

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA



P R E S U P U E S T O 2 0 1 6

**AGENCIA PÚBLICA DE
ADMINISTRACIÓN LOCAL**

Vivienda

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA

MEMORIA EXPLICATIVA



El proyecto de Presupuesto de gastos del Instituto Municipal de la Vivienda para el año 2016, asciende a la cifra total de 23.437.160,49 euros, que se desglosan en 12.736.691,16 euros para operaciones corrientes, 6.482.627,33 euros para operaciones de capital y 4.217.842,00 euros para operaciones financieras. Este importe supone un incremento del 32,11 % respecto al Presupuesto inicial de 2015.

Por lo que respecta al Presupuesto de ingresos, asciende igualmente a un total de 23.437.160,49 euros, que se desglosan en 15.210.103,04 euros de operaciones corrientes, 8.227.056,45 euros de operaciones de capital y 1,00 euros para operaciones financieras, correspondiente solo a una partida ampliable, la de anticipos de pagas al personal.

En este ejercicio, a nivel presupuestario, se produce un incremento de las consignaciones en una serie de partidas dada la apuesta que realiza la Corporación Municipal por actuaciones en materia de vivienda y rehabilitación de inmuebles.

Para el ejercicio 2016 esta Agencia Pública centrará su actividad en tres líneas fundamentales:

LINEAS DE ACTUACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA



1.- Apuesta decidida por la promoción de viviendas en alquiler como fórmula para satisfacer la demanda.

El registro municipal de demandantes de Málaga, arroja una cifra de demandantes a fecha de 15 de octubre de 2015 de 15.616 familias. De estas 10.328 demandan alquiler, y de estas el 75% tiene menos de 35 años y unos ingresos anuales inferiores a 7.432,00 euros (1 IPREM), incapaz de adquirir una vivienda en régimen de propiedad y soportar una hipoteca media de 400,00 euros/mes.

Por lo tanto, a este sector de población se le debe satisfacer sus necesidades de vivienda mediante la adjudicación de viviendas en alquiler a rentas no superiores a los 150,00 euros/mes. En esta Línea, desde el año 2000, el Instituto Municipal de la Vivienda "IMV", Agencia Pública Administrativa Local de este Ayuntamiento, ha entregado a los ciudadanos de Málaga 5.058 viviendas, de las cuales 2.324 en régimen de alquiler.



En la actualidad tenemos en ejecución, en colaboración con la Sociedad Municipal de la Vivienda de Málaga y en sus diferentes fases, 142 vvdas en alquiler. Y en proyecto con suelo finalista para 1.088 vvdas más en alquiler. Éstas a espera de ayudas públicas de algún tipo.

Las consignaciones de estas actuaciones están incluidas en el Presupuesto de la Sociedad, si bien no aparecen aún aquellas actuaciones que están pendientes de financiación.

2.- El alquiler a opción a compra como fórmula de adjudicación del stock de viviendas en venta que no se han podido vender.

Como consecuencia de las exigencias de las entidades financieras frente a los compradores de vivienda, gran parte de las promociones de viviendas protegidas promovidas en régimen de venta por el IMV, no pudieron venderse. La fórmula novedosa que se empleó fue la de alquilar estas viviendas a sus adjudicatarios por una renta de alquiler igual a la cuota hipotecaria que el IMV debería pagar a las entidades financieras.

De esta manera se descongestionó el stock de 102 vvdas y se les concedió un plazo de siete años a los adjudicatarios en régimen de alquiler con opción a compra. Al séptimo año el piso se les venderá por un precio igual al precio de venta de origen menos el capital que el IMV hubiese amortizado con las cuotas hipotecarias pagadas por aquellos en concepto de renta.

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

3.- Registro municipal de demandantes y las adjudicaciones por sorteo.

Desde el año 2010, en el que entró en vigor la Ley del Derecho a la Vivienda, el IMV creó el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de Málaga. Los demandantes de viviendas protegidas se inscriben en este Registro en algunos de los cupos o grupos de especial protección: jóvenes, mayores de 65 años, discapacitados, familias monoparentales, familias numerosas, emigrantes retornados, víctimas de violencia de género, entre otros.

Las viviendas se adjudican sorteando entre las familias incluidas en cada uno de esos cupos.

El registro municipal de demandantes de Málaga, arroja una cifra de demandantes a fecha de 15 de octubre de 15.616 familias. De estas 10.328 demandan alquiler, y de estas el 75% tiene menos de 35 años y unos ingresos anuales inferiores a 7.432,00 euros (1 IPREM).



4.- Comité de valoración de familias en riesgo de exclusión social, COMITÉ FRES.

Desde el año 2011 el IMV, en coordinación con el área de Derecho Social y Accesibilidad, creó un comité para valorar los casos de especial vulnerabilidad y con necesidad urgente de vivienda, que no pueden esperar por su situación de emergencia a la adjudicación de una vivienda por sorteo.

Las familias atendidas he incluidas a día de hoy en el Comité es de 737, de éstas se seleccionan por este comité los casos más urgentes se le adjudican una vivienda sin necesidad de acudir a sorteo. Por esta línea se han adjudicado desde 2011 347 viviendas.

El comité está formado por técnicos de diferentes Áreas municipales: Derecho Social, Igualdad, Accesibilidad, Participación Ciudadana y Vivienda, y se reúne cada tres o cuatro meses a petición del Área de Vivienda cuando se adjudican los casos seleccionados en el último comité.

5.- Creación de una oficina municipal por el derecho a la vivienda, ODV.

Desde Septiembre de 2015 se crea y se pone en funcionamiento una oficina de atención a las familias objeto de desahucios tanto hipotecarios como de alquiler de vivienda. Estas oficina se encarga de gestionar, negociar e intermediar con las entidades financieras y arrendadores de viviendas de familias afectadas por desahucios, con el objeto que éstas puedan permanecer viviendo en sus hogares familiares, bien reestructurando la deuda bien gestionando un alquiler de las viviendas.

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

6.- Plan de ayuda para el pago de las rentas de alquiler.

A las familias declaradas por el Comité de Valoración de Familias en Riesgo de Exclusión Social como tal que procedan de un desahucio hipotecario o de arrendamiento, se les concede una ayuda para el pago de un nuevo alquiler por tres años.

La ayuda consiste en el pago del 100% de las rentas de alquiler en el primer semestre, el 90% el segundo, 80% el tercero, 70% el cuarto, 60% el quinto y el 50% el sexto y último semestre. Debiendo las familias beneficiarias abonar el porcentaje restante de las rentas en cada periodo. Renta máxima mensual 450,00 euros.



A este plan se dedica un importe de 6.580.000,00 euros de los que se incluyen 2.000.000,00 euros en el Presupuesto de 2016.

7.- Plan Permuta.

Este plan va dirigido a familias con ingresos limitados propietarias de viviendas y que tienen una discapacidad de movilidad reducida, a las que la vivienda de su propiedad no les permite llevar una vida independiente y normal. Por ejemplo, personas mayores o discapacitados que viven en un edificio de más de tres plantas y que no tiene ascensor, condenándoles a no poder salir a la calle con la facilidad del resto de los ciudadanos.

Mediante este plan se les permuta su vivienda inadaptada a su discapacidad por una vivienda protegida del parque público sin problemas de accesibilidad.

8.- Registro de viviendas para ser alquiladas.

El IMV pone en marcha un registro de viviendas de propiedad privada en la que los propietarios de vivienda que en él se inscriban tendrán la ventaja de que sus pisos podrán ser alquilados a familias beneficiarias del Plan de Ayuda al Alquiler, con lo que tienen garantizado el pago de las rentas de alquiler por parte del IMV, así como que estos pagos se efectúan anticipadamente al principio de cada semestre.

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

De esta manera se amplían las posibilidades de viviendas disponibles para la demanda de vivienda en Málaga.

9.- Censo de viviendas vacías de las entidades financieras y promotoras.

El IMV pone en marcha un censo de viviendas vacías propiedad de las entidades financieras, de las promotoras o en mano de grandes tenedores de vivienda, con el objeto de ofrecer a éstas la mediación de su parque y ofrecer estas viviendas a familias demandantes de la ciudad, a un alquiler adecuado a sus rentas familiares.

11.- Gestión y Administración de un amplio parque público de viviendas.

Este Ayuntamiento, a través de su IMV, gestiona un parque público de viviendas en alquiler social de 3.823 viviendas, con rentas

que van de los 50 euros mes a 300 euros mes, sobre las cuales no se ha realizado ningún desahucio por no poder pagar el alquiler, creándose para ello un programa específico de Planes Personalizados de Pago, mediante los cuales y a través de informes de los servicios sociales, se acuerda con las familias de forma individualizada una forma de pago coyuntural de su alquiler hasta que su situación familiar evolucione.

Además este parque público viene acompañado de un plan de inclusión social y de integración familiar, formado por un equipo de trabajadores sociales y mediadores preventivos y resolutivos que efectúan un seguimiento y trabajo individualizado con estas familias de cara a su integración social, laboral y de convivencia con los demás vecino. Ello en un ejemplo práctico de proyecto de intervención social junto a la promoción de viviendas.

LÍNEAS DE ACTUACIÓN EN MATERIA DE REHABILITACIÓN

1.- Desarrollo de las convocatorias de rehabilitación de los ejercicios 2014 y 2015 que ya han sido aprobadas definitivamente.

2.- Previsión para el inicio de la convocatoria del ejercicio 2016 que, como en los otros casos, extenderá sus efectos a periodos sucesivos.

3.- Ejecución de las obras de rehabilitación de edificios singulares como son el situado en la calle Calvo con destino a alojamiento de mayores y las obras de rehabilitación del Convento de San Andrés. Estas actuaciones se cubrirán presupuestariamente con remanentes procedentes del ejercicio 2015.

4.- Segunda anualidad del Plan de Rehabilitación de Ascensores puesto en marcha en 2015.

5.- Continuación del programa de rehabilitación Proyecto Hogar, PAI Palma Palmilla.

6.- Continuación en actuaciones puntuales, actuaciones directas, convenios con comunidades de vecinos o propietarios para la rehabilitación de espacios urbanos, actuaciones de rehabilitación en la barriada de la Palma, etc.

7.- Actuación de renovación de la Plaza de Villafuerte.



LINEAS DE ACTUACIÓN EN MATERIA DE PROMOCIÓN DE VIVIENDAS

Para el ejercicio 2016 otro componente en la actuación del IMV será la del trabajo conjunto con la Sociedad Municipal de la Vivienda que, desde hace unos años, concentra la actividad promotora de vivienda de esta Corporación.

En este caso, las consignaciones presupuestarias de inversión aparecen en su plan de inversiones, recogiendo el IMV en su presupuesto las cantidades necesarias para prestar los servicios necesarios para el desarrollo de sus actuaciones.

OTRAS ACTUACIONES QUE DESARROLLA EL IMV

Además de las tres líneas indicadas, el IMV desarrolla otra serie de actividades encaminada al cumplimiento de sus fines, entre las que cabe señalar:

1.- La ejecución de obras de adecuación de locales, edificios y equipamientos municipales.

2.- La coordinación en la redacción de proyectos de viviendas protegidas promovidas por este Ayuntamiento.

3.- La tramitación y concesión de Calificaciones Provisionales y Definitivas de viviendas protegidas tanto para promotores públicos como privados.

4.- La gestión cesión y/o enajenación de los bienes inmuebles de esta Agencia o encomendados a ésta para su venta.

5.- Atención personalizada a los usuarios mediante la Oficina de Atención al Público sita en nuestras oficinas de Saint Exupery 22.

6.- Colaboración con otras Áreas y entidades municipales en los asuntos de mutuo interés.

7.- Labores de administración general de esta entidad: Secretaría, Intervención, Tesorería, Inventario, Asesoría Jurídica, etc...



***** PRESUPUESTO DE GASTOS *****

CAPITULO 1: GASTOS DE PERSONAL.

Este capítulo comprende las retribuciones de todo el personal de plantilla incluyendo a los cinco Jefes de Servicio, dos de ellos con contrato de alta dirección más el puesto de Director Gerente, de acuerdo a las estipulaciones contenidas en el Convenio Colectivo del Personal y habiéndose aplicado las previsiones y ajustes legales sobre las previsiones del ejercicio 2016 para dar cobertura a los acuerdos contenidos en dicho Convenio Colectivo y a las normas emanadas del Gobierno Central.

Este capítulo sufre, respecto al inicial de 2015, un incremento del 2,90 % que se debe a la puesta en marcha de la Oficina del Derecho a la Vivienda, gasto éste aprobado por el Consejo Rector de esta Agencia en función del acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno Municipal de 23 de julio de 2015.

Además de las consignaciones para el pago de retribuciones y cuotas de Seguridad Social, se contemplan en este capítulo las previsiones para planes de formación, seguros del personal, fondo cultural y ayuda escolar, todo ello sometido al ajuste por el Plan de austeridad aprobado por este Ayuntamiento.

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

CAPITULO 2: COMPRA DE BIENES CORRIENTES Y DE SERVICIOS.

En este capítulo se recogen las consignaciones para el funcionamiento ordinario de los distintos servicios del Instituto en todas sus vertientes.

Dentro de este capítulo se produce una disminución del 1,61 % debido a ajustes realizados en determinadas partidas al consumo real de los últimos ejercicios.

Las partidas más destacadas del gasto corriente de esta Agencia son:

- La partida 21200 de mantenimiento de edificios que asciende a 1.113.916,96 euros para cubrir las



necesidades de conservación, reparaciones y adecuación menor de todos los edificios cuya administración gestiona este IMV.

- La partida 22100 de suministros eléctricos por importe de 826.829,17 euros que cubre el consumo de todas las zonas comunes de las viviendas administradas. Como en ejercicios anteriores, el IMV presupuesta 279.814,32 euros sólo con destino a los suministros eléctricos en las barriadas de Asperones.
- La partida 22799 de Trabajos Realizados por Otras Empresas que asciende a 695.000,43 euros que incluye las labores de inspección de barriadas, los conserjes de las mismas, así como un equipo de trabajo para familias FRES y otros gastos de funcionamiento.
- Otra partida que destaca por su importe pero que no está vinculada a la prestación de servicios es la 22502 de Tributos de Entidades Locales que incluye las liquidaciones del Impuesto sobre Bienes Inmuebles por las viviendas de propiedad municipal.

En cuanto a las restantes consignaciones, se mantienen en su mayor parte los importes del ejercicio 2015, con algunos ajustes a la baja o al alza en función de las necesidades reales detectadas a lo largo del presente ejercicio.

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

CAPITULO 3: INTERESES

Se corresponde con los préstamos y créditos concertados con entidades financieras. Dentro de esta partida se incluyen los intereses de pólizas de préstamos hipotecarios para promociones de viviendas de V.P.O. en alquiler cuya titularidad es municipal y por la parte no subsidiada ni por el Estado ni por la Comunidad Autónoma.

En cualquier caso, las consignaciones de este capítulo se han evaluado sin perjuicio de que la posterior ejecución del presupuesto, pueda definir los intereses realmente devengados por variaciones legales de tipos de interés en las distintas operaciones.

También se recoge en este capítulo una previsión simbólica inicial para la cobertura de intereses de demora que, excepcionalmente, se pudieran devengar contra el Instituto.



CAPITULO 4: TRANSFERENCIAS CORRIENTES

Capitulo destinado fundamentalmente a cubrir ayudas económicas de alquiler para alojamientos temporales de familias, obligadas a desalojar su vivienda.

El concepto más destacado de este capítulo es la segunda anualidad del Plan de Emergencia de Ayudas de Alquiler a Familias en Riesgo de Exclusión Social, en base a los criterios aprobados por el Consejo Rector y por un importe de 2.000.000,00 de euros.

Se recoge asimismo una cantidad de 75.000,00 para hacer frente a cantidades correspondientes al patrocinio del Salón Inmobiliario anual que se celebra en esta ciudad.

CAPITULO 6: INVERSIONES REALES

Para este ejercicio 2016 y dada la existencia de la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, la práctica totalidad de las consignaciones destinadas a la construcción de viviendas aparecen recogidas en el Plan de Actuación de dicha entidad.

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

En la partida de Urbanización, aparecen importes destinadas a la cobertura de ayudas al reajolo vinculadas a una serie de actuaciones de urbanización, obras de reurbanización de la plaza de García Grana y previsión de pago a la Junta de Compensación de hitos de centros de electrificación de la urbanización de las parcelas de Universidad.

También se recoge en este Presupuesto una cantidad para la finalización de las obras en Nuestra Señora de Fátima en Carlinda y para unas obras de cubrición en las promociones Soliva R7A y R7B a solicitud de los vecinos.

Se incluyen en este capítulo, igualmente, una previsión de gastos para posibles reparaciones en promociones en venta pero no repercutibles a los vecinos ni a las empresas constructoras y una partida destinada a actuaciones de inversión en el parque público de viviendas municipales.

Asimismo, el IMV recoge una previsión para renovación de mobiliario y equipos informáticos.



El detalle por actuación puede verificarse en el Plan de Inversiones Anual que acompaña a este Presupuesto.

CAPITULO 7: TRANSFERENCIAS DE CAPITAL

Este capítulo incluye en este ejercicio, cinco líneas básicas:

- a) Dotaciones para el año 2016 de las convocatorias 2014 y 2015 ya aprobada definitivamente por el Consejo Rector y para la nueva convocatoria de ayudas del 2016. Por este concepto se presupuestan 990.000,00 euros, 1.300.000,00 correspondientes a la convocatoria 2014, 1.010.000,00 de la convocatoria 2015 y 40.000,00 euros para el inicio de la convocatoria 2016.
- b) La previsión de la finalización, desarrollo e inicio de cuatro fases de actuaciones vinculadas al Proyecto Hogar PAI Palmilla-Virreinas-26 de Febrero. Esta actuación está planteada ante la Comunidad Autónoma al objeto de que participe económicamente en su realización, si bien, hasta el momento, no se ha tenido respuesta y la actuación se va a desarrollar exclusivamente con fondos municipales. Por este concepto se presupuestan 1.260.502,71 euros.
- c) Una previsión de 151.250,00 euros destinada a cubrir actuaciones directas en edificios de diferentes partes de la ciudad y que aparece dividida presupuestariamente en dos partidas.
- d) La anualidad del ejercicio 2016 por importe de 1.950.000,00 euros del nuevo Plan de Rehabilitación para ascensores, puesto en marcha en el presente año 2015.
- e) Obras de renovación de la Plaza de Villafuerte en convenio de actuación con los vecinos.



CAPITULO 8: VARIACION DE ACTIVOS FINANCIEROS

La partida que compone este capítulo, tiene el carácter de ampliable y recoge los anticipos de pagas al personal que se concedan según el convenio laboral de este Instituto.



CAPITULO 9: VARIACION DE PASIVOS FINANCIEROS

Se recogen aquí las previsiones de amortización de préstamos concertados por este Instituto.

La única partida de este capítulo es la 0111.91300 que recoge la previsión de cuotas de amortización de hipotecas correspondientes al año 2016, de las pólizas de préstamo vigentes en la actualidad.

El importe consignado en este capítulo asciende a 4.217.841,00 euros. **Este es el importe en que se reducirá la deuda viva correspondiente a todas las viviendas en alquiler que son Patrimonio Municipal.**

Una vez descontadas estas amortizaciones, **la deuda viva por el concepto de viviendas protegidas ascenderá a 31 de diciembre de 2016 a 93.441.875,62 euros.**





***** PRESUPUESTO DE INGRESOS *****

En cumplimiento de la normativa legal vigente en materia de equilibrio presupuestario, se prevén en ingresos consignaciones por importe total de 23.437.160,49 euros.

En el ejercicio 2016, se mantiene en el **capítulo 3** de ingresos, una previsión inicial estimada sobre posible ingresos por calificaciones de VPO, si bien ésta va a depender totalmente del desarrollo del mercado y de la economía española, así como de la propia normativa en materia de vivienda. En función del importe liquidado en el presente ejercicio 2015, se ha consignado la misma cantidad para 2016.

Comenzando por el **capítulo 4** de ingresos, éste comprende las previsiones de transferencias corrientes procedentes de organismos de carácter territorial para financiar parte de los capítulos 1, 2, 3 y 4 de gastos.

La partida 40000 de "Transferencias corrientes del Excmo. Ayuntamiento de Málaga" recoge las transferencias previstas procedentes del Excmo. Ayuntamiento para financiar gastos corrientes de personal, los relativos a los programas de actuación dirigidos a los ciudadanos más desfavorecidos y los relativos al realojo transitorio de viviendas.

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

Es de destacar que el IMV abona anualmente al propio Ayuntamiento, con cargo a esta transferencia el IBI correspondiente a las viviendas que administra. El importe para 2016 es de 763.400,00 euros.

En la otra partida de este capítulo, la 45080, denominada "Transferencias corrientes de la Junta de Andalucía", se recogen las subsidiaciones de préstamos correspondientes a promociones de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler reguladas por la normativa de viviendas de la Comunidad Autónoma y del Plan Estatal de Vivienda.

El **capítulo 5** de Ingresos Patrimoniales, comprende dos partidas:

La 52000 de "Intereses de depósitos" recoge la recaudación prevista por intereses en cuentas corrientes de acuerdo a los saldos medios anuales que mantiene esta Agencia, así como a los

tipos de interés que actualmente oferta el mercado y a los que puede acceder este Instituto.

En este ejercicio 2016, dado que la tesorería del IMV esta permanente ajustada a las transferencias que recibe y eso hace que los saldos medios sean muy bajos, solamente se ha consignado una cantidad mínima.

Por lo que respecta a la partida 00.54100 de "Alquileres", recoge las previsiones de recaudación de las viviendas que son propiedad de este Instituto y de la Comunidad Autónoma administrada por nosotros. Se incluyen también como previsiones de ingresos, las correspondientes a los ingresos de alquileres con opción a compra de aquellas viviendas para las que el Consejo Rector aprobó este sistema de transmisión.

Dentro del **capítulo 6** de ingresos denominado "Enajenación de Inversiones Reales", se reflejan las previsiones de los ingresos por la venta de locales, aparcamientos, trasteros y garajes no vinculados a las viviendas, así como el posible ejercicio de opción de compra en las viviendas que tengan esta condición. Se ha realizado una estimación muy ajustada dado el volumen de bienes pendientes de venta y la situación del mercado inmobiliario.

También se incluye una previsión de ingresos por posible enajenación de parcelas en la barriada Fuente Alegre.

En el **capítulo 7** se ha previsto la consignación de la partida 00.70000 que recoge la previsión de transferencias de capital procedentes del Excmo. Ayuntamiento con destino a financiar las actuaciones de rehabilitación incluidas y detalladas anteriormente en el capítulo 7 de gastos.

También se incluyen 150.000,00 euros procedentes de la GMU para las obras de adecuación de la Plaza de Villafuerte.

Finalmente, la consignación del **capítulo 8** se cuantifica por un importe simbólico de 1 euros al tratarse de una partida de carácter ampliable.

Málaga, 26 de noviembre de 2015
EL DIRECTOR GERENTE


Fdo: José María López Cerezo
INSTITUTO
DE LA VIVIENDA