

COMPARECEN

D. KOLDO AGIRRE MUJIKA, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Beasain. Se encuentra facultado para este acto en virtud de las atribuciones que le confiere el art. 21,1b) de la Ley 7/1985, de abril reguladora de Bases de Régimen Local y acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, el 18 de marzo de 2015.

D. FRANCISCO JESUS GOIA DEL AMO, en calidad de Presidente de la Comunidad General de Propietarios de Urbialde plaza, 1, 2, 3, 4, 5 y 6, cuyo NIF es el siguiente: H-20455762. Se encuentra facultado para este acto, según lo dispuesto en el acta de 02-04-2014.

ANTECEDENTES

I.- Hace algún tiempo que se vienen presentado quejas en el Ayuntamiento por el mal estado en que se encuentra la plaza Urbialde, lo que provoca que haya filtraciones en los garajes situados bajo la misma.

II.- Además de ello, los copropietarios de Urbialde plaza, 1, 2, 3, 4, 5 y 6, demandaron judicialmente al promotor (PROMOCIÓN INDUSTRIAL LIGERA, S.A.), de los edificios de viviendas, locales y garajes y al aparejador (D. FERNANDO MADRAZO RADA), que intervino en la Dirección de ejecución de la obra, solicitando la reparación de las deficiencias existentes. Finalmente, no hubo un pronunciamiento jurisprudencial al haberse alcanzado un acuerdo entre las partes litigantes, tras constatarse que no todos los desperfectos proceden de una ejecución defectuosa de las obras, sino que el uso, de carácter público, que se ha dado a la plaza por parte del Ayuntamiento no ha sido el correcto.

Los vecinos desistieron de la demanda y los demandados accedieron a efectuar un pago a la Comunidad General de Propietarios de 100.000 €.

III.- Teniendo ello en cuenta, al Ayuntamiento encargó un informe sobre el estado de la plaza y los motivos que han provocado su deterioro, a GAUSARK Arquitectura. El informe, de septiembre de 2013, concluye diciendo lo siguiente:

1. La solución constructiva ejecutada en la plaza, no ha sido la definida en el Proyecto de Ejecución.
2. Se ha realizado una solución constructiva con un material impermeabilizante que a día de hoy, se encuentra degradado en una amplia zona de la actuación ejecutada.
3. No es posible la causa exacta por la que se ha degradado tanto

la lámina de impermeabilización y ni porque la solución constructiva ejecutada según lo visto y descrito en la cata 1, no coincide exactamente en las demás catas realizadas.

4. No existe información de las condiciones de la lámina de impermeabilización antes de finalizar el plazo de garantía otorgado por la empresa fabricante e instaladora, por lo que no podemos concretar, si hasta la fecha de caducidad de la garantía, las condiciones de impermeabilidad coincidían con las descritas en la correspondiente ficha técnica.
5. Sobre el pavimento se han desarrollado usos y actividades poco acordes con la solución constructiva ejecutada.
6. El mantenimiento del pavimento y mobiliario urbano de la plaza, no parecen haber sido los más idóneos.
7. La falta de diligencia a la hora de concretar las reparaciones a realizar (20 años después), han hecho que se llegue a una situación realmente insostenible, cuando de haberlo hecho con anterioridad, seguramente podrían haberse adoptado soluciones de carácter parcial.
8. 8.-Nos es francamente imposible, adjudicar la situación actual a una sola causa y aun sólo responsable.”

IV.- En la escritura de declaración de obra nueva (3 de marzo de 1993), del edificio de Urbialde plaza, 1, 2, 3, 4, 5 y 6 se establece lo siguiente:

“Igualmente el inmueble cuenta con una terraza de propiedad privada y de uso público, que discurre entre los Bolques Norte y Suroeste y cuyos gastos, de acuerdo con el Convenio Urbanístico pactado entre la Sociedad Promotora y el Ilustre Ayuntamiento de Beasain, corresponde al Ayuntamiento, los de limpieza y mantenimiento de los materiales de acabado superficial existentes, así como jardinería, hasta las capas impermeables, siendo por cuenta y riesgo de la Comunidad de Propietarios, el mantenimiento, conservación y arreglo a partir de estas capas impermeables, incluyéndolas en la forma prevista posteriormente.

Además tiene unos porches en planta baja a nivel de la calle Oriamendi o nivel B, y en terraza privada de uso público y que igualmente son de uso público, sometiéndose, en cuanto a cuidado, reparación y mantenimiento a los criterios anteriormente expresados.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los dos párrafos anteriores, los gastos de conservación, mantenimiento y reparación de la totalidad de la cubierta del inmueble, es decir, tejado de los dos bloques o seis portales, así como terrazas, tanto la que es elemento común y situada al Norte del Bloque grande o Norte como la que es propiedad privada y de uso público y situada entre ambos Bloques, serán satisfechos en

proporción a sus respectivas cuotas por todos los dueños de cualquier parte privativa del inmueble.”

V.- A pesar de ello y ante la situación generada, se ha llegado a un acuerdo con los copropietarios del citado edificio sobre el arreglo de la plaza y su financiación.

VI.- En consecuencia, ambas partes reconociéndose mutua capacidad para contratar y obligarse elaboran el presente documento con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera. El Ayuntamiento se compromete a:

1. Encargar la redacción del proyecto para reparación de Urbialde plaza.
2. Contratar la dirección de obra y la coordinación de Seguridad y Salud.
3. Licitación de las obras, de manera que su ejecución pueda llevarse a cabo en el mes de julio.
4. Notificar a EKAITZ BULEGOAK, S.L., Administrador de Fincas de la Comunidad General de Propietarios de Urbialde plaza, 1, 2, 3, 4, 5 y 6, la adjudicación de las obras, con indicación de su importe, al objeto de que pueda solicitar a los propietarios la provisión de fondos necesaria para hacer frente a los pagos.

Segunda. El coste de las actuaciones indicadas ascienden a 682.157,96 € (IVA incluido) y su desglose es el siguiente:

1. Honorarios redacción proyecto de ejecución de obras: 21.175,00 €
2. Dirección de obra: 19.783,50 €.
3. Coordinador Seguridad y Salud: 1.694,00 €
4. Juegos infantiles y goma: 52.604,33 €
5. Presupuesto de ejecución de las obras: 586.901,13 €.

En cualquier caso el montante total tiene carácter orientativo, ya que el costo real de las obras será el que resulte de la liquidación definitiva de éstas.

Tercera. La financiación de todo ello se efectuará de la siguiente manera:

- Lo correspondiente al promotor/aparejador del edificio de Urbialde plaza, 1, 2, 3, 4, 5 y 6, será 100.000 €.
- El gasto de juegos infantiles y goma, serán satisfechos íntegramente por el Ayuntamiento de Beasain.
- El resto se financiará a partes iguales entre la Comunidad General de Propietarios y el Ayuntamiento de Beasain.

Cuarta. Contra la presentación y aprobación de las certificaciones de obra correspondientes, el Ayuntamiento emitirá factura a nombre de la Comunidad General de Propietarios, con NIF H-20455762 y lo notificará a EKAITZ BULEGOAK, S. L. (Calle de Domingo Unanue, 3, 20240 Ordizia), al objeto de que se proceda al pago de lo acordado en la cláusula precedente.

Quinta. Será también la Comunidad General de Propietarios, quien abone al Ayuntamiento lo correspondiente al promotor/aparejador, al haber recibido (ver antecedente II), la cantidad que corresponde al promotor/aparejador.

Sexta. En lo sucesivo, para el arreglo de la plaza se estará a lo dispuesto en la escritura de declaración de obra nueva del edificio sito en Urbialde plaza, 1, 2, 3, 4, 5 y 6, a la que anteriormente se ha hecho referencia.

Y en prueba de conformidad con cuando antecede, firman los comparecientes por duplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Fecha última actualización: 13/01/2016