



Área de Urbanismo, Servicios Municipales, Espacio Público, Civismo y Sostenibilidad

Servicio de Gestión Urbanística y Vivienda

Convenio entre el Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet y la Comunidad de Propietarios de la finca situada en el Pasaje San Pascual número 22

Santa Coloma de Gramenet, a 15 de enero de 2015

REUNIDOS

De una parte,

El señor Jordi Mas y Herrero, en su condición de teniente de alcalde delegado del Área de Urbanismo, Vivienda y Movilidad del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet, según decreto de alcaldía núm. 3145/11, de 22 de junio de 2011, de formación y competencias de la Junta de Gobierno Local, nombramientos de Tenientes de Alcalde y delegaciones de la Alcaldía, asistido en el presente acto por el Secretario de la Corporación, Francisco Javier Ezquiaga y Terrazas.

De otra parte,

El Sr / Sra. Daniel López Sisamón presidente/a de la Comunidad de Propietarios del edificio situado al pasaje San Pascual, núm. 22, según acredita con el acta de la reunión en que fue nombrado y que se adjunta a este convenio (anexo 1). Las partes se reconocen capacidad por este acto y,

MANIFIESTAN

I.- Que este Ayuntamiento ha declarado la delimitación de un Área de Conservación y Rehabilitación en la calle de Pirineos y adyacentes, con el fin de promover la rehabilitación de edificios donde existen situaciones de insuficiencia de los requisitos básicos de habitabilidad, lo que se produce en este inmueble.
II. - Que esta Corporación se ha reunido en varias ocasiones con los vecinos de la zona para tenerlos puntualmente informados y que estos participen en todo el proceso urbanístico, así como en su ejecución.
III. - Que este Convenio ha sido aprobado por la Comunidad de Propietarios (se adjunta acta de la Comunidad, anexo 2).
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 encargado el correspondiente



Àrea de Urbanismo, Servicios Municipales, Espacio Público, Civismo y Sostenibilidad

Servicio de Gestión Urbanística y Vivienda

proyecto técnico para cada edificio afectado. En este proyecto se ha elaborado un Informe de Evaluación del Edificio que identifica las deficiencias detectadas, se determinan las actuaciones de rehabilitado a realizar y el coste de estas actuaciones previo a la adjudicación de las obras. El coste de estos proyectos técnicos será abonado por esta Corporación sin que los propietarios tengan que pagar ninguna cantidad por este concepto.

SEGUNDO.- LICITACIÓN DE OBRAS.

Las obras a realizar dentro del Área de Conservación y Rehabilitación se licitarán por procedimiento abierto con publicidad y libre concurrencia de los contratistas. El procedimiento de contratación de las obras se ajustará a los principios de libertad de acceso a las licitaciones, publicidad y transparencia de los procedimientos y no discriminación y igualdad de tratamiento de los candidatos con objeto de asegurar la salvaguarda de la libre competencia y la selección de la oferta económicamente más ventajosa. El precio de las obras será el que ofrezca la empresa que resulte adjudicataria.

TERCERO.- PREVISIÓN MÁXIMA DEL COSTE DE LAS OBRAS.

Según el contenido del Proyecto de Rehabilitación del edificio situado en el pasaje San Pascual 22, las obras a realizar según el resultado del informe de Evaluación del Edificio son:

- Rehabilitación de la fachada principal: repicado y reparado de menajes y elementos constructivos, mejora de aislamiento térmico por el exterior, nuevos vierteaguas en ventanas, enlucido y pintura de fachada, repaso y pintura de barandillas, formación de zócalo cerámico en planta baja y colocación de canal por distribución.
- Rehabilitación de medianera lateral: reparado y pintura de enlucido existente.
- Rehabilitación de patios de luces: reparaciones puntuales de menajes y cantos forjados, pintura general, sustitución de vierteaguas y formación nueva claraboya.
- Rehabilitación de cubiertas y azoteas: formación de nueva impermeabilización y pavimento, coronamiento de paredes, reparado de enlucidos de los alféizares y reparado del tragaluz de la escalera.
- Instalaciones comunitarias:
Instalación eléctrica: instalación de red de conexión a tierra, caja general de protección, interruptor diferencial y magneto térmicos.
Instalación de protección contra incendios: 2 extintores manuales.

El presupuesto de proyecto por estas obras es de 43.980,75 € (sin IVA).

El IVA imponible se prevé del 21 % y asciende a la cantidad de 9.235,96 €.

La subvención que se prevé recibir de la Área Metropolitana de Barcelona es de 12.000 €. Por lo tanto se estima un coste máximo por estas obras de 41.216,70 €.



Àrea de Urbanismo, Servicios Municipales, Espacio Público, Civismo y Sostenibilidad

Servicio de Gestión Urbanística y Vivienda

Para poder descontar la subvención que se prevé recibir de la Área Metropolitana de Barcelona, la Comunidad de Propietarios cede en el Ayuntamiento los derechos de cobro de la misma.

Por otro lado, el Ayuntamiento se compromete a buscar otras ayudas económicas que puedan ayudar a financiar el resto de la inversión.

Los beneficiarios de las subvenciones tienen que cumplir las bases así como los requisitos y condiciones previstos a cada una de las convocatorias.

Cualquier incremento de los gastos que supere la cuantía que se establece en este convenio, tendrá que aprobarse previamente por la Comunidad de Propietarios.

CUARTO.- PAGOS.

La financiación de estas obras se realizará mediante el pago de cuotas por parte de los propietarios del edificio en proporción a su coeficiente de propiedad.

Los plazos de pago se regularán mediante unas normas específicas que le serán comunicadas en la Comunidad.

Estas cuotas se establecerán sobre el precio que se obtenga después de la adjudicación de las obras, y una vez descontadas las ayudas públicas.

QUINTO.- PROGRAMA DE APOYO ECONÓMICO.

Sin embargo lo anterior, aquellos propietarios/se residentes que no superen los ingresos económicos que se establezcan podrán acogerse en el Programa de Apoyo Económico.

Este Programa consistirá en ayudas individuales, en forma de adelanto 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 esta ayuda a devolver facilitarán en el Ayuntamiento la información adecuada para inscribir al Registro de la Propiedad su otorgamiento, de acuerdo con lo establecido al 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 actas de naturaleza urbanística. En el asentamiento se hará constar la obligatoriedad de devolver el importe de las ayudas en caso de transmisión del inmueble con los incrementos del IPC correspondientes desde la percepción de las ayudas hasta la transmisión de las viviendas.

La vigencia de este asiento será de 90 años.



Área de Urbanismo, Servicios Municipales, Espacio Público, Civismo y Sostenibilidad

Servicio de Gestión Urbanística y Vivienda

La regulación de este Programa, así como su tramitado, se recogerán en las normas específicas. Se adjunta modelo de solo-licitud (anexo núm. 3).

SEXTO.- CONCURSO DE PAISAJE URBANO.

El Ayuntamiento ha convocado un concurso de ideas de arquitectura para la definición de una propuesta de paisaje urbano del Área de Conservación y Rehabilitación. La comunidad ha podido ver las propuestas presentadas y emitir su opinión previamente a la selección de la propuesta ganadora por parte de un jurado técnico. Con esta propuesta se definirán los colores y tratamientos de las fachadas a rehabilitar.

SÉPTIMO.- COMISIÓN DE SEGUIMIENTO.

La Comunidad de Propietarios formará parto 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 Pirineos. En Esta Comisión el Ayuntamiento informará puntualmente de todas las fases del proceso.

OCTAVO- FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS.

Una vez realizadas las obras de rehabilitación los propietarios tendrán 30 días para hacer, si procede, las reclamaciones que consideren oportunas.

A la finalización de las obras, el edificio tendrá subsanadas las deficiencias del informe de Evaluación y dispondrá del Certificado de Eficiencia Energética.

Y en prueba de conformidad, firman el presente convenio en duplicado ejemplar al lugar y fecha señalado en el encabezado.

Jordi Mas y Herrero
Teniente de Alcalde delegado de Urbanismo, Vivienda y Movilidad

Presidente/a de la Comunidad de Propietarios
Pasaje San Pascual, núm. 22

Francisco Javier Ezquiaga y Terrazas
Secretario General