

E.U.C.C. PINAR DE LA JULIANA **MEMORIA DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2017**

1.- ESTADO ECONÓMICO. CIERRE CONTABLE EJERCICIO 2017.

TESORERÍA A 1 DE ENERO DE 2017	218.675,32 €
INGRESOS EJERCICIO 2017	
INGRESOS POR CUOTAS EJERCICIO 2017	566.292,18 €
INGRESOS POR RECOBRO EJERCICIO 2017	138.157,85 €
INGRESOS EXTRAS 2017	22.710,22 €
ENDOTERAPIA + GRADEO 2017	13.829,93 €
SUMATORIO INGRESOS	740.990,18 €
PAGOS EJERCICIO 2017	
	-932.186,79 €
TESORERÍA A 31 DE DICIEMBRE DE 2017	TOTAL 27.478,71 €

TESORERÍA A 31 DE DICIEMBRE DE 2017	
DISPONIBLE EN CAIXA SEVILLA	16.248,25 €
DISPONIBLE EN CAIXA BOLLULLOS	1.795,40 €
DISPONIBLE EN IBERCAJA	9.125,38 €
DISPONIBLE EN CAJA	309,68 €
TOTAL	27.478,71 €

2.- MOROSIDAD.

En el ejercicio correspondiente a 2017, la morosidad que soporta la EUCC por impago de las cuotas de participación que están obligados a abonar los propietarios asciende a un total de **1.000.000,00** euros aproximadamente, pendientes de concretar intereses de demora.

En el año 2017 Tesorería ha recobrado de propietarios en mora la cantidad total aproximada de **138.157,85** 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.

Se han mantenido reuniones periódicas con la responsable del área de recaudación del Ayuntamiento, para interesarnos por el estado en el que se encuentran los procedimientos abiertos contra los deudores de la Entidad de Conservación.

VÍA JUDICIAL. Actualmente se encuentran iniciados más de 160 procedimientos judiciales contra propietarios en mora, habiéndose concluido con éxito más de 40 procedimientos lo que ha supuesto un recobro en este ejercicio de 138.157,85 €. La cantidad a recuperar a corto/medio plazo es aproximadamente de 200.000,00 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.

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 por parte del personal de conserjería, señal de televisión, asistencia para averías, servicios proporcionados por la Gerencia y el resto de los 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 100.000,00 euros, sin incluir intereses de demora, cantidad que se espera aumentar a lo largo del año y que puede ser ingresado a corto y medio plazo.

Se ha procedido al embargo de dos parcelas a los antiguos promotores, para hacer frente al pago de parte de la deuda que tienen contraída con la Entidad de Conservación desde el año 2011 y que en la actualidad asciende a 500 000 €.

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 las zonas deterioradas del césped de los parterres públicos.
- Replantación en accesos a la urbanización y zona de gerencia.
- Colocación de jardineras en accesos de la urbanización.
- Labores de mantenimiento y conservación del parque infantil. Además de las tareas habituales, se ha realizado la reparación de la tirolina, aplicación de tratamiento en el suelo de caucho y pintado de elementos de madera (juegos, bancos y traviesas).
- Labores de mantenimiento y conservación del circuito biosaludable.
- Vallado de la manzana del acopio.
- Limpieza del aljibe, instalación de sistema de cloración y realización de protocolo de sanitario.
- Limpieza los pozos de la red de saneamiento e imbornales de la urbanización, como todos los años.
- Limpieza frecuente de la zona de contenedores.
- Ornamentación floral de la fuente de entrada y jardineras.

- Sustitución de balizas de iluminación en acceso norte.
- Reposición del sistema de riego de arbustos en perímetro de la urbanización.
- Plantación de buganvillas en el perímetro de Gerencia, a la entrada de la urbanización
- Replantación de arbustos en zona de entrada colindante a la carretera.

4.- GRADEO.

En cumplimiento del artículo 10, h) de los Estatutos de la Entidad, 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.

En este ejercicio se mantuvieron varias reuniones con la responsable de Medio Ambiente del Ayuntamiento, en las que se solicitó al mismo, que iniciara el procedimiento de notificación a los propietarios de parcelas de la obligación que tienen de mantener limpias y en buen estado sus propiedades. Dicha notificación no se realizó correctamente por el Ayuntamiento, por lo que tuvo que repetirse el procedimiento desde el inicio, lo que supuso, que llegase el verano y que un gran número de parcelas se encontraran sin gradear, sobre todo, las pertenecientes a las entidades bancarias.

La Entidad de Conservación solicitó por escrito en reiteradas ocasiones al Ayuntamiento que fuera él mismo el que gradeara dichas parcelas mediante mandato de ejecución, al ser el Ayuntamiento la Administración actuante. Dada la importancia de este tema, fue tratado en un pleno municipal del mes de julio, consiguiendo que el Ayuntamiento, aunque tarde, viniera a gradear las manzanas verdes públicas.

Recordamos, tal y como se acordó en la Asamblea celebrada en 2017, que la Entidad demandará a los propietarios que incumplan el artículo 10 h) de los Estatutos, referente al mantenimiento de conservación y limpieza de las parcelas y al vallado de las mismas. Las parcelas han de estar limpias antes del 1 de junio de cada año, para reducir al máximo el riesgo de incendio.

5.- TRATAMIENTOS FITOSANITARIOS.

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.

Debido a la proliferación de roedores detectada en este ejercicio, se comenzó octubre un tratamiento de choque para la desratización, consistente en la colocación de trampas con cebo, en doce intervenciones repartidas en 10 meses de tratamiento.

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

- Fumigación mediante insecticida biológico en la manzana 22.

- 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, al 100% durante un año. Sirviendo además para el control preventivo del tomicus.

La Entidad ha realizado el tratamiento de endoterapia en las zonas públicas (zonas verdes, parque infantil, circuito biosaludable, ...) 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.

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).

Desde el Consejo Rector se está estudiando la viabilidad de la instalación de otras medidas adicionales de control y vigilancia.

7.- MANTENIMIENTO ELÉCTRICO, TELEVISIÓN.

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.

Se han realizado, con gran dificultad debido a lo obsoleto de la instalación, numerosas reparaciones en la instalación de la antena de televisión y en su red de distribución. Siendo el coste total de dichas reparaciones 30.525,53 €.

Les recordamos que, tal y como se comunicó en la Asamblea celebrada en 2017, la Entidad ha dejado de prestar el servicio de la instalación de televisión el 30 de abril de 2018. Les informamos que la Urbanización dispone de fibra óptica, pudiendo ser contratada por los propietarios a las distintas compañías, accediendo así a los canales de televisión.

8.- TELECOMUNICACIONES.

El Consejo Rector ha mediado para desbloquear los impedimentos en la instalación de un mástil de telefonía con altura suficiente para dar cobertura de telefonía móvil a la totalidad de la E.U.C.C. (zona norte y zona sur). Se ha solicitado la instalación de dicho mástil en la parcela de la Urbanización prevista en el Plan Parcial para tal fin (M39). Con ello se pretende acabar con las graves deficiencias que sufrimos todos los vecinos, de manera que podamos comunicarnos a través de cualquier compañía, eligiendo cada propietario la más acorde a sus necesidades, sin depender de la cobertura de telefonía que actualmente nos ofrece una antena situada en una

parcela privada, cuyo funcionamiento depende de terceros y sobre la que, además, existe una orden de derribo por haber sido colocada de manera ilegal.

9.- 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 han cambiado el cuadro de mandos de apertura y la placa base del telefonillo de la zona sur y se ha colocado un lazo magnético en la barrera de salida de la zona norte para disminuir el número de siniestros por impacto de vehículos contra la barrera.

10.- POZO DE BOMBEO DE AGUAS RESIDUALES.

Como todos los años se han realizado dos intervenciones para la limpieza del pozo de bombeo de aguas residuales mediante vehículo mixto de impulsión-succión.

Se ha realizado la revisión y mantenimiento de los equipos de bombeo, realizándose la reparación de una de las bombas, sustituyéndose la camisa de refrigeración y el caracol que se encontraban deterioradas por el uso. Instalándose, además, una válvula de aire, que reduce el sufrimiento de la instalación y aumenta su durabilidad.

11.- PARADA AUTOBUS DE LINEA DAMAS.

El Consejo Rector ha mantenido varias reuniones con el Sr. Alcalde para tratar la reivindicación histórica de la colocación de una parada de autobús frente a la parada existente de la zona norte. En esas reuniones se ha manifestado al Sr. Alcalde de que dentro del Plan de Movilidad Sostenible del Municipio, se contemplen las necesidades de la Urbanización La Juliana, dado el alto índice de usuarios que no dependerían así de la utilización forzosa de un vehículo privado.

Dentro de las reuniones mantenidas, una de ellas ha sido con la presencia del gerente y los técnicos del Consorcio de Transportes, comprometiéndose a la realización de un informe técnico de viabilidad de la implantación de dicha parada y solicitando al servicio de Carreteras de la Junta de Andalucía su autorización para su implantación.

12.- SOLICITUD DE CARRIL BICI.

En las reuniones mantenidas con Alcaldía se ha solicitado la promoción, con las Administraciones pertinentes, de la construcción de un carril bici que conecte la Urbanización con el casco histórico, comunicándonos que actualmente no existe presupuesto en ninguna de las Administraciones para su ejecución.

13.- ASFALTADO DE VIALES Y COLOCACIÓN DE BADENES.

Tras varias reuniones con el Sr. alcalde del municipio, la Entidad ha conseguido que el Ayuntamiento destine una parte de los fondos del plan SUPERA de 2019 al asfaltado de viales de la urbanización. Indicándonos desde el consistorio que se prevé el asfaltado de unos 9.000 m² y la colocación de badenes reductores de velocidad en las zonas de actuación que lo precisen.

14.- 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.

15.- INVERSIONES EJECUTADAS. PROYECTOS EN ESTUDIO.

INVERSIONES

Estación de bombeo.

Como consecuencia del vertido de aguas fecales en el aljibe y según las indicaciones de Sanidad, se ha efectuado el vaciado, la limpieza y la desinfección del aljibe, además de la independización del aljibe de agua de riego (instalación de titularidad municipal) del estanque y de la arqueta de saneamiento ubicadas en la parcela de Club.

Se ha sustituido el sistema de bombeo existente, instalado dos bombas de eje vertical, un motor auxiliar para el arranque y el cuadro eléctrico que las alimenta. Ha sido necesario además ejecutar la superficie de apoyo de la nueva instalación, mediante estructura metálica de trames.

Se ha puesto en marcha un protocolo sanitario para el tratamiento del agua del aljibe, para lo cual se ha instalado un sistema de cloración de agua con panel analizador, bomba dosificadora y depósito.

Circuito Biosaludable

Con el fin de poner en valor la zona verde correspondiente a la manzana 10 de la urbanización, se ha ejecutado el proyecto del circuito biosaludable mediante la construcción de caminos peatonales, que respetan las pendientes naturales de terreno y la vegetación existente, instalando a lo largo del recorrido aparatos deportivos, consiguiéndose una zona de paseo y disfrute para todos los vecinos.

Próximamente se procederá a la colocación de bancos en la zona próxima a la orilla del canal.

PROYECTOS EN ESTUDIO.

- Iluminación del parque infantil
- Iluminación del Circuito Biosaludable.
- Colocación de aparatos de calistenia.

16.- DEMANDA DCM.

Actualmente se pagó la cantidad reclamada ascendente a 60.831.61 €, por lo que ya no queda mas que reclamar por este asunto, que trataba de los años 2010 – 2011.

17.- VARIOS

Árboles secos.

Recordamos a los propietarios con pinos secos afectados por el tomicus, su obligación de talar los mismos y replantar dos 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 URBANISTICA COLABORADORA DE CONSERVACION PINAR DE LA JULIANA.