REGISTRE DE CONVENIS
Número: 100/18
Data: 29 NOV. 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 Valentí Escalas 32.

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 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,

La Sr. presidente de la Comunidad de Propietarios y Propietarias del edificio situado en la calle Valentí Escalas 32, 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 10/04/2017 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 32, las obras a realizar son:

RELACIÓN DE LAS OBRAS PREVISTAS EN EL PROYECTO

**Rehabilitación fachada principal:** Rehabilitación de paramento de fachada con revoco y pintado, 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:** Rehabilitación de paramento de fachada con revoco y pintado, reparación del borde del perímetro de balcones y terrazas, reparación y pintado de barandillas y rejas y sustitución de vierteaguas.

AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET
SECRETARIA

**Patios:** Colocación de nueva claraboya en el patio 4, rehabilitación del paramento de los patios con revoco y pintado, colocación de nuevos vierteaguas y nueva pieza cubre muros con doble goterón, sustitución del cristal roto del techo de la caja de escaleras, sustitución de los bajantes de fibrocemento por unos nuevos de PVC y reparación de viguetas de hormigón con pérdida de volumen de hormigón y armaduras a la vista.

**Cubierta y terrazas:** Limpieza puntual de la pieza de gres de cubierta, renovación de la junta de dilatación, reparación del paramento de los antepechos, sustitución de pieza cubre muros en parte superior de fachada y patios y impermeabilización y pavimentación de la terraza del ático 1ª.

**Reparación de humedades:** Reparación de humedades de paramentos horizontales y verticales.

**Volúmenes disconformes:** Eliminación de cubiertos ligeros de las terrazas de planta ático primera y ático segunda.

**Ascensor:** Colocación de ascensor en el rellano de escalera junto al patio.

**Instalaciones comunitarias:**

- Instalación de agua: instalación de nueva red de distribución de agua con colocación de tubos de polipropileno.
- 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 de saneamiento: Reparación de la red de colectores horizontales.
- Instalación eléctrica: instalación de red necesaria para dar servicio al ascensor.
- Instalación de protección contra incendios: colocación de extintores manuales con carga de polvo y iluminación de emergencia.

## TERCERO.- PREVISIÓN DEL IMPORTE MÁXIMO DE LAS OBRAS

| | | |
|---|---|---|
| El presupuesto de licitación de las obras es de: | 164.433,78 € | (sin IVA) |
| El presupuesto de honorarios técnicos para las citadas obras es de: | 20.726,95 € | (sin IVA) |
| El IVA imponible se prevé del 21% y asciende a la cantidad : | 38.883,75 € | |
| 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: | 75.058,77 € | |
| Por tanto se estima que los propietarios y propietarias deberán pagar como máximo la cantidad de: | 148.985,71 € | |

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.

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.

**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
SECRETARIA

Teniente de Alcaldesa Delegado de Urbanismo y Vivienda

Presidente de la comunidad de propietarios y propietarias de Valentí Escalas 32

Secretario General