

## **E.U.C.C. PINAR DE LA JULIANA** **MEMORIA DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2016**

### **1.- ESTADO ECONÓMICO. CIERRE CONTABLE EJERCICIO 2016.**

<b>TESORERÍA A 1 DE ENERO DE 2016</b>	<b>126.372,09 €</b>
<b>INGRESOS EJERCICIO 2016</b>	
INGRESOS POR CUOTAS EJERCICIO 2016	590.497,82 €
INGRESOS POR RECOBRO EJERCICIO 2016	126.061,94 €
INGRESOS EXTRAS	5.382,81 €
ENDOTERAPIA + GRADEO 2016	11.295,50 €
<b>SUMATORIO INGRESOS</b>	<b>733.238,07 €</b>
<b>PAGOS EJERCICIO 2016</b>	
	<b>-640.934,84 €</b>
<b>TESORERÍA A 31 DE DICIEMBRE DE 2016</b>	<b>TOTAL 218.675,32 €</b>

<b>TESORERÍA A 31 DE DICIEMBRE DE 2016</b>	
DISPONIBLE EN CAIXA SEVILLA	200.776,74 €
DISPONIBLE EN CAIXA BOLLULLOS	8.214,39 €
DISPONIBLE EN IBERCAJA	9.684,19 €
DISPONIBLE EN CAJA	0,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>218.675,32 €</b>

### **2.- MOROSIDAD.**

En el ejercicio correspondiente a 2016, la morosidad que soporta la EUCC por impago de las cuotas de participación que están obligados a abonar los propietarios asciende a un total **1.021.081** euros aproximadamente, pendientes de concretar intereses de demora.

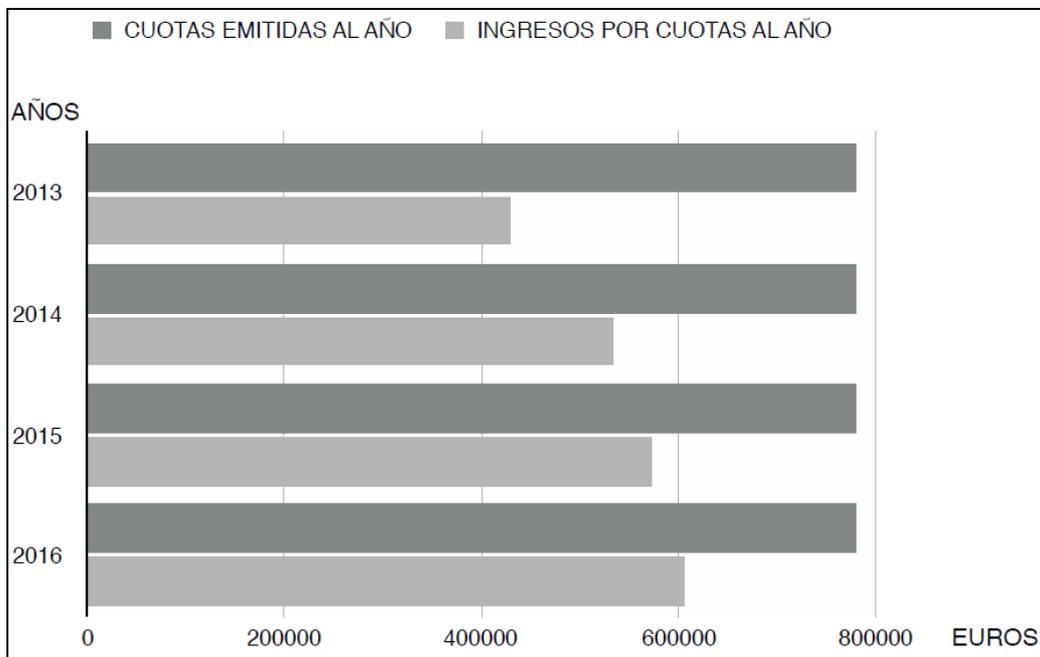
En el año 2016 Tesorería ha recobrado de propietarios en mora la cantidad total aproximada de **126.061** euros, en gran parte debido a haber interpuesto las oportunas acciones judiciales en la mayoría de los casos.

La Entidad ha emprendido las siguientes actuaciones para el recobro:

- **AUXILIO DEL AYUNTAMIENTO PARA EL RECOBRO POR LA VIA DE APREMIO.** Según marcan los Estatutos de la Entidad, art. 6.I, y art. 10.f, se han iniciado los trámites para que el Ayuntamiento se haga cargo del cobro de la deuda de propietarios en mora.  
El Ayuntamiento gestiona dicho cobro a través de la oficina del O.P.A.E.F. (Organismo Provincial de Asistencia Económica y Fiscal) ya que las cuotas de participación son deudas de Derecho público. El O.P.A.E.F. notifica la deuda a cada propietario con los recargos e intereses de demora establecidos en la vigente Ley General Tributaria.
- **VÍA JUDICIAL.** Actualmente se encuentran iniciados más de 180 procedimientos judiciales contra propietarios en mora. La cantidad a recuperar a corto/medio plazo es aproximadamente de 200.000 euros pendientes de concretar liquidación de gastos judiciales e intereses. Tal como señalan los

Estatutos, art. 10.f, recordamos que el pago de las costas y gastos judiciales correrán a cargo del deudor.

Gracias al recobro conseguido en los 4 últimos ejercicios económicos y cuya cantidad asciende a 763.176 euros se ha logrado aumentar los ingresos por cuotas, ya que los propietarios que se ponen al corriente de pago, por regla general, comienzan a abonar las cuotas con regularidad.



El coste económico que ha supuesto para la EUCC el recobro de esta cantidad asciende a un 7,35 % de la cantidad recobrada. En dicha cantidad no solo está incluido el principal de la deuda, sino también los intereses de demora que están obligado a pagar todos los propietarios que no cumplen con sus obligaciones. Estos intereses de demora se utilizan para el pago de los costes que conlleva el recobro, recuperando en el computo global el 100 % del principal adeudado.

**SUSPENSIÓN DE DERECHOS SOCIALES.** Como señalan los Estatutos, en su art. 10.e., a aquellos propietarios que no estén al corriente de pago se les ha privado del suministro de riego, entrega de correo ordinario, señal de televisión, asistencia para averías, servicios proporcionados por la Gerencia y el resto de servicios comunitarios prestados por esta Entidad.

**ACUERDOS DE PAGO CON PROPIETARIOS EN MORA.** El Consejo Rector ha llegado a acuerdos de pago con propietarios en mora. Estos acuerdos siguen un calendario de pago razonable y en la mayoría de los casos judicializando dichos acuerdos para poder recobrar la deuda en caso de incumplimiento del mismo.

**EMBARGOS DE ENTIDADES BANCARIAS.** Se están llevando a cabo negociaciones con las entidades bancarias que están embargando parcelas y viviendas. Estas entidades se hacen cargo de la deuda y comienzan a abonar los trimestres en curso. Actualmente la deuda de estas entidades supone aproximadamente 150.000 euros, incluidos intereses de demora, cantidad que se espera aumentar a lo largo del año y que puede ser ingresado a corto y medio plazo.

### **3.-JARDINAERÍA Y LIMPIEZA**

Se han realizado las siguientes actuaciones:

- Limpieza de las zonas comunes de la urbanización.
- Mantenimiento de viales, realizándose pequeñas actuaciones para la conservación de los mismos.
- Conservación, cuidado y mantenimiento de las zonas ajardinadas.

- Limpieza del canal con medios manuales y mecánicos de forma permanente, según las necesidades que provoca la climatología.
- Reparación de múltiples averías de la red de riego, varias de ellas de la red general sustituyendo piezas por otras más adecuadas a nuestras instalaciones. Hay que señalar que estas averías son cada vez más escasas ya que cada vez hay más piezas y elementos sustituidos.
- Reparación, en algunos puntos, del vallado perimetral.
- Resiembra de la práctica totalidad del césped de los parterres públicos.
- Limpieza los pozos e imbornales de la urbanización, como todos los años.
- Limpieza frecuente de la zona de contenedores.
- Poda de los pinos de las zonas comunes.

#### **4.- GRADEO.**

En cumplimiento del artículo 10, h) de los Estatutos de la Entidad, se ha recordado a los propietarios su obligación de mantener en buen estado de conservación y limpieza sus respectivas parcelas y edificaciones privativas, tanto por cuestiones de higiene como por el alto peligro de incendio.

Por la gravedad de las consecuencias que puede acarrear el no cumplimiento de dicha obligación, el Consejo Rector ha realizado las siguientes actuaciones:

- Ofrecer la posibilidad de realizar el gradeo de las parcelas desde la Entidad, ofreciendo así un servicio en beneficio de todos.
- Comunicar al Ayuntamiento las parcelas que no cumplen el mencionado artículo 10, h) de los estatutos, con el fin de que este Organismo pueda actuar por la vía de apremio.
- Reclamar al Ayuntamiento que exija al propietario, mediante un mandato de ejecución, el gradeo de las parcelas que no lo han realizado.
- Reclamar al Ayuntamiento la ejecución subsidiaria del gradeo, en los casos en los que no se ha realizado.

#### **5.- TRATAMIENTOS FITOSANITARIOS.**

Se ha realizado el tratamiento preventivo de la plaga del Tomicus, cambiando las trampas cada seis meses. El insecto ha presentado muy baja actividad durante el año 2015 y 2016. Las trampas se han colocado tanto en zonas públicas como privadas.

Se realizan de forma habitual, dos/tres veces al mes, tratamiento contra las plagas del césped, incluyendo malas hierbas en el acerado, hormigas y garrapatas. Se ha realizado el tratamiento contra avispas, cucarachas, ratas y mosquitos en la urbanización, cuando ha sido necesario, en las zonas comunes.

La empresa Abacan, S.L. ha realizado un tratamiento de choque contra cucarachas y ratas en la red de saneamiento de la urbanización.

El tratamiento contra la PROCESIONARIA del pino que se ha llevado a cabo en la urbanización, por la empresa Desconma, comprende el siguiente protocolo de actuación, modificado debido a la gran presencia de orugas lo últimos años.

- Fumigación mediante insecticida biológico. La fumigación se ha realizado en octubre.
- Tratamiento de endoterapia individualizada. Consiste en inyectar al tronco un producto fitosanitario, aprovechando el flujo de savia, como si fuese una vacuna. Este tratamiento garantiza la erradicación de cualquier plaga de procesionaria y tomicus, al 100% durante un año. La Entidad ha realizado el tratamiento de endoterapia en las zonas públicas (zonas verdes, parque infantil...) y ha gestionado la realización del tratamiento de los propietarios interesados.

## **6.- SERVICIOS DE VIGILANCIA Y CONTROL**

Se ha realizado servicio de vigilancia [REDACTED] horas diarias los 365 días del año, con dos vehículos y dos vigilantes, en horario de [REDACTED] a [REDACTED] horas. La empresa GSI sigue encargándose de las labores de vigilancia una vez autorizados por la Subdelegación Provincial del Gobierno. Debido a la gestión de recobro de la morosidad que se ha realizado, la situación económica nos ha permitido volver al servicio de OCHO horas diarias.

Se ha realizado, mediante la empresa SCP, la labor de control 24 horas diarias los 365 días del año, con dos auxiliares situados en las garitas de acceso de las zonas norte y sur. Se recuerda que, al tratarse de vías públicas, los auxiliares no pueden negar el acceso a la urbanización, sólo controlar el acceso e informar a los propietarios. Disponemos de cámaras de control que sólo pueden ser visionadas por las autoridades competentes.

Los avisos a los vigilantes se darán siempre a través de las garitas de control de acceso a la urbanización (GARITA NORTE 955 766 605 - 666 985 887 - GARITA SUR 955 69 50 07).

## **7.- MANTENIMIENTO ELÉCTRICO, TELEVISIÓN. INSTALACIÓN DE FIBRA ÓPTICA.**

### **ELECTRICIDAD.**

Endesa Energía ha sido la encargada del mantenimiento de la red de alumbrado público a través de la empresa Electrielma. Pueden seguir dejando avisos en garita o en gerencia si encuentran cualquier tipo de avería sobre alumbrado público y también pueden comunicarlo al Ayuntamiento o Policía Local.

### **TELEVISIÓN.**

Como les informamos en años anteriores, sufrimos continuas averías en la red de televisión, debido principalmente al deterioro de las instalaciones, la dificultad de conseguir piezas, ya que son todas de la marca Ikusi, compañía que ya no fabrica estos modelos, y la incompatibilidad con otras marcas.

El coste de las reparaciones de averías de televisión en el ejercicio 2016, ascendió a 15.833,61 euros, y en lo que llevamos de 2017 asciende a más de 24.000 euros. La instalación técnicamente está obsoleta y no es posible conseguir suministrar señal a todas las parcelas de la urbanización.

### **FIBRA ÓPTICA.**

Telefónica, durante este año finalizó la instalación de fibra óptica en toda la urbanización.

## **8.- BARRERAS Y PUERTAS DE ENTRADA.**

La empresa Elaluz ha realizado el mantenimiento de barreras y cancelas, así como las reparaciones que han sido necesarias, para el buen funcionamiento de las mismas.

Durante este año se ha terminado de sustituir el 100 % de los motores, tanto de barreras como de puertas de entrada y salida de los dos accesos a la urbanización.

## **9.- AVENIDA PINO REAL.**

El Consejo Rector ha mantenido una reunión con el Concejal de Urbanismo, Don [REDACTED], en la que se tratan los avances entre la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento, informándonos que, desde el departamento de Urbanismo, se va a iniciar un estudio de viabilidad de la construcción de una rotonda que conecte con una vía de servicio que permita la entrada por la puerta de Pino Real. Les mantendremos informados de los avances.

#### **10.- PARADA AUTOBUS DE LINEA DAMAS.**

El Consejo Rector, en sus reuniones con la Alcaldía, vuelve a insistir en el tema de las paradas de autobuses zona norte/sur con dos paradas en cada zona y la instalación de las correspondientes marquesinas. El Ayuntamiento se compromete a mantener una reunión con el consorcio de transporte.

#### **11.- ADMINISTRACIÓN.**

El horario de atención de la Gerencia es de 9:00 a 16:00 horas martes, jueves y viernes y de 9:00 a 14:00 y de 16:00 a 18:00 horas lunes y miércoles. Los teléfonos de contacto son 955 766 605 y 635 185 563. Disponen asimismo de la dirección de correo electrónico gerente@pinardelajuliana.org y de un buzón para que puedan dejar la documentación que estimen oportuna.

#### **12.- INVERSIONES EJECUTADAS. PROYECTOS EN ESTUDIO.**

##### INVERSIONES

- Se ha finalizado la obra de la garita zona norte y se ha realizado el amueblamiento de la misma.
- Se han realizado el estudio topográfico y el proyecto del circuito biosaludable en la manzana M-10.

##### PROYECTOS EN ESTUDIO.

- Adecentamiento de zona de contenedores en entrada a zona norte.
- Construcción de garita en zona sur.
- Reparación de Estación de Bombeo de agua de riego.
- Ejecución del Plan de Seguridad Vial previo informe municipal. (BADENES)
- Instalación de zona wifi en el parque infantil.

#### **13.-CLAUSURA CENTRO REHABILITACIÓN TOXICÓMANOS.**

En el mes de julio de 2016, tuvimos conocimiento de que una vivienda de la zona norte había sido alquilada a una empresa dedicada a la rehabilitación de toxicómanos.

Después de realizar las averiguaciones pertinentes, y constatar que dicha actividad se estaba ejerciendo de manera ilegal sin contar con los permisos correspondientes tanto del Ayuntamiento como de la Consejería de Salud de la Junta de Andalucía, se formularon las correspondientes denuncias ante las autoridades competentes, logrando el cese de la actividad y la salida de la urbanización, tanto de los responsables y como de los internos, a principios del mes de septiembre, después de que recibieran inspección de la Junta de Andalucía y de la Guardia Civil.

Les recordamos que toda actividad comercial en las viviendas está prohibida por los estatutos de la EUCC y por el Plan Parcial, no así los despachos profesionales. Art,10-j

#### **14.- ESTUDIO VIABILIDAD PLANTA DE DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.**

El Consejo Rector, ha mantenido más de 8 reuniones con empresas de ingeniería para estudiar la viabilidad y coste económico de la implantación de una estación de depuración de aguas residuales que ayude a paliar la escasez de agua de riego para los vecinos.

Dada la complejidad del tema y su alto coste económico seguimos estudiando esta y otras posibilidades que compense la instalación.

## **15.- VARIOS**

### Árboles secos.

Recordamos a los propietarios con pinos secos afectados por el *Tomicus*, su obligación de talar los mismos y replantarlos tal como indica el Plan Parcial de La Juliana. Desde la Gerencia podemos informarles de la tramitación de la licencia de obra menor si lo desean. Esto nos permite evitar caídas y daños y además ir repoblando el pinar.

### Parterres de cerramiento.

Les recordamos que tienen la obligación de mantener la vegetación de los parterres en el cerramiento de sus parcelas siempre que deseen ajardinar esa zona. Si optan por no hacerlo, no pueden hormigonar ni solar las mismas. En el caso de que la vegetación invada la vía pública y no permita el tránsito o impida la correcta iluminación de la calzada, se informará al Ayuntamiento para que lo notifique al propietario.

### Paso de vehículos y red de pluviales, canaletas.

Les rogamos que cuando realicen el paso de vehículos sobre las canaletas de evacuación, tengan en cuenta que deben ser practicables para poder realizar una correcta limpieza. Por tanto, no deben hormigonarse canaletas, aunque se deje una pequeña tubería que sólo consigue llenarse de pinaza y obstruirse. Tampoco deben fijar de forma definitiva rejillas a la calzada.

### Basuras.

El Ayuntamiento sigue sancionando con multas de hasta 600 por arrojar residuos en zonas no autorizadas y vía pública. Las denuncias han sido realizadas por el Ayuntamiento a instancias de la Entidad o de la propia Mancomunidad del Guadalquivir.

La Entidad les informa que formulará denuncia siempre que tenga constancia de cualquier circunstancia de este tipo.

La Mancomunidad realiza gratuitamente la retirada de muebles, enseres y electrodomésticos previa cita.

Les recordamos que está completamente prohibido arrojar restos de podas por el altísimo peligro de incendio.

Les recordamos las ordenanzas municipales vigentes BOP 165 del 19/7/2011, art. 13

### *Artículo 13. —Residuos y basuras.*

- 1. Los ciudadanos tienen la obligación de depositar los residuos sólidos en las papeleras y contenedores correspondientes. Se prohíbe arrojar o depositar residuos, excrementos, desperdicios y cualquier tipo de basuras y escombros en las vías públicas y espacios de uso, en la red de alcantarillado y en los solares y fincas sin vallar, debiendo utilizarse siempre los contenedores, y en dentro del horario que pueda preverse por parte del Ayuntamiento o el Organismo competente para ello.*
- 2. Está prohibido que los ocupantes de edificios viertan a la vía pública cualquier tipo de residuos, incluso en bolsas u otros recipientes, partículas derivadas de la limpieza de cualquier clase de objeto y agua procedente del riego de plantas de balcones y terrazas.*
- 3. La basura domiciliaria deberá ser introducida, dentro del horario fijado por el Ayuntamiento, en bolsas que, correctamente cerradas, se colocarán en el contenedor más cercano o, de encontrarse totalmente saturado, en el contenedor más próximo, no pudiendo depositarse fuera de los mismos, en contacto directo con la vía pública o el acerado.*
- 4. Queda prohibido depositar en el interior de los contenedores cualquier clase de residuo líquido así como introducir en los contenedores de recogida selectiva materiales de cualquier tipo diferente de los expresamente predeterminados o fijado por el Ayuntamiento o el Organismo competente en dicha materia.*
- 5. Está prohibido el desplazamiento de los contenedores del lugar asignado por la Administración Municipal.*
- 6. Queda prohibido arrojar cualquier tipo de residuos desde los vehículos, ya sea en marcha o detenidos.*

*Artículo 17. —Infracciones. Clasificación.*

*2. Serán infracciones graves:*

*a) Las recogidas en el artículo 5, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 de la presente Ordenanza.*

*Artículo 18. —Sanciones.*

*1. Las infracciones leves serán sancionadas con multa desde 60 euros hasta 300 euros.*

*2. Las infracciones graves serán sancionadas con multa desde 301 euros hasta 600 euros.*

*3. Las infracciones muy graves serán sancionadas con multa desde 601 euros hasta 900 euros.*

Perros sueltos.

Se recuerda la obligatoriedad del cumplimiento de la Ley 11/2003 de 24 de noviembre de Protección de los Animales de aplicación en el municipio de Bollullos de la Mitación y de las Ordenanzas Municipales sobre esta cuestión, en lo que respecta a la tenencia de perros, obligando a su paseo con correa y la recogida de excrementos. Se reciben numerosísimas quejas, ya que es bastante habitual ver perros sueltos por la urbanización.

Durante este año se han producido ataques de los mismos a vecinos, trabajadores de la Entidad, trabajadores de la Mancomunidad y a otras mascotas. Les rogamos den aviso a la Policía Local y denuncien ante la misma cualquier situación que vean de este tipo. Se recuerda que está prohibida la entrada de perros al parque infantil. Sólo puede sancionarse y denunciar al propietario del perro si la Policía Local es testigo visual o bien la denuncia la realiza la persona que ve la infracción. Se ruega colaboración y responsabilidad a los dueños.

Seguridad Vial.

Se reciben muchísimas quejas sobre la conducta irresponsable de conductores, vecinos y no vecinos, por la excesiva velocidad, adelantamientos, incumplimiento de señales de dirección prohibida y de aparcamiento, etc. de los vehículos dentro de la urbanización, en especial en la Avenida Pinar de la Juliana y la calle Cedro, en una zona residencial cuya velocidad máxima es de 30 km/h. Rogamos colaboración.

La Policía Local de Bollullos ha elaborado un plan de regulación de tráfico que contempla cambios diversos e instalación de badenes sobre elevados tipo lomo de asno, badenes que el Ayuntamiento se ha comprometido a instalar en cuanto dispongan de dotación presupuestaria.



EL CONSEJO RECTOR  
DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA DE CONSERVACION PINAR DE LA JULIANA.