

# **SOCIETAT COOPERATIVA CATALANA CONSUMS I SERVEIS DE VALLPINEDA CIRCULAR INFORMATIVA: JULIO 2021**

Apreciados convecinos de Vallpineda.

Los últimos 18 meses han sido un tiempo difícil para todos. El aislamiento, las enfermedades, la repercusión económica son elementos que nos han afectado a todos en mayor o menor medida. Nuestras vidas se han visto alteradas por esta pandemia. La Cooperativa ha hecho y hace un gran esfuerzo para ayudar y solventar, en la medida de lo posible, las situaciones y complejidades que se han ido presentando en la Urbanización durante este periodo.

Una de las actuaciones que se han visto afectadas ha sido la posibilidad de convocar la Asamblea General de Socios. La intención del Consell Rector ha sido siempre realizarla en cuanto las condiciones sanitarias lo permitiesen y, en ese sentido, se ha ido consultando periódicamente a las autoridades competentes para ver la forma y el modo de realizarla. Nuestras consultas han sido respondidas en sentido negativo, tanto presencialmente (por motivos sanitarios y limitaciones de reunión) como telemáticamente (actualmente al ser una junta de más de 1.100 cooperativistas, los organismos oficiales nos obligaban a garantizar que TODOS los cooperativistas tuvieran los medios necesarios para participar por videoconferencia).

Esperando que lo peor de la pandemia quede atrás, existe una voluntad de poder convocar la Asamblea General de Socios, siempre y cuando se cumplan, en la fecha prevista, las medidas sanitarias necesarias, estando sujetas a posibles anulaciones o cambios dependiendo de la situación sanitaria.

**Destacamos la IMPORTANCIA PARA LOS SOCIOS DE ASISTIR a la próxima reunión de la Asamblea General cuando permita ser convocada por las autoridades competentes**, de lo que les mantendremos informados previamente, donde además de proceder a los trámites relacionados con la aprobación de las cuentas anuales de los dos ejercicios contables 2019 y 2020, **se adoptarán acuerdos vitales para el futuro de Vallpineda**, con el fin de evitar que vuelvan a instaurarse intereses particulares que vayan en contra de la colectividad.

En esa reunión se adoptarán acuerdos y se trasladará información sobre la existencia de un grupo reducido de vecinos que en este entorno de dificultades generado por la crisis sanitaria, aprovechando las restricciones legales para la celebración de la Asamblea General de Socios, lejos de mantener una actitud colaborativa en estos momentos de dificultad, han decidido aprovechar esa coyuntura para desarrollar una campaña contra Vallpineda actuando bajo criterios unilaterales y sin legitimación, ante los organismos públicos, con el fin de separarse de las decisiones que fueron adoptadas en su día por los socios en Asamblea General. Tales comportamientos pueden afectar negativamente a los socios, sin perjuicio de la posible confusión que pudiera generar la difusión en redes sociales de falsas informaciones sobre la evolución económica de la sociedad Cooperativa y de Fondat S.A., desluciendo la transparencia de su órgano de gobierno, y cuyo fin último persigue abordar el acceso a los propios órganos representativos para quebrar con el modelo de desarrollo que tan buenos resultados viene proporcionando a Vallpineda.

Actualmente FONDAT S.A. también goza de muy buena salud económica fruto del cambio de modelo de gestión propiciado por la Junta, aprobado por sus socios, y que supuso un importante avance para la Sociedad, estableciendo sistemas de control para garantizar que nadie con intereses particulares

volviera a poner en riesgo a la Sociedad y a los activos de Vallpineda, cuando con frecuencia se hacía descansar todo el futuro de los socios en la confianza de una apuesta personal hacia una única empresa externalizada, pese a que la experiencia anterior mostraba con habitualidad la falta de garantías empresariales o de soporte empresarial. El actual modelo implantado desde en el año 2015 tras la recuperación de las instalaciones desde la empresa que se posicionó en el incumplimiento reiterado del contrato, impago de las rentas (92 mil euros), incumplimiento de los compromisos de inversión, y negando la entrega de las instalaciones, finalmente bajo el paraguas de un concurso de acreedores, permite no volver a recaer en antiguos errores de modelos de gestión, y actualmente durante estos años se recogen los frutos de un importante desarrollo de trabajo evitando aquella línea de gestión pasada.

La gestión directa de los activos mediante la explotación de aquellas áreas de actividad propia, sin agentes intermediarios ni externalizados, y por otra parte limitando los contratos de explotación con terceros sin entrega de las instalaciones y diversificando en varios agentes especializados cada actividad, sólo dentro de su área profesional, como la escuela de tenis o stage de verano, está permitiendo el incremento de los ingresos de explotación y al mismo tiempo reduciendo los riesgos derivados de una pérdida del control directo de las instalaciones frente a situaciones incumplidoras, con el fin de facilitar la expulsión de la parte incumplidora, lo que ha permitido alcanzar una situación de estabilidad económica durante estos años a pesar de las restricciones de la economía derivadas de la pandemia sanitaria, y lo más importante, que los beneficios de la explotación vayan destinados a la reinversión, mejora y creación de nuevas instalaciones, destinos que venían negados en anteriores modelos de explotación.

El actual sistema de desarrollo para el fomento de actividades socio-deportivas en Vallpineda ha permitido que los ingresos sí se destinen a la propia Vallpineda y no a terceros con voluntad de enriquecimiento y por tanto en detrimento de Vallpineda, sacando las instalaciones de la decadencia del pasado y posicionándolas siempre en cumplimiento de normativa legal. El actual modelo de gestión sí permite y ha permitido no sólo salir de la crisis de tesorería que fue lastrada hasta el límite y debió ser origen de una ampliación de capital, sino hacerlo con la renovación de los equipamientos, siendo también una realidad la disponibilidad de capacidad económica para la creación de nuevas instalaciones, y tal resultado sólo es debido al acierto de los socios para confiar en la apuesta del Consell Rector y Consejo de Administración hacia una gestión directa sin pérdida del control de los activos en Vallpineda, y no caer en la fácil tentación de promesas que constituyen proyectos visuales atractivos pero sin un soporte de garantías ni solvencia empresarial que los respalde.

La preocupación del Consell Rector también deriva de observar nuevamente el resurgir de intereses muy similares a los que tuvieron que ser superados en el pasado, de unos pocos que propician el abandono del modelo de gestión actual de probada eficacia, bajo alardes publicitarios, quienes paralelamente vienen proponiendo la división de Vallpineda y con ello la liquidación del modelo de servicios y mejoras actualmente existente en Vallpineda y sin el cual no podrían desarrollarse determinados servicios o la mejora de los que resultan deficientes, inclusive para el fomento de actividades socio-deportivas.

Por dicho motivo entendemos que **PRESERVAR VALLPINEDA** requiere el compromiso de todos sus socios y de su asistencia a la Asamblea General de Socios para evitar el retorno a épocas de malas gestiones en Vallpineda, y evitar de nuevo el resurgir de intereses ajenos a los de la colectividad amparados en muchas expectativas verbales desatendiendo sus riesgos -similares a los que después se tradujeron en malas realidades- siendo preciso preservar Vallpineda del retorno a malas prácticas e informaciones interesadas, para lo cual se precisa la colaboración de todos los socios.

**Estos aspectos sobre el futuro de Vallpineda serán trasladados con más detalles en la próxima Asamblea General de Socios, siendo por ello de vital importancia un especial esfuerzo por parte de los socios para asistir para que los socios continúen siendo los dueños de su futuro y los beneficiarios de las ventajas que reporta vivir en Vallpineda.**

Existe una indiciaria previsión supeditada a la autorización correspondiente, para que entre finales del mes de septiembre y mediados del mes de octubre pudiera ser celebrada la Asamblea General de Socios destinada a la aprobación de cuentas auditadas de 2019 y 2020, y presupuesto del año 2021. Asimismo, se abordarán otros asuntos de interés, que serán relacionados en el momento de la convocatoria de la junta, entre los que podemos avanzar como resumen:

**a) Procesos Urbanísticos de Reparcelación en ambos sectores de Vallpineda.**

**1. Sector Sitges**

El Ajuntament de Sitges ha iniciado un proceso de reparcelación económica que afecta a las 265 familias del Sector Sitges. Contra esta iniciativa se han presentado numerosas alegaciones, pendientes de respuesta administrativa. La asesoría jurídica de la Cooperativa ha presentado alegaciones contra el acuerdo del Ajuntament, de todos aquellos cooperativistas que las han solicitado.

Con esta reparcelación económica, el Ajuntament de Sitges pretende ocultar las consecuencias económicas de sus errores, imputándolos a los vecinos del Sector Sitges. Tras omitir, en el año 2006, la notificación en forma del inicio del proceso de reparcelación a todos los vecinos, cometió graves errores de estrategia jurídica en dos procedimientos contra vecinos de Vallpineda, originados en su negligencia de no haber inscrito en el Registro de la Propiedad los derechos adquiridos en el convenio urbanístico firmado con el inicial propietario del terreno de la Cooperativa, Sr. Casanova, en el año 1971. El resultado económico negativo de sus decisiones jurídicas es lo que pretende recuperar el Ajuntament de Sitges a través de la reparcelación económica, que no representará ninguna inversión en servicios ni mejoras de Vallpineda. Nuestra voluntad es oponernos a ella hasta la última instancia judicial.

**2. Sector Sant Pere de Ribes**

El Ajuntament de Sant Pere de Ribes tiene previsto iniciar un proceso de reparcelación económica que afectará a las 889 familias del Sector. En este caso, el Ajuntament ha negado a la Cooperativa una reunión urgente sobre este asunto para poder informar a todos los cooperativistas, solicitada repetidas veces desde el 5 de mayo de modo fehaciente, sin haber sido fijada la misma. A causa de ello, solo se conocen comentarios y rumores sin rigor; una vez obtenida la información correcta, se comunicará por circular informativa a los vecinos del Sector de Sant Pere de Ribes.

En ambos casos, se han detectado actuaciones de un grupo muy concreto de vecinos que están fomentando el proceso de reparcelación sin atender a los intereses del conjunto de socios, y actuando al margen de ellos, quienes han mantenido reuniones con ambos Ayuntamientos sobre las reparcelaciones, cada uno con estrategias propias y no validadas por la Asamblea General ni el Consell Rector de la Cooperativa, que es quien representa a la totalidad de los cooperativistas. Constituye un hecho de extrema gravedad teniendo en cuenta los importes que reclama el Ayuntamiento de Sitges a los propietarios de Sitges, que rondaría alrededor de 30.000€ por vivienda. Aún conociendo la situación provocada en el sector de Sitges Vallpineda, dicho reducido grupo de vecinos del Sector de Sant Pere de Ribes ha solicitado la recepción del sector al Ajuntament de esta zona, todo ello sin la aprobación de la Asamblea (que la formamos todos) y sin medir las consecuencias económicas que ello tendrá para cada una de las familias del sector de Sant Pere de Ribes de Vallpineda.

Es por todo ello que en este punto también es de VITAL IMPORTANCIA QUE TODOS LOS SOCIOS DE VALLPINEDA asistan a la próxima Asamblea General de Socios que se tiene proyectada celebrar. Es la única forma de no permitir que grupos aislados vulneren nuestros derechos y actúen a espaldas de todos poniendo en serio peligro la economía familiar, sin justificación alguna. Desde la Cooperativa estamos haciendo todo lo posible por detener cualquier acción de este tipo que pueda crear indefensión económica, la reparcelación del sector de Sant Pere de Ribes lleva inactiva desde el año 2001, razón de más para no activarla en estos momentos de quiebra económica de muchas familias por la situación de crisis provocada por la pandemia. Este esfuerzo para que no se vulneren los derechos de los socios está provocando mucha incomodidad a quienes lo han promovido y por ello publicitan constantes ataques a través de las redes sociales contra la Cooperativa y el Consejo Rector y por extensión a Uds. mismos al hacerlo contra el órgano que les representa a todos Ustedes, toda vez que la Cooperativa somos todos nosotros.

#### **b) Situación de la implantación del nuevo sistema de suministro de agua.**

En materia de gestión de agua, el Consell Rector partiendo siempre del agradecimiento a los socios por la comprensión y la colaboración ofrecida por la gran mayoría, era conocedor que de forma muy localizada los cambios se traducirían en una conducta crítica por algunos socios. En todo caso por responsabilidad y lealtad hacia la Cooperativa y sus convecinos, siendo conscientes que acarrearían críticas por la complejidad y esfuerzo que representarían los cambios, el Consell Rector se apartó de una fácil y cómoda postura continuista, abordando así las reformas necesarias del sistema de gestión del agua por la falta de viabilidad legal y económica de mantener el sistema de aforos que durante años ha regido en Vallpineda.

En su día el sistema de aforos había proporcionado ventajas a los vecinos cuando las circunstancias del agua eran diferentes. No obstante en la actualidad ese sistema viene a constituir un importante gravamen económico de incremento exponencial a causa de los elevados consumos, normativas de control medioambiental, y los costes tributarios que gravan el consumo del agua, que afecta por igual independientemente de la entidad gestora o suministradora, añadido a los costes de adquisición o generación de la materia prima o mantenimiento de redes de suministro, por tratarse de un bien de primera necesidad y habitualmente escaso.

Todavía en este momento debemos afrontar muchas reuniones incluyendo algunos posicionamientos puntuales contrarios a la adaptación al sistema, o solicitando tratamientos diferenciales respecto al resto de los socios, y en algunos casos también desarrollando posturas de crítica feroz hacia la Cooperativa y su Consejo Rector por más que tales adaptaciones sean de

ineludible observancia, aplicables en términos de igualdad entre los socios, sin que tengan cabida diferenciaciones ni entrar en incumplimientos legales de normativa medioambiental impuesta por la Agencia Catalana del Agua, en definitiva para evitar un incremento de los costes tributarios que actualmente son insostenibles y penalizan a todos los socios independientemente de si sus comportamientos son o no responsables, como conocen por las cuotas del canon del agua.

El incumplimiento del socio que presenta conducta obstructiva a respetar los acuerdos de las mayorías que fueron adoptados en Asamblea General de Socios, sólo se puede ver como una voluntad de aprovechamiento hacia el esfuerzo de los demás para evitar el control de sus propios consumos, que la Sociedad Cooperativa no puede aceptar por respeto a todos aquellos vecinos que sí han cumplido con sus obligaciones estatutarias y acuerdos asamblearios para un comportamiento responsable hacia la mejora económica de los propios socios.

La evolución de las obras de instalación de los equipos medidores por su envergadura; las dificultades de adaptación y procesos de programación de las instalaciones de comunidades de propietarios; las reparaciones y mejoras en la red de suministro con ocasión precisamente de tales obras; los sistemas electrónicos, informáticos y contables, y el establecimiento del sistema de pruebas, previo a la implantación del sistema, tiene el siguiente desarrollo que se abordará con más detalle en Asamblea General:

1. Plazo de puesta en marcha: como consecuencia de la pandemia sanitaria se han sufrido retrasos en el sistema de ejecución de las obras de instalación, proveedores, software y de los equipos telemáticos de lecturas; lo cual, junto con la tardanza en la ejecución de las adaptaciones de instalaciones que eran precisas en una parte de los edificios de comunidades de propietarios, ha determinado la existencia de un retraso en la puesta en marcha del sistema.

Asimismo, existe la voluntad de establecer un periodo transitorio de pruebas y comunicación del resultado de las mismas a los vecinos, antes de girar cuotas al cobro, a fin de que, con carácter previo, puedan conocer los promedios de consumos que actualmente mantienen y los costes que deberían soportar en base a sus comportamientos de consumo.

2. Cuotas: Se tiene previsto iniciar la generación de cuota individual por consumo el mes de octubre de 2021 (4º Trimestre), condicionado al cumplimiento de los plazos de prueba y a la adaptación al sistema con conexión a contador general/adaptación al sistema de batería de contadores por parte de las Comunidades de Propietarios. En caso contrario, se aplazará el inicio del cobro por cuota de consumo por medición real hasta el primer trimestre de 2022, liquidándose el Canon del Agua como hasta ahora, a fin de empezar el nuevo sistema de cuota facturando todos los conceptos del recibo individualizados según consumo.

Hay un mínimo de cooperativistas, así como algún representante de alguna comunidad de propietarios, después de que la práctica totalidad de propietarios y comunidades de propietarios hayan finalizado sus obras de adaptación, que pese al tiempo transcurrido y las moratorias concedidas, todavía no han iniciado siquiera las medidas de adaptación de sus instalaciones, sobre las que se aplicará el Reglamento Interno que fue aprobado por todos los socios en Asamblea General dentro de las previsiones anteriores. Aquellos propietarios que no hayan



permitido la instalación de su contador, y comunidades de propietarios que no hayan permitido la instalación del contador general a pie de calle, para eludir la contabilización de sus consumos, no tendrán la instalación que permita el suministro de agua. Las comunidades de propietarios/edificios que hayan finalizado toda la adaptación, incluida la batería donde se alojan los contadores, tendrán una cuota individualizada para cada vecino en función de su consumo de agua. Las comunidades de propietarios que tengan instalado el contador general a pie de calle pero sin adaptar su instalación con una batería, al no poderse individualizar los consumos de cada vecino, se tomará la medición total de toda la comunidad de vecinos y la cuota resultante deberá ser abonada por la comunidad de propietarios. Podrá cambiarse al sistema de cuota individualizada para cada vecino cuando hayan finalizado las adaptaciones internas e instalación de batería/s. La falta de adaptación impide tomar las medidas reglamentarias frente a la morosidad individual que vienen fijadas para la suspensión del suministro de agua, por falta de individualización ni posibilidad de medición del consumo en morosidad.

Los socios incurso en esta situación deben comprender que no resulta posible individualizar la cuota de consumo, ni dividir por iguales partes entre los vecinos el consumo general que reporte el contador general sin instalar las baterías, lo que implicaría que tanto si viven habitualmente como si no abonarían por iguales consumos -de lo que varios socios nos indican en congruencia no estar tampoco conformes-, pero tampoco disgregar la cuota en varias cuotas, para que la Sociedad Cooperativa gire una cuota individualizada del agua a cada vecino y no así a la comunidad de propietarios, por cuanto tal posicionamiento, esto es, que la morosidad de algún vecino de esa comunidad sin adaptar la afronte la Sociedad Cooperativa y no la comunidad de propietarios, significaría trasladar al resto de los socios -que sí han cumplido con la adaptación de sus instalaciones en su comunidad- esa morosidad que no les es propia y que es causa de la falta de adaptación de otra comunidad de propietarios.

Este posicionamiento en favor y en protección de todos los socios lo mantendrá el Consell Rector como principio de rectitud salvo que el conjunto de los socios en Asamblea General permita esas excepciones, a pesar de tener conocimiento de la divulgación por algunos miembros de comunidades de propietarios que la Cooperativa y su Consell Rector no es transparente por no acceder a tales diferenciaciones entre los socios, cuando precisamente es el resultado -ya informado- del cumplimiento de la norma vinculante para todos los socios, sus estatutos y reglamento interno aprobados en Asamblea General.

- c) **Presupuestos del ejercicio 2021:** Serán objeto de presentación en Asamblea General sin perjuicio de abrir un trámite de consultas previo que será avisado por los canales habituales de la Sociedad Cooperativa.
- d) **Cuotas:** En el corriente trimestre (julio-septiembre) se mantienen las mismas cuotas giradas en el segundo trimestre, tanto de la cuota general de Cooperativa como de la cuota especial de canon del agua.

Les mantendremos informados del momento en que se permita la celebración de la Asamblea General de Socios, si fuere preciso mediante circulares informativas, agradeciendo la ayuda, apoyo y colaboración que muchos cooperativistas vienen prestando para el buen funcionamiento de nuestra urbanización, mostrándoles por ello nuestra gratitud especialmente en estos momentos de dificultad derivada de la pandemia sanitaria.