



SECRETARIA

Sesión Ordinaria del Consejo Rector del Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, celebrada el día 10 de junio de 2025.

Texto de uno de sus acuerdos:

Punto nº 2.- Se dio cuenta del expediente relativo a *“Convenio entre el Instituto Municipal de la Vivienda de Málaga, y el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, para canalizar una subvención directa destinada a mejorar las condiciones de gestión de los edificios en régimen de propiedad horizontal que presenten vulnerabilidad social, económica y arquitectónica”*.

Resulta informe-propuesta del Jefe de Servicio de la Oficina de Rehabilitación Urbana de fecha 24 de febrero de 2025, cuya parte expositiva y motivadora es como sigue:

*ANTECEDENTES

PRIMERO.- La Oficina de Rehabilitación Urbana del Instituto Municipal de la Vivienda en las actuaciones de rehabilitación presentadas a través de las Convocatorias Públicas de Subvenciones, ha detectado que existen Comunidades de Propietarios que eventualmente pudieran haber sido receptores de ayudas para la mejora, adaptación y rehabilitación de sus inmuebles pero que, por causa en la mayoría de las ocasiones de la precaria situación económica de las Comunidades y/o sus vecinos, no han podido acceder a éstas por dificultades en el conocimiento de su existencia o en la cumplimentación adecuada de la documentación exigida por ellas.

El Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, en su calidad de Entidad de Derecho Público, tiene entre sus objetivos, velar por los intereses de los consumidores y usuarios de los servicios de sus colegiados, así como por el interés social y público, en relación con su actividad y la de los colegiados y, en ejercicio de dicho interés, está asimismo interesado en ampliar su actividad para dar servicio a este sector de la población, logrando una mayor penetración de su actividad en la sociedad malagueña.

El Instituto Municipal de la Vivienda, Agencia Pública Administrativa Local del Ayuntamiento de Málaga, en su constante interés por la promoción y rehabilitación de la ciudad, está interesado en que puedan acceder a las convocatorias de subvenciones la mayor cantidad de comunidades posibles, para la puesta en valor y contribución al mantenimiento del patrimonio edificatorio del municipio.

SEGUNDO.- Con fecha 4 de noviembre de 2024 y 29 de enero, el Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, procedió a formular solicitud a través del trámite habilitado en este IMV para la solicitud de una subvención directa a esta entidad de derecho público, para sufragar los gastos correspondientes a la realización de las siguientes actuaciones:

a) Actividades o servicios profesionales que se subvencionan:

1.- Servicios profesionales para la constitución en comunidades de propietarios de edificios que requieran de una intervención y cuyos propietarios se hallen en situación de vulnerabilidad

Código Seguro De Verificación	+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	11/06/2025 10:22:25
Observaciones		Página	1/27
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





social o económica, que les imposibilite acceder a ayudas y subvenciones públicas para llevar a cabo las actuaciones necesarias para su rehabilitación adecuación o conservación.

2.- *Servicios profesionales de administración de fincas, en aquellas comunidades que requieran de servicios de un administrador de fincas, por un periodo de cuatro años, siempre y cuando concurran las condiciones siguientes:*

2.1.- *No haber sido beneficiario sus propietarios de ayudas por el mismo concepto con anterioridad.*

2.2.- *Antigüedad superior a 25 años.*

2.3.- *Encontrarse identificado el inmueble por las correspondientes Juntas Municipales de Distrito como de "necesaria intervención socio-comunitaria por falta de recursos y en riesgo de exclusión socio-comunitaria (CCPPNIS-C).*

b) Relación de Servicios previstos:

1) *Constitución y gestión del régimen de la comunidad de propietarios, sus instalaciones y servicios.*

2) *Preparación del plan de gastos previsibles y sometimiento a la Junta con proposición de medios de pago.*

3) *Atención a la conservación y mantenimiento del edificio, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, así como el asesoramiento y gestión necesaria para la realización del ITE, si es el caso.*

4) *Realización de funciones de secretario de la Junta, incluyendo la custodia de la documentación de la comunidad.*

5) *Representación de la Comunidad de Propietarios al objeto de relacionarse electrónicamente con las Administraciones Públicas.*

6) *Ejecución de todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta.*

Adicionalmente a los servicios anteriores, serán subvencionables, por tareas completadas, las actuaciones y gastos, IVA incluido, inherentes a:

1) *La gestión, seguimiento, tramitación del expediente y control económico administrativo de obras e instalaciones a realizar en el edificio.*

2) *El asesoramiento, gestión y tramitación de subvenciones.*

3) *La emisión de certificados digitales y acceso a buzón virtual.*

4) *Gestión en la protección de datos personales.*

5) *Gestión de la Coordinación de Actividades Empresariales en las instalaciones comunitarias.*

6) *Franqueo de correos y notificaciones.*

7) *Confección de declaraciones fiscales.*

8) *Honorarios por servicios jurídicos en procedimientos monitorios.*

Código Seguro De Verificación	+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	11/06/2025 10:22:25
Observaciones		Página	2/27
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Tal como se establece en el artículo 31 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, serán gastos subvencionables aquellos que de manera indubitada respondan a la naturaleza de la actividad subvencionada, resulten estrictamente necesarios y se realicen en el plazo establecido por las diferentes bases reguladoras de las subvenciones. A tal efecto, se incluyen en los gastos subvencionables:

1) Los gastos de consulta de información o de solicitud de certificados a registros y entidades que sean necesarios para la ejecución de las actuaciones subvencionables.

2) Los relativos a los gastos de personal del Colegio, hasta un máximo del 10% de la cantidad subvencionada, por los siguientes conceptos:

2.1) El abono a su personal de complementos retributivos por la realización de las diferentes tareas necesarias para llevar a cabo las actuaciones comprometidas en la cláusula quinta.

2.2) La dedicación horaria de su personal imputada a la gestión y justificación de pagos del Convenio, así como de la formación y divulgación.

2.3) La contratación de personal de apoyo para llevar a cabo labores de gestión y la gestión de pagos del Convenio.

Tanto para los gastos de personal propio como de personal contratado, quedarán comprendidos en este concepto las retribuciones del personal que lleve a cabo la gestión del convenio (gestión de listados y asignaciones, comunicaciones, justificaciones de pagos, etc.), pudiéndose incluir salarios, seguros sociales y, en general, todos los gastos imputables en el gasto del personal que lleve a cabo los trabajos necesarios para el correcto desarrollo del presente Convenio.

En ningún caso el coste de adquisición de los gastos subvencionables podrá ser superior al valor de mercado.

Con ello se pretende dotar a los propietarios de inmuebles en dichos edificios de los recursos necesarios para proceder en primera instancia a la constitución y administración de la comunidad y, de esta manera, poder acometer la conservación y mantenimiento de sus edificios, accediendo a las diferentes ayudas en materia de rehabilitación edificatoria ofrecidas por la Administración Pública y especialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Málaga a través del Instituto Municipal de la Vivienda.

En cualquier caso, las comunidades de propietarios ya constituidas podrán beneficiarse de este convenio, cuando la intervención de un servicio profesional de administración de la comunidad, sea requerido, para consolidar el régimen de la propiedad horizontal del edificio y de este modo garantizar la conservación y el mantenimiento del edificio, todo ello de acuerdo con lo establecido en el artículo 22.2 apartado a y 28.1 de la Ley 38/2003, General de Subvenciones, y el artículo 168.1.A, de la Ley 1/2015, de 6 de febrero, de Hacienda Pública, del Sector Público Instrumental y de Subvenciones.

c) Financiación de las actuaciones y forma de abono:

Se trata de una concesión directa de subvención, sin concurrencia competitiva, mediante convenio, conforme al artículo 22.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Código Seguro De Verificación	+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==		
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Estado	Fecha y hora
Observaciones		Firmado	11/06/2025 10:22:25
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





La subvención se fija como máximo, en la cuantía de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (250.000 €), para cuatro años.

El otorgamiento de la subvención está condicionado a la existencia de crédito adecuado y suficiente para este fin en la línea presupuestaria indicada anteriormente para los ejercicios 2025, 2026, 2027 y 2028, con el siguiente desglose:

Ejercicio 2025: 94.000€.

Ejercicio 2026: 73.000€.

Ejercicio 2027: 52.000€.

Ejercicio 2028: 31.000€.

La persona administradora, en función de los servicios prestados de acuerdo con lo establecido, cobrará por sus servicios una tarifa única por vivienda y mes, y/o tarifas por tareas completadas y gastos, según los honorarios profesionales e importes que constan en el Anexo I del Convenio cuya aprobación se pretende, año a año, con el siguiente programa de cobro de honorarios:

- AÑO 1: serán los correspondientes al número de viviendas por el precio estipulado en el Anexo I /mes vivienda por 12 meses

- AÑO 2: serán los correspondientes al año 1 x 0,75. El resto corresponde a la comunidad.

- AÑO 3: serán los correspondientes al año 1 x 0,50. El resto corresponde a la comunidad.

- AÑO 4: serán los correspondientes al año 1 x 0,25. El resto corresponde a la comunidad.

Los honorarios serán abonados por el CAF con cargo a la subvención del IMV concede al CAF, de forma semestral anticipada, siempre con el conforme de la Comunidad de propietarios seleccionada.

El CAF, deberá justificar en octubre de cada año los reembolsos o pagos de los honorarios que haya realizado y deberá remitir igualmente las correspondientes facturas, IVA incluido, indicado expresamente los servicios profesionales a que corresponde cada factura, y que se hallan incluidos en el objeto del presente convenio, que tendrá una vigencia de cuatro años.

d) Selección de las comunidades los inmuebles y elaboración de los listados de personas administradoras de fincas:

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla para llevar a cabo el objeto del presente Convenio, con fecha de inicio de su vigencia, realizará un listado de administradoras y administradores de fincas, incorporando a todas aquellas personas colegiadas, que voluntariamente soliciten prestar servicios, a aquellas comunidades que formen parte de este convenio.

Para poder inscribirse en las listas será condición indispensable que la persona Administradora esté colegiada en el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, sea ejerciente, y no tenga ninguna incompatibilidad.

Código Seguro De Verificación	+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==		
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Estado	Fecha y hora
Observaciones		Firmado	11/06/2025 10:22:25
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Los nuevos listados se ordenarán por la puntuación obtenida, conforme al Anexo II del Convenio cuya aprobación se pretende.

Respecto a los listados de inmuebles solicitantes se elaborarán, como resultado del programa de creación e integración social de comunidades en la estructuración de convivencia o en la integración convencional y de gestión comunitaria por parte de la Juntas Municipales de Distrito del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, entre los que reúnan las condiciones identificadas como de "necesaria intervención socio-comunitaria por falta de recursos y en riesgo de exclusión socio-comunitaria (CCPPNIS-C).

No obstante, la asignación queda condicionada a la existencia de presupuesto suficiente para atender los gastos de dicha comunidad durante la vigencia del convenio. Para ello, CAF Málaga deberá hacer una provisión estimativa de los gastos de cada comunidad, cerciorándose que se dispondrá del remanente presupuestario suficiente para hacer frente a los mismos.

CAF Málaga deberá llevar el control y la actualización de los listados tanto de candidaturas de comunidades de propietarios, como de candidatos a administrador/a, así como de las asignaciones que se hayan realizado y que estén bajo el amparo del Convenio. Los listados deberán ser actualizados cada tres meses.

TERCERO. - *Por todo lo expresado se hace necesario establecer la regulación de una subvención al Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, siendo el órgano más adecuado para el auxilio a dichas Comunidades, por estar especializado en este tipo de actuaciones.*

La ley 38/2003, de 17 de noviembre General de Subvenciones, establece en su artículo 22.2.c) que podrán concederse de forma directa, con carácter excepcional, aquellas otras subvenciones en que se acrediten razones de interés público, social, económico o humanitario, u otras debidamente justificadas que dificulten su convocatoria pública.

El Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana, tiene entre sus fines el fomento de la conservación, mantenimiento, rehabilitación, accesibilidad, sostenibilidad y efectivo aprovechamiento del parque de viviendas, así como la rehabilitación integral de barrios, el centro histórico y los edificios protegidos patrimonio municipal.

Por lo anteriormente expuesto, se estima que la presente actuación redundará en el fomento de la conservación, mantenimiento, rehabilitación, accesibilidad, sostenibilidad y efectivo aprovechamiento del parque de viviendas, lo que redundará en beneficio de la ciudad, y por ende de los ciudadanos de Málaga.

Código Seguro De Verificación	+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==		
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Estado	Fecha y hora
Observaciones		Firmado	11/06/2025 10:22:25
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





INFORME

PRIMERO. - La vía para la plasmación de este Acuerdo sería la utilización de la fórmula del Convenio Administrativo.

Dispone el art.47 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público que son convenios los acuerdos con efectos jurídicos adoptados por las Administraciones Públicas, los organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes o las Universidades públicas entre sí o con sujetos de derecho privado para un fin común.

Dispone, asimismo, la citada norma (art. 47.2.a) que los convenios que suscriban las Administraciones Públicas, los organismos públicos y las entidades de derecho público vinculados o dependientes y las Universidades públicas, deberán corresponder a alguno de los siguientes tipos: Convenios interadministrativos firmados entre dos o más Administraciones Públicas, o bien entre dos o más organismos públicos o entidades de derecho público vinculados o dependientes de distintas Administraciones Públicas, y que podrán incluir la utilización de medios, servicios y recursos de otra Administración Pública, organismo público o entidad de derecho público vinculado o dependiente, para el ejercicio de competencias propias o delegadas.

Por su parte el art. 48.7, del mismo cuerpo normativo, dice que cuando el convenio instrumente una subvención deberá cumplir con lo previsto en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre General de Subvenciones y legislación autonómica.

Fija, asimismo, el artículo 49 que deberá contener los siguientes aspectos:

a) Sujetos que suscriben el convenio y la capacidad jurídica con que actúa cada una de las partes.

b) La competencia en la que se fundamenta la actuación de la Administración Pública, de los organismos públicos y las entidades de derecho público vinculados o dependientes de ella o de las Universidades públicas.

c) Objeto del convenio y actuaciones a realizar por cada sujeto para su cumplimiento, indicando, en su caso, la titularidad de los resultados obtenidos.

d) Obligaciones y compromisos económicos asumidos por cada una de las partes, si los hubiera, indicando su distribución temporal por anualidades y su imputación concreta al presupuesto correspondiente de acuerdo con lo previsto en la legislación presupuestaria.

e) Consecuencias aplicables en caso de incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por cada una de las partes y, en su caso, los criterios para determinar la posible indemnización por el incumplimiento.

f) Mecanismos de seguimiento, vigilancia y control de la ejecución del convenio y de los compromisos adquiridos por los firmantes. Este mecanismo resolverá los problemas de interpretación y cumplimiento que puedan plantearse respecto de los convenios.

g) El régimen de modificación del convenio. A falta de regulación expresa, la modificación del contenido del convenio requerirá acuerdo unánime de los firmantes.

h) Plazo de vigencia del convenio.

Código Seguro De Verificación	+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==		
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Estado	Fecha y hora
Observaciones		Firmado	11/06/2025 10:22:25
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





En la memoria justificativa queda fundamentada la propuesta de suscripción del presente documento y, en función de lo mismo, el carácter no contractual de la actividad en cuestión, así como el cumplimiento de lo previsto en la Ley.

Por último el artículo 22.2 c) de la Ley General de Subvenciones (L. 38/03) determina que podrán concederse de forma directa, con carácter excepcional, aquellas otras subvenciones en que se acrediten razones de interés público, social, económico o humanitario, u otras debidamente justificadas que dificulten su convocatoria pública, añadiendo el art. 28 del mismo texto que los convenios serán el instrumento habitual y que la resolución de concesión y, en su caso, los convenios a través de los cuales se canalicen estas subvenciones establecerán las condiciones y compromisos aplicables de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

SEGUNDO. - *Los perceptores de subvenciones y transferencias procedentes de fondos de este Instituto deberán acreditar con carácter previo a la percepción de las mismas, el estar al corriente de sus obligaciones tributarias o frente a la seguridad social.*

Consta en el expediente, certificados expedidos por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, Organismo Autónomo de Gestión Tributaria, y la Tesorería General de la Seguridad Social, acreditativos de estar al corriente de sus obligaciones tributarias y frente a la seguridad social.

TERCERO. - *Por lo expuesto, se ha redactado un Convenio entre el Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana y el Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla por el que se compromete a la prestación de los servicios antes relacionados a aquellas comunidades. Asimismo, consta en el expediente:*

. - Memoria justificativa de la actuación.

. - Informe técnico de la actuación.

. - Ficha para el Tribunal de cuentas.

. - Documentación preceptiva aportada por el Colegio de Administradores de finca de Málaga.

Con base en lo expuesto, por este Servicio de Rehabilitación Urbana, se propone al Sr. Director Gerente para que, a su vez, en ejercicio de las competencias atribuidas por los Estatutos de este Organismo, eleve la presente propuesta al Consejo Rector, en atención al artículo 14.8, para la adopción, si procede, de los siguientes...”.

Asimismo constan, informe de Asesoría Jurídica del Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana de fecha 7 de marzo de 2025, informe de Fiscalización Limitada Previa en materia de subvenciones y ayudas (Informe de Reparación 7/2025) de la Viceinterventora Municipal de fecha 7 de mayo de 2025, y Resolución del Alcalde Presidente de fecha 15 de mayo de 2025 de levantamiento de reparo 7/2025, respectivamente.

A continuación, tuvo lugar un debate que se omite en la presente y del que quedará constancia en la correspondiente acta de la sesión.

Código Seguro De Verificación	+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==		
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Estado	Fecha y hora
Observaciones		Firmado	11/06/2025 10:22:25
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





A la vista de cuanto antecede el Consejo Rector adoptó con los votos a favor del Grupo Municipal Popular (5); los votos en contra del Grupo Municipal Socialista (2) y del Grupo Municipal Con Málaga (1); y la abstención del Grupo Municipal Vox (1), el siguiente **ACUERDO**:

Primero. – Reconocer el carácter excepcional por motivos de interés público y social de la actuación que se pretende subvencionar a través del Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla.

Segundo. – Aprobar el texto del Convenio entre el Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y el Instituto Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

CONVENIO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, A TRAVÉS DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE MÁLAGA, Y EL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MÁLAGA Y MELILLA, PARA CANALIZAR UNA SUBVENCION DIRECTA DESTINADA A MEJORAR LAS CONDICIONES DE GESTIÓN DE LOS EDIFICIOS EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL QUE PRESENTEN VULNERABILIDAD SOCIAL, ECONÓMICA Y ARQUITECTÓNICA.

En Málaga, a ____ de _____ de 2025.

REUNIDOS:

De una parte, **D. Francisco de la Torre Prados**, mayor de edad, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, y Presidente del Instituto Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga y en uso de las competencias que tiene atribuidas.

Y de otra, **D. Manuel Jiménez Caro**, mayor de edad, presidente del Ilustre Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla (en adelante CAF Málaga) con CIF Q-2967001E, domiciliado a estos efectos en Calle Compositor Lehmborg Ruiz nº10, primera planta del Edificio Galaxia en Málaga.

INTERVIENEN:

D. Francisco de la Torre Prados, actuando en su condición de Presidente del Instituto Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga y en uso de las competencias que tiene atribuidas.

D. Manuel Jiménez Caro, actuando en su condición de presidente del Ilustre Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla (en adelante CAF Málaga) con CIF Q-2967001E, domiciliado a estos efectos en Calle Compositor Lehmborg Ruiz nº10, primera planta del Edificio Galaxia en Málaga, nombrado el día 30 de diciembre de 2020 y con su cargo vigente, y de acuerdo con las facultades que tiene atribuidas por los estatutos de esta entidad.

Ambas partes, en ejercicio de sus respectivas facultades y competencias, se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para otorgar el presente Convenio y a tal efecto,

Código Seguro De Verificación	+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada		Firmado	11/06/2025 10:22:25
Observaciones			Página	8/27
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			





MANIFIESTAN:

Primero.

Que ambas partes son conscientes de las dificultades económicas y de gestión de comunidades de propietarios que residen en inmuebles en situación de vulnerabilidad social, económica y arquitectónica. En ese sentido, El instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana, del Excmo. Ayuntamiento de Málaga desea contribuir a la dotación económica necesaria para el asesoramiento a estas comunidades de manera que puedan constituirse y de este modo puedan optar a las ayudas públicas que se convoquen, así como, puedan consolidarse en su autogestión y esto permita que las inversiones realizadas, en dichos inmuebles, perduren y se mantengan de forma adecuada.

Segundo.

Que el instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana, del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, es una Agencia Administrativa local, que se rige por Derecho Administrativo, con personalidad jurídica propia, que tiene como finalidad, promover el acceso a una vivienda digna y adecuada a través de una política en materia de vivienda protegida y suelo y de apoyo a la conservación, mantenimiento, rehabilitación y calidad del parque de viviendas existentes en el municipio de Málaga, así como contribuir a la regeneración urbana de barrios y edificios de la ciudad

Tercero.

Que el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla es el organismo, como corporación de derecho público, capaz de articular la asignación de los profesionales necesarios a las comunidades que lo requieran. Siendo la figura del Administrador de Fincas Colegiado, la que aporta la mayor garantía y profesionalidad que se requiere para dar cumplimiento a las funciones recogidas en el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal. La gestión de patrimonios urbanos y rústicos, velando por el buen funcionamiento de los bienes inmuebles, sus instalaciones y servicios y llevando a cabo las acciones necesarias para garantizar su adecuada conservación y el cumplimiento de la legislación vigente.

Cuarto.

La vía para la plasmación de este Acuerdo sería la utilización de la fórmula del Convenio Administrativo.

Dispone el art. 47.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público que son convenios los acuerdos con efectos jurídicos adoptados por las Administraciones Públicas, los organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes o las Universidades públicas entre sí o con sujetos de derecho privado para un fin común.

Dispone, asimismo, la citada norma (art. 47.2.c) que los convenios que suscriban las Administraciones Públicas, los organismos públicos y las entidades de derecho público vinculados o dependientes y las Universidades públicas, deberán corresponder a alguno de los siguientes tipos: c) Convenios firmados entre una Administración Pública u organismo o entidad de derecho público y un sujeto de Derecho privado.

El Art. 48.7 establece que cuando el Convenio instrumente una subvención deberá cumplir con lo previsto en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y en la normativa autonómica de desarrollo que, en su caso, resulte aplicable.

Fija, asimismo, el artículo 49 que deberá contener los siguientes aspectos:

- a) Sujetos que suscriben el convenio y la capacidad jurídica con que actúa cada una de las partes.
- b) La competencia en la que se fundamenta la actuación de la Administración Pública, de los organismos públicos y las entidades de derecho público vinculados o dependientes de ella o de las Universidades públicas.

Código Seguro De Verificación	+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	11/06/2025 10:22:25
Observaciones		Página	9/27
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





c) Objeto del convenio y actuaciones a realizar por cada sujeto para su cumplimiento, indicando, en su caso, la titularidad de los resultados obtenidos.

d) Obligaciones y compromisos económicos asumidos por cada una de las partes, si los hubiera, indicando su distribución temporal por anualidades y su imputación concreta al presupuesto correspondiente de acuerdo con lo previsto en la legislación presupuestaria.

e) Consecuencias aplicables en caso de incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por cada una de las partes y, en su caso, los criterios para determinar la posible indemnización por el incumplimiento.

f) Mecanismos de seguimiento, vigilancia y control de la ejecución del convenio y de los compromisos adquiridos por los firmantes. Este mecanismo resolverá los problemas de interpretación y cumplimiento que puedan plantearse respecto de los convenios.

g) El régimen de modificación del convenio. A falta de regulación expresa la modificación el contenido del convenio requerirá acuerdo unánime de los firmantes.

h) Plazo de vigencia del convenio.

En la memoria justificativa queda fundamentada la propuesta de suscripción del presente documento y, en función de lo mismo, el carácter no contractual de la actividad en cuestión, así como el cumplimiento de lo previsto en la Ley.

Por último el artículo 22.2 c) de la Ley General de Subvenciones (L. 38/03) determina que podrán concederse de forma directa, con carácter excepcional, aquellas otras subvenciones en que se acrediten razones de interés público, social, económico o humanitario, u otras debidamente justificadas que dificulten su convocatoria pública, añadiendo el art. 28.1 del mismo texto que los convenios serán el instrumento habitual y que la resolución de concesión y, en su caso, los convenios a través de los cuales se canalicen estas subvenciones establecerán las condiciones y compromisos aplicables de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

Por cuanto antecede, ambas partes convienen en el presente Convenio, de conformidad con las siguientes,

CLÁUSULAS

Primera. Objeto del presente convenio

El objeto del presente convenio es la regulación de las subvenciones a otorgar por parte del Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, correspondientes a los gastos de administración de fincas que se devenguen como consecuencia de los servicios profesionales prestados para la constitución en comunidades de propietarios de edificios que requieran de una intervención y cuyos propietarios se hallen en situación de vulnerabilidad social o económica, que les imposibilite acceder a ayudas y subvenciones públicas para llevar a cabo las actuaciones necesarias para su rehabilitación adecuación o conservación.

Así mismo, las subvenciones también podrán incluir los gastos de administración de fincas en aquellas comunidades que requieran de servicios de un administrador de fincas, por un periodo de cuatro años, siempre y cuando concurren las condiciones siguientes:

- No haber sido beneficiario sus propietarios de ayudas por el mismo concepto con anterioridad.
- Antigüedad superior a 25 años.
- Encontrarse identificado el inmueble por las correspondientes Juntas Municipales de Distrito como de "necesaria intervención socio-comunitaria por falta de recursos y en riesgo de exclusión socio-comunitaria (CCPPNIS-C).

Código Seguro De Verificación	+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==		
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Estado	Fecha y hora
Observaciones		Firmado	11/06/2025 10:22:25
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Con ello se pretende dotar a los propietarios de inmuebles en dichos edificios de los recursos necesarios para proceder en primera instancia a la constitución y administración de la comunidad y, de esta manera, poder acometer la conservación y mantenimiento de sus edificios, accediendo a las diferentes ayudas en materia de rehabilitación edificatoria ofrecidas por la Administración Pública y especialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Málaga a través del Instituto Municipal de la Vivienda.

En cualquier caso, las comunidades de propietarios ya constituidas podrán beneficiarse de este convenio, cuando la intervención de un servicio profesional de administración de la comunidad, sea requerido, para consolidar el régimen de la propiedad horizontal del edificio y de este modo garantizar la conservación y el mantenimiento del edificio, todo ello de acuerdo con lo establecido en el artículo 22.2 apartado a y 28.1 de la Ley 38/2003, General de subvenciones.

Segunda. Gestión de listados de personas administradoras de fincas y de comunidades de vecinos solicitantes

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla para llevar a cabo el objeto del presente Convenio, con fecha de inicio de su vigencia, realizará un listado de administradoras y administradores de fincas, incorporando a todas aquellas personas colegiadas, que voluntariamente soliciten prestar servicios, a aquellas comunidades que formen parte de este convenio.

Para poder inscribirse en las listas será condición indispensable que la persona Administradora esté colegiada en el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, sea ejerciente, y no tenga ninguna incompatibilidad.

Los nuevos listados se ordenarán por la puntuación obtenida, conforme al Anexo II.

Respecto a los listados de inmuebles solicitantes se elaborarán, como resultado del programa de creación *e integración social de comunidades en la estructuración de convivencia o en la integración convencional y de gestión comunitaria* por parte de la Juntas Municipales de Distrito del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, entre los que reúnan las condiciones *identificada como de "necesaria intervención socio-comunitaria por falta de recursos y en riesgo de exclusión socio-comunitaria (CCPPNIS-C)*.

No obstante, la asignación queda condicionada a la existencia de presupuesto suficiente para atender los gastos de dicha comunidad durante la vigencia del convenio. Para ello, CAF Málaga deberá hacer una provisión estimativa de los gastos de cada comunidad, cerciorándose que se dispondrá del remanente presupuestario suficiente para hacer frente a los mismos.

CAF Málaga deberá llevar el control y la actualización de los listados tanto de candidaturas de comunidades de propietarios, como de candidatos a administrador/a, así como de las asignaciones que se hayan realizado y que estén bajo el amparo del Convenio. Los listados deberán ser actualizados cada tres meses.

Tercera. Beneficiario de la actuación

Tendrá la consideración de beneficiario, la persona que haya de realizar la actividad: Colegio de Administradores de Fincas o administradores de la propiedad personas físicas o jurídicas, por aplicación del artículo 11.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

No podrán obtener la condición de beneficiario, quienes concurren algunas de las circunstancias siguientes:

Haber sido condenadas mediante sentencia firme a la pena de pérdida de la posibilidad de obtener subvenciones o ayudas públicas.

Haber solicitado la declaración de concurso, haber sido declarados insolventes en cualquier procedimiento, hallarse declarados en concurso, estar sujetos a intervención judicial o haber sido

Código Seguro De Verificación	+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==		
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Estado	Fecha y hora
Observaciones		Firmado	11/06/2025 10:22:25
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





inhabilitados conforme a la Ley Concursal sin que haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso.

Haber dado lugar, por causa de la que hubiesen sido declarados culpables, a la resolución firme de cualquier contrato celebrado con la Administración.

Estar incurso la persona física, los administradores de las sociedades mercantiles o aquellos que ostenten la representación legal de otras personas jurídicas, en alguno de los supuestos de la Ley 3/2015, de 30 de marzo, reguladora del ejercicio del alto cargo de la Administración General del Estado, de la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del Personal al Servicio de las Administraciones Públicas, o tratarse de cualquiera de los cargos electivos regulados en la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General, en los términos establecidos en la misma o en la normativa autonómica que regule estas materias.

La prohibición alcanzará a las personas jurídicas en cuyo capital participen, en los términos y cuantías establecidas en la legislación citada, el personal y los altos cargos a que se refiere el párrafo anterior, así como los cargos electos al servicio de las mismas.

No hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o frente a la Seguridad Social, impuestas por las disposiciones vigentes, en la forma que se determine reglamentariamente.

Tener la residencia fiscal en un país o territorio calificado reglamentariamente como paraíso fiscal.

No hallarse al corriente de pago de obligaciones por reintegro de subvenciones en los términos que reglamentariamente se determinen.

Haber sido sancionado mediante resolución firme con la pérdida de la posibilidad de obtener subvenciones según la Ley General de Subvenciones o la Ley General Tributaria.

En ningún caso podrán obtener la condición de beneficiario o entidad colaboradora, de las subvenciones, las asociaciones incursas en las causas de prohibición previstas en los apartados 5 y 6 del artículo 4 de la Ley Orgánica 1/2002 de 22 de marzo reguladora del Derecho de Asociación.

Tampoco podrán obtener la condición de beneficiario o entidad colaboradora las asociaciones respecto de las que se hubiera suspendido el procedimiento administrativo de inscripción por encontrarse indicios racionales de ilicitud penal, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 30.4 de la Ley Orgánica 1/2002 en tanto no recaiga resolución judicial firme en cuya virtud pueda practicarse la inscripción en el correspondiente registro.

La justificación por parte de las personas o entidades de no estar incursos en las prohibiciones para obtener la condición de beneficiario o entidad colaboradora podrá realizarse mediante una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa o notario público, y en todo caso por los medios previstos en el artículo 13.7 de la Ley General de Subvenciones.

Cuarta. Actuaciones y gastos subvencionables

El convenio establece como gastos subvencionables los honorarios a abonar a las personas administradoras de fincas, I.V.A. incluido, según tarifas por vivienda y mes, establecidas en el Anexo I del presente Convenio, para la prestación de los siguientes servicios:

a) Constitución y gestión del régimen de la comunidad de propietarios, sus instalaciones y servicios.

Código Seguro De Verificación	+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	11/06/2025 10:22:25
Observaciones		Página	12/27
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- b) Preparación del plan de gastos previsibles y sometimiento a la Junta con proposición de medios de pago.
- c) Atención a la conservación y mantenimiento del edificio, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, así como el asesoramiento y gestión necesaria para la realización del ITE, si es el caso.
- d) Realización de funciones de secretario de la Junta, incluyendo la custodia de la documentación de la comunidad.
- e) Representación de la Comunidad de Propietarios al objeto de relacionarse electrónicamente con las Administraciones Públicas.
- f) Ejecución de todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta.

Adicionalmente a los servicios anteriores incluidos en las tarifas por vivienda y mes, serán subvencionables, por tareas completadas, conforme al Anexo I, las actuaciones y gastos, IVA incluido, derivados de:

- g) La gestión, seguimiento, tramitación del expediente y control económico administrativo de obras e instalaciones a realizar en el edificio.
- h) El asesoramiento, gestión y tramitación de subvenciones.
- i) La emisión de certificados digitales y acceso a buzón virtual.
- j) Gestión en la protección de datos personales.
- k) Gestión de la Coordinación de Actividades Empresariales en las instalaciones comunitarias.
- l) Franqueo de correos y notificaciones.
- m) Confección de declaraciones fiscales.
- n) Honorarios por servicios jurídicos en procedimientos monitorios.

Tal como se establece en el artículo 31 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, serán gastos subvencionables aquellos que de manera indubitada respondan a la naturaleza de la actividad subvencionada, resulten estrictamente necesarios y se realicen en el plazo establecido por las diferentes bases reguladoras de las subvenciones. A tal efecto, también se incluyen en los gastos subvencionables:

- a)- Los gastos de consulta de información o de solicitud de certificados a registros y entidades que sean necesarios para la ejecución de las actuaciones subvencionables.
- b)- Los relativos a los gastos de personal del Colegio, hasta un máximo del 10% de la cantidad subvencionada, por los siguientes conceptos:
 - 1. El abono a su personal de complementos retributivos por la realización de las diferentes tareas necesarias para llevar a cabo las actuaciones comprometidas en la cláusula quinta.
 - 2. La dedicación horaria de su personal imputada a la gestión y justificación de pagos del Convenio.
 - 3. La contratación de personal de apoyo para llevar a cabo labores de gestión y la gestión de pagos del Convenio para actividades formativas y de divulgación.

Tanto para los gastos de personal propio como de personal contratado, quedarán comprendidos en este concepto las retribuciones del personal que lleve a cabo la gestión del convenio (gestión de listados y asignaciones, comunicaciones, justificaciones de pagos, etc.), pudiéndose incluir salarios, seguros sociales

Código Seguro De Verificación	+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada		Firmado	11/06/2025 10:22:25	
Observaciones			Página	13/27	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



y, en general, todos los gastos imputables en el gasto del personal que lleve a cabo los trabajos necesarios para el correcto desarrollo del presente Convenio.

En ningún caso el coste de adquisición de los gastos subvencionables podrá ser superior al valor de mercado.

Quinta. Obligaciones de las personas administradoras de fincas

De acuerdo con lo establecido en el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal, corresponde al administrador/a:

- Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a las personas titulares.
- Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.
- Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente/a o, en su caso, a las personas propietarias.
- Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.
- Actuar, en su caso, como secretario/a de la Junta y custodiar a disposición de las personas titulares la documentación de la comunidad.
- Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta.

Así mismo, se establecen como obligaciones de las personas administradoras de fincas en el marco del presente convenio:

- La información y el asesoramiento a la comunidad en lo relativo a cualquier tipo de ayuda o subvención que mejore y ponga en valor la habitabilidad del edificio, su accesibilidad universal y su eficiencia energética, así como en la realización de la ITE.
- Facilitar y agilizar los trámites para la constitución de los órganos de la comunidad de propietarios, en las que según el artículo 13 de la Ley sobre Propiedad Horizontal sus órganos son: la Junta de propietarios, el presidente o presidenta y, en su caso, los vicepresidentes/as, el secretario/a y el administrador/a.
- Velar por el mantenimiento de la convivencia entre los componentes de la comunidad.

En caso de existir algún tipo de problemática social en la comunidad, la persona administradora designada estará obligada a realizar la petición de intervención de los servicios de mediación a disposición del Excmo. Ayuntamiento de Málaga o del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, si habilitase este servicio, para que esta abra un expediente e inicie los trámites oportunos de mediación.

- La interposición de procedimiento monitorio por reclamación de impagos según el artículo 21 de la LPH, hasta la finalización del mencionado procedimiento. En caso de oposición o ejecución, se aplicará, por las personas administradoras de fincas los baremos establecidos en el turno de oficio, y en caso de no poder realizar dichas funciones se remitirán al servicio de asesoría jurídica del Colegio correspondiente de Administradores de Fincas para que, por turno rotatorio, asuman el procedimiento judicial correspondiente.

Código Seguro De Verificación	+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada			Firmado	11/06/2025 10:22:25
Observaciones				Página	14/27
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



Si hay problemas de morosidad graves, se iniciarán los trámites judiciales pertinentes en el plazo máximo de seis meses desde que el administrador/a designado/a haya asumido la administración de la comunidad.

- 5) En representación de la comunidad de propietarios, y de forma directa o indirecta, llevar a cabo las siguientes medidas en materia de protección de datos, de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Europeo 2016/679:

- Diseñar medidas técnicas y organizativas apropiadas a fin de cumplir y proteger los derechos de los interesados (Art. 25).
- Elaborar el Registro de las actividades de tratamiento efectuadas bajo su responsabilidad, (Art.30).
- Establecer procedimientos de notificación de una violación de la seguridad de los datos personales a la autoridad de control (Art. 33).
- Redactar normas de comunicación de violaciones de la seguridad de los datos personales al interesado (Art. 34).

- 6) Ejercer la representación de la comunidad de propietarios al objeto de relacionarse electrónicamente con las Administraciones públicas, compartir, presentar solicitudes y recibir notificaciones electrónicas de cualquier Administración pública dirigida a la citada comunidad, incluso en expedientes iniciados de oficio por cualesquiera de las Administraciones públicas.

- 7) Convocar a la comunidad de propietarios, de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, a una reunión para presentarse ante dicha comunidad y con el orden del día especificado. En todo caso, el nombramiento y la efectividad de la designación de la persona administradora de fincas de requerirá del acuerdo de las personas propietarias de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal.

Sin perjuicio de lo establecido en esta cláusula, las personas administradoras de fincas se regirán conforme a las normas deontológicas, responsabilidades y régimen disciplinario establecido en los respectivos Estatutos del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla.

Sexta. Obligaciones del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla

En cuanto a los listados, CAF Málaga, llevará a cabo las tareas de elaboración y gestión de estos, conforme a la cláusula segunda y el Anexo II de este Convenio. Así mismo, se remitirán sus correspondientes actualizaciones con periodicidad trimestral.

Corresponde también al CAF Málaga gestionar la asignación de las personas administradoras que participen en este Convenio y ejercer su régimen disciplinario. A tal efecto, cesará de los listados a las personas administradoras que no cumplan con las funciones establecidas en este Convenio o que hayan renunciado a la asignación en al menos dos ocasiones, de conformidad con lo establecido en el Anexo II.

Por otro lado, para la tramitación de pagos de este convenio, el Colegio deberá elaborar, recopilar, custodiar y remitir al IMV, la documentación justificativa de los servicios prestados conforme al clausulado de este convenio.

Además, en los procedimientos judiciales llevados a cabo por las personas administradoras cuando sean competentes, o en su defecto, cuando sean remitidos al servicio de asesoría jurídica del Colegio, el Colegio deberá realizar comunicación al IMV, con la finalidad de atender el pago de los honorarios del abogado/a designado/a del servicio jurídico del Colegio o de la persona administradora de fincas que tenga la doble colegiación como abogado/a. Del mismo modo, el Colegio deberá comunicar la apertura de expedientes y trámites de mediación con la finalidad de atender el pago de dichos servicios prestados,

Código Seguro De Verificación	+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==		
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Estado	Fecha y hora
Observaciones		Firmado	11/06/2025 10:22:25
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





En cuanto a las determinaciones de información pública, CAF Málaga se compromete a expresar, de forma visible, la participación del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, mediante la inclusión de la imagen institucional de la entidad concedente, así como leyendas relativas a la financiación pública en carteles, materiales impresos, medios electrónicos o audiovisuales. Así mismo, en la comunicación de acciones dirigidas a los medios de comunicación (prensa, radio, televisión, páginas web, etc.) deberá contemplar, en todo caso, la participación del Instituto Municipal de la Vivienda de Málaga.

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga en su calidad de beneficiario de la subvención, queda obligado al cumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, especialmente de lo previsto en su artículo 14.

Séptima. Obligaciones del Instituto Municipal de la Vivienda

El Instituto Municipal de la Vivienda llevará a cabo el abono de las actuaciones y gastos, conforme a lo estipulado en el presente convenio. En cuanto a las determinaciones de información pública establecidas en este convenio, el IMV se compromete a expresar, de forma visible, la participación del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, mediante la inclusión de la imagen institucional de la entidad beneficiaria, así como leyendas relativas a la financiación pública en carteles, materiales impresos, medios electrónicos o audiovisuales. Así mismo, en las acciones dirigidas a los medios de comunicación (prensa, radio, televisión, páginas web, etc.) se compromete, en todo caso, a solicitar la participación de CAF Málaga.

Octava. Financiación de las actuaciones y beneficiario de las subvenciones

Se trata de una concesión directa de subvención, sin concurrencia competitiva, mediante convenio, conforme al artículo 22.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

La subvención se fija como máximo en la cuantía de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (250.000 €), para cuatro años.

El otorgamiento de la subvención está condicionado a la existencia de crédito adecuado y suficiente para este fin en la línea presupuestaria indicada anteriormente para los ejercicios 2025, 2026, 2027 y 2028, con el siguiente desglose:

Ejercicio 2025: 94.000€.

Ejercicio 2026: 73.000€.

Ejercicio 2027: 52.000€.

Ejercicio 2028: 31.000€.

La persona administradora, en función de los servicios prestados de acuerdo con lo establecido, cobrará por sus servicios una tarifa única por vivienda y mes, y/o tarifas por tareas completadas y gastos, según los honorarios profesionales e importes que constan en el Anexo I del presente Convenio, año a año., con el siguiente programa de cobro de honorarios:

- AÑO 1: serán los correspondientes al número de viviendas por el precio estipulado en el Anexo I /mes vivienda por 12 meses
- AÑO 2: serán los correspondientes al año 1 x 0,75. El resto corresponde a la comunidad.
- AÑO 3: serán los correspondientes al año 1 x 0,50. El resto corresponde a la comunidad.
- AÑO 4: serán los correspondientes al año 1 x 0,25. El resto corresponde a la comunidad

Código Seguro De Verificación	+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	11/06/2025 10:22:25
Observaciones		Página	16/27
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Los honorarios serán abonados por el CAF con cargo a la subvención del IMV concede al CAF, de forma semestral anticipada, siempre con el conforme de la Comunidad de propietarios seleccionada.

El CAF, deberá justificar en octubre de cada año los reembolsos o pagos de los honorarios que haya realizado y deberá remitir igualmente las correspondientes facturas, IVA incluido, indicado expresamente los servicios profesionales a que corresponde cada factura, y que se hallan incluidos en el objeto del presente convenio.

Una vez hayan transcurrido los efectos del convenio, los administradores podrán ajustar sus minutas a los precios que libremente pacten con las respectivas comunidades de vecinos.

Cuando se devenguen honorarios correspondientes a servicios de mediación y/o de asesoría jurídica en procedimientos monitorios, las facturas serán emitidas por quién preste dichos servicios (servicios de mediación del Colegio y/o servicios jurídicos o bien la propia persona administradora si está habilitada para el ejercicio jurídico), según los honorarios e importes que figuran en el anexo 1 a nombre de la correspondiente comunidad.

El IMV financiará el coste de las actuaciones subvencionables durante el plazo de vigencia establecido y abonará al Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla la subvención correspondiente a las actuaciones llevadas a cabo, de acuerdo con las estipulaciones del presente convenio.

El IVA y los demás tributos son gastos subvencionables cuando el Colegio beneficiario de la subvención los abona efectivamente. En ningún caso se consideran gastos subvencionables los impuestos indirectos cuando sean susceptibles de recuperación o compensación ni los impuestos personales sobre la renta.

Novena. Abono de la subvención y forma de justificación

Una vez suscrito el Convenio, el IMV tramitará el pago de forma semestral anticipada, correspondiente a cada una de las cuatro anualidades, según el desglose estipulado en la cláusula anterior, en concepto de provisión de fondos para el inicio de las actuaciones previstas.

El abono de la subvención objeto de este convenio, se realizará de acuerdo con los certificados de los justificantes de gastos de administración de fincas, qué con una periodicidad mínima trimestral, CAF Málaga podrá presentar ante el IMV para su revisión y, en su caso, tramitación de los pagos y libramientos de la parte correspondiente a la subvención.

Así mismo, para la tramitación del correspondiente pago, se deberá aportar la documentación justificativa que, en base al artículo 72 del Real Decreto 887/2006, de 21 de julio por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, supondrá la acreditación documental de los extremos contenidos en la certificación de gastos.

Dicha documentación incluirá en todo caso memoria de las actuaciones y gastos que son objeto de subvención mediante el presente Convenio, memoria económica o presupuesto justificativo del coste de estas, incluyendo las facturas correspondientes o, en su caso, documentos equivalentes que acrediten los pagos efectuados, así como, en su caso, todos aquellos documentos técnicos, actas, certificados, licencias y demás documentación explicativa de las actuaciones y gastos realizados.

En caso de justificación de gastos de personal del Colegio, estos se realizarán de la siguiente manera:

- Por el abono de complementos retributivos, conforme a la cláusula cuarta: mediante la aportación de los documentos de nóminas y TC2 de cotizaciones a la seguridad social donde se hayan abonado estos complementos retributivos.
- Por la dedicación horaria imputada al convenio, mediante el cálculo del coste/hora de cada persona trabajadora y de la certificación del detalle de esta dedicación por persona/mes/actividad.
- Por la contratación de personal de apoyo, conforme a la cláusula cuarta: mediante aportación del correspondiente contrato de trabajo, así como de los documentos de nóminas y TC2 de cotizaciones

Código Seguro De Verificación	+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada			Firmado	11/06/2025 10:22:25
Observaciones				Página	17/27
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				





a la Seguridad Social, junto con el cálculo del coste/hora de cada persona contratada y de la certificación del detalle la dedicación al convenio por persona contratada/mes/actividad.

Al final del ejercicio, y con fecha límite 5 de diciembre de cada anualidad, sin perjuicio de que el cierre del ejercicio presupuestario obligue a adelantar dicha fecha, se presentará por parte del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla la documentación justificativa y facturas de todas las actuaciones y gastos realizados en el año, indicando el importe global ejecutado durante el ejercicio.

La documentación referida será puesta a disposición del IMV, o los órganos de control que se estimen por su parte, a petición de esta, para las verificaciones y comprobaciones que esta estime procedente realizar en cualquier momento de la ejecución de las actuaciones y gastos previstos y de acuerdo con lo previsto a esos efectos en dicho Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y el artículo 25 y siguientes de la Ordenanza General de Subvenciones del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, (BOP 8 de noviembre de 2022).

Décima. Comisión de seguimiento

El seguimiento de las actuaciones será efectuado por una Comisión de Seguimiento integrada por tres representantes del IMV y de CAF Málaga.

Dicha Comisión verificará el cumplimiento de las previsiones contenidas en este convenio, proponiendo cuantas modificaciones y reajustes resulten necesarios ante las eventualidades que pudieran producirse, a fin de asegurar el buen desarrollo de las actuaciones hasta el total de su ejecución. Además, dicha Comisión resolverá los problemas de interpretación y cumplimiento que puedan plantearse respecto de este convenio.

Asimismo, la Comisión informará a las partes de los retrasos e incidencias que puedan presentarse, asimismo, estará facultada para revocar al administrador, en su caso.

El régimen de funcionamiento de la Comisión de seguimiento del convenio cumplirá el artículo 15 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Los integrantes de la comisión serán:

-Presidencia: persona que ostente el cargo de Director Gerente del IMV.

-Vicepresidencia: persona que ostente el cargo de presidente del CAF Málaga.

-Secretaria: un TGS licenciado/a en derecho de la plantilla del IMV.

-Vocalías: dos representantes designado por el CAF Málaga y un representante designado por el IMV, de entre su personal o del de los Distritos donde existan CCPPNIS-C, en su caso.

En el desarrollo y ejecución de las funciones asignadas, la Comisión de seguimiento y control remitirá copia de las actas, acuerdos o informes que, en su caso, le sean requeridos por ambas partes.

Undécima. Información pública

Las medidas de difusión deberán adecuarse al objeto subvencionado, tanto en su forma como en su duración, pudiendo consistir en la inclusión de la imagen institucional de la entidad concedente, así como leyendas relativas a la financiación pública en carteles, materiales impresos, medios electrónicos o audiovisuales, o bien en menciones realizadas en medios de comunicación.

Código Seguro De Verificación	+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada		Firmado	11/06/2025 10:22:25
Observaciones			Página	18/27
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			





La comunicación de acciones dirigidas a los medios de comunicación (prensa, radio, televisión, páginas web, etc.) deberá contemplar, en todo caso, la participación de las administraciones que financian este Convenio.

Decimosegunda. Incumplimiento de funciones de la persona administradora de fincas y remoción de los listados

En el caso de dejación o incumplimiento de las funciones descritas en la cláusula quinta de este convenio y de las inherentes a la actividad profesional de administrador/a de fincas, se estará a lo dispuesto en los estatutos de su Colegio en cuanto a normas deontológicas, responsabilidades y régimen disciplinario. Este régimen disciplinario, que será competencia exclusiva de CAF Málaga, es independiente de las medidas legales y administrativas que, en su caso, pueda tomar el IMV para el buen cumplimiento de este convenio.

En el supuesto de dejación probada en las funciones que haya de desarrollar la persona administradora de fincas asignada a una comunidad, el IMV, a través de la Comisión de Seguimiento, propondrá a CAF Málaga el cambio de esta y su baja automática en el listado de administradores de fincas adheridos a este convenio.

En todo caso, cuando la persona designada administradora no realice la reunión anual a la cual está obligada, sin causa justificada, CAF Málaga la cesará de forma automática de la antedicha lista de personas administradoras de fincas adheridas a este convenio y lo comunicará al IMV.

Por otra parte, para solicitar por parte de una comunidad de vecinos el cambio de administrador/a por incumplimiento de sus funciones, dicha comunidad deberá remitir un escrito a CAF Málaga, donde habrán de figurar de forma detallada los motivos justificados por los que se solicita este cambio, y la firma y consentimiento de la mitad más uno de los propietarios, que a su vez representen la mitad más uno de los coeficientes de propiedad; además, se adjuntará una copia del acta de la junta de vecinos en la que se tome esa decisión.

A la recepción de la solicitud de cambio de la persona administradora, CAF Málaga comunicará a la persona afectada la decisión de la comunidad, con traslado a la Comisión de seguimiento. Dicha persona podrá presentar alegaciones en el plazo de un mes a partir de la fecha de notificación; transcurrido este periodo, se resolverá si el cambio es procedente; en caso de serlo, comunicará la decisión a las partes implicadas y al IMV, procediendo a designar a un nuevo administrador/a.

Decimotercera. Servicio de asistencia del Colegio

El administrador/a pondrá a disposición de las comunidades que se le designen a través del presente convenio las asesorías jurídicas y técnicas de su Colegio profesional, para que éstas puedan realizar las consultas y solicitar dictámenes e informes, por conducto del administrador, y conforme a los procedimientos establecidos por el Colegio para la prestación de esos servicios.

Decimocuarta. Mediación

Si durante el periodo de vigencia de este convenio, CAF Málaga constituyese su propio servicio de mediación, o en su caso, los servicios equivalentes de mediación indicados por los Servicios Sociales Municipales del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, las personas administradoras adheridas a este convenio pondrán a disposición de los propietarios y usuarios de las viviendas y locales de los edificios que se acojan al presente convenio, dichos servicios, para la solución de conflictos conforme a la normativa estatal y autonómica reguladora de la mediación.

Decimoquinta. Fecha de inicio de la eficacia del convenio y plazo de vigencia

La duración del presente Convenio será de cuatro años, sin posibilidad de prórroga, conforme a lo previsto en el artículo 49. h) de Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Código Seguro De Verificación	+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==		
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Estado	Firmado
Observaciones		Página	19/27
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





El convenio surtirá efectos desde la fecha de su firma. Con la entrada en vigor del presente convenio se rescinden los convenios firmados con anterioridad y de materia coincidente.

Una vez suscrito el Convenio se procederá a su publicación en la BDNS (Sistema nacional de publicidad de subvenciones).

Asimismo, se procederá a la inscripción provisional del presente convenio, de acuerdo con lo previsto en las "Normas de funcionamiento del Registro de Convenios y protocolos del Instituto Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

Decimosexta. Causa de resolución

De conformidad con lo dispuesto en el art. 51 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público:

1. Los convenios se extinguen por el cumplimiento de las actuaciones que constituyen su objeto o por incurrir en causa de resolución.
2. Son causas de resolución:
 - a) El transcurso del plazo de vigencia del convenio.
 - b) El acuerdo unánime de todos los firmantes.
 - c) El incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por parte de alguno de los firmantes. En este caso, cualquiera de las partes podrá notificar a la parte incumplidora un requerimiento para que cumpla en un determinado plazo con las obligaciones o compromisos que se consideran incumplidos. Este requerimiento será comunicado al responsable del mecanismo de seguimiento, vigilancia y control de la ejecución del convenio y a las demás partes firmantes. Si trascurrido el plazo indicado en el requerimiento persistiera el incumplimiento, la parte que lo dirigió notificará a las partes firmantes la concurrencia de la causa de resolución y se entenderá resuelto el convenio.
 - d) Por decisión judicial declaratoria de la nulidad del convenio.
 - e) Por cualquier otra causa distinta de las anteriores, prevista en el convenio.

Decimoséptima. Efectos de la resolución del convenio

En su caso, los efectos de la resolución del convenio serán los establecidos en el art. 52 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

El cumplimiento y la resolución del Convenio darán lugar a la liquidación de este con el objeto de determinar las obligaciones y compromisos de cada una de las partes.

El convenio se entenderá cumplido cuando su objeto se haya realizado en los términos y a satisfacción de ambas partes, de acuerdo con sus respectivas competencias, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

- a) Si de la liquidación resultara que el importe de los gastos y actuaciones ejecutadas por las personas administradoras fuera inferior a los fondos que CAF Málaga haya recibido para financiar dicha ejecución, este deberá reintegrar al IMV el exceso que corresponda.

Se deberán abonar, en su caso, los intereses de demora aplicables al citado reintegro, que será en todo caso el que resulte de las disposiciones de carácter general reguladoras del gasto público y de la actividad económico-financiera del sector público.

- b) Si fuera superior, el IMV, deberá abonar a la parte de que se trate la diferencia que corresponda, con el límite máximo de las cantidades se hubiera comprometido a aportar en virtud del convenio. En ningún caso CAF Málaga tendrá derecho a exigir al IMV cuantía alguna que supere los citados límites máximos.

Código Seguro De Verificación	+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==		
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Estado	Fecha y hora
Observaciones		Firmado	11/06/2025 10:22:25
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





No obstante lo anterior, si cuando concurra cualquiera de las causas de resolución del convenio existen actuaciones en curso de ejecución, las partes, a propuesta de la comisión de seguimiento, vigilancia y control del convenio, podrán acordar la continuación y finalización de las actuaciones en curso que consideren oportunas, estableciendo un plazo improrrogable para su finalización, transcurrido el cual deberá realizarse la liquidación de las mismas en los términos establecidos en el apartado anterior.

En la misma línea, de acuerdo con los artículos 37 y 38 de la ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, la resolución del convenio podrá acarrear, en su caso, la devolución de las ayudas recibidas y los correspondientes intereses de demora.

Así mismo, la resolución del convenio por incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por los firmantes podrá conllevar la indemnización de los perjuicios que por tal causa se irroguen a las partes.

Decimoctava. Modificación del convenio

La modificación del Convenio requerirá el mutuo acuerdo de las partes, previa solicitud motivada de cualquiera estas, y de acuerdo con los mismos requisitos y procedimientos seguidos para su formalización.

Decimonovena. Naturaleza y jurisdicción

El presente convenio tiene naturaleza administrativa y, además, la consideración de lo previsto en el artículo 47 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y se halla excluido del ámbito de aplicación de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, en virtud de lo establecido en el artículo 6.1 de dicha norma.

Las cuestiones litigiosas a que pueda dar lugar la interpretación y el cumplimiento de este, que no hayan podido ser resueltas por las partes, serán de conocimiento y de competencia de la jurisdicción contencioso-administrativa, de conformidad con el artículo 10.1.g) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de dicha jurisdicción.

Vigésima. Cláusula de reintegros

Respecto al posible reintegro de la subvención de este Convenio, se estará a lo previsto en el Título II de la Ley 38/2003 de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Vigesimoprimera. Incompatibilidades

En caso de que CAF Málaga recibiera en el mismo ámbito de actuación del relativo al Convenio que nos ocupa, otra subvención que pudiera entenderse incompatible con dicho Convenio, deberá comunicarlo.

Asimismo, de conformidad con el art. 19.3 de la Ley 38/2003 General de Subvenciones, el importe global de las subvenciones, ayudas, ingresos o recursos, en ningún caso podrá superar el total del importe de la actuación.

Vigesimosegunda. Notificación a la Comunidad Europea

De conformidad con el artículo 107.1 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, las ayudas reguladas mediante el presente Convenio no son una ayuda estatal otorgada por el Estado o mediante fondos estatales y no falsean ni amenazan con falsear la competencia favoreciendo a determinadas empresas o producciones, por lo que no será obligatoria la notificación o comunicación del presente Convenio a la Comisión Europea para su autorización. Todo ello puesto que este convenio tiene entre sus objetivos favorecer el desarrollo económico de regiones en las que el nivel de vida sea anormalmente bajo o en las que exista una grave situación de subempleo, habida cuenta de su actual situación estructural, económica y social.

Código Seguro De Verificación	+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==		
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Estado	Fecha y hora
Observaciones		Firmado	11/06/2025 10:22:25
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Vigesimotercera. Publicación

Una vez suscrito el convenio, se publicará el texto íntegro, en el plazo de diez días hábiles desde la inscripción en el Registro de Convenios del Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana y en la web del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla.

Vigesimocuarta. Protección de datos de carácter personal

Las partes que suscriben el convenio deberán cumplir con la normativa de protección de datos; en particular, el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (RGPD); la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (en adelante LOPDGDD), el Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal (RLOPD) en lo no opuesto a la LOPDGDD; así como de las disposiciones que en materia de protección de datos encuentren en vigor a firma del convenio o que puedan estarlo a su vigencia.

Y en prueba de conformidad y para la debida constancia de cuanto queda convenido, se firma el presente convenio de colaboración, por duplicado ejemplar y en todas sus hojas, en el lugar y fecha indicados.

Don Francisco De la Torre Prados
Alcalde-Presidente del Excmo.
Ayuntamiento de Málaga y
Presidente del IMV

Don Manuel Jiménez Caro
Presidente del Ilustre Colegio de
Administradores de Fincas de Málaga
y Melilla

ANEXO I: HONORARIOS PROFESIONALES

HONORARIOS SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN	PRECIO POR COMUNIDAD O PROPIETARIO	APARCAMIENTOS	TRASTEROS
Hasta 20 viviendas	150 €/mes.	INCLUIDOS (Si son equivalentes al número de viviendas).	INCLUIDOS (Si son equivalentes al número de viviendas).
Desde 21 a 50 viviendas	7,50 €/Vivienda/mes.	1,50 €/Aparcamiento	1,00 €/Trastero
Desde 51 a 75 viviendas	7,00 €/Vivienda/mes.	1,25 €/Aparcamiento	0,75 €/Trastero
Mas de 75 propietarios	6,00 €/Vivienda/mes.	1,00 €/Aparcamiento	0,60 €/Trastero

Código Seguro De Verificación	+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==		
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Estado	Fecha y hora
Observaciones		Firmado	11/06/2025 10:22:25
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Incluyéndose en los honorarios anteriormente referidos los siguientes conceptos:

- a) Constitución y gestión del régimen de la comunidad de propietarios, sus instalaciones y servicios.
- b) Preparación del plan de gastos previsibles y sometimiento a la Junta con proposición de medios de pago.
- c) Atención a la conservación y mantenimiento del edificio, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, así como el asesoramiento y gestión necesaria para la realización del ITE, si es el caso.
- d) Realización de funciones de secretario de la Junta, incluyendo la custodia de la documentación de la comunidad.
- e) Representación de la Comunidad de Propietarios al objeto de relacionarse electrónicamente con las Administraciones Públicas.
- f) Ejecución de todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta.

POR LA GESTIÓN, SEGUIMIENTO Y TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE OFICIAL Y CONTROL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO DE LAS OBRAS E INSTALACIONES	IMPORTE 2 % del PEM. Mínimo 150,00 € Máximo 3.000€
--	---

GESTIÓN Y TRAMITACIÓN DE SUBVENCIONES DE INTERÉS PARA LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	IMPORTE 2,00 % del PEM. Mínimo 350,00 €/Expediente.
--	---

SERVICIOS ADICIONALES	IMPORTE
Certificación digital de la Comunidad y acceso al buzón de notificaciones telemáticas	65 €/año.
Protección de datos personales (Documentación y consultoría)	75 €/año.
Gastos de franqueo, envío de correspondencia y notificaciones	Según factura.
Modelo fiscal 184	1,5 €/Propietario mínimo 60,00 €
Resto de Modelo fiscales	60 € por modelo.

Código Seguro De Verificación	+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Firmado	11/06/2025 10:22:25
Observaciones		Página	23/27
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Asesoría Jurídica en procedimientos monitorios de reclamación de morosos	170,00 €/procedimiento.
Gastos de Procurador en procedimientos monitorios de reclamación de morosos	Según factura.
Servicios de Mediación	60 € por parte y sesión.
Desplazamiento	0,26 €/kilómetro.
Proceso de Constitución de nuevas Comunidades de Propietarios (Legalización de libro de actas, solicitud de NIF definitivo y apertura de cuenta bancaria)	180 €/Comunidad.
Juntas Extraordinarias (A partir de la 2ª)	50% de los honorarios mensuales (Mínimo 120 €)
Gestión de la Coordinación de Actividades Empresariales en las instalaciones comunitarias.	120 €/año.

Todas las cantidades recogidas en el presente anexo, podrán ser objeto de revisión, a partir del primer año, conforme al IPC anual.

ANEXO II: FUNCIONAMIENTO DE LOS LISTADOS

1) Requisitos para la inscripción en los listados.

- a. Estar inscrito en Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla como ejerciente.

Se abrirá un periodo de inscripción en el listado, de al menos 1 mes, y se valorarán los méritos obtenidos hasta el último día de inscripción, tomándose también esta fecha para el dato de la edad. La actualización de méritos y edad se realizará una vez al año.

2) Baremación de méritos para el orden en los listados.

- A) EXPERIENCIA LABORAL, máximo 10 puntos: Experiencia acreditada en trabajos de administración de fincas. 2 puntos por cada 5 años.

Código Seguro De Verificación	+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==		
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada	Estado	Fecha y hora
Observaciones		Firmado	11/06/2025 10:22:25
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





B) FORMACIÓN, máximo 10 puntos. Másteres en administración de fincas y gestión de comunidades:

- 3 puntos por máster de más de 100 horas.
- 1,5 puntos por máster hasta 100 horas.

Otros cursos administración de fincas y gestión de comunidades:

- 1 punto por curso de más de 100 horas.
- 0,5 puntos por curso de hasta 100 horas.

Asistencia a jornadas de administración de fincas y gestión de comunidades:

- 0,1 punto por jornada.

C) EQUIDAD EN EL ACCESO AL LISTADO PARA NUEVOS ADMINISTRADORES, máximo 10 puntos.

Personas con menos de 5 años de colegiación: 10 puntos.

Personas desde 5 hasta 10 años de colegiación: 5 puntos.

Personas con más de 10 años de colegiación: 0 puntos.

D) PARTICIPACIÓN EN LISTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES, máximo 10 puntos.

-1 punto por cada ejercicio inscrito en listados sin obtener asignación de comunidad

En caso de empate, se desempatará por la puntuación obtenida en los apartados baremados según el siguiente orden de prioridad:

- experiencia laboral
- formación
- equidad en el acceso al listado para nuevos administradores.
- participación en listados de ejercicios anteriores

Si el empate persiste, se desempatará por orden alfabético según la letra extraída al azar para todos los listados.

3) Orden de llamamiento.

A fecha de entrada en vigor del presente Convenio, se actualizarán los listados del convenio precedente y se refundirán con la incorporación de los nuevos solicitantes, según la baremación expuesta. Una vez refundidos, los llamamientos se realizarán por estricto orden del puesto que se ocupe en los nuevos listados.

Tras el primer y/o sucesivos llamamientos, no se volverá a llamar a la misma persona hasta agotar el listado.

4) Renuncia a la adjudicación del encargo.

4.1. En caso de renuncia injustificada a la asignación del Consejo, la persona renunciante se pasará al último puesto del listado. Y la asignación se realizará a la siguiente persona por orden de prelación.

Código Seguro De Verificación	+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada			Firmado	11/06/2025 10:22:25
Observaciones				Página	25/27
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				





Cuando la persona administradora de fincas asignada haya renunciado injustificadamente en al menos dos ocasiones, el Consejo la podrá cesar de los listados.

4.2. Las causas justificadas de renuncia serán las siguientes:

- a. La Incapacidad temporal derivada de enfermedad común, accidente no laboral, accidente de trabajo, enfermedad profesional y riesgo de embarazo durante el tiempo que dure la misma.
- b. En caso de maternidad, si la renuncia de la madre se produce entre el séptimo mes de embarazo y la decimosexta semana posterior al parto, decimoctava si el parto es múltiple.
- c. Por fallecimiento de un familiar de primer o segundo grado de consanguinidad o afinidad, con el límite temporal de hasta 5 días hábiles y por hospitalización, accidente o enfermedad grave de familiar con los mismos grados de parentesco, con el límite del día hábil siguiente a la finalización de la situación.
- d. Por guarda con fines de adopción, acogimiento o adopción si la renuncia se produce dentro de las dieciséis semanas posteriores a la decisión administrativa de guarda con fines de adopción o acogimiento, o de la resolución judicial por la que se constituya la adopción. En caso de que la guarda con fines de adopción, acogimiento o adopción sea múltiple, el plazo para la renuncia será de dieciocho semanas.
- e. Por privación de libertad hasta que no recaiga sentencia firme condenatoria.
- f. Por estar ejerciendo cargo público o estar declarado en servicios especiales, incompatibles con la actividad libre.

Así mismo, será causa de renuncia justificada:

- g. Haber sido nombrado por una administración pública como funcionario y ocupar una plaza con incompatibilidad.

5) Penalizaciones.

Cuando se den situaciones de incumplimiento de responsabilidades o de mala praxis, se atenderá a lo establecido en las normas deontológicas y régimen disciplinario establecidos en los estatutos de CAF Málaga. El Colegio establecerá la penalización correspondiente y la persona administradora de fincas pasará al último puesto de la lista, no pudiendo ser asignada a una comunidad de propietarios en tanto dure dicha situación.

6) Situaciones en los listados.

Según el funcionamiento de los listados, indicado en los puntos anteriores, las situaciones en ellos serán las siguientes.

- Disponible
- Asignado
- Cesado
- Desactivado
- Penalizado (fecha)

Tercero. – Establecer que la subvención directa para la ejecución del presente convenio se establece en la cantidad máxima de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS, (250.000€), que se distribuirá en las siguientes anualidades:

Código Seguro De Verificación	+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada		Firmado	11/06/2025 10:22:25
Observaciones			Página	26/27
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			





Ejercicio 2025: 94.000€.
Ejercicio 2026: 73.000€.
Ejercicio 2027: 52.000€.
Ejercicio 2028: 31.000€.

La persona administradora, en función de los servicios prestados de acuerdo con lo establecido, cobrará por sus servicios una tarifa única por vivienda y mes, y/o tarifas por tareas completadas y gastos, según los honorarios profesionales e importes que constan en el Anexo I del Convenio cuya aprobación se pretende, año a año, con el siguiente programa de cobro de honorarios:

- AÑO 1: serán los correspondientes al número de viviendas por el precio estipulado en el Anexo I /mes vivienda por 12 meses
- AÑO 2: serán los correspondientes al año 1 x 0,75. El resto corresponde a la comunidad.
- AÑO 3: serán los correspondientes al año 1 x 0,50. El resto corresponde a la comunidad.
- AÑO 4: serán los correspondientes al año 1 x 0,25. El resto corresponde a la comunidad.

Los honorarios serán abonados por el CAF con cargo a la subvención del IMV concede al CAF, de forma semestral anticipada, siempre con el conforme de la Comunidad de propietarios seleccionada.

El CAF, deberá justificar en octubre de cada año los reembolsos o pagos de los honorarios que haya realizado y deberá remitir igualmente las correspondientes facturas, IVA incluido, indicado expresamente los servicios profesionales a que corresponde cada factura, y que se hallan incluidos en el objeto del presente convenio, que tendrá una vigencia de cuatro años.

Cuarto. – Delegar en el Director Gerente del IMV para que pueda suscribir el Convenio.

Quinto. – Proceder a la publicación del presente convenio en la BDNS (Base de datos Nacional de Subvenciones).

Sexto. – Proceder a la inscripción provisional del presente convenio, de acuerdo con lo previsto en las “Normas de funcionamiento del Registro de Convenios y protocolos del Instituto Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga”.

DOY FE: El Oficial Mayor, P.D. del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local
Firmado electrónicamente por: JUAN RAMON ORENSE TEJADA

Código Seguro De Verificación	+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Ramón Orense Tejada		Firmado	11/06/2025 10:22:25
Observaciones			Página	27/27
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/+FB5TQiZhoTzKjTmoZXRBA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

