



AJUNTAMENT DE GANDIA

José Manuel Prieto Part, regidor secretari de la Junta de Govern de la Ciutat de Gandia (Decret 4189, de 18/06/2019).

CERTIFIQUE: Que la Junta de Govern de la Ciutat de Gandia, en sessió ordinària celebrada el dia **14 d'abril de 2020**, va adoptar, entre altres, l'acord del tenor literal següent:

42.- Conveni marc de col·laboració entre l'Ajuntament de Gandia i el Col·legi Territorial d'Administradors de Finques de València i Castelló, per a millorar les condicions de gestió dels edificis en règim de propietat horitzontal que presenten qualsevol tipus de vulnerabilitat social, econòmica i arquitectònica (exp. 645/2020).

Es dóna compte de la proposta formulada per la regidora delegada d'Habitatge i Regeneració Urbana, de data 08 d'abril de 2020, en relació amb aquest punt de l'ordre del dia i del tenor literal següent:

"Vist el conveni de referència que té per objecte establir un marc de col·laboració entres les dues entitats amb la finalitat de la millora de les condicions de gestió dels edificis en règim de propietat horitzontal que presenten qualsevol tipus de vulnerabilitat arquitectònica i social.

L'experiència dels anys demostra que la ciutat disposa d'un parc immobiliari molt envellit i que presenta unes importants mancances de rehabilitació i regeneració, situació que s'intensifica especialment en les comunitats de propietaris amb escassos recursos que de cap manera poden afrontar les despeses inherents a aquestes actuacions.

D'altra banda molts dels habitatges diagnosticats pels Departaments d'Urbanisme i Serveis Socials no reuneixen les condicions mínimes d'habitabilitat, d'accessibilitat, seguretat i eficiència energètica, situacions que s'emfatitzen en edificis amb circumstàncies econòmiques ingulars.

En aquest context i sense perjudici de les actuacions sobre mediació i regularització dels supostos de morositat es considera l'oportunitat i conveniència d'establir un marc de col·laboració en la gestió i tramitació de les ajudes i subvencions públiques referents a les rehabilitacions d'aquestes comunitats edificatòries.

Atesa la voluntat de col·laboració entre les dues entitats en el termes que queden expressats en el text del Conveni i a l'empara del que disposen els articles 10, 55 i 57 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de Bases de Règim Local, i l'article 111 de la Llei 8/2010, de 23 de juny, de la Generalitat, de Règim Local de la Comunitat Valenciana, en relació amb els articles 47 i següents de la Llei 40/2015 d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic.

Considerant que l'aprovació del present Conveni és competència de la Junta de Govern de la Ciutat de Gandia, en virtut de la delegació conferida per l'Alcaldia mitjançant Decret núm. 4248 de data 21 de juny de 2019 (BOP núm. 138 de data 19/07/2019).





AJUNTAMENT DE GANDIA

I en l'exercici de les atribucions delegades per l'Alcaldesa mitjançant Decret 2019-4192, de 18 de juny de 2019, i per la Junta de Govern de la Ciutat de Gandia, de 1 de juliol de 2019, publicades en el Butlletí Oficial de Província de València número 138, de 19 de juliol de 2019, s'eleva a la consideració de la Junta de Govern de la Ciutat de Gandia la següent,

PROPOSTA D'ACORD

PRIMER. - Aprovar el Conveni Marc de Col·laboració Institucional entre l'Ajuntament de Gandia i el Col·legi Territorial d'Administradors de Finques de València i Castelló., del tenor literal següent:

'CONVENIO MARCO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE GANDIA Y EL COLEGIO TERRITORIAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE VALENCIA-CASTELLÓN, PARA MEJORAR LAS CONDICIONES DE GESTIÓN DE LOS EDIFICIOS EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL QUE PRESENTEN CUALQUIER TIPO DE VULNERABILIDAD SOCIAL, ECONÓMICA Y ARQUITECTÓNICA.

En la ciudad de

REUNIDOS:

*De una parte, **EL AYUNTAMIENTO DE GANDIA**, representado por su Alcaldesa Presidenta, **D^a Diana Morant Ripoll**. Interviene en nombre y representación del mismo, en ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 124.4.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. Se encuentra expresamente facultada para la formalización del convenio mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Gandia, en sesión celebrada el día 14 de abril de 2020.*

*Y de otra, el **COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE VALENCIA Y CASTELLÓN**, domiciliado en la ciudad de Valencia (CP 46003), Plaza Crespins, número 3, con CIF Q-4676006-B, representado por su Presidente **D. Sebastián Cucala Crespo**, con DNI 46.578.691-B.*

*Así mismo, se encuentra presente el **D. Francisco Rius Mestre**, Titular accidental del órgano de apoyo a la JGCG del Excmo. Ayuntamiento de Gandia (decreto nº 3174 de 28/05/2028), a los efectos de ejercer las funciones de fe pública previstas en la disposición adicional octava, apartado d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, i en el artículo 30.2.e) del Reglamento orgánico de la Administración Pública (ROGA).*





Aseguran los comparecientes, según intervienen y en la representación que ostentan, que están plenamente capacitados en derecho para otorgar el presente convenio, encontrándose expresamente facultados a tal efecto en virtud de acuerdos favorables adoptados por sus respectivos órganos de gobierno.

DICEN Y OTORGAN:

1º.- Que el Ayuntamiento de Gandia ha decidido renovar el convenio para la ayuda a la financiación de los servicios propios de los administradores de fincas de aquellos edificios de la ciudad que reúnan determinadas condiciones.

2º.- Los administradores de fincas aceptan realizar los servicios propios a su desempeño, conforme a las estipulaciones reflejadas en el presente convenio.

ESTIPULACIONES

Primera. - Beneficiarios.

El Ayuntamiento, por un plazo de tres años y en las proporciones posteriormente indicadas, financiará los gastos de administración de fincas de las comunidades que soliciten los servicios de un administrador de fincas, en aquellos edificios de la ciudad que cumplan las tres condiciones siguientes:

- a) Antigüedad superior a 20 años.*
- b) No haber utilizado el servicio de ningún administrador de fincas en los últimos 4 años, a cuyos efectos se aportará la oportuna declaración responsable.*
- c) Identificarse como inmueble en situación de vulnerabilidad social, económica y arquitectónica en razón del Informe a suscribir por los Departamentos de Vivienda y Asuntos Sociales.*

Segunda. - Asignación de administrador e inicio de sus servicios.

La asignación de administrador la realizará el Colegio, inmediatamente que el Ayuntamiento haya resuelto favorablemente la solicitud de los propietarios o usuarios del edificio de acogerse a las ayudas objeto del presente convenio.

La asignación de administrador se realizará por riguroso orden de la lista confeccionada al efecto, entre los administradores de fincas colegiados y hayan manifestado su adhesión al presente convenio. A estos efectos el Colegio remitirá con periodicidad mínima semestral al Ayuntamiento la lista actualizada de dichos colegiados.

Una vez designado el administrador, habrá de comunicar al Colegio su aceptación e iniciar sus trabajos dentro de los quince días naturales siguientes.





AJUNTAMENT DE GANDIA

Para la reunión de presentación del administrador a la comunidad de vecinos que se le haya asignado, el administrador deberá exponer en la comunidad una convocatoria-tipo proporcionada por el Ayuntamiento de Gandia y con el orden del día especificado. Además, esta convocatoria será comunicada a sus destinatarios por el presidente de la comunidad, o por el administrador, con sujeción a lo establecido en la Ley.

En todo caso, no tendrá efectividad la asignación si a la reunión de presentación no acuden personalmente o representados, al menos una sexta parte del conjunto de propietarios del edificio o un conjunto de propietarios que ostenten al menos una sexta parte de los elementos comunes del edificio.

En caso de existir algún tipo de problemática social en la comunidad, el administrador estará obligado a abrir un expediente e iniciar los trámites oportunos de mediación.

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

Tercera. - Funciones y obligaciones de los administradores.

Corresponde a los administradores de fincas cumplir las funciones indicadas en el artículo 20 de la Ley sobre Propiedad Horizontal, es decir:

- a) Velar por el buen régimen de comunidad de propietarios, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.*
- b) 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.*
- c) Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios.*
- d) Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.*
- e) Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.*
- f) Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta.*

Igualmente corresponderá a los administradores:





AJUNTAMENT DE GANDIA

- *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 y su accesibilidad universal. En especial, tramitar la solicitud de ayudas o subvenciones a las que pueda tener derecho el edificio en los casos de rehabilitación, accesibilidad, o de obras de reparación protegidas.*
- *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 y, en su caso, los vicepresidentes, el secretario y el administrador.*
- *Velar por el mantenimiento de la convivencia entre los componentes de la comunidad.*
- *La interposición de procedimiento monitorio por reclamación de impagos según LPH hasta la finalización del mencionado procedimiento. En caso de oposición o ejecución, se aplicará, por los administradores 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 para que por turno rotatorio asuman el procedimiento judicial correspondiente, comunicándose al M.I Ayuntamiento de Gandía, para que pueda atender el pago de la factura que el abogado designado del servicio jurídico del Colegio o el/la administradora de fincas que tenga la doble colegiación como abogado/a le emitan.*

Cuarta. - Relaciones con el Ayuntamiento.

El administrador informará puntualmente al departamento de Vivienda del Ayuntamiento de Gandia de aquellos problemas de la comunidad para los que se considere necesaria la intervención de los técnicos municipales.

Cada seis meses se mantendrán reuniones informativas entre el administrador y el personal del Departamento de Vivienda del Ayuntamiento, para dar cuenta del estado de las comunidades de vecinos adheridas al presente convenio que le hayan sido asignadas.

Asimismo, facilitará las reuniones de técnicos municipales con los presidentes de la comunidad o comunidades de propietarios en aquellos casos que se requiera o se crea conveniente.

Por otra parte, el administrador, en el plazo de un mes, presentará en el Departamento de Vivienda del Ayuntamiento:

- *El acta de la reunión anual ordinaria de la junta de propietarios, además del acta de la primera reunión de dicha junta.*
- *La relación de cargos electos de dicha comunidad de propietarios (inicial y variaciones posteriores).*

El Ayuntamiento de Gandia podrá insertar información municipal en las comunicaciones escritas que realicen los administradores a las viviendas de la ciudad, que sea de especial interés para los ciudadanos.





AJUNTAMENT DE GANDIA

En todo caso, y en virtud de este convenio, el Ayuntamiento establecerá un sistema de comunicación para agilizar las gestiones municipales que necesiten los administradores de fincas para el desempeño de su labor, tanto en las comunidades afectadas por este convenio como en el resto de comunidades de propietarios.

Asimismo, el administrador facilitará al Ayuntamiento la información de que disponga sobre las viviendas desocupadas que formen parte de los edificios que administre en méritos al presente convenio, identificándolas por su referencia catastral, a los fines del registro público de viviendas desocupadas que prevé la Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat Valenciana, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana.

Quinta. - Seguro de los administradores de fincas.

Cada administrador de fincas tendrá obligatoriamente concertado a través del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia y Castellón un seguro con una cobertura de 700.000 €, por la responsabilidad civil en que pueda incurrir por omisión o negligencia en su actuación profesional, y, además, un seguro de caución, de hasta 30.000 € de cobertura, para responder de gestión de los fondos dinerarios de las comunidades que administre.

Sexta. - Servicio de asistencia del Colegio.

El administrador pondrá a disposición de las comunidades que se le asignen a través del presente convenio las asesorías jurídicas y técnicas del Colegio, 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.

Séptima. - Tarifas y financiación municipal.

Durante los tres primeros años de administración, el administrador cobrará por sus servicios una tarifa única por vivienda y mes según las tarifas que constan en el Anexo I del presente Convenio; este importe se actualizará cada año, adaptándose a la variación porcentual en alza o en baja experimentada por el Índice General del Sistema de I.P.C., en el Conjunto Nacional durante el año anterior (de diciembre a diciembre).

Una vez hayan transcurrido los tres primeros años de gestión, los administradores podrán ajustar sus minutas a los precios que libremente pacten con las respectivas comunidades de vecinos.

El Ayuntamiento financiará el 100% del coste de este servicio durante su primer año de aplicación a cada comunidad; el segundo año el Ayuntamiento financiará el 75%, habiendo de satisfacer el 25% restante la comunidad de propietarios del edificio; el tercer año el Ayuntamiento financiará el 50%, habiendo de satisfacer el restante 50% la comunidad de propietarios del edificio. A partir del cuarto año la financiación del servicio pasará a ser asumida en su integridad por la comunidad de propietarios.





AJUNTAMENT DE GANDIA

Octava. - Financiación.

Los administradores presentarán puntualmente, el último día de cada trimestre, las facturas por los servicios prestados a las comunidades conveniadas durante el trimestre.

Los importes de las facturas de cada comunidad de vecinos asignada, que haya de abonar el Ayuntamiento, deberán presentarse en una factura única al Ayuntamiento; éste se obliga a su pago por medio de transferencia bancaria, en el plazo de 60 días naturales contados a partir de la fecha de registro de entrada de la correspondiente factura.

Novena. - Incumplimiento de funciones y remoción y cambio de administrador.

En el caso de dejación o incumplimiento de las funciones descritas en este convenio e inherentes a la actividad profesional de administrador de fincas, se estará a lo dispuesto en los estatutos del Colegio, en su capítulo Cuarto (Normas deontológicas, responsabilidades y régimen disciplinario), Sección 3ª (Régimen disciplinario). Este régimen sancionador es independiente de las medidas legales y administrativas que, en su caso, pueda tomar el Ayuntamiento para el buen cumplimiento de este convenio.

En el supuesto de dejación probada en las funciones que haya de desarrollar el administrador de fincas asignado a una comunidad, el Ayuntamiento de Gandia desde el Departamento de Vivienda acordará el cambio del mismo y su baja automática en el listado de administradores de fincas adheridos a este convenio, comunicando todo ello al Colegio.

En todo caso, cuando el administrador no realice la reunión anual a la cual está obligado, será cesado de forma automática de la antedicha lista de administradores de fincas adheridos a este convenio, comunicándolo al Colegio.

Por otra parte, para solicitar por parte de una comunidad de vecinos el cambio de administrador por incumplimiento de sus funciones, dicha comunidad deberá remitir un escrito al Ayuntamiento, donde habrán de figurar de forma detallada los motivos justificados por los que se solicita este cambio, y la firma y consentimiento de las tres cuartas partes de los vecinos; 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 administrador, el Departamento de Vivienda del Ayuntamiento, comunicará al administrador afectado la decisión de la comunidad. Dicho administrador tendrá a partir de la fecha de notificación, el plazo de un mes para presentar alegaciones; transcurrido este periodo, el Ayuntamiento resolverá si el cambio es procedente; en caso de serlo, comunicará la decisión al Colegio.

Décima. - Mediación.





AJUNTAMENT DE GANDIA

Los administradores adheridos 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, los servicios que presta el Centro de Mediación del Colegio, para la solución de conflictos conforme a la normativa estatal y autonómica reguladora de la mediación en la Comunitat Valenciana.

Undécima. - Comisión paritaria e interpretación del Convenio.

Con el fin de supervisar el cumplimiento de este convenio, en el plazo de quince días desde la firma del mismo se creará una comisión paritaria de seguimiento de este acuerdo, que estará compuesta como máximo por cuatro personas: dos designadas por el Ayuntamiento, y dos por el Colegio.

Cualquier incidencia o duda que pueda plantearse o suscitarse en la interpretación o cumplimiento del presente convenio, se resolverá de común acuerdo entre las partes otorgantes.

Duodécima. - Vigencia.

El presente convenio de colaboración tendrá una duración de tres años, entrando en vigor el día de su otorgamiento. El Ayuntamiento y el Colegio, transcurrido un año desde la entrada en vigor de este convenio, podrá, de oficio o a instancia de parte, rescindirlo el mismo con aviso previo de tres meses.

Y en prueba de conformidad y aceptación de todo cuanto antecede, las partes intervinientes suscriben el presente documento, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha al principio indicados'.

SEGON.- Facultar la Sra. Alcaldessa per a formalitzar el Conveni, així com per a dur a terme tots els actes necessaris per a la seua execució.

TERCER. - Designar a la regidora delegada d'Habitatge i Regeneració Urbana, Amparo Vitoria Soler per als temes referits a les estipulacions d'aquest Conveni.

QUART. - Comunicar l'acord al Col.legi d'Administrador de Finques i designar, com a representants de l'Ajuntament de Gandia en la Comissió Mixta de Seguiment del Conveni: el Sr. Jorge Hervás Más, i el el Sr. Francisco Pons Revert.

CINQUÉ. - Sotmetre l'eficàcia i obligatorietat del present Conveni a la existència de consignació pressupostària per part del Departament d'Habitatge de l'Ajuntament de Gandia.

SISÉ. - Es disposa de consignació pressupostària per a l'exercici 2020 per la quantitat de 27.000 euros. Així mateix per a la resta d'annualitats s'assumeix el compromís de consignar en el pressupost municipal el finançament que consta en la clàusula setena del conveni de referència, segons la següent distribució:

Primera anualitat	27.000 euros
Segona anualitat	20.250 euros





AJUNTAMENT DE GANDIA

Tercera anualitat	13.500 euros
Quarta anualitat	13.500 euros

“

La Junta de Govern de la Ciutat de Gandia, per unanimitat dels seus membres, aprova la proposta transcrita sobre l'assumpte de referència.

I perquè així conste i produísca els efectes oportuns, a reserva dels termes que resulten de l'aprovació de l'acta corresponent, d'acord amb l'article 206 del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals, expedisc la present certificació, d'ordre i amb el vistiplau de la Sra. Alcaldessa Presidenta de la Junta de Govern de la Ciutat de Gandia.

A Gandia, amb la signatura digital i la data consignades al marge.

