

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA



P R E S U P U E S T O 2 0 1 7

**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 2017, asciende a la cifra total de 24.126.388,22 euros, que se desglosan en 13.258.473,56 euros para operaciones corrientes, 6.533.081,90 euros para operaciones de capital y 4.334.832,76 euros para operaciones financieras. Este importe supone un incremento del 2,94 % respecto al Presupuesto inicial de 2016.

Por lo que respecta al Presupuesto de ingresos, asciende igualmente a un total de 24.126.388,22 euros, que se desglosan en 15.633.662,78 euros de operaciones corrientes, 8.492.724,44 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.

El proyecto de presupuesto que se propone, contiene las necesidades económicas para cubrir las operaciones y proyectos de la política municipal en materia de vivienda y rehabilitación para la Ciudad de Málaga para 2017. No tan solo la política para este ejercicio, sino para continuar con la que venimos impulsando desde ejercicios anteriores y para el impulso de las que nacerán y se desarrollarán a partir de 2017.

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

En este sentido destacamos que con este proyecto de presupuesto se abordaran las siguientes políticas de vivienda y rehabilitación:

A.- En Materia de Vivienda:

Promoción de viviendas protegidas.

Como fórmula para conseguir que las familias con menos recursos puedan acceder a una vivienda digna, y a un precio adecuado a sus posibilidades, fundamentalmente en régimen de alquiler puesto que los datos de nuestro registro de demandantes, arroja una cifra de demandantes de más de 15.000 familias. De estas más de 10.000 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.

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. Continuar en esta línea es uno de los ejes de actuación de este proyecto, bien con actuaciones propias del IMV, bien en coordinación y colaboración con la sociedad municipal de viviendas de Málaga, con la que se pretende la promoción de 503 vvdas en alquiler, en diferentes fases de ejecución, para iniciar en este ejercicio.

La mediación en la búsqueda de viviendas ante los desahucios. 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. Esta 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.

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

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

En el ejercicio 2017 continúa la ejecución de este Plan, destinado a las familias declaradas por el Comité de Valoración de Familias en Riesgo de Exclusión Social como tales, que procedan de un desahucio hipotecario o de arrendamiento, y por el que 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 2017.

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.

Registro de viviendas para ser alquiladas.

El IMV continúa en este ejercicio con el 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.

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

Gestión y Administración de un amplio parque público de viviendas.

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

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 vecinos. Ello en un ejemplo práctico de proyecto de intervención social junto a la promoción de viviendas.

B.- En Materia de Rehabilitación Urbana:

1.- Desarrollo de las convocatorias de rehabilitación de los ejercicios 2015 y 2016.



2.- Previsión para el inicio de la convocatoria del ejercicio 2017 que, como en los otros casos, extenderá sus efectos a periodos sucesivos.

3.- Ejecución de las obras de rehabilitación de edificios singulares como las obras de rehabilitación del Convento de San Andrés. Estas actuaciones se cubrirán presupuestariamente con créditos del presupuesto y fondos procedentes de remanentes del ejercicio 2016.

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.

8.- Inicio de las actuaciones de rehabilitación integral del edificio sito en calle Cabriel 27, con la contratación del proyecto.

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

Además de otras actuaciones de Regeneración Urbana sobre bienes municipales:

1.- Obras de urbanización de parcela polideportiva en la zona de Interhorce.

2.- Obras de urbanización de parcela polideportiva entre las calles Parras y Alta.

3.- Obras de urbanización para reacondicionamiento de la plaza de García Grana.

4.- Primera anualidad de las obras de reforma integral de la Jefatura del Parque de Bomberos en la Avenida de Martiricos.

5.- Obras de adaptación de seis jefaturas de la Policía Local.

6.- Inicio de actuaciones de rehabilitación de edificio para centro de interpretación de Cánovas del Castillo y Bernardo de Gálvez.

7.- Obras de equipamiento público en el recinto ferial, anualidad de



2017 de un contrato iniciado ya en 2016.

8.- Actuaciones dentro del programa EDUSI relativas a la mejora de la eficiencia energética en edificios en alquiler propiedad del IMV como en el inicio de las actuaciones en el Museo del Vidrio.

Todo ello sin perjuicio de estas actuaciones en materia de Vivienda y Rehabilitación Urbana, 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.

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

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, entre otras.



***** 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 2017 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 2016, un incremento del 2,36 % que se debe a la contratación de un TGS y un TGM para la Oficina Municipal del Derecho a la Vivienda.

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 2,80 % 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 1.040.754,78 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 739.390,07 euros que cubre el consumo de todas las zonas comunes de las viviendas administradas. Como en ejercicios anteriores, el IMV presupuesta 316.089,32 euros sólo con destino a los suministros eléctricos en las barriadas de Asperones.
 - Las partidas 22706 de Estudios y Trabajos Técnicos y la 22799 de Trabajos Realizados por Otras Empresas que ascienden respectivamente a 387.375,06 y 579.957,15 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 esta 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 2016, 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.

Este año 2017 recoge como novedad la previsión de subvención de los alquileres de los pisos de la Barriada García Grana que fueron objeto del acuerdo del Consejo Rector en este sentido, recogándose este año la cobertura de todos los recibos a subvencionar desde el ejercicio 2012.

CAPITULO 6: INVERSIONES REALES



Para este ejercicio 2017 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.

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 obras de parcelas deportivas en Intelhorce y calle Parras y Alta.

También desarrollará este IMV una serie de actuaciones en bienes de propiedad municipal que ya se detallaron anteriormente y aparecen desglosados en el Plan de Inversiones del ejercicio.

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, estas líneas básicas:

- a) Dotaciones para el año 2017 de las convocatorias 2015 y 2016 y para la nueva convocatoria de ayudas del 2017.
- b) La previsión de la finalización, desarrollo e inicio de tres 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.
- c) Una previsión 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 2017 del nuevo Plan de Rehabilitación para ascensores, puesto en marcha en el ejercicio 2015, así como la previsión del inicio de una nueva convocatoria.
- e) Obras de renovación de la Plaza de Villafuerte en convenio de actuación con los vecinos.
- f) Segunda anualidad de la rehabilitación de la Iglesia de la Divina Pastora según las condiciones en que fue aprobada la subvención en el Consejo Rector del IMV.
- g) Previsión de inicio de obras de rehabilitación de un edificio den la barriada de la Palma, para el caso en que éste se constituya en comunidad.

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

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 2017, de las pólizas de préstamo vigentes en la actualidad.

El importe consignado en este capítulo asciende a 4.334.831,76 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 2017 a 93.078.958,57 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 24.126.388,22 euros.

En el ejercicio 2017, 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 2016, se ha consignado la misma cantidad para 2017.

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" por importe de 7.459.001,36 euros 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 2017 es de 762.542,55 euros.

Asimismo, también cubre el IMV con estos recursos los gastos de suministro eléctrico y mantenimiento de la barriada de los Asperones cuya gestión y administración no genera ingreso alguno.

En la otra partida de este capítulo, la 45080, denominada "Transferencias corrientes de la Junta de Andalucía" por importe de 1.516.595,88 euros, 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 2017, 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" que se cuantifica en 6.651.423,46 euros, 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" por importe de 1.252.474,52 euros, 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 por 44.216,66 euros.

Por último, se incluye en este ejercicio, un ingreso procedente de un expediente de expropiación de unas fincas propiedad del IMV cuyo gasto ha sido ya fiscalizado por la demarcación de carreteras del Ministerio de Fomento con una cuantía de 691.651,36 euros.

En el **capítulo 7** se ha previsto la consignación de 6.504.381,90 euros en la partida 00.70000 que recoge la previsión de transferencias de capital procedentes del Excmo. Ayuntamiento con destino a financiar las actuaciones de rehabilitación e inversión en patrimonio municipal incluidas y detalladas anteriormente en los



capítulos 6 y 7 de gastos.

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

Málaga, 24 de enero de 2017

EL DIRECTOR GERENTE



Fdo: José María López Cerezo
INSTITUTO
MUNICIPAL
DE LA VIVIENDA

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 354652