electrónico, con fecha 7 de junio de 2.024, dirigido al Sr. Presidente de la Entidad, un Recurso presentado por Don [REDACTED]
[REDACTED] propietario de la parcela [REDACTED], en calle [REDACTED], al no estar conforme con que se suspenda el derecho a voto en la Asamblea General a todos aquellos propietario que se encuentren en mora en el momento de su celebración.

Se procede a dar lectura al recurso (ANEXO II de la presente acta)

Una vez leído, el Sr. Presidente indica que, como cuestión previa al Orden del día, procede resolver el recurso presentado ante la Asamblea por D. [REDACTED] y cede la palabra a Don Fernando Sánchez, asesor jurídico de la Entidad, para que exponga las oportunas alegaciones a este recurso.

Don Fernando Sánchez, abogado de la EUCC, traslada a los presentes la siguiente contestación al recurso:

“La EUCC se rige por la LISTA y por el reglamento que la desarrolla, y en ninguna de ellas se establece norma alguna que prohíba que se suspenda o no, el derecho a voto de los propietarios en mora.

El propio recurrente, reconoce que los Estatutos de la Entidad sí que contemplan expresamente esta suspensión de voto por impago de cuotas. Hablamos de suspensión que no de privación, pues cuando el propietario satisface su deuda recupera todos sus derechos políticos y sociales”.

También afirma, que “existe una morosidad importante y si no se suspendiera el derecho a voto de los propietarios en situación de mora, se daría la paradoja de que estos propietarios podrían mediatizar y bloquear el desarrollo de la actividad de la EUCC.”

Continua recordando que ya ha habido pronunciamiento judicial del TSJA Sala de lo Contencioso Administrativo relativo a esta Entidad Urbanística, demanda interpuesta por un propietario que ha discutido la suspensión de sus derechos sociales, suspensión que ha ratificado tanto los tribunales como el



Ayuntamiento previo acuerdo en la Junta de Gobierno Local en la que establecía que era plenamente legal la previsión estatutaria de la suspensión de derecho sociales de los propietarios en mora.

Por todo lo cual, Don Fernando Sánchez propone a la Asamblea desestimar el recurso presentado.

El señor Presidente propone se proceda a votar la estimación o desestimación del recurso.

Pide la palabra don [REDACTED] que desea ratificar, ante la asamblea, lo manifestado en su recurso e insta a los presentes a votar a favor del mismo.

El señor Presidente finaliza el debate procediéndose a la votación.

Quorum en el momento de la votación: 29,54206 % de cuotas de participación.

VOTOS A FAVOR DE DESESTIMAR EL RECURSO Y DE QUE SE CELEBRE LA ASAMBLEA Y SEGUIR APLICANDO, TAL COMO DICEN LOS ESTATUTOS, LAS SUSPENSIÓN DEL DERECHO A VOTO DE LOS PROPIETARIOS MOROSOS: 96,89% de los votos.

VOTOS EN CONTRA DE DESESTIMAR EL RECURSO, Y POR TANTO A FAVOR DE QUE NO SE CELEBRE LA ASAMBLEA Y CONVOCAR OTRA ASAMBLEA DANDO DERECHO A VOTO A LOS PROPIETARIOS MOROSOS: 3,11% de los votos.

ABSTENCIONES: NINGUNA
(ANEXO I)

Relación del 3,11% de los votantes en contra de desestimar el recurso defendiendo que los morosos puedan votar:

Parcela [REDACTED]
Parcela [REDACTED]
Parcela [REDACTED]
Parcela [REDACTED]
Parcela [REDACTED]
Parcela [REDACTED]
Parcela [REDACTED]

Se aprueba, por tanto, la desestimación del recurso presentado por D. [REDACTED]
[REDACTED] representante de la parcela [REDACTED] desea conste en acta su voto favorable a la desestimación del recurso.

Con la desestimación, se pasa a examinar, deliberar y votar los asuntos previstos en el Orden del Día.

1.- Aprobación, si procede, del acta de la Asamblea General Ordinaria anterior, celebrada el 16 de mayo de 2.023.

Sometida a votación, con un quorum del 29,54206 de coeficiente de participación, se aprueba con un 98,36 % de votos a favor, un 0,41 % de votos en contra y un 1,23 % de abstenciones. (ANEXO I).

Vota en contra: Parcela [REDACTED]



2.- Aprobación, si procede, de la Memoria de Gestión del Ejercicio 2023.

En este punto, el señor don [REDACTED] propietario de la parcela [REDACTED] manifiesta que va a votar NO, a todos los puntos del orden del día, al no haber recibido la documentación de la convocatoria.

La Sra. Secretaria contesta que se le ha enviado a la dirección que consta en el Registro de propietarios de la EUCC y que aunque manifieste residir en la urbanización habitualmente, debemos enviársela al domicilio que nos consta en dicho registro, atendiendo al apartado b) del artículo 10 de los Estatutos, obligaciones de los asociados. A esa dirección se le ha enviado y no consta como devuelta. En cualquier caso podría haber solicitado en Gerencia una copia.

Se le ruega que actualice su domicilio en Gerencia, bien personalmente o mediante email.

Seguidamente se pasa a votar el punto.

Sometido a votación, con un quorum de 29,54206 de coeficiente de participación, se aprueba la Memoria de Gestión del ejercicio 2.023 con un 97,30 % de votos a favor, un 2,29 % de votos en contra y un 0,41 % de abstenciones (ANEXO I). (ANEXO III)

Relación de votos en contra:

Parcela [REDACTED]

Parcela [REDACTED]

Parcela [REDACTED]

Parcela [REDACTED]

Parcela [REDACTED]

La Sra [REDACTED] solicita que conste en acta que su delegación de voto de la parcela [REDACTED] [REDACTED] no se ha tenido en cuenta en el quorum de votaciones.

Se le informa que la parcela [REDACTED] a la que representa se encuentra en mora por un importe de 4.246.56€.

3.- Examen y aprobación de las cuentas anuales del Ejercicio 2023. Liquidación de la morosidad a la fecha de la Asamblea.

El Sr. Presidente recuerda a los presentes que la documentación correspondiente a este punto fue enviada a todos los propietarios junto con la convocatoria de la Asamblea.

Previa a la votación de este punto, varios propietarios realizan preguntas referidas a algunas partidas del gasto contable que son aclaradas por la Sra. Tesorera.

En el apartado de este punto "liquidación de la morosidad", Don [REDACTED], propietario de la parcela [REDACTED] pide la palabra para preguntar: ¿por qué es tan excesiva la morosidad y si está en el juzgado?

El Señor presidente le responde que parte de esa morosidad está en los juzgados y otra parte está pendiente de ser reclamada en vía Judicial a partir de la aprobación de la modificación de los Estatutos, modificación que afecta concretamente al art. 10 apartado e) y f) y que se aprobó, por unanimidad, en una asamblea extraordinaria de fecha 16 de mayo de 2.023.

El Ayuntamiento llevó a pleno la Modificación estatutaria en el punto 4 del Orden del día, de fecha 14 de mayo de 2.024 donde se aprueba la ratificación de la modificación de los Estatutos.

La señora Secretaria del Ayuntamiento de Bollullos ha expedido el certificado correspondiente a ese punto del Orden del día de ese pleno, certificado que nos ha enviado el Ayuntamiento y que será colgado en la página web en los próximos días.



Pide la palabra don [REDACTED] propietario de la parcela [REDACTED] que pregunta:

“¿por qué ha tardado más de un año el Ayuntamiento en llevar a pleno la modificación estatutaria, siendo conocedor de la situación de morosidad de la EUCC y teniendo en cuenta que no fue recurrida por parte de ningún propietario de la Entidad?”

Es don Fernando Sánchez, como abogado de la Entidad, el que le informa que la modificación ha pasado por un informe jurídico positivo, que llevó su tiempo, un informe exhaustivo de Tesorería y una consulta a Diputación que da su visto bueno para ser llevado a pleno, unido todo ello a la lentitud con que el expediente se ha ido tramitando y pasando de un departamento a otro.

El señor Sánchez también hace alusión a las dificultades encontradas en las comisiones informativas, previas al pleno. Termina su intervención dando a conocer que ya está publicado en el BOP y que puede consultarse tanto en el acta de ese pleno municipal como en la certificación que podrán ver en nuestra web, donde viene perfectamente explicado los distintos informes por los que ha pasado, así como la votación y los votos con los que se aprueba.

El Sr [REDACTED] pregunta: “¿por qué hubo un grupo político que se ausentó del pleno en este punto?”.

En este momento toma la palabra [REDACTED] manifestando ser el portavoz de ese grupo político en el Ayuntamiento de Bollullos de la Mitación para dar sus explicaciones de porqué se ausentaron del pleno. Interviene como político y no como representante del propietario que le delega el voto, por lo que el señor Presidente le contesta que esta Asamblea no quiere estar politizada y no constará en acta su intervención al no actuar ni como propietario, ni como representante de ninguna propiedad.

[REDACTED] toma la palabra y manifiesta que le parece llamativo que un concejal del grupo político que se ausenta del pleno, sea familiar directo de dos propietarios en mora de esta Entidad Urbanística, concretamente el Concejal [REDACTED] Solicita que conste en acta.

Don [REDACTED] toma la palabra y manifiesta que es conocedor de que ese mismo Concejal, trabaja directa o indirectamente en la venta de los inmuebles del principal moroso de la urbanización, los [REDACTED]. Solicita que conste en acta.

Don [REDACTED], propietario de la parcela [REDACTED] plantea la siguiente cuestión: “¿por qué en la página 14 de 38, de la memoria económica, aparece como PAGOS EFECTUADOS Cuenta 600 cuota participación Ayuntamiento 4.972,75 €. ¿La cuota del ayuntamiento no debería ser un ingreso? ¿por qué aparece como pago?”

En respuesta se le aclara que, durante los tres últimos años, hemos cobrado indebidamente al Ayuntamiento, a cuota de la parcela de la Gerencia que fue cedida a la EUCC. Una vez detectado el error se procedió a su devolución a las arcas municipales.

Sometido a votación este punto tercero, cuentas anuales del Ejercicio 2023 y Liquidación de la morosidad a la fecha de la Asamblea, con un quorum de 29,25610% de coeficiente de participación, se aprueba con un 97,69 % de votos a favor, un 2,31 % de votos en contra y ninguna abstención (ANEXO I) (ANEXO IV).

Relación de votos en contra:

Parcela [REDACTED]

Parcela [REDACTED]

Parcela [REDACTED]

Parcela [REDACTED]

Parcela [REDACTED]

4.- Aprobación, si procede, de las cuotas a satisfacer por los miembros de la Entidad para el ejercicio económico del año 2024.

El Sr. Presidente recuerda a los presentes que dentro de la documentación en poder de los propietarios para la celebración de esta Asamblea se contempla el documento de propuesta de reparto de cuotas trimestrales (pg. 31 de 38). En ella se contempla una subida del 10% respecto a las cuotas que se han venido manteniendo en los últimos 16 años.

Un propietario pregunta si esa subida tiene efecto desde enero de 2.024.

La señora tesorera contesta que efectivamente la subida contemplada abarca, como es lógico, todo el ejercicio económico 2.024.

La señora Gerente informa que en julio se pasará recibo con la cuota que corresponde al tercer trimestre incluida la subida y con posterioridad se pasará uno de regularización de los dos trimestres anteriores.

Se establece un debate en el que la señora Tesorera y el señor Presidente son los encargados de transmitir las razones económicas que llevan a esta subida de cuotas.

Finalmente, se somete a votación la propuesta de cuotas para el ejercicio 2.024

Con un quorum de 29,25610 de coeficiente de participación, se aprueba con un 95,76 % de votos a favor, un 4,24 % de votos en contra y ninguna abstención (ANEXO I) (ANEXO V).

Relación de votos en contra:

Parcela
Parcela
Parcela
Parcela
Parcela
Parcela
Parcela
Parcela
Parcela

5.- Aprobación, si procede, del Presupuesto para el Ejercicio 2.024. Aclaraciones a la partida de mantenimiento de zonas comunes.-

Es la señora Tesorera la encargada de repasar este punto que viene reflejado en la página 38 del documento enviado a los propietarios de fecha 21 de mayo de 2.024. Lee la aclaración al presupuesto y después de un corto debate, pues casi todas las dudas y preguntas fueron dilucidadas en el punto anterior, el señor presidente pasa el punto a votación.

Con un quorum de 29,01929 % de coeficiente de participación, se aprueba con un 96,13 % de votos a favor, un 3,87 % de votos en contra y ninguna abstención (ANEXO I) (ANEXO VI).

Relación de votos en contra:

Parcela
Parcela
Parcela
Parcela
Parcela
Parcela
Parcela
Parcela



6.- Ruegos y preguntas.

En este punto se pasa a leer y contestar el correo electrónico enviado por el propietario don [REDACTED] parcela [REDACTED] (dudas y sugerencias)

1.- En un resumen muy corto, me gustaría saber si se podría dividir la EUCC entre zonas norte y sur.

R.- SI. Jurídicamente es viable dividir la zona norte y la sur mediante la creación de dos Entidades de conservación. Es un proceso complejo y el Ayuntamiento tendría que tener voluntad de aprobarlo, pero es factible

2.- Me parece excesiva la morosidad. Creo que una deuda de más de 1.2M debería estar en los juzgados. Veo además en la página 5 que no se puede hacer nada con los morosos. Además, se sube la cuota a los que pagamos un 10%. Es decir, a los morosos no les pasa nada y a los que pagamos se les sube la cuota. ¿Cuál es la la motivación para pagar?

R.- Se le respondió en el punto 3 del Orden del día.

3.- ¿Los trabajos de mantenimiento y conservación son todos en la zona norte? Las aceras en la zona sur son impracticables. ¿Los tratamientos fitosanitarios también se realizan en la zona sur?

R.- Los trabajos de mantenimiento y conservación se realizan exactamente igual en ambas zonas y se realizan con la misma periodicidad.

En cuanto a las aceras, estamos de acuerdo. Son impracticables en ambas zonas, por una mala ejecución del promotor desde el principio. Actualmente estamos en negociaciones con el Ayuntamiento para que asuma parte del coste económico de la obra de reurbanización, ya que sería inviable asumir esta obra con las cuotas de los vecinos. En cuanto a los tratamientos fitosanitarios, se realiza en toda la Urbanización, desratización, cucaracha americana, etc.

4.- Los detalles de liquidación por cuentas es poco práctico. ¿Se podrían agrupar por conceptos iguales o similares? De esta forma se podría saber cuánto se gasta por partidas iguales o similares.

R.- Antes se realizaba por partidas, pero algunos vecinos solicitaron que se enviara el gasto detallado, por esto se modificó la información enviada a los vecinos, de forma que pueden conocer lo que se gasta en cada concepto en aras de la transparencia.

5.- El gasto en abogado de recobro parece insuficiente visto la deuda que arrastra la EUCC.

[REDACTED] 7.- El gasto en abogado se ha calculado para 2024, teniendo en cuenta que el abogado cobra a resultas, es decir, cuando la Entidad recobra e ingresa el dinero del moroso en sus cuentas.

[REDACTED] para el ejercicio 2024, no se esperan resultados de las demandas que se interpongan los próximos meses

6.- El gasto en seguridad (GSI) parece que cambia por mes. ¿No debería ser un gasto fijo?

[REDACTED] R.- El gasto de GSI cambia ya que cobran por horas de vigilancia realizada. Hay meses con 30 días, otros con 31, otro con 28, y no cuesta lo mismo la hora durante el día y la noche. También hay períodos en los que se ponen refuerzos, según las circunstancias y las incidencias

7.- El gasto en suministro eléctrico, ¿por qué separado y solo dos calles?

[REDACTED] R.- El gasto de suministro eléctrico de la urbanización lo asume el Ayuntamiento después de una larga negociación del Consejo Rector en el año 2014. Este gasto es el del consumo de Gerencia, zona parque

infantil y calistenia y a partir de la recepción de la, estación de bombeo por Aljarafea, el nuevo contador para las cancelas y barreras de zona sur.

8.- Los gastos en telefonía, por qué cambian y por qué desaparece el "Dispositivo RTR" después de Junio 2023.

R.- El gasto de telefonía va cambiando porque la gerente constantemente se va acogiendo a distintas ofertas para pagar menos. El dispositivo que desaparece es un terminal móvil que se termina de pagar

9.- ¿Por qué hay tantos bancos? Tener uno solo reduciría las comisiones.

R.- Sólo hay 2 bancos. Se mantiene la cuenta en Caixa porque es la cuenta originaria de la EUCC donde ingresan muchos vecinos. La remesa se envía por Ibercaja que es donde mejores condiciones nos ofrecen.

10.- El gasto en envío en burofax se podría reducir mandando emails y el vecino que quisiera se le facilitaría copia en papel de la información para las asambleas.

R.- La convocatoria se envía en papel cumpliendo lo previsto en los estatutos. Como se envía la morosidad para su liquidación, la convocatoria no se puede mandar por email, pues el mismo puede ser abierto por persona distinta al propietario y se trata de información sensible.

11.- El gasto en material de navidad es anual, ¿No sirven las luces de un año para otro?

R.- El gasto de Navidad corresponde al montaje y desmontaje. Las luces son las mismas todos los años, salvo las que se reponen.

12.- El gasto en barreras es de 12000 EUR/Año. ¿No es un poco excesivo?

R.- El gasto de 12.000 euros es la suma del. Mantenimiento periódico y la reposición de las barreras que se reponen como consecuencia de siniestros. El seguro de los vehículos implicados abonan posteriormente su importe. Lo puede mirar en la partida de ingresos extras.

13.- ¿Se podrían separar las inversiones entre zonas norte y sur?

R.- La partida inversiones no se va a dividir por zonas. La Entidad es una, no dos

14.- ¿El concepto de Gradeo y Limpieza de Parcelas es de parcelas privadas?

R.- El gradeo se refiere a parcelas privadas. Cuando el propietario lo abona, se incluye como ingreso extra. En la contabilidad, aparece como un ingreso extra y un gasto.

15.- Veo con preocupación como el saldo en Tesorería se ha reducido respecto al ejercicio anterior.

R.- La Tesorería a fecha 1 de enero incluía la subvención de 230.000 euros. Este importe era exclusivamente para el pago de esta partida. Al bajar el recobro y aumentar las horas de vigilancia de 8 horas al día a 16 horas diarias, el saldo es en este ejercicio negativo. Por esto la subida de cuotas, tras 16 años sin subida.

16.- Respecto al resumen de morosos:

¿Por qué no sale coral home como gran deudor?

Necesitamos medidas reales para recuperar ese dinero. Es un dinero que estamos perdiendo. Hay un 26% aproximadamente que lastran el presente y el futuro de la EUCC

¿Se pueden separar los deudores entre los de la zona norte y zona sur?



R.- Coral Home no sale como gran deudor, porque no lo es. Coral ingresa todos los trimestres cantidades a cuenta que luego hay que asignar, cuando nos pasan el listado de asignación. Hasta que no nos pasan las asignaciones no se pueden liquidar las cuotas.

La morosidad viene por parcelas. Puede sumar lo que debe cada una y obtendrá el dato.

No vemos la necesidad. En Asamblea se liquida la morosidad de la EUCC que de momento es una.

Se presentó en Gerencia, en tiempo y forma, escrito para incorporar al punto de la convocatoria "Ruegos y preguntas" del señor [REDACTED], propietario de la parcela [REDACTED] que plantea dos cuestiones:

1. "El Ayuntamiento ha retirado el pino seco que estaba en medio de la calle Ada. Pinar de la Juliana, pero muy cerca, en una calle peatonal hay otro pino seco que también estaría en espacio común. ¿está previsto retirarlo pronto?, pues supone riesgo de incendio habiéndose alcanzado ya los 40°."

R.- El consejo Rector negoció con el Ayuntamiento que el coste económico de la retirada de los dos pinos secos ubicados en la avenida Pinar de la Juliana, corriera a cargo del propio Ayuntamiento, así como la reparación de la calzada. Lo está realizando en dos fases presupuestarias y por eso todavía no ha retirado el segundo. Lo retirará en breve.

2. "Llevamos 25 años sin poder salir a pie o en bicicleta, con seguridad, desde la zona Norte en dirección a Bollullos de la Mitación. Actualmente es necesario atravesar la carretera, o recorrer un tramo por el estrecho arcén, o ambas a la vez, con vehículos pasando a velocidades de hasta 100 km/h. Todas las propuestas que se han hecho durante estos años han sido desechadas. ¿Hasta que no haya un accidente mortal no se va a buscar una solución? PROPUESTAS DEL [REDACTED]

- Instalación de una puerta peatonal en manzana 1, detrás de calle Acacia, para acceder al camino Vereda Real de Sevilla que se continúa con camino de Cantarranas.

- Instalación de puerta peatonal en manzana 39, siguiendo la linde entre fincas hasta el camino Cordel de Gelo y después el camino de Cantarranas.

-Tramo de carril peatonal-bici desde la salida de la Juliana de 850 m hasta lindero entre fincas que conduce a camino de Cantarranas, o de 1.300 metros hasta camino que conduce al camino de Cantarranas, o de 2.500 metros hasta el pueblo de Bollullos de la Mitación."

R.- Es un tema que está fuera del ámbito de actuación de la EUCC. Desde el consejo Rector llevamos varios años planteando en el Ayuntamiento la necesidad de conectar la Urbanización con el pueblo mediante carril bici.

Y, no habiendo más asuntos que tratar, el Presidente levanta la sesión a las 21:15 horas del día de su comienzo, extendiéndose la presente acta, para su incorporación a su libro correspondiente, juntos con los ANEXOS indicados, que firma el señor Presidente, conmigo la Secretaria de la EUCC que DOY FE.

VºBº Presidente

Fdo.: Raúl Flores Cortés

La Secretaria

Fdo.: Mª Clara González Gómez