



ACTA NÚMERO 18/20 CORRESPONDIENTE A LA SESIÓN EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO, EL MIÉRCOLES, DÍA 16 DE DICIEMBRE DE 2020.

En la Ciudad de Málaga, siendo las catorce horas y veintitrés minutos del miércoles, día dieciséis de diciembre del dos mil veinte, y en el Salón de Sesiones de la Casa Capitular, se reunió, en primera convocatoria, el Excmo. Ayuntamiento Pleno para celebrar sesión extraordinaria y urgente, presidida por el **Excmo. Sr. Alcalde D. Francisco de la Torre Prados**, y con la asistencia de los siguientes Concejales/as:

Grupo Municipal Popular:

D. Francisco de la Torre Prados (Alcalde)
 D^a. Susana Carillo Aparicio
 D. María Teresa Porras Teruel
 D. Carlos Conde O'Donnell
 D^a. Elisa Pérez de Siles Calvo
 D^a. María Rosa Sánchez Jiménez
 D. Francisco Javier Pomares Fuertes
 D. Raúl López Maldonado
 D^a. Gemma del Corral Parra
 D. Avelino de Barrionuevo Gener
 D. Jacobo Florido Gómez
 D. José del Río Escobar
 D^a. Ruth Susana Sarabia García
 D. Luis Verde Godoy

Grupo Municipal Adelante Málaga

D^a. Francisca Macías Luque
 D. Nicolás Eduardo Sguiglia

Grupo Municipal Socialista:

D. Daniel Pérez Morales
 D^a. María Begoña Medina Sánchez
 D. Mariano Ruiz Araujo
 D^a. Rosa del Mar Rodríguez Vela
 D. Salvador Trujillo Calderón
 D^a. María del Carmen Martín Ortiz
 D. Pablo Orellana Smith
 D^a. Alicia Murillo López
 D. Jorge Miguel Quero Mesa
 D^a. Carmen Sánchez Aranda
 D. Rubén Viruel del Castillo
 D^a. Lorena Doña Morales

**Grupo Municipal Ciudadanos
 -Partido de la Ciudadanía**

D^a. Noelia Losada Moreno

Concejal no adscrito

D. Juan Cassá Lombardía

Asiste a esta sesión la Secretaria General del Pleno, D^a. Alicia Elena García Avilés, quien da fe del acto. Estuvieron presentes también el Interventor General Municipal, D. Fermín Vallecillo Moreno, y el Jefe de Sección de Pleno y Comisiones del Pleno, D. Carlos López Jiménez.

No asistió a esta sesión el Concejel del Grupo Municipal Adelante Málaga, D. Eduardo Zorrilla Díaz.

El Presidente dio comienzo a la sesión, pasándose, a continuación al estudio de los distintos puntos del Orden del Día:

Código Seguro De Verificación	tyEJYiVTyt0xJSWR+pNxdg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	15/02/2021 13:44:02	
Observaciones		Firmado	12/02/2021 09:04:49	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tyEJYiVTyt0xJSWR+pNxdg==		Página	



ORDEN DEL DÍA

- PUNTO Nº 1.-** Pronunciamiento del Pleno acerca del carácter urgente de la sesión.-
- PUNTO Nº 2.-** Propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Derechos Sociales, Igualdad, Accesibilidad, Políticas Inclusivas y Vivienda, D. Francisco J. Pomares Fuertes, de autorización de la operación de crédito a largo plazo de la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, S.L. para la construcción de 1.001 viviendas protegidas en régimen de alquiler, aparcamientos, trasteros y locales en el sector SUP-T.8 “Universidad” de Málaga.

PUNTO Nº 1.- PRONUNCIAMIENTO DEL PLENO SOBRE EL CARÁCTER URGENTE DE LA SESIÓN

Este punto se encuentra en el siguiente enlace del documento audiovisual del acta:

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c475a2b7b20176617be81f0218?startAt=78.0&endsAt=118.0>

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, por unanimidad, acordó declarar el carácter urgente de la sesión.

El Alcalde-Presidente, en nombre de la Corporación, dio la bienvenida a D^a. Alicia E. García Avilés, nueva Secretaria General del Pleno, quien se incorpora a las sesiones plenarias en las tareas propias de su cargo.

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c475a2b7b20176617be81f0218?startAt=118.0&endsAt=146.0>

PUNTO Nº 2.- PROPUESTA DEL TENIENTE DE ALCALDE DELEGADO DE DERECHOS SOCIALES, IGUALDAD, ACCESIBILIDAD, POLÍTICAS INCLUSIVAS Y VIVIENDA, D. FRANCISCO J. POMARES FUERTES, DE AUTORIZACIÓN DE LA OPERACIÓN DE CRÉDITO A LARGO PLAZO DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MÁLAGA, S.L. PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 1.001 VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER, APARCAMIENTOS, TRASTEROS Y LOCALES EN EL SECTOR SUP-T.8 “UNIVERSIDAD” DE MÁLAGA.

Este punto se encuentra en el siguiente enlace del documento audiovisual del acta:

<http://videoactas.malaga.eu/actas/session/sessionDetail/8a8148c475a2b7b20176617be81f0218?startAt=146.0>

El Excmo. Ayuntamiento Pleno conoció la Propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Derechos Sociales, Igualdad, Accesibilidad, Políticas Inclusivas y Vivienda, de fecha 10 de diciembre de 2020, cuyo texto a la letra es el siguiente:

1.- ANTECEDENTES

Código Seguro De Verificación	tyEJYiVTyt0xJSWR+pNxdg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	15/02/2021 13:44:02	
	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	12/02/2021 09:04:49	
Observaciones		Página	2/15	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tyEJYiVTyt0xJSWR+pNxdg==			



En fecha 27 de noviembre de 2020, se emitió Informe-Propuesta del Director-Gerente de la Sociedad con el siguiente tenor literal:

“INFORME-PROPUESTA DEL GERENTE AL TENIENTE DE ALCALDE CONCEJAL DELEGADO DEL ÁREA DE DERECHOS SOCIALES, IGUALDAD, ACCESIBILIDAD, POLÍTICAS INCLUSIVAS Y VIVIENDA, PARA QUE A SU VEZ LA ELEVE A LA COMISION DE PLENO DE ECONOMÍA, HACIENDA, RECURSOS HUMANOS, CALIDAD, COMERCIO, GESTIÓN DE LA VÍA PÚBLICA Y FOMENTO DE LA ACTIVIDAD EMPRESARIAL, LA AUTORIZACIÓN DE LA OPERACIÓN DE CRÉDITO A LA LARGO PLAZO DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MÁLAGA, S.L. PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 1.001 VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER, APARCAMIENTOS, TRASTEROS Y LOCALES EN EL SECTOR SUP-T.8 “UNIVERSIDAD” DE MÁLAGA

1.- ANTECEDENTES

En fecha 28 de octubre de 2020, por esta Sociedad, se emite Informe Propuesta con el siguiente tenor literal:

“INFORME - PROPUESTA, A LA COMISION DE PLENO DE ECONOMÍA, HACIENDA, RECURSOS HUMANOS, CALIDAD, COMERCIO, GESTIÓN DE LA VÍA PÚBLICA Y FOMENTO DE LA ACTIVIDAD EMPRESARIAL, DE AUTORIZACIÓN DE LA OPERACIÓN DE CRÉDITO A LA LARGO PLAZO DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MÁLAGA, S.L. PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 1.001 VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER, APARCAMIENTOS, TRASTEROS Y LOCALES EN EL SECTOR SUP-T.8 “UNIVERSIDAD” DE MÁLAGA

ANTECEDENTES

En los Estatutos de la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, S.L. se establecen como actuaciones propias de esta la promoción, gestión y construcción de viviendas protegidas en régimen de compraventa, de arrendamiento o arrendamiento con opción a compra.

Para poder llevar a cabo dicha actividad esta Sociedad podrá concertar préstamos y otras operaciones crediticias con cualquier organismo o entidad pública o privada, según los límites y requisitos establecidos en la normativa de aplicación.

La Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 26 de octubre de 2011 acordó ceder la propiedad libre de cargas y gravámenes de las parcelas R-01, R-03, R-05, R-10, R-11, R-12, R-14, R-15 y R-16 (R-16.1 y R-16.2) del Sector SUP-T.8 “Universidad”, a la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, S.L., como aportación no dineraria a su Capital Social para destinarlas a viviendas de protección oficial.

En dichas parcelas, conforme a los proyectos redactados, se prevén iniciar la construcción de 9 promociones de viviendas protegidas conforme el siguiente desglose:

DATOS IDENTIFICATIVOS			
Nº DE PARCELA	VALOR PARCELA	REGIMEN	VVDAS
R1	2.172.508,17	ALQUILER ESPECIAL (E+JA)	84

Código Seguro De Verificación	tyEJYiVTyt0xJSWR+pNxdg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	15/02/2021 13:44:02	
Observaciones	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	12/02/2021 09:04:49	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tyEJYiVTyt0xJSWR+pNxdg==	Página	3/15	



R3	2.009.087,19	ALQUILER PRECIO LIMITADO	62
R5	1.923.559,35	ALQUILER ESPECIAL (E+JA)	70
R10	3.881.683,22	ALQUILER GENERAL E	140
R11	4.314.925,15	ALQUILER GENERAL E	170
R12	4.768.662,06	ALQUILER GENERAL E	202
R14	2.157.619,61	ALQUILER GENERAL E	69
R15	2.485.108,51	ALQUILER ESPECIAL (E+JA)	91
R16	2.709.846,74	ALQUILER GENERAL E	113
TOTAL	26.423.000,00		1.001

Las promociones R1 y R5, están calificadas provisionalmente como viviendas protegidas acogidas al Programa de Alquiler de Régimen Especial conforme al Plan Estatal de Viviendas 2018-2021 (RD 106/2018, de 9 de marzo) y al Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (Decreto 141/2016, de 2 de agosto).

La promoción R3, en principio aparece calificada provisionalmente como viviendas protegidas en venta de Iniciativa Municipal y Autonómica acogida al Plan Concertado de Vivienda y Suelo Andaluz 2008-2012 y al RD 2066/2008 que regula el Plan estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, no obstante se prevé que para la convocatoria de subvenciones 2021 que implicará la modificación de la calificación provisional para su adaptación, por lo que se presenta un escenario de la promoción acogida al Régimen de Alquiler a Precio Limitado con Opción a Compra conforme al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (RD 106/2018) y al Plan VIVE Andalucía D. 91/2020 de 30 de junio (Boja 3 de julio de 2020) y para la Convocatoria de Subvenciones al Fomento de Viviendas en Alquiler convocada por la Junta en 2019 y resuelta en 2020.

Las promociones R10, R14 y R16 están calificadas provisionalmente como viviendas protegidas acogidas al Programa de Alquiler de Régimen General conforme al Plan Estatal de Viviendas 2018-2021 (RD 106/2018, de 9 de marzo) y al Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (Decreto 141/2016, de 2 de agosto).

La promoción R11 calificada provisionalmente como vivienda protegida en Venta de Régimen General acogida al Plan Concertado de Vivienda y Suelo Andaluz 2008-2012 y al RD 2066/2008 que regula el Plan estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, también se encuentra pendiente de tramitación la convocatoria de subvenciones 2021 de la Junta que implicará la modificación de la calificación provisional para su adaptación, por lo que se presenta un escenario de la promoción acogida al Programa de Alquiler de Régimen General conforme al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (RD 106/2018) y al Plan VIVE Andalucía D. 91/2020 de 30 de junio (Boja 3 de julio de 2020) y para la Convocatoria de Subvenciones al Fomento de Viviendas en Alquiler convocada por la Junta en 2019 y resuelta en 2020.

La promoción R12 calificada provisionalmente como vivienda protegida en Alquiler de Renta Básica, Venta de Régimen General acogida al Plan Concertado de Vivienda y Suelo Andaluz 2008-2012 y al RD 2066/2008 que regula el Plan estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, se encuentra pendiente de tramitación la convocatoria de subvenciones que implicará la modificación de la calificación provisional para su adaptación, por lo que se presenta un escenario de la promoción acogida al Programa de Alquiler de Régimen General conforme al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (RD 106/2018) y al Plan VIVE Andalucía D. 91/2020 de 30 de junio (Boja 3 de julio de 2020) y para la Convocatoria

Código Seguro De Verificación	tyEJYiVTyt0xJSWR+pNxdg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	15/02/2021 13:44:02	
	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	12/02/2021 09:04:49	
Observaciones		Página	4/15	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tyEJYiVTyt0xJSWR+pNxdg==			



de Subvenciones al Fomento de Viviendas en Alquiler convocada por la Junta en 2019 y resuelta en 2020.

La promoción R15 calificada provisionalmente como vivienda protegida en Venta de Régimen Especial acogida al Plan Concertado de Vivienda y Suelo Andaluz 2008-2012 y al RD 2066/2008 que regula el Plan estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, también se encuentra pendiente de tramitación la convocatoria de subvenciones de la junta 2021 que implicará la modificación de la calificación provisional para su adaptación, por lo que se presenta un escenario de la promoción acogida al Programa de Alquiler de Régimen Especial conforme al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (RD 106/2018) y al Plan VIVE Andalucía D. 91/2020 de 30 de junio (Boja 3 de julio de 2020) y para la Convocatoria de Subvenciones al Fomento de Viviendas en Alquiler convocada por la Junta en 2019 y resuelta en 2020.

Dicha actuación de 9 promociones para la construcción de 1.001 viviendas protegidas se acoge, en los distintos aspectos, incluido el financiero, a las condiciones establecidas en la normativa en materia de vivienda.

Para poder dar cobertura financiera a dicha actuación es necesario acudir a una operación de crédito a largo plazo.

Como se observa en el siguiente cuadro, en un planteamiento inicial se estima unos gastos totales para el proyecto de 114.248.575,93.-euros que se financiarán 23.187.601,90.-euros con subvenciones y 91.060.974,02.-euros con financiación externa. A esto se habrá de añadir el coste de la regularización de IVA de la Fase I por importe de 2.697.495,60.-euros que se abordará en el informe.

CUADRO RESUMEN PARA LAS 9 PROMOCIONES EN LAS PARCELAS DEL SUP-T.8 UNIVERSIDAD						
DATOS IDENTIFICATIVOS						
PARCELA/ PROMOCIÓN	REGIMEN	VIVIENDAS	GASTOS PROMOCIONALES	SUBVENCIÓN JUNTA ANDALUCÍA	SUBVENCIÓN ESTADO	IMPORTE OBJETO FINANCIACIÓN EXTERNA
R1	ALQUILER ESPECIAL (E+JA)	84	8.986.689,55 €	744.177,40 €	1.946.280,00 €	6.296.232,15 €
R3	ALQUILER PRECIO LIMITADO (OC)	62	7.679.142,88 €	- €	- €	7.679.142,88 €
R5	ALQUILER ESPECIAL (E+JA)	70	7.527.385,39 €	1.050.000,00 €	1.725.864,00 €	4.751.521,39 €
R10	ALQUILER GENERAL E	140	15.900.429,36 €	- €	2.990.283,00 €	12.910.146,36 €
R11	ALQUILER GENERAL E	170	19.648.882,89 €	- €	3.791.148,00 €	15.857.734,89 €
R12	ALQUILER GENERAL E	202	23.969.144,18 €	- €	3.938.979,00 €	20.030.165,18 €
R14	ALQUILER GENERAL E	69	6.811.870,06 €	- €	1.281.549,00 €	5.530.321,06 €
R15	ALQUILER ESPECIAL (E+JA)	91	9.414.863,21 €	1.365.000,00 €	2.066.683,50 €	5.983.179,70 €
R16	ALQUILER GENERAL E	113	14.310.168,41 €	- €	2.287.638,00 €	12.022.530,41 €
Total F1 y F2		1001	114.248.575,93 €	3.159.177,40 €	20.028.424,50 €	91.060.974,02 €

En atención a lo anteriormente expuesto se procede a emitir el siguiente

INFORME

1º.- Las actuaciones protegibles de las promociones R1, R5, R10, R14 y R16 estarán acogidas al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo) y al Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (Decreto 141/2016, de 2 de agosto); y las actuaciones protegibles de las promociones R3, R11, R12 y R15 para Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (RD 106/2018, de 9 de marzo) y al Plan VIVE Andalucía D. 91/2020 de 30 de junio.

Código Seguro De Verificación	tyEJYiVTyt0xJSWR+pNxdg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	15/02/2021 13:44:02	
Observaciones	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	12/02/2021 09:04:49	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tyEJYiVTyt0xJSWR+pNxdg==	Página	5/15	



Dichas actuaciones se acogen, en los distintos aspectos, incluido el financiero, a las condiciones establecidas en la normativa en materia de vivienda.

2º.- En los Presupuestos de esta Sociedad aprobados para el ejercicio 2020 se contempla la financiación de esta actuación.

3º.- Al objeto de dar cobertura financiera a la actuación se invitaron a 8 entidades financieras para que presentaran oferta de financiación conjunta para la actuación de construcción de las 1.001 viviendas. En concreto se invitaron a las entidades Banco Sabadell, Caixabank, S.A., Banco Europeo de Inversiones, Caja Rural del Sur, CajaSur Banco SAU, Unicaja Banco, S.A., Banco de Santander, y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria.

Se acompaña en el expediente la documentación objeto de este procedimiento: invitaciones, ofertas, informes, actas, etc.

Tras el plazo de presentación de ofertas, se presentaron 2 ofertas, celebrándose acto de apertura el 29 de junio del corriente (véase "Acta de Apertura de Ofertas de Financiación SUP T-8 Universidad" que obra en este expediente).

Finalmente, estudiadas las ofertas, por el equipo técnico de la Sociedad establecido al efecto, se propone como oferta más ventajosa la presentada por el Banco Europeo de Inversiones (BEI), según "Acta de la reunión celebrada para la propuesta de selección de la oferta más ventajosa para la financiación de la actuación en 9 parcelas en el Sector SUP-T.8 Universidad para la construcción de 9 promociones que supondrán 1.001 viviendas protegidas en Régimen de Alquiler" de fecha 10 de julio de 2020 y que consta en el expediente. Entre otras cuestiones por que la otra oferta, realizada por CAIXABANK, era de 25.000.000,00 de euros, al plazo de 28 años (3 años de carencia y 25 años de amortización), a tipo de interés de Euribor anual + 1,50% y mediante contrato en escritura pública con garantía real, además de los gastos de tasación, monitorización de la obra y de tasaciones parciales para las disposiciones.

4º.- Las características financieras de la operación que oferta el Banco Europeo de Inversiones (BEI) y que se propone para su aprobación son las siguientes:

El BEI ofrece financiar sobre el proyecto global la cantidad de 70.000.000.-euros (SETENTA MILLONES EUROS), en un plazo de 30 años, con 4 años de carencia y 26 años de amortización, a un tipo indicativo de EURIBOR a 6 meses + 0,973%.

El tipo de interés variable mencionado (EURIBOR 6m + 0.973%) refleja la oferta indicativa del Banco Europeo de Inversiones para el proyecto en cuestión en la fecha de presentación de esta oferta y en ningún caso debe considerarse como una oferta cerrada y/o vinculante. El tipo final a aplicar a la financiación será cerrado bien a la firma de los contratos, o bien en el momento de los desembolsos.

En este sentido acompaña la oferta del BEI un borrador de contrato de donde se deduce que el préstamo total de 70.000.000 euros se formalizará en tantos contratos como disposiciones del préstamo se programen, como mínimo de 5.000.000,00 euros, siendo en sendos contratos donde se establezca el diferencial sobre el Euribor en función de los parámetros de mercado y de riesgo que el BEI advierta.

El préstamo que oferta sucintamente funcionaría como sigue:

Se parte de un contrato con un importe total del crédito, del que se deberá disponer en un máximo de disposiciones y de un mínimo cada una de ellas de 5.000.000.-euros. La

Código Seguro De Verificación	tyEJYiVTyt0xJSWR+pNxdg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	15/02/2021 13:44:02	
	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	12/02/2021 09:04:49	
Observaciones		Página	6/15	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tyEJYiVTyt0xJSWR+pNxdg==			



gestión de cada disposición será como la de un crédito independiente en el marco del contrato. Así, se solicita una oferta de desembolso de una disposición, la oferta se hace por el BEI expresando el tipo resultante y se acepta o no. Si se acepta, este desembolso funciona como un préstamo independiente (4 años de carencia y 26 años de amortización todo al tipo ofertado). A la siguiente solicitud de oferta, se ha de justificar el anterior desembolso y mismo procedimiento. Y, así hasta que se agote el crédito total del contrato o se quiera cancelar parte que a tipo variable no tiene coste.

Al aplicar el tipo de interés variable el pago de los intereses se puede realizar con carácter trimestral o semestral (estipulación 3.01B del borrador de contrato). En el caso de la amortización el pago deberá hacerse mediante una misma cantidad con carácter trimestral, semestral o anual (estipulación 4.01 (b) (ii)). Por lo que se puede hacer coincidir periodo de referencia (semestral) con periodos de vencimiento semestrales. Sin embargo, sería un préstamo con cuotas constantes de amortización y, por tanto, de cuotas decrecientes de intereses.

La operación ofertada no tiene: comisión de apertura, comisión de estudio, ni comisión amortización anticipada o de cancelación (a tipo variable, estipulación 4.2B2 del borrador). Si bien se establece una indemnización por desembolso aceptado y aplazado. Los impagos se penalizarán al tipo variable + 2%.

Señalar que esta entidad no exige la elevación a público del contrato que supone de notario, registro, gestoría, etc., así como tampoco exige tasaciones iniciales e intermedias

5º.- Vista la oferta, hemos ajustado la financiación para cada promoción conforme a la oferta por el BEI (al borrador de contrato presentado como parte de la oferta) y hemos calculado la diferencia que quedaría por financiar para cada promoción después de aplicar las subvenciones (cuadro A) y que hemos llamado "Otra Financiación Externa". Por otro lado, hemos estimado las fechas posibles de inicio y fin de construcción de cada promoción (cuadro B). Y por último, señalar que el 25 de junio de 2020 se publicó la Resolución Definitiva de la Convocatoria para el ejercicio 2019, de la selección en régimen de concurrencia competitiva, de actuaciones de fomento del parque de viviendas en alquiler o cesión de uso en Andalucía, y la concesión de las correspondientes subvenciones, dictada por Orden de 12 de julio de 2019, en la se han concedido en firme las subvenciones de las promociones R1, R5, R10, R14 y R16, en las cantidades expuestas en los cuadros.

Por todo lo anterior, debemos considerar abordar el proyecto en 2 fases (2 contratos para el BEI):

Una primera fase (FASE I) para las promociones R1, R5, R10, R14 y R16, lo que supone construir un total de 476 viviendas. Esta promoción tiene la subvención concedida en firme y hay coincidencia en las fechas previstas de inicio y finalización de las obras.

Y una segunda fase (FASE II), para las promociones R3, R11, R12 y R15 con un total de 525 viviendas, de las que está pendiente la tramitación de las subvenciones y por tanto las obras empezarán más tarde.

Adicionalmente a lo anterior y en relación con la tributación en IVA del alquiler de viviendas, de acuerdo al artículo 20. UNO. 23º de la Ley 37/1992 del IVA, esta operación tiene consideración de un servicio sujeto pero exento de IVA. Aquellas operaciones por las que no se repercute IVA al quedar exentas, tampoco se puede deducir el IVA soportado, en las actividades vinculadas a esa actividad (art. 94. Uno. 1º. a) de la Ley 37/1992 del IVA). Dado que las parcelas de Universidad de la Fase I han modificado su destino inicialmente previsto, tal que las viviendas a promover en las mismas no se van a destinar a la venta sino

Código Seguro De Verificación	tyEJYiVTyt0xJSWR+pNxdg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	15/02/2021 13:44:02	
	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	12/02/2021 09:04:49	
Observaciones		Página	7/15	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tyEJYiVTyt0xJSWR+pNxdg==			



al alquiler sin opción a compra, y dado que este tipo de alquiler es una operación sujeta pero exenta del IVA, corresponde ajustar el IVA soportado en la adquisición de las mismas, al existir uno de los supuestos de autoconsumo descritos en el artículo 9. 1º de la Ley del IVA. Lo que supone un incremento del coste por regularización del IVA a ingresar en la Hacienda Pública en 2.697.495,60.-euros por el cambio de calificación a arrendamiento de las parcelas de la FASE I de Universidad.

Asimismo, y exclusivamente a los efectos de cálculo del coste del proyecto FASE I de Universidad solicitado por el Banco Europeo de Inversiones, además de añadir la precitada regularización del IVA, se añade el 10% de baja prevista en la licitación de las obras, lo que posibilita que esta entidad financiera pueda financiar esta FASE con hasta 37.000.000.-euros.

Así, la FASE I, con un coste de promoción de 53.536.542,77.-euros más el IVA por la regularización de las parcelas por importe de 2.697.495,60.-euros y que se financiarán con subvenciones 12.025.791,40.-euros, préstamo del BEI hasta 37.000.000.-euros y con venta del Patrimonio Municipal del Suelo 7.208.246,97.-euros.

Y la FASE II, con un coste estimado de promoción de 60.712.033,16.-euros que se financiarán con subvenciones 11.161.810,50.-euros, préstamo del BEI de hasta 33.000.000.-euros y con venta del Patrimonio Municipal del Suelo 16.550.222,66.-euros.

CUADRO A

CUADRO RESUMEN PARA LAS 5 PROMOCIONES FASE I EN LAS PARCELAS DEL SUP-T.8 UNIVERSIDAD DESPUES DE LA OFERTA DEL BEI										
PARCEL A	REGIMEN	VVDA S	SUELO + GASTOS PROMOCIÓN	10% BAJA OBRA	IVA PARCELAS	GASTOS PROMOCIÓN + SUELO+ 10% BAJA OBRA+ IVA PARCELAS (*)	OBJETO FINANCIACIÓN (GASTOS PROMOCIÓN + IVA PARCELAS)	SUBVENCIONES	FINANCIACIÓN BEI	FINANCIACIÓN CON PMS
R1	ALQUILER ESPECIAL (E+JA)	84	11.376.448,54 €	949.535,73 €	456.226,72 €	12.782.210,99 €	9.442.916,27 €	2.690.457,40 €	6.302.170,80 €	450.288,07 €
R5	ALQUILER ESPECIAL (E+JA)	70	9.643.300,68 €	796.647,03 €	403.947,46 €	10.843.895,17 €	7.931.332,85 €	2.775.864,00 €	5.288.752,12 €	- 133.283,27 €
R10	ALQUILER GENERAL E	140	20.170.280,90 €	1.681.509,63 €	815.153,48 €	22.666.944,01 €	16.715.582,84 €	2.990.283,00 €	11.111.244,82 €	2.614.055,02 €
R14	ALQUILER GENERAL E	69	9.185.251,63 €	716.083,21 €	453.100,12 €	10.354.434,96 €	7.264.970,18 €	1.281.549,00 €	5.622.043,08 €	361.378,10 €
R16	ALQUILER GENERAL E	113	17.290.999,82 €	1.515.712,99 €	569.067,82 €	19.375.780,63 €	14.879.236,23 €	2.287.638,00 €	8.675.789,18 €	3.915.809,05 €
FASE I	VALORES TOTALES	476	67.666.281,57 €	5.659.488,59 €	2.697.495,60 €	76.023.265,76 €	56.234.038,37 €	12.025.791,40 €	37.000.000,00 €	7.208.246,97 €
(*) CÁLCULO COSTE A EFECTOS BEI PARA ESTABLECER FINANCIACIÓN										

Código Seguro De Verificación	tyEJYiVTyt0xJSWR+pNxg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	15/02/2021 13:44:02	
Observaciones	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	12/02/2021 09:04:49	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tyEJYiVTyt0xJSWR+pNxg==	Página	8/15	



CUADRO RESUMEN PARA LAS 4 PROMOCIONES FASE II EN LAS PARCELAS DEL SUP-T.8 UNIVERSIDAD DESPUES DE LA OFERTA DEL BEI								
PROMOCIÓN	REGIMEN	VVDAS	SUELO	GASTOS PROMOCIÓN	GASTOS PROMOCIÓN + SUELO	SUBVENCIONES	FINANCIACIÓN BEI	FINANCIACIÓN CON PMS
R3	ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA SIN SUBVENCION	62	2.209.995,91 €	7.679.142,88 €	9.889.138,79 €	- €	5.114.239,68 €	2.564.903,20 €
R11	ALQUILER GENERAL E	170	4.746.417,67 €	19.648.882,89 €	24.395.300,56 €	3.791.148,00 €	10.561.107,97 €	5.296.626,92 €
R12	ALQUILER GENERAL E	202	5.245.526,27 €	23.969.144,18 €	29.214.670,45 €	3.938.979,00 €	13.339.908,80 €	6.690.256,38 €
R15	ALQUILER ESPECIAL (E+JA)	91	2.733.619,36 €	9.414.863,21 €	12.148.482,57 €	3.431.683,50 €	3.984.743,55 €	1.998.436,16 €
FASE II	VALORES TOTALES	525	14.935.559,21 €	60.712.033,16 €	75.647.592,37 €	11.161.810,50 €	33.000.000,00 €	16.550.222,66 €

CUADRO B

CRONONOGRAMA Y CUADRO DE FINANCIACIÓN PARA LAS 9 PROMOCIONES EN LAS PARCELAS DEL SUP T-8 UNIVERSIDAD							
DATOS IDENTIFICATIVOS		GASTOS PENDIENTES	FINANCIACIÓN			PLAZO EJECUCIÓN DE OBRAS	
PARCELA	VVDAS	GASTOS	SUBVENCIONES	IMPORTE FINANCIADO BEI	PMS	FECHA PREVISTA INICIO DE OBRAS	FECHA PREVISTA FINALIZACIÓN DE OBRAS
R1	84	9.442.916,27 €	2.690.457,40 €	6.302.170,80 €	450.288,07 €	27 de diciembre de 2021	27 de diciembre de 2023
R5	70	7.931.332,85 €	2.775.864,00 €	5.288.752,12 €	-133.283,27 €	4 de octubre de 2021	4 de octubre de 2023
R10	140	16.715.582,84 €	2.990.283,00 €	11.111.244,82 €	2.614.055,02 €	6 de septiembre de 2021	6 de septiembre de 2023
R14	69	7.264.970,18 €	1.281.549,00 €	5.622.043,08 €	361.378,10 €	29 de noviembre de 2021	29 de noviembre de 2023
R16	113	14.879.236,23 €	2.287.638,00 €	8.675.789,18 €	3.915.809,05 €	8 de noviembre de 2021	8 de noviembre de 2023
Fase I (5 parcelas)	476	56.234.038,37 €	12.025.791,40 €	37.000.000,00 €	7.208.246,97 €	FASE I	
R3	62	7.679.142,88 €	0,00 €	5.114.239,68 €	2.564.903,20 €	2 de octubre de 2023	2 de octubre de 2025
R11	170	19.648.882,89 €	3.791.148,00 €	10.561.107,97 €	5.296.626,92 €	1 de diciembre de 2023	1 de diciembre de 2025
R12	202	23.969.144,18 €	3.938.979,00 €	13.339.908,80 €	6.690.256,38 €	1 de febrero de 2024	1 de febrero de 2026
R15	91	9.414.863,21 €	3.431.683,50 €	3.984.743,55 €	1.998.436,16 €	1 de abril de 2024	1 de abril de 2026
Fase II (4 parcelas)	525	60.712.033,16 €	11.161.810,50 €	33.000.000,00 €	16.550.222,66 €	FASE II	
Total F1 y F2	1.001	116.946.071,53 €	23.187.601,90 €	70.000.000,00 €	23.758.469,63 €	9 PROMOCIONES EN EL SUP T-8 UNIVERSIDAD	

6º.- Se incluye en este expediente informe de clasificación institucional de las unidades participadas de acuerdo con los criterios establecidos por el sistema europeo de cuentas (SEC), publicado en el reglamento CE núm. 2223/96 del Consejo de 25 de junio de 1996, en el que la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, S.L. aparece clasificada dentro del sector de las sociedades no financieras.

7º.- EL artículo 54, del Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL) establece que los Organismos Autónomos y los entes y sociedades mercantiles dependientes, precisarán la previa autorización del Pleno de la Corporación e informe de Intervención para la concertación de operaciones de crédito a largo plazo.

En consecuencia, se propone a la Sr. Teniente Alcalde Concejal Delegado del Área de Derechos Sociales, Igualdad, Accesibilidad, Políticas Inclusivas y Vivienda, que, si así lo estima procedente, eleve a la Comisión de Pleno de Economía, Hacienda, Recursos Humanos, Calidad, Comercio, Gestión de la Vía Pública y Fomento de la Actividad Empresarial el siguiente

ACUERDO

Código Seguro De Verificación	tyEJYiVTyt0xJSWR+pNxgdg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	15/02/2021 13:44:02	
Observaciones	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	12/02/2021 09:04:49	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tyEJYiVTyt0xJSWR+pNxgdg==	Página	9/15	



ÚNICO. - Autorizar la operación de crédito a largo plazo de la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, S.L., para la financiación de la construcción de 1.001 viviendas protegidas, garajes, trasteros y locales comerciales en el Sector SUP-T.8 "Universidad" en Málaga con la entidad Banco Europeo de Inversiones, en las condiciones financieras expuestas en el presente Informe Propuesta y hasta 70.000.000,00 euros."

2.- INFORME.

Tras el análisis posterior del contenido del informe transcrito como consecuencia de la aportación por parte de los arquitectos de los proyectos de edificación de éstos adaptados a la normativa vigente en materia de edificación, Códigos Técnicos de Edificación, que acarrearán consecuentemente modificaciones de los costes en presupuestos de ejecución de las obras, añadido a la necesidad de regularizar el IVA de las parcelas objeto de la actuación de la Primera Fase de 476 vvdas. Como consecuencia de su destino a alquiler y conocido lo anterior se efectúa consulta a la Intervención General mediante reunión celebrada el día 20 de noviembre. De esta reunión se concluye con la necesidad de redactar informe complementario y actualizado de datos.

Por ello se redacta informe complementario sobre los estudios de viabilidad económico financiero de las promociones de la Fase 1, el cual consta en el expediente firmado con fecha 24 de noviembre de 2020.

Así mismo, en la misma reunión con la Intervención General, se analiza la necesidad de concretar en la oferta de Banco Europeo de Inversiones el tipo de interés a aplicar a la operación, en concreto EURIBOR a 6 meses más un margen diferencial fijo, así como ausencia de comisión por no disposición.

Puestos en contacto con el Banco Europeo de Inversiones (en adelante BEI), y a nuestro requerimiento, con fecha 26 de noviembre de 2020, 15:13 h y por mail, que posteriormente se da registro de entrada con fecha 27 de noviembre número 653091/109 en el registro de esta Sociedad y que consta en el expediente, nos envían nueva oferta de financiación con un tipo de interés EURIBOR a 6 meses más un margen diferencial fijo de 1,106 % (110,6 bps) orientativo al día de la oferta, pues este diferencial varía, siendo el día de la firma del contrato el momento de fijar este diferencial. Así mismo, aportan borrador de contrato de la operación para la primera fase denominada "MALAGA SOCIAL AND AFFORDABLE HOUSING I" por importe total de 37.000.000,00 euros, sin comisión por no disposición del préstamo.

Analizado todo lo expuesto reproducimos resumen de la operación actualizada.

1.- El tipo de interés variable ofertado para la operación está referenciado a Euribor a 6 meses (tipo de referencia) más un margen diferencial (en la oferta con carácter indicativo no vinculante) y, por tanto, en los contratos que se suscriban (2 contratos: uno para la Fase I de 37.000.000.-euros y otro para la Fase II de 33.000.000.-euros) se deben consignar el margen diferencial como una cantidad fija vinculante de forma que el tipo de referencia (Euribor a 6 meses) y el margen diferencial (fijo en el contrato) será el aplicable a cada disposición durante la vigencia del contrato, margen que no debe superar el 1,50 % ofertado por la otra entidad que concursó.

2.- Actualización de los datos de la Fase I, esto es, recalculado los cash-flows, cuadros, informes de viabilidad con las siguientes premisas: ajustes producidos en los costes de obra por la adaptación de los Proyectos de Ejecución al Código Técnico de Edificación, la incorporación del coste que supone la regularización del IVA (según valor contable de las parcelas) a ingresar a la Hacienda Pública por el cambio de destino de las

Código Seguro De Verificación	tyEJYiVTyt0xJSWR+pNxdg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	15/02/2021 13:44:02	
	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	12/02/2021 09:04:49	
Observaciones		Página	10/15	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tyEJYiVTyt0xJSWR+pNxdg==			



promociones a arrendamiento, la reasignación del importe del préstamo destinado a la Fase I de hasta 37.000.000.-euros y, a los efectos de la viabilidad, la estimación de la morosidad en el 15%, de todo ello resulta el siguiente cuadro resumen:

En la FASE I (conforme lo indicado en el párrafo anterior), resultaría un coste de promoción de 52.680.925,61.-euros, más el IVA por la regularización de las parcelas 2.713.583,31.-euro (según valor contable de las parcelas a fecha actual), lo que se financiará con subvenciones 12.025.791,40.-euros, préstamo del BEI de hasta 37.000.000.-euros y con ingresos del Patrimonio Municipal del Suelo del Ayuntamiento (gestionado por la Gerencia de Urbanismo, Obras e Infraestructuras) 6.368.717,52.-euros, lo que desglosamos en el cuadro resumen a continuación.

Está previsto solicitar en 2021 la primera disposición del préstamo para pagar la regularización del IVA de las parcelas y gastos previos al inicio de la obra (siendo las disposiciones de un mínimo de 5.000.000.-euros y por tanto devengando sus correspondientes intereses) y el desarrollo de las obras para 2022 y 2023, la estimación de la asignación plurianual del PMS para la FASE I sería 50.000,00.-euros para 2021, 3.159.358,76.-euros para 2022 y 3.159.358,76.-euros para 2023.

CUADRO RESUMEN DE LA PROMOCIONES (FASE I)

CUADRO RESUMEN PARA LAS 5 PROMOCIONES (FASE I) EN LAS PARCELAS DEL SUP-T.8 UNIVERSIDAD									
DATOS IDENTIFICATIVOS			COSTES			FINANCIACIÓN			
PROMOCIÓN	RÉGIMEN	VIVIENDAS	COSTES PROMOCIÓN	IVA PARCELA	TOTAL ACTUACIÓN	SUBVENCIÓN JUNTA	SUBVENCIÓN ESTATAL	BEI	PMS
R1	ALQUILER ESPECIAL (E+JA)	84	9.012.099,96 €	458.947,63 €	9.471.047,59 €	744.177,40 €	1.946.280,00 €	6.302.170,80 €	478.419,39 €
R5	ALQUILER ESPECIAL (E+JA)	70	8.081.016,77 €	406.356,59 €	8.487.373,36 €	1.050.000,00 €	1.725.864,00 €	5.288.752,12 €	422.757,24 €
R10	ALQUILER GENERAL E	140	15.955.639,45 €	820.015,01 €	16.775.654,46 €		2.990.283,00 €	11.111.244,82 €	2.674.126,64 €
R14	ALQUILER GENERAL E	69	6.901.951,09 €	455.802,38 €	7.357.753,47 €		1.281.549,00 €	5.622.043,08 €	454.161,39 €
R16	ALQUILER GENERAL E	113	12.730.218,34 €	572.461,70 €	13.302.680,04 €		2.287.638,00 €	8.675.789,18 €	2.339.252,86 €
Fase I (5 PARCELAS)		476	52.680.925,61 €	2.713.583,31 €	55.394.508,92 €	1.794.177,40 €	10.231.614,00 €	37.000.000,00 €	6.368.717,52 €

Respecto a la FASE II no varía nada de lo expuesto en el informe de fecha 28 de octubre de 2020, con un coste estimado de promoción de 60.712.033,16.-euros que se financiarán con subvenciones estimadas de 11.161.810,50.-euros, préstamo del BEI de hasta 33.000.000.-euros y con venta del Patrimonio Municipal del Suelo 16.550.222,66.-euros. Esta Fase estaría supeditada a la obtención de las subvenciones.

CUADRO RESUMEN DE LAS PROMOCIONES FASE II

Código Seguro De Verificación	tyEJYiVTyt0xJSWR+pNxdg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	15/02/2021 13:44:02	
	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	12/02/2021 09:04:49	
Observaciones		Página	11/15	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tyEJYiVTyt0xJSWR+pNxdg==			



CUADRO RESUMEN PARA LAS 4 PROMOCIONES FASE II EN LAS PARCELAS DEL SUP-T.8 UNIVERSIDAD DESPUES DE LA OFERTA DEL BEI								
PROMOCIÓN	REGIMEN	VVDAS	SUELO	GASTOS PROMOCIÓN	GASTOS PROMOCIÓN + SUELO	SUBVENCIONES	FINANCIACIÓN BEI	FINANCIACIÓN CON PMS
R3	ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA (SIN SUBVENCION	62	2.209.995,91 €	7.679.142,88 €	9.889.138,79 €	- €	5.114.239,68 €	2.564.903,20 €
R11	ALQUILER GENERAL E	170	4.746.417,67 €	19.648.882,89 €	24.395.300,56 €	3.791.148,00 €	10.561.107,97 €	5.296.626,92 €
R12	ALQUILER GENERAL E	202	5.245.526,27 €	23.969.144,18 €	29.214.670,45 €	3.938.979,00 €	13.339.908,80 €	6.690.256,38 €
R15	ALQUILER ESPECIAL (E+JA)	91	2.733.619,36 €	9.414.863,21 €	12.148.482,57 €	3.431.683,50 €	3.984.743,55 €	1.998.436,16 €
FASE II	VALORES TOTALES	525	14.935.559,21 €	60.712.033,16 €	75.647.592,37 €	11.161.810,50 €	33.000.000,00 €	16.550.222,66 €

CRONOGRAMA DE LAS OBRAS FASE I Y FASE II (*)

CRONOGRAMA Y CUADRO DE FINANCIACIÓN PARA LAS 9 PROMOCIONES EN LAS PARCELAS DEL SUP T-8							
DATOS IDENTIFICATIVOS		GASTOS PENDIENTES	FINANCIACIÓN			PLAZO EJECUCIÓN DE OBRAS	
PARCELA	VVDAS	GASTOS	SUBVENCIONES	IMPORTE FINANCIADO BEI	PMS	FECHA PREVISTA INICIO DE OBRAS	FECHA PREVISTA FINALIZACIÓN DE OBRAS
R1	84	9.471.047,59 €	2.690.457,40 €	6.302.170,80 €	478.419,39 €	27 de diciembre de 2021	27 de diciembre de 2023
R5	70	8.487.373,36 €	2.775.864,00 €	5.288.752,12 €	422.757,24 €	4 de octubre de 2021	4 de octubre de 2023
R10	140	16.775.654,46 €	2.990.283,00 €	11.111.244,82 €	2.674.126,64 €	6 de septiembre de 2021	6 de septiembre de 2023
R14	69	7.357.753,47 €	1.281.549,00 €	5.622.043,08 €	454.161,39 €	29 de noviembre de 2021	29 de noviembre de 2023
R16	113	13.302.680,04 €	2.287.638,00 €	8.675.789,18 €	2.339.252,86 €	8 de noviembre de 2021	8 de noviembre de 2023
Fase I (5 parcelas)	476	55.394.508,92 €	12.025.791,40 €	37.000.000,00 €	6.368.717,52 €	FASE I	
R3	62	7.679.142,88 €	0,00 €	5.114.239,68 €	2.564.903,20 €	2 de octubre de 2023	2 de octubre de 2025
R11	170	19.648.882,89 €	3.791.148,00 €	10.561.107,97 €	5.296.626,92 €	1 de diciembre de 2023	1 de diciembre de 2025
R12	202	23.969.144,18 €	3.938.979,00 €	13.339.908,80 €	6.690.256,38 €	1 de febrero de 2024	1 de febrero de 2026
R15	91	9.414.863,21 €	3.431.683,50 €	3.984.743,55 €	1.998.436,16 €	1 de abril de 2024	1 de abril de 2026
Fase II (4 parcelas)	525	60.712.033,16 €	11.161.810,50 €	33.000.000,00 €	16.550.222,66 €	FASE II	
Total F1 y F2	1.001	116.106.542,08 €	23.187.601,90 €	70.000.000,00 €	22.918.940,18 €	9 PROMOCIONES EN EL SUP T-8 UNIVERSIDAD	

(*) La Fase II está basada en estimaciones.

EL artículo 54, del Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL) establece que los Organismos Autónomos y los entes y sociedades mercantiles dependientes, precisarán la previa autorización del Pleno de la Corporación e informe de Intervención para la concertación de operaciones de crédito a largo plazo.

En consecuencia, se propone a la Sr. Teniente Alcalde Concejal Delegado del Área de Derechos Sociales, Igualdad, Accesibilidad, Políticas Inclusivas y Vivienda, que, si así lo estima procedente, eleve a la Comisión de Pleno de Economía, Hacienda, Recursos Humanos, Calidad, Comercio, Gestión de la Vía Pública y Fomento de la Actividad Empresarial el siguiente

ACUERDOS

Código Seguro De Verificación	tyEJYiVTyt0xJSWR+pNxdg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	15/02/2021 13:44:02	
Observaciones	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	12/02/2021 09:04:49	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tyEJYiVTyt0xJSWR+pNxdg==	Página	12/15	



PRIMERO.- Autorizar la operación de crédito a largo plazo de la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, S.L., para la financiación de la construcción de 1.001 viviendas protegidas, garajes, trasteros y locales comerciales en el Sector SUP-T.8 “Universidad” en Málaga con la entidad Banco Europeo de Inversiones, en las condiciones financieras expuestas en el presente Informe, conforme a la oferta fechada 26 de noviembre de 2020 y el modelo de contrato adjunto y hasta 70.000.000,00 euros, dividido en hasta 37.000.000.- euros para la Fase I y hasta 33.000.000.-euros para la Fase II. A la operación le será de aplicación un tipo de interés formado por un tipo de referencia que será Euribor a 6 meses más un margen diferencial que en ningún caso superará 1,50%, margen que se fijará a la suscripción del contrato de préstamo.

SEGUNDO. - Consignar en los Presupuestos municipales a los efectos de financiación de la FASE I las cantidades de: 50.000,00.-euros para 2021, 3.159.358,76.-euros para 2022 y 3.159.358,76.-euros para 2023, con cargo al Patrimonio Municipal de Suelo.”

2- INFORME

Consta en el expediente **Informe del Servicio de Gestión Financiera, Tesorería Municipal**, de fecha 4 de diciembre de 2020, de cumplimiento del principio de prudencia financiera de la oferta con las siguientes características financieras:

Importe: hasta 70.000.000,00€ (siendo la financiación de la Fase I 37.000.000,00€ y la de la fase II 33.000.000,00€).

En 2020 se formalizará el contrato de la Fase I por 37.000.000,00€, que es el que se analiza en este informe.

Plazo de disposición: 3 años (36 meses) desde la formalización del contrato. Se podrán realizar un máximo de seis disposiciones por importe mínimo de 5.000.000,00€ cada una. Cada disposición funciona como un préstamo independiente en el marco del contrato. No se podrá solicitar una nueva disposición hasta que no se haya justificado la anterior solicitada.

Plazo de carencia para cada disposición: 4 años (48 meses), a partir de la fecha en que el BEI haya realizado el desembolso.

Plazo de amortización para cada disposición: 26 años (312 meses), a partir de la finalización del periodo de carencia de cada disposición.

Sistema de Amortización: lineal con cuotas de amortización constantes de capital y liquidaciones anuales.

Tipo de interés:

Euribor semestral más 1,106% de diferencial. Es un diferencial indicativo en la fecha de presentación de la oferta de financiación, el mismo, será cerrado a la firma del contrato según consta en el correo electrónico enviado por el BEI el 2 de diciembre y que forma parte de este expediente. Ese diferencial será aplicable a todas las disposiciones y en ningún caso superará el 1,50% según se indica en el texto del acuerdo propuesto; no aparece reflejado en ninguna estipulación del contrato de préstamo este límite máximo.

El euribor se redondeará a la más cercana milésima de un punto porcentual, y las mitades se redondearán al alza. Las liquidaciones de intereses son semestrales.

Comisiones: La operación no tiene ningún tipo de comisión.

Código Seguro De Verificación	tyEJYiVTyt0xJSWR+pNxdg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	15/02/2021 13:44:02	
	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	12/02/2021 09:04:49	
Observaciones		Página	13/15	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tyEJYiVTyt0xJSWR+pNxdg==			



Tipo de interés de demora: Tipo de interés variable más 2%.

Indemnizaciones: Se establece una indemnización en caso que se produzca uno de los supuestos de incumplimiento del contrato que dé lugar a exigir el reembolso anticipado por parte del Banco.

Asimismo, remitido el expediente a la **Intervención General**, con fecha de 4 de diciembre de 2020, se emite informe favorable a la autorización previa por el Pleno, con las siguientes observaciones:

“-la firma de la operación de préstamo por importe de 37.000.000.- euros sea a un tipo de interés no superior a Euribor semestral más un diferencial de 1,50% y ese diferencial sea invariable durante la vida de la operación, independientemente de que las disposiciones por importe superior a 5.000.000.-euros se plasmen en un contrato individual o en una simple petición de disposición.

-se preste especial interés en cumplir el ritmo de ejecución de las obras y la planificación de la puesta a disposición de los alquileres para poder cubrir con dichos ingresos las cuotas de amortización del préstamo.

-se acuerde de forma expresa por el Pleno la consignación en los Presupuestos Generales del Ayuntamiento de 2021, 2022 y 2023 enajenación del Patrimonio Municipal del Suelo por importe de 6.368.719,54.-euros para cubrir la total financiación de al menos la primera fase de construcción de las 476 viviendas.

-antes de proceder a iniciar la segunda fase se deberá aportar estudio de viabilidad de la segunda fase, así como financiación completa de la misma, incluido la parte a financiar con patrimonio Municipal de Suelo como compromiso dentro del Plan Plurianual de Inversiones”

En base a lo informado y a los antecedentes obrantes, el Sr. Teniente-Alcalde Concejal Delegado del Área Derechos Sociales, Igualdad, Accesibilidad, Políticas Inclusivas y Vivienda, eleva al Pleno de la Corporación la siguiente propuesta para que en uso de sus atribuciones adopte, si así lo estima procedente, los siguientes

ACUERDOS

PRIMERO.- Autorizar la operación de crédito a largo plazo de la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, S.L., para la financiación de la construcción de 1.001 viviendas protegidas, garajes, trasteros y locales comerciales en el Sector SUP-T.8 “Universidad” en Málaga con la entidad Banco Europeo de Inversiones, en las condiciones financieras expuestas en el presente Informe, conforme a la oferta fechada 26 de noviembre de 2020 y el modelo de contrato adjunto y hasta 70.000.000,00 euros, dividido en hasta 37.000.000.-euros para la Fase I y hasta 33.000.000.-euros para la Fase II. A la operación le será de aplicación un tipo de interés formado por un tipo de referencia que será Euribor a 6 meses más un margen diferencial que en ningún caso superará 1,50%, margen que se fijará a la suscripción del contrato de préstamo.

SEGUNDO. - Consignar en los Presupuestos municipales a los efectos de financiación de la FASE I las cantidades de: 50.000,00.-euros para 2021, 3.159.358,76.-euros para 2022 y 3.159.358,76.-euros para 2023, con cargo al Patrimonio Municipal de Suelo.”

A continuación tuvo lugar un debate que se omite en la presente comunicación.

Código Seguro De Verificación	tyEJYiVTyt0xJSWR+pNxdg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	15/02/2021 13:44:02
	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	12/02/2021 09:04:49
Observaciones		Página	14/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tyEJYiVTyt0xJSWR+pNxdg==		





VOTACIÓN

El resultado de la votación fue el siguiente:

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de los miembros de la Corporación asistentes a la votación del presente punto, dio su aprobación a la Propuesta cuyo texto ha sido transcrito y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en la misma propuestos.

Del presente acuerdo deberá darse cuenta en la próxima sesión de la Comisión de Economía, Hacienda, Recursos Humanos, Calidad, Comercio, Gestión de la Vía Pública y Fomento la Actividad Empresarial que se celebre.

Finalmente, y con el fin de agilizar los actos sucesivos de los acuerdos adoptados en la presente sesión, el Excmo. Sr. Alcalde-Presidente ordenó la ejecución de los mismos.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Presidente levantó la sesión a las catorce horas y cuarenta y un minutos, extendiéndose de lo tratado y acordado la presente Acta, de la que como Secretaria doy fe, y que firmará conmigo el Excmo. Sr. Alcalde-Presidente.

CONFORME:
EL ALCALDE,
 Francisco de la Torre Prados

DOY FE:
 Alicia Elena García Avilés

Código Seguro De Verificación	tyEJYiVTyt0xJSWR+pNxdg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	15/02/2021 13:44:02	
	Alicia Elena Garcia Aviles	Firmado	12/02/2021 09:04:49	
Observaciones		Página	15/15	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/tyEJYiVTyt0xJSWR+pNxdg==			