

E.U.C.C. PINAR DE LA JULIANA
MEMORIA DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2023

1.- ESTADO ECONÓMICO. CIERRE CONTABLE EJERCICIO 2023.

| | |
|--|---------------------------|
| TESORERÍA A 31 DE DICIEMBRE DE 2022 | 396.887,33 € |
| INGRESOS 2023 | |
| INGRESOS POR CUOTAS EJERCICIO 2023 | 661.096,62 € |
| INGRESOS RECOBRO | 82.103,62 € |
| INGRESOS EXTRAS 2023 | 8.431,54 € |
| GRADEO | 5.349,87 € |
| SUMATORIO INGRESOS | 756.981,65 € |
| PAGOS 2023 | |
| PAGOS IBERCAJA | 832.758,57 € |
| PAGOS CAIXA | 24.244,97 € |
| PAGOS EJERCICIO CAJA | 307,47 € |
| PAGO CON TARJETA | 586,13 € |
| PAGOS 2023 | 857.897,14 € |
| TESORERÍA A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 | TOTAL 295.971,84 € |

| | |
|--|---------------------|
| TESORERÍA A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 | |
| DISPONIBLE EN IBERCAJA | 184.518,35 € |
| DISPONIBLE EN CAIXA | 111.127,67 € |
| DISPONIBLE EN CAJA | 285,42 € |
| DISPONIBLE EN TARJETA | 40,40 € |
| TOTAL | 295.971,84 € |

| | |
|---------------------------------|---------------------|
| SITUACIÓN CONTABLE | |
| SUBVENCION EBAR | 230.000,00 € |
| SALDO REAL | 65.971,84 € |
| PENDIENTE DE PAGO A PROVEEDORES | 119.999,42 € |
| TOTAL | -54.027,58 € |

Recibos pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2023 1.165.832,49 €

2.- MOROSIDAD, RECOBRO Y MODIFICACIÓN ESTATUTARIA

| Año | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| Cuotas Totales | 566292,18 | 636038,00 | 572400,04 | 545820,09 | 568699,41 | 666.500,80 | 656.123,88 |
| Recobros | 138157,85 | 174759,79 | 244484,45 | 131394,30 | 378415,64 | 78.231,91 | 82.103,62 |
| Pagos | 941745,64 | 725121,84 | 870828,64 | 787943,98 | 795557,35 | 820.014,79 | 856.837,92 |

Recobro Ejercicios 2015 a 2023**1.661.725,87€****Morosidad a 30/04/2024****1.221.340,87**

Se celebra Asamblea General Extraordinaria el 16 de mayo de 2023, donde se aprobó por unanimidad el siguiente punto del orden del día:

1.- Modificación de los apartados e) y f) del artículo 10 de los Estatutos de la Entidad para adecuar su redacción a lo previsto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y al Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, que aprueba el Reglamento General de dicha Ley, en relación con los procedimientos administrativos y judiciales que proceda entablar frente a los propietarios morosos en reclamación de las cantidades que adeuden. Acuerdos que procedan.

TEXTO APOBADO:

“e) Satisfacer en el plazo previsto las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios y extraordinarios de la Entidad, a cuyo fin se fijarán por el Consejo Rector la cuantía que corresponda satisfacer a cada miembro, en función de las bases que se fijan en estos Estatutos y las cuotas de participación aprobadas por la Asamblea General.

El impago en el plazo establecido de la cantidad asignada a cada miembro podrá acarrear la suspensión de derechos sociales, y muy señaladamente el de voto, sin perjuicio de instar su exigencia por la vía de apremio de conformidad con lo establecido al respecto por la normativa urbanística. Asimismo, la Entidad podrá acudir a la jurisdicción de orden civil para hacer efectivas las obligaciones dinerarias incumplidas por los asociados.

En el supuesto de subrogarse un nuevo adquirente en los derechos y obligaciones del miembro moroso, aquél vendrá obligado a satisfacer a la Entidad de Conservación las cuotas pendientes de pago.

f) Las cuotas resultantes se harán efectivas por cada asociado en la forma y condiciones que acuerde la Asamblea General o, por su delegación expresa, el Consejo Rector. Con carácter general, las cuotas se harán efectivas en el plazo de un mes a contar desde el momento de la aprobación del presupuesto, o desde el momento en que se haya adoptado el respectivo acuerdo de aprobación de gasto.

Si la deuda no fuese satisfecha, en el plazo general o en el que expresamente se haya establecido de acuerdo con lo establecido en la letra e) anterior, el propietario moroso será requerido de pago por el Presidente del Consejo Rector. Si el impago persistiese después de transcurrido un mes desde que se le practicó el requerimiento, el Consejo Rector podrá optar entre exigirle el cobro en vía administrativa mediante apremio del Ayuntamiento de Bollullos de la Mitación, acudir a la jurisdicción de orden civil para hacer efectiva la obligación dineraria no satisfecha, o ejercitar ambas a la vez.

En el requerimiento que se efectúe al deudor debe hacerse constar la Asamblea en que se aprobaron los presupuestos o gastos que constituyen la base de la deuda sobre la que se giraron las correspondientes derramas, concediéndole al socio el plazo de un mes para que pague la deuda vencida y no satisfecha, tal y como se acaba de exponer.

Transcurrido un mes desde que fue requerido de pago el propietario moroso, la cantidad adeudada devengará el interés legal incrementado en dos puntos.

Las cantidades adeudadas se acreditarán mediante certificación expedida por el Secretario del Consejo Rector con el visto bueno del Presidente.

Expedida la certificación indicada, el Consejo Rector, en el supuesto de que optase por utilizar el procedimiento de apremio administrativo, formulará la correspondiente solicitud al Ayuntamiento de Bollullos de la Mitación, para que inste los trámites pertinentes contra el deudor, hasta obtener el cobro de la cantidad debida, más el interés legal incrementado en dos puntos, que se ingresarán en la cuenta bancaria que titule la Entidad. Todo ello sin perjuicio de los recargos e intereses de demora que correspondan, de acuerdo con lo establecido por la legislación tributaria en caso de exacción por vía de apremio.

En el caso de reclamación de la deuda impagada en la jurisdicción de orden civil, el Consejo Rector instará la tramitación legal y procesal correspondiente, a cuyo efecto todos los miembros de la Entidad se someten expresamente a la jurisdicción de los juzgados y tribunales de Sevilla.

Todos los gastos judiciales o extrajudiciales, así como de mera gestión de cobro, incluidas las costas judiciales o administrativas, honorarios de abogados y procuradores de los tribunales y tasas judiciales, que se originen como consecuencia de la reclamación de cantidades impagadas, serán de cuenta del miembro moroso.”

Durante el año 2023 y el primer trimestre de 2024, la ratificación de la modificación de los Estatutos por parte del Ayuntamiento de Bollullos de la Mitación ha sufrido numerosas vicisitudes, entre ellas la tardanza en la creación del Registro de Entidades Urbanísticas, el informe jurídico favorable, el informe económico favorable, retirada de este punto en el orden del día del Pleno del Ayuntamiento en el mes de marzo, etc.

Finalmente, el 14 de mayo de 2024, se ha aprobado en el pleno municipal del Ayuntamiento de Bollullos de la Mitación, la ratificación de la modificación estatutaria con el voto favorable de los nueve concejales que gobiernan en el Ayuntamiento, una abstención y cinco concejales, que se ausentaron del pleno, a la hora de votar este punto. En el portal del Ayuntamiento podrá acceder a esta sesión del pleno.

Esto ha originado la imposibilidad de interponer demandas contra los propietarios en mora, por lo que es necesario subir las cuotas un 10%, al cerrar el ejercicio en negativo, o disminuir las horas de vigilancia que en los últimos años se han visto incrementadas en un 100 %.

3.- INCORPORACION DE LA EBAR A LAS INSTALACIONES GENERALES QUE GESTIONA ALJARAFESA

El pasado mes de febrero de 2023, se firmó, entre D. [REDACTED], Presidente de la Empresa Mancomunada del Aljarafe S.A. (ALJARAFESA) y D. Juan Santana Ramírez, Presidente de la E.U.C.C. Pinar de La Juliana, el Convenio impulsado por el Sr. Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Bollullos de la Mitación, D. Fernando Soriano, destinado a la incorporación de las Instalaciones de Bombeo de Aguas Residuales de la urbanización (EBAR), a las instalaciones generales que gestiona Aljarafesa.

Para la recepción de dichas instalaciones por parte de ALJARAFESA, fue necesaria la realización de una serie de obras de adaptación y mejora de la EBAR, conforme a los requerimientos de ALJARAFESA.

La subvención finalista que el Ayuntamiento concedió a la Entidad Urbanística el pasado 22 de diciembre 2022, por importe de 230.000 euros, se aplicó a la realización de estas obras.

Para la entrada en vigor de los acuerdos mencionados fue necesaria la ratificación en Asamblea General Extraordinaria de los mismos, celebrada el 22 de febrero de 2023 donde se aprobaron por unanimidad los siguientes puntos del orden del día

ORDEN DEL DÍA

1.- Ratificación del Acuerdo suscrito entre el Sr. Presidente y el Ayuntamiento de Bollullos de la Mitación, sobre adecuación a normativa de la Estación de Bombeo de Aguas Residuales (EBAR), y de concesión de subvención finalista, por importe de 230.000.- €, a la Entidad para sufragar el coste de las obras necesarias para dicha adecuación, con carácter previo a su recepción por Aljarafesa para hacerse cargo de su conservación y mantenimiento.

Leído el acuerdo, se somete a votación y se aprueba, por unanimidad, 55,74056 % (ANEXO 1).

2.- Ratificación del Acuerdo suscrito entre el Sr. Presidente y Aljarafesa, sobre asesoramiento, apoyo técnico, verificación de las condiciones de diseño y ejecución de las actuaciones para la adaptación a normativa de la EBAR, como garantía de su posterior incorporación a las instalaciones generales de Aljarafesa como órgano de gestión directa de la Mancomunidad de Municipios del Aljarafe para la prestación de los servicios hidráulicos del municipio de Bollullos de la Mitación.

Leído el acuerdo, se somete a votación y se aprueba, por unanimidad, 55,74056 % (ANEXO 1).

3.- Habilitación al Sr. Presidente para la suscripción de los documentos y contratos que se precisen para llevar a efecto el buen fin de los Acuerdos suscritos con el Ayuntamiento de Bollullos de la Mitación y con Aljarafesa, respectivamente, sobre adecuación a normativa de la EBAR y posterior recepción de la misma por Aljarafesa, dando cuenta de dicha gestión a la Asamblea General.

Sometido este punto a votación, se aprueba, por unanimidad. 55,74056%

La firma de este acuerdo supuso el punto y final a diez años de lucha y reivindicaciones, numerosas reuniones tanto con ALJARAFESA como con el Ayuntamiento, en defensa de los intereses de los propietarios de la Urbanización, consiguiendo el Consejo Rector el objetivo de evitar una importante derrama por vecino.

A día de hoy se han ejecutado las obras y recepcionado las mismas tanto por Aljarafesa como por el Ayuntamiento. Dispone de toda la documentación al respecto en la página web de la E.U.C.C. Pinar de la Juliana,

<https://pinardelajuliana.org/finalizacion-de-la-obra-de-la-estacion-de-bombeo-de-aguas-residuales/>

4. SERVICIO DE AUTOBÚS

Es en abril de 2023, cuando se realizan las obras de adaptación de las cancelas de entrada de la Urbanización, con el fin de cumplir con las dimensiones de hueco mínimas exigidas por el Consorcio de Transportes, para el establecimiento de una Parada de Autobús que comunique a los vecinos de la Urbanización La Juliana con el municipio de Bollullos de la Mitación.

El Consorcio de Transporte solicitó la ampliación de las dimensiones del hueco de paso de las cancelas para así poder instalar una parada de la línea M-169 en la dársena que se dejó prevista junto a la puerta del recinto de basuras.

Se procedió previamente a la reducción de las isletas existentes en la entrada conforme a las especificaciones técnicas del Servicio de Carreteras de la Junta de Andalucía para facilitar la entrada de vehículos pesados y Autobuses.

La imposibilidad de giro por las dimensiones del autobús motivó la necesidad de su entrada en la urbanización para dar la vuelta en la rotonda de entrada, volver a salir y recoger a los viajeros en la mencionada dársena.

Esta reivindicación del Consejo Rector, que durante años ha dirigido al Consorcio de transportes, ha sido atendida **parcialmente**, gracias a la mediación del Ayuntamiento y de su Alcalde, Don Fernando Soriano, que en su última reunión del 6 de febrero de 2023 con el nuevo Gerente del Consorcio de Transportes Metropolitano de Sevilla, defendió la necesidad de comunicar la Urbanización La Juliana (zona Norte y Sur) con el municipio, en condiciones de seguridad para todos los vecinos. Igualmente, en dicha reunión, se le dio traslado al nuevo Gerente de las firmas recogidas solicitando una lanzadera que conectara el municipio con la parada de metro.

5. MENCIONES HONORÍFICAS A LOS VIGILANTES DE LA EUCC

En 2023, el Departamento de Seguridad Privada de la Brigada Provincial de Seguridad Ciudadana del Cuerpo de Policía Nacional de Sevilla concedió dos "MENCIONES HONORÍFICAS TIPO B" a dos Vigilantes de Seguridad de nuestra Urbanización por su especial dedicación y empeño en el cumplimiento de sus obligaciones habituales y más concretamente por su firme actuación ante un ciudadano que pretendía entrar sin identificarse poniendo en tela de juicio su labor y las funciones que tienen encomendadas y amparadas por la Ley de Seguridad Privada.

Recientemente nos informan que también se le ha concedido "MENCIONES HONORÍFICAS TIPO B" a otro de nuestros vigilantes.

6. TRABAJOS DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

Las actuaciones de conservación y mantenimiento que se han realizado en la urbanización durante el año han sido varias, tales como repintado de cancelas y cartelería, reparación, limpieza, etc.



Pintado del Cerramiento del Parque Infantil



Lijado de los bancos



Lijado y Barnizado de Papeleras



Lijado y Barnizado de Farolas



Badenes de Avd. Pinar de La Juliana, calle Jara,



calle Romero y calle Retama.



Repintado de las Cancelas en ambas zonas



Reparación de Bordillos rotos en el recinto de Basuras



Reparación de Acerado Perimetral de la Gerencia



Reparación Obstrucción del Imbornal de entrada



Zona Norte construcción de nueva arqueta



Reparación de talanqueras



Limpieza de canaletas perimetrales



Limpieza Canaletas



Limpieza de final de canaleta con paso de carretera



Desbroce del canal



Eliminación de Alcorque de Entrada en Zona Norte



Repintado de puertas de Zona de basuras



Colocación de tramex de protección de canaleta para paso de vehículos



Colocación de señal a la entrada de la Urbanización

Se ha continuado con el repintado de farolas en diferentes calles de la urbanización (zona Norte y zona Sur) y próximamente se realizará el repintado de la señalización viaria horizontal.

7. Limpieza y poda de la MANZANA I

En este ejercicio se han realizado labores de limpieza en la Manzana 1, espacio comprendido entre calle Acacia y la carretera A-474.

Dichas labores consistieron en limpieza y poda de arbolado existente, así como, de seto perimetral (adelfas) y desbroce de malas hierbas, incluyendo la limpieza y acondicionamiento del cortafuego existente, dado el alto riesgo de incendio en esta zona.



8. ADAPTACION A NORMATIVA

Debido al cambio de la normativa sanitaria en relación a las instalaciones de riego, aquellas instalaciones como la nuestra, consideradas hasta este momento de “bajo riesgo”, han pasado a ser “instalaciones de alto riesgo”.

Desde el Servicio Andaluz de Salud, se pretende ejercer un mayor control de posibles riesgos de proliferación de legionelosis.

Con arreglo a esta normativa, se llevaron a cabo las actuaciones necesarias para la adaptación, acometiendo una serie de modificaciones y controles en nuestro actual sistema de riego, aljibe incluido.



9. 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.

El 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.

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.

Por otra parte, el Ayuntamiento, a través de la empresa AD Plagas ha realizado el tratamiento contra el mosquito transmisor del virus del Nilo, en el parque infantil y en los imbornales y a través de la empresa ADECUA, ha realizado el tratamiento contra el mosquito en el canal.

En otoño de 2023 el técnico medioambiental de la urbanización, apreció los primeros síntomas de decaimiento del pino situado en Avenida Pinar de la Juliana, procediendo inmediatamente a realizar cuanto ha sido necesario aunque la situación del mismo ha sido irreversible.

En la actualidad se está realizando tratamiento contra el tomicus piniperda en los ejemplares de las zonas verdes públicas, recomendando a los particulares realizarlo en las parcelas privadas.

Recordamos a los Sres. Propietarios que, en caso de que algún pino sea afectado por esta plaga y tenga que ser talado dentro de una vivienda previa autorización municipal, el propietario deberá reponer dos ejemplares dentro de su misma parcela, en cumplimiento del art. 33 de las ordenanzas del Plan Parcial, llevándose un control exhaustivo tanto por parte del Ayuntamiento como de la Dirección técnica medioambiental de la EUCC.

10. VIGILANCIA

Les recordamos las medidas de seguridad que se nos indican por parte de las Fuerzas del Orden y Seguridad del Estado y nuestro servicio de vigilancia, tales como:

- Revisar periódicamente vallado exterior.
- Vivienda con apariencia de estar habitada (luces encendidas, ropa tendida ...).
- Evitar comentarios en foros, tales como: ausencias, desplazamientos, medidas adoptadas al respecto (alarmas, temporizadores...).
- Sensores de presencia con focos.
- Alarma si lo estima conveniente.
- Contrastar datos sobre las personas que acceden a nuestra vivienda (personal de limpieza, jardinería, reparaciones ...).
- Avisar en garita sobre posibles visitas y personal ajeno a la urbanización.

11. VARIOS

Árboles secos.

Recordamos a los propietarios con pinos secos afectados por enfermedad, su obligación de talar los mismos y replantar dos tal como indica el Plan Parcial de La Juliana. 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 recordamos 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, está prohibido hormigonar las 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.