



Convenio entre el Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet y la Comunidad de Propietarios y Propietarias de la finca situada en la calle Valentí Escalas, 30.

Santa Coloma de Gramenet, a 29 de Noviembre 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 Sr. _____ presidente de la Comunidad de Propietarios y Propietarias del edificio situado en la calle Valentí Escalas 30, 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.*



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

IV.- Que en fecha 29/03/2017 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 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 Valentí Escalas 30, las obras a realizar son:

RELACIÓN DE LAS OBRAS PREVISTAS EN EL PROYECTO

Rehabilitación fachada principal: Mejora del aislamiento térmico en fachada mediante la inyección de aislamiento térmico en la cámara de aire, rehabilitación de paramento mediante revoco y pintado de zonas donde no hay obra vista, reparación del borde del perímetro de balcones y terrazas, reparación y pintado de barandillas y rejas, colocación de perfil metálico para la colocación y ordenación de cableado en fachada, alicatado del paramento en planta baja con piezas de gres colocación de remate superior de fachada de aluminio y sustitución de vierteaguas.

Rehabilitación fachada posterior: Mejora del aislamiento térmico en fachada mediante la colocación de paneles tipo SATE, colocación de nuevos vierteaguas y nueva pieza



Àrea d'Urbanisme, Serveis Municipals, Espai Públic, Civisme i Sostenibilitat

Servei de Gestió Urbanística i Habitatge

cubre muros con doble goterón, extracción i recolocación de rejas, sustitución de tubos de fibrocemento, sustitución de pieza perimetral en borde de balcón, reparación interior de zonas afectadas por humedades (enyesado y pintado).

Cubierta: realización de la cubierta con la extracción del pavimento actual y la colocación del nuevo pavimento cerámico y lámina impermeabilizante, rehabilitación del paramento de los antepechos de cubierta, colocación de nuevos sumideros y reparación de mimbel perimetral.

Vestíbulo y escalera: Formación de rampa en el acceso del edificio, pavimentación del vestíbulo, enyesado de zonas afectadas en zonas comunes y pintado de todas la superficie vertical y horizontal de vestíbulo y escalera y pintado de las barandillas de las escaleras.

Ascensor: Colocación de dos ascensores, uno para cada escalera, a ubicar en los patios interiores. Los ascensores estarán formados por estructura de soporte metálica y con paneles de plancha perforada para permitir la ventilación.

Volúmenes disconformes: Derribo de los cuerpos añadidos y de cubiertas ligeras en plantas ático y plantas bajas (patios).

Instalaciones comunitarias:

- Instalación de extracción de humos de cocinas: Instalación de tubo cilíndrico para la extracción de los humos de cocinas con conexión de las salidas existentes.
- Instalación eléctrica: instalación de red eléctrica adaptada a la normativa vigente según proyecto eléctrico.
- Instalación de protección contra incendios: colocación de extintores manuales con carga de polvo y iluminación de emergencia.
- Modificación de instalaciones afectadas por la colocación de los ascensores en los patios.



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

TERCERO.- PREVISIÓN DEL IMPORTE MÁXIMO DE LAS OBRAS

El presupuesto de licitación de las obras es de:	285.142,99 € (sin IVA)	
El presupuesto de honorarios técnicos para las citadas obras es de:	35.942,39 € (sin IVA)	
El IVA imponible se prevé del 21% y asciende a la cantidad:	67.427,93 €	
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:	143.857,34 €	
Por tanto se estima que los propietarios y propietarias deberán pagar como máximo la cantidad de:	244.655,97 €	

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.

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.



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

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.

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.



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

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.

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).



Ajuntament
de Santa Coloma
de Gramenet

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



Teniente de Alcaldesa Delegado
de Urbanismo y Vivienda

Presidente de la comunidad de
propietarios y propietarias de
Valentí Escalas 30

Secretario General

