REGISTRE DE CONVENIS
Número: 115/18
Data: 28 DES. 2018
Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet

Convenio entre el Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet y la Comunidad de Propietarios y Propietarias de la finca situada en la calle Mas Marí, 82.

DILIGÈNCIA -
La Junta de Govern Local, el
en resta assabentada.
26 NOV. 2019
El Secretari General,
AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
SECRETARIA

Santa Coloma de Gramenet, a ..28..... de DESEMBRE. de 2018

REUNIDOS

De una parte,

El señor teniente de Alcaldesa delegado de Urbanismo y Vivienda, actuando en representación del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet.

De otra parte,

El Sra. presidenta de la Comunidad de Propietarios y Propietarias del edificio situado en la calle Mas Mari 82 según acredita con el acta de la reunión en que fue nombrado y que se adjunta a éste convenio (anexo 1).

Las partes se reconocen capacidad para este acto y,

MANIFIESTAN

I.- Que este Ayuntamiento ha delimitado un ámbito de rehabilitación en el Sector Fondo-Santa Rosa que se ejecutará mediante la declaración de diversas Áreas de Conservación y Rehabilitación.

II.- Que esta Corporación va a tramitar la delimitación de un Área de Conservación y Rehabilitación en la calle Mas Mari y adyacentes, con la finalidad de promover la rehabilitación de los edificios donde existen situaciones de insuficiencia de los requisitos básicos de habitabilidad y/o accesibilidad, lo que se produce en éste inmueble.

III.- Que la normativa vigente en materia de vivienda establece que los edificios están obligados a pasar una Inspección Técnica del Edificio (ITE), con el objeto de identificar el estado de conservación del edificio y realizar las obras necesarias para obtener el Certificado de Aptitud, según se establece en el *Decreto 67/2015, de 5 de mayo, para el*

fomento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de los edificios de viviendas, mediante las inspecciones técnicas y el libro del edificio.

IV.- Que en fecha 13/06/2017 esta comunidad de propietarios y propietarias firmó un convenio con el Ayuntamiento mediante el cual encargó, entre otras cosas, la redacción del proyecto de rehabilitación del edificio.

V.- Que el personal técnico contratado para la redacción del proyecto ha informado a la comunidad de propietarios y propietarias de las obras que es necesario realizar en el inmueble según consta en el proyecto técnico elaborado a tal efecto y que los propietarios y propietarias están interesados en realizarlas.

En consecuencia, se subscribe el presente convenio con sujeción a los siguientes,

ACUERDOS

PRIMERO.- DEFINICIÓN DE LAS OBRAS A EJECUTAR

Para definir con precisión las obras a ejecutar, se ha redactado el correspondiente proyecto técnico para cada edificio afectado. Este proyecto se ha elaborado en base al Informe de Inspección Técnica del Edificio realizado previamente, y en el cual se identifican las deficiencias del edificio que deben ser reparadas. El proyecto también incluye las obras no obligatorias que la comunidad de propietarios y propietarias ha solicitado realizar, definiendo técnicamente los trabajos a realizar y el presupuesto de licitación de las obras.

El proyecto incluye también la definición cromática y compositiva según la carta de colores y los criterios establecidos para el Plan de Rehabilitación Santa Coloma renovem els barris.

SEGUNDO.- RELACIÓN DE TRABAJOS A REALIZAR

Según el contenido del Proyecto de Rehabilitación del edificio situado en la calle Mas MArí 82, las obras a realizar son:

FR FICHA RESUMEN DE LAS ACTUACIONES A REALITZAR VALORADAS MM82

DATOS GENERALES
Superficie construida según catastro 551 m2
Año de construcción 1967
Altura edificio sobre rasante PB+4
Número de entidades 9

ACTUACIONES A REALIZAR

A- OBRAS DE CONSERVACIÓN

Estructura, cimentación i Contacto con el terreno

- Reparación de vigueta oxidada en patio de luces.

Sistema envolvente

- Reparación y rejuntado en puntos con filtraciones y marcas de agua en fachada principal.
- Reparación de cornisa en fachada principal.
- Reparación de base de tribuna en fachada principal incluyendo goterón y pintado de elementos de mortero.
- Limpieza de paramento vertical en seco.
- Aplacado con piezas cerámicas en la base de la fachada principal.
- Reparación y pintado de fachada posterior.
- Reparación de puntos de anclaje barandillas y repintado de éstas.
- Reparación y pintado de patio de luces.
- Sustitución de cubierta principal con aislamiento.
- Sustitución de cubiertas áticos en calle y en interior de manzana.
- Sustitución de cubiertas patinillos de ventilación.
- Sustitución de cubierta plana sobre galerías en el patio de luces.

Instalaciones y servicios comunitarios

- Se renueva la batería de contadores y los montantes de agua.
- Se renueva la red de saneamiento de evacuación de las aguas residuales, con bajante de fibrocemento del patinillo interior.
- Se procederá a adecuar la instalación eléctrica comunitaria para el cumplimiento de la normativa vigente y la iluminación de la escalera.

Actuaciones sobre cuerpos añadidos

Se prevé la retirada de los cuerpos añadidos existentes en el edificio, consistentes en:

- Un cuerpo añadido cerrado en cubierta ático a patio interior de manzana de 15,9m3
- Una pérgola en el patio interior de manzana de 14,0m2

B- OBRAS DE MEJORA DEL AISLAMIENTO TÉRMICO

Actuaciones en fachadas: Fachada posterior, Fachada ático en la calle y Fachada ático a interior de manzana

- Aislamiento térmico por el exterior de la fachada posterior con SATE, 6cm de poliestireno expandido de conductividad 0.031W /m2K.

Actuaciones en fachadas: y Medianera M2 (con MM80)

- Inyección de aislamiento térmico en cámara de aire, perlas expandidas y adhesivo, inyectados conjuntamente a baja presión, formando un aislamiento rígido y continuo, con calor landa = 0,034 W / (m * k).

Actuaciones en cubierta: Cubierta principal, Cubierta ático en la calle, Cubierta ático interior de manzana y Cubierta galerías patio de luces.

- Adición de aislamiento térmico por el exterior en cubierta plana invertida conformado por placas rígidas con 6cm de XPS de conductividad 0.031W / m2K por encima de la impermeabilización.

C- OTRAS OBRAS DE MEJORA

- Adecuación de la instalación contraincendios comunitaria para el cumplimiento de la normativa vigente y alumbrado de emergencia.
- Acabado de tabique pluvial existente con enfoscado coloreado en masa.
- Ordenación de paso de instalaciones en fachada principal y cubierta comunitaria.
- Ventilación de la escala comunitaria.

TERCERO.- PREVISIÓN DEL IMPORTE MÁXIMO DE LAS OBRAS

El presupuesto de licitación de las obras es de:	78.564,16 €	(sin IVA)
El presupuesto de honorarios técnicos para las citadas obras es de:	9.903,05 €	(sin IVA)
El IVA imponible se prevé del 21% y asciende a la cantidad :	18.578,11 €	
La subvención máxima para la ejecución de estas obras que se prevé recibir del Consorci Metropolità de l'Habitatge del Área Metropolitana de Barcelona es de:	27.000,00 €	
Por tanto se estima que los propietarios y propietarias deberán pagar como máximo la cantidad de :	80.045,32 €	

Cualquier incremento de los gastos que supere la cuantía final prevista que se establece en éste convenio, tendrán que ser previamente aprobado por la comunidad de propietarios y propietarias mediante la firma de un nuevo convenio.

QUARTO.- PAGO DE LAS OBRAS

Estas obras son financiadas mediante el pago de cuotas por parte de cada propietario y propietaria en función de su coeficiente de propiedad en el edificio.

Estas cuotas se establecerán provisionalmente en función del presupuesto de licitación de las obras y previa deducción del importe de la subvención prevista.

Una vez finalizadas las obras en el edificio se procederá a liquidar las cuotas definitivamente en función del coste real de las obras, realizando el correspondiente ajuste.

Los plazos de pago se regularán mediante unas normas específicas que se comunicarán previamente a los propietarios.

AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
SECRETARIA

QUINTO.- LICITACIÓN DE OBRAS

Todas las obras a realizar en el Área de Conservación y Rehabilitación se licitarán siguiendo el procedimiento de contratación de las obras, que se ajustará a los principios de libertad de acceso a las licitaciones, publicidad y transparencia de los procedimientos y no discriminación e igualdad de trato entre los licitadores.

El Ayuntamiento, por encargo de la comunidad de propietarios y propietarias, licitará las obras mediante procedimiento abierto con publicidad y libre concurrencia de los contratistas, en cumplimiento de la Lay 9/2017 de Contratos del Sector Público.

Los presidentes de las Comunidades serán invitados para asistir a la apertura de plicas del contrato.

El precio de adjudicación de las obras será el que oferte la empresa que resulte adjudicataria.

El coste final de las obras ejecutadas será el que resulte de la medición final de las obras una vez hayan sido recepcionadas.

SEXTO.- SUBVENCIONES DE OTROS ORGANISMOS O ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Como administración encargada de la ejecución de las obras de rehabilitación, la comunidad de propietarios y propietarias designa al Ayuntamiento beneficiario de adquirir la ayuda o préstamo que se pudiera otorgar para la financiación de la obra, autorizando que sea el Ayuntamiento el que las perciba en nombre de los propietarios y propietarias.

La ayuda económica que este Ayuntamiento puede recibir de otra administración o entidad para financiar estas obras, serán descontadas del importe total de la obra consecuentemente de la cuota que cada propietario ha de pagar.

Para poder percibir las ayudas procedentes de otras administraciones será condición necesaria tener legalmente constituida la comunidad de propietarios y propietarias según la legislación vigente. En caso contrario no será posible recibir la ayuda.

SÉPTIMO.- PROGRAMA DE SOPORTE ECONÓMICO

Sin perjuicio de lo anterior, aquellos propietarios/as residentes que no superen los ingresos económicos que se establezcan podrán acogerse al Programa de Soporte Económico.

Este Programa consistirá en ayudas individuales, en forma de avance o pago a cuenta por parte del Ayuntamiento del coste de las obras que se tenga que sufragar, una vez descontadas las subvenciones otorgadas en su caso.

Las personas beneficiarias de ésta ayuda a devolver facilitarán al Ayuntamiento la información adecuada para inscribir en el Registro de la Propiedad su otorgamiento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 136 de la Ley 18/2007, del Derecho a la Vivienda, el artículo 31 de la Ley 38/2003, General de Subvenciones y el artículo 74 del Real Decreto 1093/1997, por el cual se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

En el asiento se hará constar la obligatoriedad de retornar el importe de las ayudas en caso de transmisión del inmueble por cualquier título.

La vigencia de este asiento será de 90 años.

La regulación de éste Programa, así como su tramitación, serán recogidas en las normas específicas.

OCTAVO.- CONSTRUCCIÓN O INSTALACIÓN EN ZONAS COMUNES DEL EDIFICIO QUE VULNERA LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

En el supuesto de que en las zonas comunes del edificio existan construcciones y/o instalaciones que vulneran la legalidad urbanística, las partes firmantes acuerdan que se realizarán todas las actuaciones necesarias para restaurar la realidad física alterada de conformidad con la normativa vigente.

NOVENO.- COMISIÓN DE SEGUIMIENTO

La Comunidad de Propietarios formará parte conjuntamente con el Ayuntamiento y el resto de comunidades de propietarios, de la Comisión de Seguimiento del Área de Conservación y Rehabilitación de la calle Mas Mari. En esta comisión el Ayuntamiento informará puntualmente de todas las fases del proceso.

AJUNTAM
SANTA COLOMA
SECRE

DÉCIMO.- FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS

Una vez realizadas las obras de rehabilitación, se establecerá un plazo para que la comunidad de propietarios y propietarias pueda realizar las reclamaciones oportunas, con el objeto de firmar un acta de conformidad o de recepción, mediante la cual se dan por finalizadas las obras.

A la finalización de las obras, el edificio habrá subsanado las deficiencias de conservación incluidas en el informe de inspección técnica del edificio y podrá obtener el certificado de aptitud exigido por la Generalitat de Catalunya. También se le entregará el certificado de Eficiencia Energética del edificio.

Y en prueba de conformidad, firman el presente convenio en duplicado ejemplar en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento,

Se adjunta el acta de la reunión de la Comunidad de Propietarios y Propietarias en la cual se aprueba la firma del presente convenio (anexo 2).

Teniente de Alcaldesa Delegado
de Urbanismo y Vivienda

Presidenta de la comunidad de propietarios y propietarias de Mas Marí 82.

Secretario General