



Convenio entre el Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet y la Comunidad de Propietarios y Propietarias de la finca situada en la calle Mas Mari, 92.

Santa Coloma de Gramenet, a 13 de Diciembre 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,

La Sra. _____ presidenta de la Comunidad de Propietarios y Propietarias del edificio situado en la calle Mas Mari 92, 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





Àrea d'Urbanisme, Serveis Municipals, Espai Públic, Civisme i Sostenibilitat
Servei de Gestió Urbanística i Habitatge

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 30/03/2017 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 suscribe 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 92, las obras a realizar son:

FR FICHA RESUMEN DE LAS ACTUACIONES A REALITZAR VALORADAS MM92

DATOS GENERALES

Superficie construida según catastro 730 m2
Año de construcción 1966
Altura edificio sobre rasante PB+4
Número de entidades 10

V:\SERVEI PROJECTES I OBRES\00 REHABILITACIÓ\ACR 2 MAS MARÍ\01 CONVENIS I CONTRACTACIÓ\01.04 Segon Conveni\Redactats\LOT 2\181203 CONVENI MAS MARI 92.docx

~ 2 ~



Àrea d'Urbanisme, Serveis Municipals, Espai Públic, Civisme i Sostenibilitat
Servei de Gestió Urbanística i Habitatge

ACTUACIONES A REALIZAR

A- OBRAS DE CONSERVACIÓN

Estructura, cimentación i Contacto con el terreno

- Se ha propuesto un tratamiento para reducir las humedades por capilaridad con electroósmosis y enlucido con mortero transpirable, la comunidad de vecinos ha descartado la intervención por el alto incremento de costes que supone.
- Se realiza una mejora del revestimiento del vestíbulo con eliminación de revestimiento hidratado y nuevo acabado de enfoscado drenante para reducción de humedades.
- Reparación superficial de canto de losa de balcón de hormigón armado.

Sistema envolvente

- Reparación de fachada posterior y colocación de pieza de coronamiento de fachada.
- Reparación del acabado enfoscado y pintado de medianera M2 (con MM90).
- Reparación de piezas cerámicas en el interior de la medianera M1 (con MM94) afectadas por filtraciones y enfoscado exterior.
- Reparación de humedades, sellado de fisuras y pintado de patio de luces. Pintado de Barandillas y reparación de puntos de anclaje
- Sustitución de la cubierta plana principal. Nueva puerta de salida a cubierta resistente y estanca.
- Cata para Inspección de viguetas de forjado de cubierta.
- Reparación de la cubierta inclinada.
- Sustitución de claraboya del patio de luces.
- Sustitución de cubierta sobre balcones en fachada posterior y reparación estructural.
- Reparación de cubierta inclinada a tragaluz y reparación de humedades interiores.
- Sustitución de cubierta interior del patio de luces.
- Sustitución de cubierta de patio interior de manzana.

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 (bajantes y colectores), en los puntos en que los elementos se encuentran deteriorados y / o son de fibrocemento.
- 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 el ático a la calle con una superficie de 12,8m².

B- OBRAS DE MEJORA DEL AISLAMIENTO TÉRMICO

Actuaciones en fachadas: Fachada a calle y Medianera M1 (con MM94)

- 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 lambda = 0,034 W / (m * k).

Actuaciones en fachadas: Fachada posterior y Medianera M2 (con MM90)

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

Actuaciones en cubierta: C1, cubierta principal.

- 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- ASCENSOR

Una vez revisadas las afectaciones que esta actuación tendría sobre las viviendas, especialmente en los casos en que la cocina queda afectada, los vecinos han decidido rechazar la instalación.

D- OTRAS OBRAS DE MEJORA

- Pintado de medianera M2 (con MM94)
- Adecuación de la instalación contra incendios y del alumbrado de emergencia.
- Reordenación del paso de instalaciones en fachada principal y en la cubierta comunitaria.
- Instalación de ventilación de cocinas del patio interior hasta la cubierta.
- Cambio de puerta de acceso al edificio.



TERCERO.- PREVISIÓN DEL IMPORTE MÁXIMO DE LAS OBRAS

El presupuesto de licitación de las obras es de:	93.770,74 €	(sin IVA)
El presupuesto de honorarios técnicos para las citadas obras es de:	11.819,84 €	(sin IVA)
El IVA imponible se prevé del 21% y asciende a la cantidad :	22.174,02 €	
La subvención máxima para la ejecución de estas obras que se prevé recibir del Consorci Metropolità de l'Habitatge del Àrea Metropolitana de Barcelona es de:	30.000,00 €	
Por tanto se estima que los propietarios y propietarias deberán pagar como máximo la cantidad de :	97.764,60 €	

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.



Àrea d'Urbanisme, Serveis Municipals, Espai Públic, Civisme i Sostenibilitat
Servei de Gestió Urbanística i Habitatge

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 Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público.

Los presidentes de las Comunidades serán invitados para asistir a la apertura de pliegos 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.



Àrea d'Urbanisme, Serveis Municipals, Espai Públic, Civisme i Sostenibilitat
Servei de Gestió Urbanística i Habitatge

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.



Àrea d'Urbanisme, Serveis Municipals, Espai Públic, Civisme i Sostenibilitat
Servei de Gestió Urbanística i Habitatge

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 92.

Secretario General

