

ACTA DE L'ASSEMBLEA ORDINÀRIA DE SOCIS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DE SANTA MARIA L'AVALL DE CORBERA DE LLOBREGAT DEL DIA 30 DE MARÇ DE 2025

A Corbera de Llobregat, a la Sala d'actes de la Societat Diadema- c / Sant Antoni número 32- a les 9.20 hores del Diumenge 30 de març de 2025, en segona convocatòria es reuneixen els senyors propietaris per a la celebració de l'Assemblea General Anual ordinària de la JUNTA DE COMPENSACIÓ DE SANTA MARIA L'AVALL sota el següent

ORDRE DEL DIA

- 1-Designació dels interventors de l' acta de l'assemblea.
- 2-Aprovació de l' acta anterior.
- 3-Aprovació dels membres de la Junta de delegats.
- 4- Informació de les actuacions realitzades l'any 2024.
- 5-Presentació i aprovació, si s'escau, de la comptabilitat de l'any 2024.
- 6- Informació de les activitats previstes per a l'any 2025.
- 7-Aprovació, si s'escau, de nous contractes de col·laboració.
- 8-Presentació i situació actual per part dels tècnics de la Junta corresponent al projecte de clavegueram i reparcel·lació.
- 9- Precs i preguntes.
- 10- Aprovació, si s'escau, de les quotes i pressupost corresponent a l'exercici 2025.
- 11-Aprovació, si s'escau, del Projecte inicial de Clavegueram.

Assisteixen en qualitat de socis els propietaris, presents o representats, de 95 parcel·les que representen 106.918,16 unitats de valor, és a dir, el 22,14 % del total de 482.857 que conformen la unitat d'actuació.

Assisteixen a l' assemblea en representació de l'Ajuntament l'alcaldeessa Sra. Rosa Boladeras. També hi assisteix el Sr. Eduardo Cadarso del despatx Arroyo&Cadarso Abogados, en qualitat d'advocats que estan duent a terme el projecte de reparcel·lació.

Presideix la sessió el President de l' entitat el Sr. Marc Tubau, i la Sra. Esther Díaz farà la funció de secretària a la present junta, amb l'assistència de l'administradora de finques col·legiada 5.064 CAFBL, Sra. Cristina Claret.

Pel que fa als assumptes previstos en l'ordre del dia s'adopten els següents

ACORDS:

1-Designació dels interventors de l' acta de l'assemblea.

El Sr. Josep Guillen (carrer 7 número 41-43) i el Sr. Abel Montero (carrer 12 número 15) es presenten voluntaris per ocupar en la present Assemblea el càrrec d'interventors de l'acta. Es designen els mateixos per unanimitat dels assistents.

No estoy de
con el
13/4/25
10/23

2-Aprovació de l' acta anterior.

Havent-se notificat als senyors propietaris l'acta de l'assemblea celebrada amb data 28/04/2024, i no havent-se rebut esmenes a la mateixa, l'acta queda aprovada per unanimitat dels assistents.

3-Aprovació dels membres de la Junta de delegats.

Es recorda als senyors propietaris que el mes d'agost de 2024 el Sr. Miquel Baqués va deixar de ser President i membre de la junta de delegats. Es proposa la composició de la nova junta de delegats:

- ❖ **President:** Sr. Marc Tubau Ramos
- ❖ **Vicepresident:** Sr. José Ramon Fernández Roure
- ❖ **Tresorer:** Sr. Jaume Alcántara Aguilar (qui actua en representació, apoderat a tals efectes de la Sra. Ana M.^a Alcalá Cumella en tant que propietària del carrer 5, número 11).
- ❖ **Secretari:** Federico Ruiz Jiménez (que actua en representació, apoderat a tals efectes de la Sra. Maria del Puerto Pérez Carmona en tant que propietària del carrer 7, número 48)
- ❖ **Vocals:** Sr. Xavier Duran Rudilla, Sr. Christopher Parot, Sra. Esther Diaz Fernández, Sr. Carlos Alfredo Andreu Blake, Sra. Ana Ruiz Barrera, Sr. Xavier Ruiz Traite (que actua en representació, apoderat a tals efectes de la Sra. Nuria Caballé Royo en tant que propietària del carrer 7, número 30).

No havent-hi oposició al respecte, s'aprova per unanimitat dels assistents la composició de la nova junta de delegats.

4-Informació de les actuacions realitzades l'any 2024.

El President pren la paraula i passa a exposar a tots els assistents totes aquelles actuacions que com a junta han anat realitzant al llarg de l'any 2024.

La presidència posa en coneixement dels assistents que al mes d'agost/24, amb la dimissió de l'anterior president, ell va entrar a ocupar el càrrec de President en funcions i la nova junta va decidir fer un recopilació de com estaven tots els temes en curs, aquells que podrien ser millorables i els assumptes que havien sortit a l'assemblea de l'any passat. Com a les assemblees es deia que el manteniment de la urbanització no era l'adient es va recórrer tota la urbanització per tenir en compte tots els punts amb deficiències i la seva criticitat per a després poder actuar al respecte. També com a focus es tenia els projectes de reparació i de clavegueram. Com a altre objectiu es va fixar com poder reduir determinats costos, i millorar el nivell d'accés a la pròpia junta de delegats.

No estoy de
con el Acta
13/4/25

L'acta de l'anterior assemblea es va tenir disponible un cop passat el mes de juliol/24, mes en el que estava previst fos passada la 1a quota; és per això que es va comunicar als propietaris que la mateixa seria girada al cobrament al mes de febrer/2025, tot i que després per altres motius que s'exposaran tot seguit, no va ser possible.

El President explica que aquest any 2024 va ser el 1er any que junta i associació no compartien cap membre en comú. Això ha complicat el tema amb el canvi de signatures de l'entitat bancària on es tenen les comptes corrents d'ambdues entitats (Banc de Sabadell). Ambdues comptes estaven vinculades i va impedir que al President de la Junta se'l permetés fer transaccions en nom de la mateixa, i sort que un primer moment el Tresorer de la Junta hi fos encara com a representant d'ambdues entitats, i això va permetre resoldre la problemàtica.

S'exposa també que la quota prevista al mes de novembre/24 va ser girada al cobrament amb l'accés al compte del propi President, doncs l'accés secundari que tenia l'administració de finques depenia directament de l'accés de l'anterior President, i per tant al donar-se al mateix de baixa també es va anul·lar l'accés de l'administració de finques. Tanmateix, un cop passada la remesa, aquesta només va ser tramitada parcialment pel banc, de manera que només 1/3 de la remesa va ser gestionada al cobrament pel banc i els 2/3 restants van quedar bloquejats per l'entitat bancària i van caducar sense ser tramitats. Finalment a finals del mes de desembre/24 es va aconseguir que el Tresorer donés nou accés de gestió al compte a l'administració de finques. Aleshores es va girar de nou al cobrament al mes de gener/25 part de la remesa de quotes del novembre/24 que havia quedat sense tramitar, però la mateixa va quedar novament bloquejada per l'entitat bancària perquè considera que el import de la mateixa, a l'excedir dels 10.000,00 Euros, requereix de la tramitació d'un estudi de risc, el que l'implica a la l'entitat una sèrie de tràmits davant Notaria. No s'entén des de la junta quin risc hi pot haver quan al compte corrent hi ha un saldo de 200.000 euros.

El President posa en coneixement que a l'associació de propietaris els hi passa el mateix i tampoc varen poder girar al cobrament la seva quota del mes de desembre/24.

Arrel de tot això, informa als assistents que des del mes de febrer/2025 s'han fet gestions amb el Banc Sabadell per a veure com solucionar l'assumpte però les opcions que ofereix el banc no són acceptables per a la junta, per això es considera que la millor opció es obrir un nou compte corrent en una altre entitat bancària que no posi totes aquestes limitacions i dificultats. Per tot plegat el President demana disculpes en tot el succeït i ha considerat pertinent explicar-ho a l'assemblea el primer de tot.

En quant a les actuacions realitzades al llarg del 2024, s'exposen totes les actuacions realitzades en diversos punts de la urbanització. Es disposa que s'ha actuat en 49 punts dels 153 detectats. Es passen imatges il·lustratives de l'abans i després dels mateixos.

No s'hoy de
con el
Acuerdo
Acta
13/4/25

Informa també que es va demanar un cop de ma addicional a l'Ajuntament i els mateixos han procedit a la pintura de la senyalització horitzontal, estant la mateixa encara en curs.

Es considera important per a la nova junta millorar els punts de comunicació a través de 3 vies: la creació d'un grup de WhattsApp que serà unidireccional per facilitar les comunicacions (el mateix serveix per a junta i per a l'associació); s'ha creat una nova pàgina web amb el mateix domini: santamariavall.org (cal que tothom es registri de nou); i en tercer lloc s'ha creat un email (junta@santamariadelavall.org) per a poder contactar directament amb la junta per als assumptes del dia a dia que no tinguin a veure amb la gestió dels rebuts.

5- Presentació i aprovació, si s'escau, de la comptabilitat de l'any 2024.

El Tresorer, Sr. Jaume Alcántara, pren la paraula i exposa als assistents tant els estats comptables com la relació de pagaments i cobraments de l'exercici 2024. El saldo en el compte de la junta de compensació a 31/12/2023 era de 263.293,94 euros i a 31/12/2024 era de 220.663,00 euros.

S'explicita novament que aquest exercici no s'han pogut cobrar les quotes pels problemes generats pel Banc Sabadell que ha canviat les regles de manera unilateral i per això es considera pertinent canviar d'entitat bancària.

En quant als Balanços també s'exposen els mateixos, i s'aclareix que l'import que apareix com a quotes pendents és tant elevat precisament perquè aquest 2024 no s'han pogut cobrar la majoria de les quotes del 2024 per això aquest import es veu substancialment alterat.

També s'aclareix que la valoració dels terrenys va ser actualitzada farà uns anys en funció del valor cadastral, i que tot i que no es permet construir es creu que el valor real dels mateixos és superior al que hi consta.

No havent-hi més consideracions ni preguntes al respecte per part dels assistents, la comptabilitat de l'any 2024 és aprovada per la unanimitat dels assistents.

6- Informació de les activitats previstes per a l'any 2025.

El President exposa que com a qüestions previstes per al 2025 es volen reduir les despeses operatives. Es vol veure si es poden emprendre alternatives digitals que redueixen molt les despeses per a poder fer les convocatòries i demés notificacions, el que requereix que el destinatari tingui certificat digital, però cal veure si des del punt de vista jurídic és viable per a evitar posteriors impugnacions. En tot cas es faria una prova pilot prèvia.

Per altre banda considera que està la notificació de la documentació annexa, és per això que es proposa no haver de notificar per correu ordinari la mateixa sinó que la mateixa estarà

No estoy de Acuerdo
con el Acta
13/4/25

disponible a la web de l'entitat. Tot aquell qui ho vulgui podrà demanar també que se li envii per email.

En quant a manteniments, s'exposa que s'estan buscant alternatives per a millorar l'eliminació d'herbes de les voreres per a evitar tenir que estar sempre desbrossant; s'està valorant fer ús d'herbicides. També s'està mirant de canviar el servei de manteniment de la zona esportiva que es considera deficient. Es demana la col·laboració dels propietaris per a que a través de l' email que s'ha creat junta@santamariadelavall.org es notifiquin les incidències detectades.

S'ha demanat a l'Ajuntament per a que es faci càrrec de la retolació de carrers. Es vol continuar com a junta en la repassada de voreres i es pensa actuar en l'asfaltat. També es procedirà a adequar les parcel·les de la junta de compensació del carrer 7 i 10 per adaptar-les a la normativa municipal i s'està a l'espera d'assolir els permisos municipals per a talar.

Un propietari assistent es pregunta el perquè si la urbanització està cedida a l'Ajuntament, a excepció del clavegueram, la junta es te que encarregar d'actuacions d'asfaltat. El President li respon que això es realitza a càrrec del conveni de manteniment que es te subscrit amb l'Ajuntament, tot i que addicionalment l'Ajuntament haurà d'actuar en punts molt més crítics en els que no es pugui actuar a càrrec del conveni per ser aquest del tot insuficient, perquè en sí, l'Ajuntament és el responsable de les voreres. La Presidència exposa un planell, interactiu, on s'han detectat les zones més afectades, i el mateix estarà disponible a la web de l'entitat: santamariadelavall.org.

S'està pendent de fer un canvi d'entitat bancària pels problemes exposats, i per això s'està mirant quina és la que millors condicions ofereixen per a la junta. De cara a futur s'ha considerat oportú establir la doble signatura entre la presidència i el tresorer com a mesura de seguretat per a tots. S'està mirant també de concertar un plaç fixe a l'1,75%- 2%.

En quant a les quotes del 2024 que no van poder ser girades es giraran aquest 2025; Així la quota que havia de ser girada al febrer/2025 (que era la quota de juliol/24) serà girada al mes d'abril/2025 i la quota de octubre/2024 (per aquells a qui no se'ls hi va girar) serà girada al mes de juny/2025.

7-Aprovació, si s'escau, de nous contractes de col·laboració.

En quant a convenis amb altres entitats, històricament hi havia un pacte entre la junta i l'associació, en què pel fet de fer servir les instal·lacions de l'associació la junta es feia càrrec de determinades despeses de manteniment. Aquest acord ha estat formalitzat per escrit. Alhora es posa en coneixement que s'està parlant amb la Urbanització de Can Margarit, els quals també estan fent el clavegueram, atès que es comparteix amb ells el carrer Tibidabo, i per tant cal veure com consensuar amb els mateixos la realització de les obres per a no actuar doblement. També s'estan renovant convenis amb altres propietaris que han demanat dret de pas per parcel·les de la junta.

No s'ha de
Acreditar amb el
Acreditat
13/4/25
10/23

8- Presentació i situació actual per part dels tècnics de la Junta corresponent al projecte de clavegueram i reparcel·lació.

El President considera oportú explicar què és el que s'entén per junta de compensació i les funcions que la mateixa té, i el perquè després de tants anys encara s'està en aquesta situació. Recorda que el clavegueram va quedar pendent d'executar perquè encara no estava disponible el col·lector a on connectar-se.

Exposa que s'està pendent també del projecte de reparcel·lació i es passa a relacionar les fases del mateix. Disposa que l'elaboració del mateix s'està demorant en excés per la lentitud del Registre de la Propietat en emetre les certificacions. Recorda que el projecte de reparcel·lació serà el que determinarà del total què ha de pagar cadascuna de les parcel·les.

En quant al projecte de clavegueram el mateix va ser entregat a finals de l'any passat (2024) i el mateix està encara sent revisat pels membres de la junta. El projecte estarà disponible a la web (santamariadelavall.org) per als propietaris que es registrin prèviament.

El projecte passa a ser exposat pel Sr. José Ramon Fernández Roure, membre de la junta que és tècnic, atès que el Sr. Barberillo, representant de l'enginyeria GESA, ha excusat la seva absència perquè tenia que assistir al funeral d'un familiar.

El Sr. Fernández Roure disposa que avui no s'aprova res del projecte de clavegueram, sinó que simplement es presenta el mateix per a la consideració de tothom. Disposa que el projecte s'ha de revisar en els propers mesos, i el propi Sr. Fernández Roure es posa a disposició dels propietaris per a que en aquests propers mesos de maig i juny/25 a estar disponible algun diumenge a la caseta de la urbanització per aclarir dubtes, consultes, i recollir observacions i propostes de millora del projecte. Un cop revisat el projecte es sotmetrà a votació de l'assemblea i s'entrarà a l'Ajuntament.

A continuació el mateix passa exposar que el que manca a la urbanització per a ser rebuda per l'Ajuntament de manera total és la xarxa de clavegueram, bàsicament la xarxa d'aigües residuals. Disposa que actualment les xarxes haurien de ser separatives però com la urbanització està molt consolidada, l'enginyeria va negociar amb l'ACA deixar la xarxa de pluvials existent amb certs condicionants, el que suposarà una millora de les mateixa.

Es recorda que el projecte només actuarà de la tanca de parcel·la cap a fora, es procedirà a la construcció de les escomeses de totes les parcel·les però no s'inclouen les actuacions de dintre de les parcel·les que s'hagin de realitzar per a fer les connexions ni les reposicions internes derivades (tanques, jardins, etc.). Atès que la urbanització és molt gran es preveuen fer cinc punts emissaris fins al col·lector general en alta de l'Àrea Metropolitana existent i que va a la depuradora d'aigües residuals. Alhora, es duran a terme obres complementàries com ara la restitució dels paviments de les calçades i nova capa de rodadura en tots els carrers, així com la pintura i senyalització viària. Es concreta que amb el present projecte no s'actuarà en cap altre servei, ni en les voreres, excepte amb les connexions de la xarxa de clavegueram. El projecte determina per a cada parcel·la on es situa el punt de connexió, i si algú el vol canviar es pot fer, i el millor és fer-ho abans de l'inici de les obres.

Com es tracta d'una urbanització molt consolidada es disposa que hi ha forts condicionats al projecte, com ara que la urbanització ja existeix i està en funcionament el que afecta a la pròpia execució. Atès que els serveis estan soterrats, i es no es coneix totalment el seu recorregut perquè les companyies no ho informen, caldrà que el contractista faci calicates per assegurar-se per on passen les conduccions dels subministraments. També afecta el subsol de roca existent que fa que encareixi la realització de les rases, per la qual cosa també caldrà fer calicates. Les pendents dels carrers també suposen un condicionant important a l'hora d'executar el clavegueram, com també on es troben els punts d'escomesa de les parcel·les.

En quant als objectius es considera que cal assolir un mínim cost però també amb un mínim risc d'execució, el que s'assoleix fixant un preu únic; Alhora que cal minimitzar els imprevistos de l'obra i resulta important que els preus i amidaments siguin correctes per a tenir un pressupost fiable. Els preus del projecte són de l'octubre/2024 i tot el temps que passi suposarà un increment, com a mínim del IPC. Es disposa que caldrà fer un molt bon contracte, del tipus que fa l'Administració.

Es disposa que el projecte està plantejat per a que el màxim de parcel·les desaigüen per gravetat, evitant els bombaments públics, i tot i que hi hagi alguna parcel·la que requereixi d'un bombeig, aquest es farà a l'interior de la seva parcel·la, i arribarà al clavegueram per gravetat. Es va acordar amb l'ACA una xarxa unitària amb una sèrie de condicionants. El projecte també preveu minimitzar la durada i molèsties durant l'execució de les obres i preveu assegurar l'accessibilitat a les parcel·les i la mobilitat viària.

En quant a la metodologia s'ha utilitzat una topografia 3D de tots els carrers i emissaris amb prou detall per al projecte. Es va haver de realitzar la neteja dels torrents per a localitzar el col·lector en alta i per a poder fer la seva topografia. S'ha efectuat un aixecament topogràfic dels torrents per a poder anar a connectar amb la xarxa de residuals en alta de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. S'ha redactat el projecte complet amb consultes a organismes com l'Ajuntament de Corbera de Llobregat, l'Agència Catalana de l'Aigua i l'Àrea Metropolitana de Barcelona. I el procediment a seguir amb els organismes públics abans d'aprovisionar econòmicament i licitar l'obra és: Caldria tramitar de manera conjunta el projecte de Clavegueram i el projecte de reparcel·lació, tot i que els mateixos no van en paral·lel en el temps. Prèviament caldria que l'assemblea aprovés passar el projecte a l'Ajuntament i això es preveu fer-ho a finals d'aquest any o principis del que ve. Es mirarà si hi ha ajuts i subvencions públiques.

En quant al mètode constructiu donada la presència de roca les rases es faran amb rasadora especial que permetrà fer una rasa més acurada per afectar menys superfície de carrer i poder fer l'obra de forma més ràpida. La reposició de les rases, per a estalviar també, es farà amb el mateix material compactat, procedent de l'excavació, barrejat amb ciment per a garantir que no tinguin assentaments en el futur.

No estoy de Acuerdo
con el Acta
13/4/25
10/23

Es mostren dos tipus de connexions d'escomeses (croquis): les que venen per gravetat i les que requereixen de bombament, que es podrien realitzar als efectes d'evitar males olors. S'exposen altres detalls de tipus constructius.

La durada prevista de les obres podria ser de 12 mesos, tot i que caldria concretar-ho a nivell contractual amb el contractista.

El Sr. Fernández Roure insta a tots els propietaris es mirin el plànol que estarà a disposició de la web (santamariadelavall.org) per a veure com estan projectades les escomeses, i recorda que es fixaran algunes sessions de consulta a la caseta de la urbanització per a resoldre dubtes en els propers mesos.

Es passa a torn obert de paraula, i es requereix per part d'un propietari assistent, saber quins són els m² de parcel·la que valen si els de cadastre o els del Registre de la Propietat. Se li respon que el que valdrà són els m² reals, els de l'aixecament topogràfic.

Pren la paraula el Sr. Cadarso i exposa que serà el projecte de reparcel·lació el que determinarà la mida de la parcel·la, ja que tant el projecte de reparcel·lació com el d'urbanització tenen una topografia; l'Ajuntament per a estalviar costos va facilitar una topografia realitzada de tot l'àmbit. El cadastre es basa en un vol aeri i te molts errors, mentrestant el projecte de reparcel·lació recull la realitat física existent i que allò s'ajusti al planejament. Es recorda que es fa el projecte de reparcel·lació perquè hi ha 3 zones verdes que no estaven cedides a l'Ajuntament. S'està fent una reparcel·lació econòmica, un repartiment de costos amb les superfícies existents.

Informa el Sr. Cadarso que actualment només hi ha 1 parcel·la que no arriba a la parcel·la mínima i aquesta s'haurà d'adjudicar a un dels veïns confrontants; i una altre finca que no està segregada de la finca matriu que s'haurà d'adjudicar al propietari de la finca matriu, Immobiliària Estallar, i posteriorment s'haurà de fer una modificació del projecte de reparcel·lació per a fer una adjudicació de la mateixa a la junta en pagament de les despeses d'urbanització. La resta d'urbanització està molt consolidada. Tanmateix si hi ha un propietari que tingui una topografia particular que acrediti que la topografia que s'està utilitzant no és correcte, ho pot dir en el període d'al·legacions, o fins i tot ja mateix, per a intentar resoldre-ho abans d'arribar el mateix. Comenta que es tracte de resoldre les incidències, i per a fer-ho qualsevol propietari pot fer arribar la documentació a través de la gestoria o de la junta (email: junta@santamariadelavall.org), i els mateixos ho traslladaran a l'equip redactor del projecte de reparcel·lació. El projecte de reparcel·lació també es posarà a disposició dels propietaris a la web (santamariadelavall.org) per a que els mateixos ho puguin veure.

Es posa de manifest que la parcel·la mínima és de 800 m². El lletrat manifesta que només hi ha 1 parcel·la que en te menys, que no arriba als 400 m² i no te tampoc edificabilitat; Aquesta parcel·la s'haurà d'adjudicar a un propietari confrontant, i al seu propietari se l'haurà d'indemnitzar o trobar una solució amb la junta, com ara adjudicar-li una parcel·la de la junta i ell haurà de compensar per l'excés d'adjudicació. El lletrat insta a qui tingui dubtes que s'adreci a ell per a resoldre-les.

No estoy de
Acuerdo con el
Acta

13/4/25

Es planteja la possibilitat per part d'un propietari de treure la llicitació a través de l'Ajuntament, per si això facilitaria les coses. Per part de l'Alcaldessa es diu que en el seu moment s'havia comentat però que primer caldria tenir el projecte d'obres i de reparcel·lació i després veure com es podria articular tot plegat.

Es reprèn la presentació per part del President, qui exposa que el pressupost estimat per a la junta seria de 13.500.000,00 Euros, es considera que aquest seria l'import més real. No s'espera que en els propers anys pugui pujar d'aquesta xifra, en tot cas, baixar. Aquest pressupost per a una parcel·la de 800 m2 suposaria un cost de 22.500,00 Euros + connexió, per a una parcel·la de 1.000 m2 un cost de 28.500,00 Euros + connexió i per a una parcel·la de 1.600 m2 suposaria un cost de 45.000,00 Euros+ connexió.

Disposa, així mateix, que aquest import pot abaixar-se amb diferents mesures: la junta compta amb uns actius com ho són les parcel·les de garantia que es poden vendre; També cal tenir present allò que es pugui acordar amb la Urbanització Can Margarit; L'existència d'uns ingressos passius a assolir pel fet de concertar un dipòsit a termini amb entitat bancària; Cercar subvencions i ajudes amb Administracions Públiques un cop aprovat el projecte i també mirar quin seria el tipus d'IVA aplicable finalment, del 10% o del 21%.

En quant a estratègies de finançament, com a Finançament Extern, s'està parlant amb els bancs a veure si és possible que ens ofereixin, com a col·lectiu, un tipus de préstec amb avantatges al que puguin acollir-se individualment aquells que ho requereixin, i com a Finançament Intern, es creu oportú tenint ja una previsió de despesa començar a fer un estalvi, començar a recaptar diferidament certes parts de pagaments que es tindran.

La junta fins ara no ha estat en disposició de donar terminis, però ara s'ha cregut oportú fixar ja un pla de ruta, tot i que el mateix pugui anar canviant amb el temps, però es considera important fixar-se terminis:

Per aquest 2025, s'ha fixat una 1a etapa, en la que es donarà un temps prudencial per a consultar el Projecte de Clavegueram que es té. Entre el mes de maig/juny-2025, es fixaran les rondes de consultes a la caseta de la urbanització amb el tècnic Sr. José Ramón Fernández Roure, per a mirar i consultar plànols i resoldre dubtes. I amb tot això, es preveu que al setembre/25 s'entregarien a l'enginyeria les propostes per acabar de completar el projecte amb les possibles modificacions a efectuar, a l'espera que cap a final d'anys tenir ja la versió final del projecte. I a l'any 2026, en assemblea es procediria a l'aprovació del mateix i s'entraria a l'Ajuntament de cara a la seva revisió i assolir l'aprovació definitiva cap a finals d'any, i ja s'estaria en disposició de començar amb la llicitació.

Es buscaria en tot aquest temps empreses amb bones referències interessades en l'execució del mateix. Un cop es rebin les ofertes es mirarien d'ajustar les mateixes i buscar la solució més òptima per a la junta. I ja a l'any 2027 es procediria a presentació i revisió d'ofertes i a l'adjudicació definitiva. Òbviament l'adjudicació es faria amb aprovació de l'assemblea

No estoy de Acuerdo
con el Acta
13/4/25

Un propietari assistent pregunta que si la junta no aprova al final el projecte si l'Ajuntament podria fer les obres i repercutir el cost de les mateixes als propietaris. Un altre propietari pregunta quin és el quòrum necessari per a aprovar el projecte i posa de manifest la dificultat econòmica que pot comportar per a determinats propietaris haver de fer front a les obres. Així mateix disposa que les parcel·les sense edificar no es poden vendre perquè l'Ajuntament no deixa construir.

Al respecte d'aquestes qüestions, el Sr. Cadarso contesta que si algun propietari considera que la junta de compensació no està complint els seus deures com a junta, no realitzant les obres que manquen, podria instar a l'Ajuntament a fer canviar el sistema i fer fer-ho per cooperació; de manera que l'Ajuntament redactaria els projectes, licitaria i cobraria. Però es creu que no s'està en aquesta situació i que un cop s'aprovin els projectes d'urbanització i reparcel·lació, ja es donaran llicències per a edificar, i actualment ja es pot vendre tot i que per un preu inferior. Disposi que un cop s'iniciïn les obres el preu canviarà moltíssim, doncs legalment a partir de l'inici de les obres l'Ajuntament té obligació de donar llicències. I cal tenir present que és l'assemblea qui ha d'aprovar el pressupost i el calendari de pagament a efectuar que sigui viable per a la majoria.

L'Alcaldessa disposa que des de l'any 2014 no es donen llicències a les urbanitzacions on manquen els serveis bàsics, com ho és el clavegueram, perquè així ho disposa la normativa. Per a donar llicències d'obres a un particular cal tenir fet el projecte de reparcel·lació fet i inscrit al Registre de la Propietat i les obres iniciades. L'Ajuntament és conscient de les dificultats econòmiques que pot tenir la gent per a fer front a les obres. Ara s'aprovarà el projecte que haurà de tenir una tramitació, i mentrestant s'haurà de veure com assolir el finançament per ajudar als particulars a fer-la possible. Si no es fan les obres l'Ajuntament molt probablement no podria fer res perquè a Corbera hi ha 14 urbanitzacions en la mateixa situació, i com a municipi es podria córrer el risc de caure en fallida econòmica si es produís un impagament de les obres; per això s'haurà de veure què es fa. Alhora, disposa que no tenir un clavegueram des d'un punt de vista ecològic, sanitari i de compliment de normativa internacional suposa estar fora del que és legal i pensable en el segle XXI. Considera que hi ha un motiu per a la preocupació per part de tots perquè arribarà un moment que la legislació no ho permetrà.

Un propietari assistent pren la paraula i manifesta que quan s'estaven fent les obres d'urbanització als anys 90, la idea era fer el clavegueram i van ser els serveis tècnics de l'Ajuntament que varen dir que millor no fer-ho. El projecte estava fet i aprovat i es va dir que no, perquè es faria malbé. S'està en aquesta situació de manera diferent a la d'altres urbanitzacions i caldria tenir un tracte especial enfront a l'Administració, perquè la urbanització estava en disposició de fer-ho i va ser precisament l'Administració qui va dir que no perquè no havia complert amb la seva obligació de fer el col·lector general. L'Alcaldessa disposa que es revisarà per si hi ha una responsabilitat històrica. Se li planteja que un possible element a negociar seria l'execució de la darrera capa de rodadura, i la mateixa disposa que es podria estudiar l'assumpte perquè es pot considerar que l'asfalt estaria amortitzat a l'haver-se esgotat la vida tècnica del mateix.

Es pregunta per part d'un propietari quin és l'efecte del projecte de reparcel·lació i quines repercussions pot tenir més enllà del clavegueram. Se li respon que amb el projecte de reparcel·lació es procedeix a la regularització de la superfície de la finca a tota arreu, tant al Registre de Propietat com amb el Cadastre, i per tant, pot tenir incidència també en l'IBI.

9- Precs i preguntes.

Un propietari vol saber si tota la documentació estarà disponible a la web. El President respon que sí però que cal registrar-se prèviament per accedir a la mateixa, i com que no s'ha pogut automatitzar cal verificar personalment un per un; Per això comenta que el que cal fer és inscriure's al web i enviar un email dient-ho a la junta, a junta@santamariadelavall.org, el President comprovarà amb el cens que s'és propietari i aleshores donarà accés al propietari al web.

Un propietari vol saber si per a determinar el coeficient de pagament, al marge dels m2 es te en compte també la viabilitat d'usabilitat de la parcel·la. Se li respon que el coeficient te a veure amb la superfície, l'edificabilitat i altres paràmetres. El mateix propietari disposa que també a la seva parcel·la passa un tub d'aigües pluvials que no consta a l'Ajuntament i vol saber quina solució tècnica es donarà al respecte. El Sr. Fernández Roure li disposa que en principi tot el què és pluvial es treu de les parcel·les però que ho faci constar a la sessió de consultes.

Un altre propietari disposa que fa anys que en el rebut de l'aigua es paga un cànon per sanejament i no es fa servir, es pregunta el mateix si aquest cànon es podria recuperar i que serveixi per ajudar a fer front a les obres. L'Alcaldeessa li respon que ja s'ha fet la consulta per a una altre urbanització i se'ls ha contestat que el cànon de l'aigua no és per a la depuració de les aigües residuals, sinó que és per al sosteniment de l'ACA i les tasques generals que fan, no per els serveis que donen.

Un propietari vol saber què succeeix amb les parcel·les de garantia de la junta un cop finalitzades les obres de clavegueram si la mateixa desapareix. Se li respon que les parcel·les de garantia s'hauran de vendre prèviament a la dissolució de la junta i es reparteix entre els propietaris en funció del coeficient assignat al projecte de reparcel·lació.

Així mateix disposar que al llarg de la sessió s'han anat produint els precs i preguntes i els mateixos han quedat recollits a la present acta.

10- Aprovació, si s'escau, de les quotes i pressupost corresponent a l'exercici 2025.

El President pren la paraula i exposa el Pressupost per al 2025. Disposar que és un pressupost continuista vers a les despeses ordinàries i es preveu una partida d'allò que manca per satisfer de l'elaboració dels projectes de reparcel·lació i de clavegueram.

Ahora, i vers el que ja s'ha exposat de cara al Finançament Intern, informa que la Llei d'Urbanisme disposa que en el moment que s'aprovi el projecte s'hauria de tenir un 12% del valor de les obres com a garantia per a la publicació de l'acord, això serien 1.200.000,00 euros

No estoy de
con el Acta
13/4/25