

SOCIETAT COOPERATIVA CATALANA CONSUMS I SERVEIS DE VALLPINEDA CIRCULAR INFORMATIVA: JULIOL 2021

Benvolguts conveïns de Vallpineda.

Els últims 18 mesos han estat un temps difícil per a tots. L'aïllament, les malalties, la repercussió econòmica són elements que ens han afectat a tots en major o menor mesura. Les nostres vides s'han vist alterades per aquesta pandèmia. La Cooperativa ha fet i fa un gran esforç per a ajudar i solucionar, en la mesura que sigui possible, les situacions i complexitats que s'han anat presentant a la Urbanització durant aquest període.

Una de les actuacions que s'han vist afectades ha estat la possibilitat de convocar l'Assemblea General de Socis. La intenció del Consell Rector ha estat sempre realitzar-la quan les condicions sanitàries ho permetessin i, en aquest sentit, s'ha anat consultant periòdicament a les autoritats competents per a veure la forma i la manera de realitzar-la. Les nostres consultes han estat respostes en sentit negatiu, tant presencialment (per motius sanitaris i limitacions de reunió) com telemàticament (actualment a l'ésser una junta de més de 1.100 cooperativistes, els organismes oficials ens obligaven a garantir que TOTS els cooperativistes tinguessin els mitjans necessaris per a participar per videoconferència).

Esperant que el pitjor de la pandèmia quedi enrere, existeix una voluntat de poder convocar l'Assemblea General de Socis, sempre que es compleixin, en la data prevista, les mesures sanitàries necessàries, estant subjectes a possibles anul·lacions o canvis depenent de la situació sanitària.

Destaquem la IMPORTÀNCIA PER ALS SOCIS D'ASSISTIR a la pròxima reunió de l'Assemblea General quan permeti ser convocada per les autoritats competents, del que els mantindrem informats prèviament, on a més de procedir als tràmits relacionats amb l'aprovació dels comptes anuals dels dos exercicis comptables 2019 i 2020, **s'adoptaran acords vitals per al futur de Vallpineda**, amb la finalitat d'evitar que tornin a instaurar-se interessos particulars que vagin en contra de la col·lectivitat.

En aquesta reunió s'adoptaran acords i es traslladarà informació sobre l'existència d'un grup reduït de veïns que en aquest entorn de dificultats generat per la crisi sanitària, aprofitant les restriccions legals per a la celebració de l'Assemblea General de Socis, lluny de mantenir una actitud col·laborativa en aquests moments de dificultat, han decidit aprofitar aquesta conjuntura per a desenvolupar una campanya contra Vallpineda actuant sota criteris unilaterals i sense legitimació, davant els organismes públics, amb la finalitat de separar-se de les decisions que van ser adoptades en el seu moment pels socis en Assemblea General. Tals comportaments poden afectar negativament els socis, sense perjudici de la possible confusió que pogués generar la difusió en xarxes socials de falses informacions sobre l'evolució econòmica de la societat Cooperativa i de Fondat S.A., deslluïnt la transparència del seu òrgan de govern, i la fi última del qual persegueix abordar l'accés als propis òrgans representatius per a fer fallida amb el model de desenvolupament que tan bons resultats ve proporcionant a Vallpineda.

Actualment FONDAT S. A. també gaudeix de molt bona salut econòmica fruit del canvi de model de gestió propiciat per la Junta, aprovat pels seus socis, i que va suposar un important

avanç per a la Societat, establint sistemes de control per a garantir que ningú amb interessos particulars tornés a posar en risc a la Societat i als actius de Vallpineda, quan amb freqüència es feia descansar tot el futur dels socis en la confiança d'una aposta personal cap a una única empresa externalitzada, malgrat que l'experiència anterior mostrava amb habitualitat la falta de garanties empresarials o de suport empresarial. L'actual model implantat des de l'any 2015 després de la recuperació de les instal·lacions des de l'empresa que es va posicionar en l'incompliment reiterat del contracte, impagament de les rendes (92 mil euros), incompliment dels compromisos d'inversió, i negant el lliurament de les instal·lacions, finalment sota el paraigua d'un concurs de creditors, permet no tornar a recaure en antics errors de models de gestió, i actualment durant aquests anys es recullen els fruits d'un important desenvolupament de treball evitant aquella línia de gestió passada.

La gestió directa dels actius mitjançant l'explotació d'aquelles àrees d'activitat pròpia, sense agents intermediaris ni externalitzats, i d'altra banda limitant els contractes d'explotació amb tercers sense lliurament de les instal·lacions i diversificant en diversos agents especialitzats cada activitat, només dins de la seva àrea professional, com l'escola de tennis o stage d'estiu, està permetent l'increment dels ingressos d'explotació i al mateix temps reduir els riscos derivats d'una pèrdua del control directe de les instal·lacions enfront de situacions incomplidores, amb la finalitat de facilitar l'expulsió de la part incomplidora, la qual cosa ha permès aconseguir una situació d'estabilitat econòmica durant aquests anys malgrat les restriccions de l'economia derivades de la pandèmia sanitària, i el més important, que els beneficis de l'explotació vagin destinats a la reinversió, millora i creació de noves instal·lacions, destins que venien negats en anteriors models d'explotació.

L'actual sistema de desenvolupament per al foment d'activitats soci-esportives en Vallpineda ha permès que els ingressos sí que es destinin a la pròpia Vallpineda i no a tercers amb voluntat d'enriquiment i per tant en detriment de Vallpineda, traient les instal·lacions de la decadència del passat i posicionant-les sempre en compliment de normativa legal. L'actual model de gestió sí que permet i ha permès no sols sortir de la crisi de tresoreria que va ser llastrada fins al límit i degué ser origen d'una ampliació de capital, sinó fer-ho amb la renovació dels equipaments, sent també una realitat la disponibilitat de capacitat econòmica per a la creació de noves instal·lacions, i tal resultat només és degut a l'encert dels socis per a confiar en l'aposta del Consell Rector i Consell d'Administració cap a una gestió directa sense pèrdua del control dels actius en Vallpineda, i no caure en la fàcil temptació de promeses que constitueixen projectes visuals atractius però sense un suport de garanties ni solvència empresarial que els recolzi.

La preocupació del Consell Rector també deriva d'observar novament el ressorgir d'interessos molt similars als que van haver de ser superats en el passat, d'uns pocs que propicien l'abandonament del model de gestió actual de provada eficàcia, sota parenceries publicitàries, els qui paral·lelament vénen proposant la divisió de Vallpineda i amb això la liquidació del model de serveis i millores actualment existent en Vallpineda i sense el qual no podrien desenvolupar-se determinats serveis o la millora dels quals resulten deficientes, inclusivament per al foment d'activitats soci-esportives.

Per aquest motiu entenem que **PRESERVAR VALLPINEDA** requereix el compromís de tots els seus socis i de la seva assistència a l'Assemblea General de Socis per a evitar el retorn a èpoques de males gestions en Vallpineda, i evitar de nou el ressorgir d'interessos aliens als de la col·lectivitat emparats en moltes expectatives verbals desatenent els seus riscos -similars als que després es van traduir en males realitats- sent necessari preservar Vallpineda del retorn a males pràctiques i informacions interessades, per a això es precisa la col·laboració de tots els socis.

Aquests aspectes sobre el futur de Vallpineda seran traslladats amb més detalls en la pròxima Assemblea General de Socis, sent per això de vital importància un especial esforç per part dels socis per a assistir perquè els socis continuïn sent els amos del seu futur i els beneficiaris dels avantatges que reporta viure en Vallpineda.

Existeix una indicària previsió supeditada a l'autorització corresponent, perquè entre finals del mes de setembre i mitjan del mes d'octubre pogués ser celebrada l'Assemblea General de Socis destinada a l'aprovació de comptes auditats de 2019 i 2020, i pressupost de l'any 2021. Així mateix, s'abordaran altres assumptes d'interès, que seran relacionats en el moment de la convocatòria de la junta, entre els quals podem avançar com a resum:

a) Processos Urbanístics de Reparcel·lació en tots dos sectors de Vallpineda.

1. Sector Sitges

L' Ajuntament de Sitges ha iniciat un procés de reparcel·lació econòmica que afecta les 265 famílies del Sector Sitges. Contra aquesta iniciativa s'han presentat nombroses al·legacions, pendents de resposta administrativa. L'assessoria jurídica de la Cooperativa ha presentat al·legacions contra l'acord del Ajuntament, de tots aquells cooperativistes que les han sol·licitat.

Amb aquesta reparcel·lació econòmica, l'Ajuntament de Sitges pretén ocultar les conseqüències econòmiques dels seus errors, imputant-los als veïns del Sector Sitges. Després d'ometre, l'any 2006, la notificació en forma de l'inici del procés de reparcel·lació a tots els veïns, va cometre greus errors d'estratègia jurídica en dos procediments contra veïns de Vallpineda, originats en la seva negligència de no haver inscrit en el Registre de la Propietat els drets adquirits en el conveni urbanístic signat amb l'inicial propietari del terreny de la Cooperativa, Sr. Casanova, l'any 1971. El resultat econòmic negatiu de les seves decisions jurídiques és el que pretén recuperar l'Ajuntament de Sitges a través de la reparcel·lació econòmica, que no representarà cap inversió en serveis ni millores de Vallpineda. La nostra voluntat és oposar-nos a ella fins a l'última instància judicial.

2. Sector Sant Pere de Ribes

L'Ajuntament de Sant Pere de Ribes té previst iniciar un procés de reparcel·lació econòmica que afectarà les 889 famílies del Sector. En aquest cas, l'Ajuntament ha negat a la Cooperativa una reunió urgent sobre aquest assumpte per a poder informar a tots els cooperativistes, sol·licitada repetides vegades des del 5 de maig de manera fefaent, sense haver estat fixada la mateixa. A causa d'això, només es coneixen comentaris i rumors sense rigor; una vegada obtinguda la informació correcta, es comunicarà per circular informativa als veïns del Sector de Sant Pere de Ribes.

En tots dos casos, s'han detectat actuacions d'un grup molt concret de veïns que estan fomentant el procés de reparcel·lació sense atendre els interessos del conjunt de socis, i actuant al marge d'ells, els qui han mantingut reunions amb tots dos Ajuntaments sobre les reparcel·lacions, cadascun amb estratègies pròpies i no validades per l'Assemblea General ni el Consell Rector de la Cooperativa, que és qui representa a la totalitat dels cooperativistes. Constitueix un fet d'extrema gravetat tenint en compte els imports que reclama l'Ajuntament de Sitges als propietaris de Sitges, que rondaria al voltant de 30.000€ per habitatge. Encara coneixent la situació provocada en el sector de Sitges Vallpineda, esmentat reduït grup de veïns del Sector de Sant Pere de Ribes ha sol·licitat la recepció del sector al Ajuntament d'aquesta zona, tot això sense l'aprovació de l'Assemblea (que la formem tots) i sense

mesurar les conseqüències econòmiques que això tindrà per a cadascuna de les famílies del sector de Sant Pere de Ribes de Vallpineda.

És per tot això que en aquest punt també és de VITAL IMPORTÀNCIA QUE TOTS ELS SOCIS DE VALLPINEDA assisteixin a la pròxima Assemblea General de Socis que es té projectada celebrar. És l'única forma de no permetre que grups aïllats vulnerin els nostres drets i actuïn a esquena de tots posant en greu perill l'economia familiar, sense cap justificació. Des de la Cooperativa estem fent tot el possible per detenir qualsevol acció d'aquest tipus que pugui crear indefensió econòmica, la reparcel·lació del sector de Sant Pere de Ribes porta inactiva des de l'any 2001, raó de més per a no activar-la en aquests moments de fallida econòmica de moltes famílies per la situació de crisi provocada per la pandèmia. Aquest esforç perquè no es vulnerin els drets dels socis està provocant molta incomoditat als qui l'han promogut i per això publiciten constants atacs a través de les xarxes socials contra la Cooperativa i el Consell Rector i per extensió a Vostès mateixos en fer-lo contra l'òrgan que els representa a tots Vostès, atès que la Cooperativa som tots nosaltres.

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

En matèria de gestió d'aigua, el Consell Rector partint sempre de l'agraïment als socis per la comprensió i la col·laboració oferta per la gran majoria, era coneixedor que de forma molt localitzada els canvis es traduïrien en una conducta crítica per alguns socis. En tot cas per responsabilitat i lleialtat cap a la Cooperativa i els seus conveïns, sent conscients que implicarien crítiques per la complexitat i esforç que representarien els canvis, el Consell Rector es va apartar d'una fàcil i còmoda postura continuïsta, abordant així les reformes necessàries del sistema de gestió de l'aigua per la falta de viabilitat legal i econòmica de mantenir el sistema d'aforaments que durant anys ha regit en Vallpineda.

En el seu moment el sistema d'aforaments havia proporcionat avantatges als veïns quan les circumstàncies de l'aigua eren diferents. No obstant això en l'actualitat aquest sistema ve a constituir un important gravamen econòmic d'increment exponencial a causa dels elevats consums, normatives de control mediambiental, i els costos tributaris que graven el consum de l'aigua, que afecta per igual independentment de l'entitat gestora o subministradora, afegit als costos d'adquisició o generació de la matèria primera o manteniment de xarxes de subministrament, per tractar-se d'un bé de primera necessitat i habitualment escàs.

Encara en aquest moment hem d'afrontar moltes reunions incloent alguns posicionaments puntuals contraris a l'adaptació al sistema, o sol·licitant tractaments diferencials respecte a la resta dels socis, i en alguns casos també desenvolupant postures de crítica feroç cap a la Cooperativa i el seu Consell Rector per més que tals adaptacions siguin d'ineludible observança, aplicables en termes d'igualtat entre els socis, sense que tinguin cabuda diferenciacions ni entrar en incompliments legals de normativa mediambiental imposada per l'Agència Catalana de l'Aigua, en definitiva per a evitar un increment dels costos tributaris que actualment són insostenibles i penalitzen a tots els socis independentment de si els seus comportaments són o no responsables, com coneixen per les quotes del cànon de l'aigua.

L'incompliment del soci que presenta conducta obstructiva a respectar els acords de les majories que van ser adoptats en Assemblea General de Socis, només es pot veure com una voluntat d'aprofitament cap a l'esforç dels altres per a evitar el control dels seus propis consums, que la Societat Cooperativa no pot acceptar per respecte a tots aquells veïns que sí han complert amb les seves obligacions estatutàries i acords assemblearis per a un comportament responsable cap a la millora econòmica dels propis socis.

L'evolució de les obres d'instal·lació dels equips mesuradors per la seva envergadura; les dificultats d'adaptació i processos de programació de les instal·lacions de comunitats de propietaris; les reparacions i millores en la xarxa de subministrament amb ocasió precisament de tals obres; els sistemes electrònics, informàtics i comptables, i l'establiment del sistema de proves, previ a la implantació del sistema, té el següent desenvolupament que s'abordarà amb més detall en Assemblea General:

1. Termini de posada en marxa: a conseqüència de la pandèmia sanitària s'han sofert retards en el sistema d'execució de les obres d'instal·lació, proveïdors, programari i dels equips telemàtics de lectures; la qual cosa, juntament amb la tardança en l'execució de les adaptacions d'instal·lacions que eren precises en una part dels edificis de comunitats de propietaris, ha determinat l'existència d'un retard en la posada en marxa del sistema.

Així mateix, existeix la voluntat d'establir un període transitori de proves i comunicació del resultat de les mateixes als veïns, abans de girar quotes al cobrament, a fi que, amb caràcter previ, puguin conèixer les mitjanes de consums que actualment mantenen i els costos que haurien de suportar sobre la base dels seus comportaments de consum.

2. Quotes: Es té previst iniciar la generació de quota individual per consum el mes d'octubre de 2021 (4t Trimestre), condicionat al compliment dels terminis de prova i a l'adaptació al sistema amb connexió a comptador general/adaptació al sistema de bateria de comptadors per part de les Comunitats de Propietaris. En cas contrari, s'ajornarà l'inici del cobrament per quota de consum per mesurament real fins al primer trimestre de 2022, liquidant-se el Cànon de l'Aigua com fins ara, a fi de començar el nou sistema de quota facturant tots els conceptes del rebut individualitzats segons consum.

Hi ha un mínim de cooperativistes, així com algun representant d'alguna comunitat de propietaris, després que la pràctica totalitat de propietaris i comunitats de propietaris hagin finalitzat les seves obres d'adaptació, que malgrat al temps transcorregut i les moratòries concedides, encara no han iniciat si més no les mesures d'adaptació de les seves instal·lacions, sobre les quals s'aplicarà el Reglament Intern que va ser aprovat per tots els socis en Assemblea General dins de les previsions anteriors. Aquells propietaris que no hagin permès la instal·lació del seu comptador, i comunitats de propietaris que no hagin permès la instal·lació del comptador general a peu de carrer, per a eludir la comptabilització dels seus consums, no tindran la instal·lació que permeti el subministrament d'aigua. Les comunitats de propietaris/edificis que hagin finalitzat tota l'adaptació, inclosa la bateria on s'allotgen els comptadors, tindran una quota individualitzada per a cada veí en funció del seu consum d'aigua. Les comunitats de propietaris que tinguin instal·lat el comptador general a peu de carrer però sense adaptar la seva instal·lació amb una bateria, al no poder-se individualitzar els consums de cada veí, es prendrà el mesurament total de tota la comunitat de veïns i la quota resultant haurà de ser abonada per la comunitat de propietaris. Podrà canviar-se al sistema de quota individualitzada per a cada veí quan hagin finalitzat les adaptacions internes i instal·lació de bateria/s. La falta d'adaptació impedeix prendre les mesures reglamentàries enfront de la morositat individual que vénen fixades per a la suspensió



del subministrament d'aigua, per falta d'individualització ni possibilitat de mesurament del consum en morositat.

Els socis sotmesos en aquesta situació han de comprendre que no resulta possible individualitzar la quota de consum, ni dividir per iguals parts entre els veïns el consum general que reporti el comptador general sense instal·lar les bateries, la qual cosa implicaria que tant si viuen habitualment com si no abonarien per iguals consums -del que diversos socis ens indiquen en congruència no estar tampoc conformes-, però tampoc disgregar la quota en diverses quotes, perquè la Societat Cooperativa giri una quota individualitzada de l'aigua a cada veí i no així a la comunitat de propietaris, tal posicionament, és que la morositat d'algun veí d'aquesta comunitat sense adaptar l'afronti la Societat Cooperativa i no la comunitat de propietaris, significaria traslladar a la resta dels socis -que sí han complert amb l'adaptació de les seves instal·lacions en la seva comunitat- aquesta morositat que no els és pròpia i que és causa de la falta d'adaptació d'una altra comunitat de propietaris.

Aquest posicionament en favor i en protecció de tots els socis el mantindrà el Consell Rector com a principi de rectitud tret que el conjunt dels socis en Assemblea General permeti aquestes excepcions, malgrat tenir coneixement de la divulgació per alguns membres de comunitats de propietaris que la Cooperativa i la seva Consell Rector no és transparent per no accedir a tals diferenciacions entre els socis, quan precisament és el resultat -ja informat- del compliment de la norma vinculant per a tots els socis, els seus estatuts i reglament intern aprovats en Assemblea General.

- c) **Pressupostos de l'exercici 2021:** Seran objecte de presentació en Assemblea General sense perjudici d'obrir un tràmit de consultes previ que serà avisat pels canals habituals de la Societat Cooperativa.
- d) **Quotes:** En el corrent trimestre (juliol-setembre) es mantenen les mateixes quotes girades en el segon trimestre, tant de la quota general de Cooperativa com de la quota especial de cànon de l'aigua.

Els mantindrem informats del moment en què es permeti la celebració de l'Assemblea General de Socis, si calgués mitjançant circulars informatives, agraint l'ajuda, suport i col·laboració que molts cooperativistes vénen prestant per al bon funcionament de la nostra urbanització, mostrant-los per això la nostra gratitud especialment en aquests moments de dificultat derivada de la pandèmia sanitària.