

Informe de la dirección financiera sobre la solicitud de los préstamos a largo plazo para la construcción de 39 viviendas energéticamente eficientes destinadas al alquiler asequible en Zaragoza, a petición de la Directora Gerente de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU

1.- Objeto:

La Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU va a promover la construcción de 39 viviendas en edificios energéticamente eficientes en los solares propiedad de Zaragoza Vivienda sitios en la calle Horno nº19-21, Horno nº14-16, Ramón Pignatelli n.º 88 y San Blas n.º 94-96-98 de esta ciudad, destinadas al alquiler asequible. La actuación se va a financiar parcialmente con las ayudas reguladas en el Real Decreto 853/2021 de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, dentro del Programa 6 de Ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes.

La financiación prevista es la que se detalla a continuación:

Tipo de actuación: Promoción pública						
Denominación actuación	Nº viv.	Presupuesto estimado (€)*	Estimación ayuda Fondos PRTR (€)	% ayuda Fondos PRTR	Estimación aportación Zaragoza vivienda (€)	% estimación aportación Zaragoza
C/HORNO 19-21 y MANUEL LACRUZ 10-12	7	1.240.421	298.157	24%	942.264	76%
C/HORNO 14-16	6	826.634	186.102	23%	640.532	77%
C/RAMON PIGNATELLI 88	12	1.854.961	438.808	24%	1.416.153	76%
C/SAN BLAS 94-96-98	14	2.952.336	661.098	22%	2.291.238	78%
TOTAL	39	6.874.353	1.584.165	23%	5.290.188	77%

2.- Consideraciones:

PRIMERO.- De acuerdo con los estatutos de Zaragoza Vivienda uno de los fines principales de su objeto social es la promoción de viviendas para lograr una revitalización integral de zonas urbanas degradadas, así como la reducción consiguiente de los precios de venta y arrendamiento de los solares edificables y de las edificaciones resultantes.

SEGUNDO.- En la previsión de ingresos y gastos para 2024 de Zaragoza Vivienda, se incluye una partida de inversión en el ejercicio de 720.000 euros por concepto de “obra nueva otros edificios de Zaragoza Vivienda”. Esta cuantía estaba prevista para la primera fase de la construcción de viviendas que se llevaría a cabo en el último semestre del año.

El importe necesario estimado para ejecutar toda la inversión son **6.874.353 euros** en los ejercicios 2024, 2025 y 2026, ya que las obras deberían estar finalizadas el 30 de junio de 2026, de acuerdo con el Real Decreto 853/2021 de 5 de octubre.

De resultados de lo anterior y de acuerdo con la necesidad de inversión comentada para los ejercicios 2024, 2025 y 2026, se estima que la Sociedad necesita una financiación a largo plazo por importe de **4.218.772 euros**, ya que aparte del importe subvencionable por el programa 6 de los fondos europeos Next Generation por 1.584.165 euros, se ha calculado que la Sociedad Municipal incluirá de sus fondos propios 1.071.416 euros, que vienen en una gran parte de la partida municipal por el encargo para la contratación y ejecución de obras de construcción de vivienda pública de alquiler en solares incluidos en el ámbito del Plan Especial de Protección y Mejora del Área de Referencia 1 en el entorno Zamoray-Pignatelli

La captación de este importe mediante cuatro préstamos (uno por parcela a construir) con garantía hipotecaria es el objeto de análisis en el presente informe.

El grado de endeudamiento del Ayuntamiento de Zaragoza en términos SEC en que se integra la Sociedad Municipal a cierre del último ejercicio aprobado (2023) es superior al 75% e inferior al 110% sobre los ingresos consolidados corrientes, mientras que el presupuesto se liquidó con situación de superávit o capacidad de financiación. Estos datos serán concretados con ocasión del informe del Interventor General a la liquidación del presupuesto consolidado.

Añadido a lo anterior, el grado de endeudamiento individual de la Sociedad Municipal a cierre del último ejercicio aprobado (2023) es del 13,98% y el grado de endeudamiento a largo plazo es todavía menor situándose en 9,07%, por lo que no hay ninguna restricción financiera o contable a la operación de financiación.

TERCERO.- El procedimiento y condiciones exigibles para la concertación de operaciones de crédito a largo plazo aparece regulado en los artículos 48 y 55 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004 (en adelante, TRLRHL). Concretamente, el artículo 50 exige inicialmente contar con presupuesto aprobado para el ejercicio en curso sin perjuicio de lo dispuesto en su apartado b).

En este sentido, la documentación con la previsión de ingresos y gastos de 2024, así como el programa anual de actuaciones, inversiones y financiación que se remitió al Servicio de Presupuestos y se incorporó al Presupuesto General Municipal, y que fue aprobado en el pleno municipal de fecha 14 de febrero de 2024 y publicado en el BOPZ del día 19 de febrero. Del acuerdo se dio cuenta al Consejo de Administración de Zaragoza Vivienda el 26 de marzo de 2024.

CUARTO.- De conformidad con el artículo 49.2.b) del TRLRHL, la captación de pasivos financieros podrá instrumentarse mediante la concertación de un préstamo a largo plazo. Dada su vinculación con la financiación de las actuaciones previstas en el Anexo de Inversiones, se considera vinculada a la gestión del presupuesto de conformidad con la Base 58 de las Bases de Ejecución del Presupuesto del ejercicio 2024 y como tal, el régimen jurídico aplicable a su concertación será de derecho privado (artículo 10 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público).

Si bien no aparece regulado ni se exige procedimiento previo alguno de contratación de la operación de préstamo ni en las Bases de Ejecución del Presupuesto ni el TRLRHL, se abrirá un trámite previo que permitirá la concurrencia de todas aquellas entidades

financieras interesadas en las condiciones mínimas que se dispongan por el Consejo de Administración de Zaragoza Vivienda.

Zaragoza Vivienda se encuentra sujeta a prudencia financiera de conformidad con lo estipulado en el art. 48 bis del TRLRHL, y en su desarrollo con la Resolución de 4 de julio de 2017, de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera, por la que se define el principio de prudencia financiera aplicable a las operaciones de endeudamiento y derivados de las comunidades autónomas y entidades locales.

La Sociedad Municipal se considera una unidad pública no de mercado, clasificada dentro del Sector de las Administraciones Públicas, subsector Administración Local (S.1313), según el Reglamento (UE) nº 549/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, relativo al Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales de la Unión Europea. Tal y como le fue comunicada en notificación escrita del 8 de junio de 2021.

Igualmente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 54 del TRLRHL, las sociedades mercantiles dependientes de las entidades locales precisarán la previa autorización del Pleno de la corporación e informe de la Intervención para la concertación de operaciones de crédito a largo plazo.

QUINTO.- Sólo serán admitidas aquellas propuestas que cumplan el principio de prudencia financiera establecido en la Resolución de 4 de julio de 2017, de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera, por la que se define el principio de prudencia financiera aplicable a las operaciones de endeudamiento y derivados de las comunidades autónomas y entidades locales.

Para determinar el tipo de interés de la operación se atenderá al coste total máximo en términos del principio de prudencia financiera tomando de referencia los datos señalados en el Anexo I publicado el día 10 de mayo de 2024 en el Boletín Oficial del Estado por parte de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera que vienen a actualizar el Anexo 1 incluido en la Resolución de 4 de julio de 2017.

Con base en lo anterior, los cuatro préstamos hipotecarios que se plantean deberán responder a las siguientes características:

Sistema de amortización → Método francés

Plazo total del préstamo → 30 años, incluyendo 2 años de carencia para la construcción

Tipo de interés → Variable referenciado al Euribor a doce meses

Periodicidad de los pagos → Anual

Comisiones → Ninguna

Cancelación anticipada → Sin coste adicional

Intereses de demora → No superará el tipo de interés-operación más recargo 2% anual

Disposición del importe del préstamo → Según certificación de obra

Préstamo verde → Cumpliendo los requisitos ambientales, sociales y/o sostenibles.

Plazo máximo de formalización de préstamos → 31 diciembre de 2024.

Los importes de los préstamos hipotecarios separados por emplazamientos son los que se muestran en la tabla siguiente:

Emplazamiento	Coste Inversión TOTAL (con IVA)	Subvención Next Generation	PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS ZV	Fondos Propios ZV
c/ Horno, 19-21 c/ Manuel Lacruz 10-12	1.240.421	298.157	868.295	73.969
c/ Horno, 14-16	826.634	186.102	578.644	61.888
c/ Pignatelli 88	1.854.961	438.808	705.198	710.955
c/ San Blas 96	2.952.336	661.098	2.066.635	224.603
TOTALES	6.874.353	1.584.165	4.218.772	1.071.416
		23%	61%	16%

Consecuentemente con lo anterior, el tipo de interés máximo de las operaciones de crédito a largo plazo serán de:

EURIBOR a 12 meses + 1,3883%

SEXO.- Los criterios de adjudicación que se van a utilizar para elegir la mejor propuesta presentada para cada uno de los 4 préstamos se basarán en: el menor tipo de interés del préstamo, mayor remuneración de los saldos en cuenta corriente cuyo titular sea Zaragoza Vivienda y menores comisiones de mantenimiento anual y de gestión por recibo (emisión y devolución).

SÉPTIMO.- La operación está justificada bajo el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) que son clave para la Sociedad Municipal como para el Ayuntamiento de la ciudad de aquí a 2030, en este caso dando cumplimiento al objetivo 11.1 “Viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles” por el cual se está asegurando el acceso de las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorando los barrios marginales.

OCTAVO.- Del presente informe se dará traslado a la Intervención General Municipal, que emitirá informe preceptivo y vinculante sobre la posibilidad de concertación de las operaciones de crédito a largo plazo por parte de Zaragoza Vivienda.

Se propone que el procedimiento a seguir sea el que se describe a continuación:

- A. Elevar al Consejo de Administración de Zaragoza Vivienda la aprobación de la operación de crédito, autorizando a la Directora Gerente a la tramitación del procedimiento de contratación de la/s operación/es de crédito aprobadas por el Consejo de Administración con arreglo al importe y plazo previstos, tipo de operación, tipo interés máximo a aplicar, periodicidad de liquidación de intereses, tipo de amortización, previsión de cancelación anticipada, interés de demora aplicable, así como forma y plazo para la presentación de ofertas por las entidades financieras. Todo ello de conformidad con la circular destinada a las entidades

financieras de solicitud de préstamo a largo plazo que se adjunta al presente informe como ANEXO 1.

- B. Solicitud de ofertas a las entidades financieras en base al anuncio precitado, a los efectos de que presenten sus propuestas de acuerdo con el modelo de presentación de ofertas que se adjunta al presente informe como ANEXO 2.
- C. Constitución de la Mesa de Contratación presidida por la Directora Gerente de Zaragoza Vivienda; vocales: el Jefe de la Unidad Central de Contabilidad y Tesorería municipal y el Director Financiero y de Sistemas de Zaragoza Vivienda; secretario, con voz pero sin voto: la Jefa del Área Jurídica de Zaragoza Vivienda. La misión de la Mesa será analizar las ofertas presentadas y seleccionar la mejor oferta más ventajosa económicamente.
- D. Acuerdo del Consejo de Administración, previa propuesta de la Mesa de Contratación designada al efecto, de evaluación de las ofertas presentadas, para la adjudicación de la operación a la entidad financiera que haya presentado la oferta mejor valorada en función de los criterios de valoración previstos en el anuncio.
- E. Informe del Interventor General en que se valorará la idoneidad de la oferta propuesta para su adjudicación y adecuación de la misma a la normativa aplicable.
- F. Elevación al órgano competente del Ayuntamiento de Zaragoza de la propuesta de contratación de préstamo a largo plazo aprobada por el Consejo de Administración de Zaragoza Vivienda, para que, tras la tramitación oportuna, lo eleve al Pleno de la Corporación.
- G. Suscripción de los préstamos hipotecarios y elevación a documento público notarial.

Todo lo cual se comunica para su conocimiento y efectos.

En Zaragoza, a 13 de mayo de 2024

El Director Financiero y de Sistemas

Fdo.: Jesús Nogueras Edo