

Órgano:	Presidente Consejo Administración EMVISMESA
Procedimiento:	Contratos de préstamos
Asunto:	Bases contratación operación de préstamo
Fecha:	07/09/2026

BASES PARA LA CONTRATACIÓN DE UNA OPERACIÓN DE PRÉSTAMO POR IMPORTE DE 4.500.000 EUROS, PARA FINANCIAR LAS INVERSIONES PREVISTAS EN EL PRESUPUESTO DEL AÑO 2026 DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MELILLA, S.A. (EMVISMESA).

I.- DEFINICIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO. FINALIDAD DE LAS INVERSIONES A FINANCIAR.

El objeto del presente contrato es la concertación con una Entidad Financiera de una operación de préstamo para financiar parcialmente inversiones reales incluidas en el programa de actuaciones de la entidad para el ejercicio 2026, actuaciones previstas en los presupuestos de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Melilla, S.A. (en adelante EMVISMESA) para el ejercicio 2026, aprobado por el Consejo de Administración de la empresa pública en fecha de 27/11/2025.

En el caso de que el órgano competente de EMVISMESA, en el marco de la normativa aplicable, apruebe el cambio de finalidad de las inversiones señaladas por cualquier otra, siempre que se trate de operaciones incluidas en el capítulo de gastos del presupuesto de la sociedad pública, no se producirá ninguna alteración de las condiciones estipuladas en el presente Pliego, ni en las cláusulas contractuales objeto de licitación.

Se trata de una operación de crédito a largo plazo por importe máximo de **CUATRO MILLONES Y MEDIO DE EUROS (4.500.000€)**.

EMVISMESA tiene como finalidad, de acuerdo con sus Estatutos Sociales, la promoción, construcción y gestión de viviendas, así como el desarrollo de actuaciones urbanísticas destinadas a facilitar el acceso a la vivienda en el ámbito territorial de la Ciudad Autónoma de Melilla.

En el marco de dichas funciones, EMVISMESA está desarrollando diversas actuaciones de promoción de vivienda pública que requieren la ejecución de inversiones significativas durante el ejercicio 2026.

El préstamo financia parcialmente con 4.500.000,00 euros, el total de las actuaciones proyectadas que ascienden a 4.883.600,51 euros, ya que el resto, 383.600,51 euros, se sufraga con fondos propios,

En particular, la operación de financiación parcial proyectada se destinará a financiar parcialmente las siguientes actuaciones:

1. Promoción de viviendas en calle Hermanos de La Salle Sennen y Mauricio nº 31, continuación de la ejecución de una promoción de 21 viviendas, garajes y trasteros, actuación incluida en la Memoria Económica y de Objetivos de EMVISMESA correspondiente al Anteproyecto de Presupuesto del ejercicio 2026. El importe afectado al ejercicio 2026 asciende a 2.500.000 €, constituyendo una inversión necesaria para garantizar la continuidad de la obra y el cumplimiento de los objetivos de promoción de vivienda pública de la entidad.
2. Promoción de viviendas en calle Sargento Sousa Oliveira nº 9. Continuación de la ejecución de una promoción de 8 viviendas, garajes y trasteros, actuación contemplada en la Memoria del Anteproyecto de Presupuesto de EMVISMESA. El importe previsto para el ejercicio 2026 asciende a 1.370.000 €, tratándose igualmente de una inversión vinculada al objeto social de la sociedad.
3. Urbanización de la parcela S-13 de Melilla. El importe previsto para el ejercicio 2026 asciende a 693.600,51€, contemplada en la Memoria del Anteproyecto de Presupuesto de EMVISMESA, tratándose igualmente de una inversión vinculada al objeto social de la sociedad.
4. Rehabilitación de los aparcamientos del grupo de Viviendas Averroes. El importe previsto para el ejercicio 2026 asciende a 320.000,00€, contemplada en la Memoria del Anteproyecto de Presupuesto de EMVISMESA, tratándose igualmente de una inversión vinculada al objeto social de la sociedad.

La ejecución simultánea de las anteriores actuaciones, determina la necesidad de disponer de financiación suficiente que permita garantizar la continuidad de las obras, evitar paralizaciones en la ejecución de las promociones, asegurar la viabilidad económica de las actuaciones y cumplir los objetivos públicos de promoción de vivienda.

II.- IMPORTE, PLAZO Y CARACTERÍSTICAS DE LA OPERACIÓN.

El importe máximo de la operación a concertar asciende a **CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (4.500.000,00 €)**.

El plazo total de la operación será de **DOCE (12) AÑOS**, con la siguiente estructura:

- Dos (2) años iniciales de disposición gradual del capital, con carencia de amortización del principal.
- Diez (10) años posteriores de amortización del capital dispuesto.

La operación figura expresamente prevista en los presupuestos de EMVISMESA para el ejercicio 2026 y aprobada por el Consejo de Administración de la empresa pública en fecha de 08/04/2026.

La operación se encuentra dentro de los límites, contando con informe favorable de control financiero permanente no planificable emitido en fecha de 19/06/2026 por el Interventor General de la Ciudad Autónoma de Melilla.

La operación cuenta con informe favorable de prudencia financiera emitido en fecha de 17/06/2026 por el Tesorero General de la Ciudad Autónoma de Melilla.

La tramitación de la operación cuenta con informe jurídico de legalidad emitido en fecha de 30/06/2026 por el servicio jurídico externo de EMVISMESA.

El Servicio Jurídico Externo de EMVISMESA emitió el 21 de julio de 2026 informe favorable sobre la legalidad de las bases de contratación.

El Consejo de Administración de EMVISMESA, en sesión celebrada el 23 de julio de 2026, aprobó por mayoría de sus miembros las Bases para la contratación de la operación de préstamo a largo plazo por importe de 4.500.000,00 euros.

La operación cuenta de conformidad con lo establecido en los artículos 49.2.b), 49.5.B), 49.7 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, de la autorización del Pleno de la Ciudad Autónoma de Melilla acordada en fecha de 15/07/2026.

La operación cuenta con la aprobación del Pleno de la Ciudad Autónoma de Melilla acordada en fecha de 15/07/2026, así como cuenta con la aprobación plenaria de constituirse la Ciudad Autónoma de Melilla como avalista.

III.- NATURALEZA JURÍDICA DE LA OPERACIÓN.

La concertación de operaciones de préstamo por parte de las entidades del sector público local se encuentra regulada fundamentalmente en:

- Artículos 48 a 55 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo).
- Ley Orgánica 2/2012, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.
- Resolución de 4 de julio de 2017 de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera, sobre el principio de prudencia financiera.
- Disposición Final Trigésima Primera de la Ley 17/2012, de Presupuestos Generales del Estado.

Asimismo, la operación proyectada tiene naturaleza de contrato privado, quedando excluida del ámbito de aplicación de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, de conformidad con lo dispuesto en su artículo 10, así como en el artículo 52.1 del TRLRHL, sin perjuicio de que en su tramitación se respeten los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, igualdad y no discriminación.

En consecuencia, el procedimiento de selección de la entidad financiera se realizará conforme a las Bases aprobadas por EMVISMESA, garantizando la concurrencia de entidades financieras y la obtención de la oferta económicamente más ventajosa.

IV.- VIGENCIA DEL CONTRATO. DISPOSICIÓN DEL PRÉSTAMO. CUENTA OPERATIVA. AMORTIZACIONES.

1º.- Vigencia del contrato.

El contrato tendrá una vigencia total de 12 años.

2º.- Disposición del préstamo.

Se estructura en dos períodos:

.- Primer período, de carencia de amortización: de dos (2) años que comienzan a partir de la finalización de trimestre natural siguiente a la firma del contrato, durante el cual la operación funcionará como una póliza de crédito, si bien únicamente se abonarán intereses por la parte del capital dispuesto, aplicando el tipo de interés de la operación, según resulte éste.

Durante el periodo de carencia, EMVISMESA podrá disponer del importe del préstamo total o parcialmente, en una o varias disposiciones.

Una vez finalice el período de carencia, se consolidará el préstamo tanto por el importe dispuesto como por el no dispuesto, respectivamente, y se iniciará el segundo período.

.- Segundo período, de amortización: una vez concluido el período anterior de dos años de duración, dará comienzo un período de diez (10) años de duración, de reembolso del capital prestado, mediante el pago de cuotas comprensivas de amortización de principal e intereses.

3º.- Cuenta bancaria de abono de la operación y de pago de intereses y amortización de capital, respectivamente.

A los efectos indicados se designará una cuenta operativa, abierta en la misma entidad bancaria que resulte adjudicataria de esta licitación, que dará soporte a todas las operaciones vinculadas al contrato. La apertura o mantenimiento de dicha cuenta no implicará ningún tipo de coste ni de comisión bancaria, ya sea ésta por apertura, mantenimiento, cancelación, etc.; a su vez, la cuenta facilitará la disposición de fondos a través de cheque o transferencia, sin coste alguno para EMVISMESA

4º.- Amortizaciones.

.- Amortización ordinaria: La amortización del préstamo se realizará por trimestres naturales, realizándose la primera amortización después de 2 años que comienzan a partir de la finalización de trimestre natural siguiente a la firma del contrato. Los pagos de amortización se suponen postpagables.

.- Amortización anticipada: adicionalmente a las amortizaciones ordinarias que se realicen en el calendario temporal establecido, EMVISMESA podrá en todo momento amortizar anticipadamente, total o parcialmente, el capital pendiente en cualquier momento, sin penalización ni comisión, con un preaviso mínimo, a la Entidad Financiera, de 15 días. EMVISMESA podrá decidir si la amortización anticipada, implica la reducción del vencimiento del préstamo o de la cuota de amortización trimestral, respectivamente.

V.- CONDICIONES FINANCIERAS DE LA OPERACIÓN A LICITAR.

Las condiciones financieras de la operación serán las siguientes:

1. Finalidad: **Financiación de gastos de inversión del Presupuesto 2026.**
2. Importe máximo: **4.500.000,00 €.**
3. Plazo: **12 años, con 2 años de carencia.**
4. Tipo de interés: **Variable, referenciado al Euríbor Trimestral más diferencial.**
5. Cuotas de amortización de capital: **Constantes (Sistema Francés) y trimestrales.**
6. Comisiones: **No se admitirán comisiones de ningún tipo.**
7. Garantías: **No se exigirán fianzas ni garantías adicionales.**
8. Formalización: **Ante la Secretaría General de EMVISMESA, como fedataria pública.**

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros licitadores, si lo han hecho individualmente o constar en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

Se podrán formular ofertas que no cubran el importe total de la operación. No se admitirán ofertas con variantes distintas a las condiciones económicas que se acaban de expresar o que establezcan parámetros que no se puedan evaluar en el momento de concertar la operación por hacerse depender de circunstancias futuras del mercado financiero como proposiciones con múltiples índices o productos estructurados clásicos o complejos.

Se excluirán las ofertas que contengan comisiones de estudio, de apertura, por modificación de condiciones o cambios de garantía y de cancelación parcial o total, ya sean éstas anticipadas o al vencimiento del préstamo.

Se excluirán expresamente las operaciones condicionadas a la contratación de coberturas de tipo de interés y aquellas que establezcan importes y periodos mínimos para la amortización anticipada.

La presente operación deberá respetar el principio de prudencia financiera aplicable a las operaciones de endeudamiento de las entidades locales, según se define en la Resolución de 4 de julio de 2017, de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera. Y por ello, el coste total máximo de las operaciones de endeudamiento no podrá superar el coste de la financiación del Estado al plazo medio de la operación. Para ello se tomará como referencia las tablas de diferenciales máximos aplicable sobre EURIBOR a 3 meses, según la vida media de la operación, que conste en la última Resolución de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera publicada a la fecha en que finalice el plazo de presentación de ofertas.

VI.- CRITERIOS DE VALORACIÓN.

Único criterio de adjudicación: **Oferta económica: 100 %**

El estudio de la oferta económica más ventajosa se calculará de la siguiente forma: Se creará un cuadro de amortización con el tipo de interés ofertado, y sumando el total de la columna de intereses del cuadro de amortización nos saldrá el coste financiero de la operación.

Al no permitirse ofertas que contengan comisiones de cualquier tipo, el coste financiero de la operación será el coste total ofertado. La mejor oferta económica de la Operación de crédito será la opción menos costosa, es decir, la de menor coste total ofertado.

VII.- EXISTENCIA DE CRÉDITO.

Para el presente año, no se tiene previsto disposición del préstamo, por lo que el préstamo no necesita de dotación presupuestaria de gasto en este ejercicio.

Tratándose de un gasto plurianual, deberá consignarse en los presupuestos de los ejercicios siguientes el crédito necesario para hacer frente tanto a la amortización del pasivo, como a los intereses generados por la operación. De acuerdo con el artículo 174.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales, podrán adquirirse compromisos de gastos que haya de extenderse a ejercicios posteriores a aquel en que se autoricen, siempre que su ejecución se inicie en el propio ejercicio y que, además, se encuentren en algunos de los casos siguientes: . . .

d) Cargas financieras de las deudas de la entidad local y de sus organismos autónomos.

VIII.- REQUISITOS DE LOS LICITADORES.

1.- Podrán concurrir entidades financieras legalmente constituidas, capacitadas para concertar este tipo de operaciones, según resulte de sus respectivos Estatutos o reglas fundacionales. Deberán de estar inscritas en el Registro de Bancos y Cajas de Ahorro del Banco de España y así mismo, estar al corriente del pago con las entidades públicas por conceptos fiscales y de la Seguridad Social.

2.- La presentación de propuestas presume, por parte del ofertante, la aceptación incondicional de las cláusulas de estas bases y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la Administración, sin perjuicio de que dicha declaración responsable se formalice en documento específico suscrito por persona con poder bastante.

IX.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.

Las proposiciones **se presentarán físicamente en la Secretaría General de EMVISMESA**, en el plazo de **15 días naturales**, contados desde el día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Melilla (BOME) y en el perfil del contratante la página web de EMVISMESA (www.emvismesa.es), **en sobre cerrado y firmado por el licitador**, haciendo constar en la cubierta la siguiente leyenda:

“PROPUESTA PARA LA ADJUDICACIÓN DE OPERACIÓN DE PRÉSTAMO A LARGO PLAZO 2026 DE EMVISMESA”

Además, la proposición deberá contener el modelo o borrador de contrato a firmar, incluyendo las condiciones del préstamo y, en todo caso, los siguientes aspectos:

- El margen aplicado sobre cada índice.
- Las modalidades de disposición y de reembolso de los fondos (preaviso, rapidez de puesta a disposición...) y las condiciones de amortización anticipada (preaviso, penalizaciones eventuales...).
- El modo de cálculo de los intereses (base de cálculo, periodicidad de facturación...).

X.- FIANZAS.

No será necesario el depósito de la garantía definitiva por el licitador adjudicatario dada la naturaleza de la operación que se va a formalizar y permitirlo así la legislación vigente.

XI.- APERTURA DE PROPOSICIONES Y ADJUDICACIÓN.

La Mesa de Valoración de las ofertas presentadas para la adjudicación de la operación de crédito, estará compuesta por el Presidente del Consejo de Administración de EMVISMESA, el Director-Gerente de EMVISMESA, la Secretaria General de EMVISMESA y el Responsable del Departamento de Contabilidad de EMVISMESA.

La Mesa de Valoración, se reunirá en acto público en la Sala de Juntas de EMVISMESA, sita en la avenida de las Minas del Rif nº 3, notificándose la fecha y hora de la misma, a los ofertantes con una antelación mínima de 48 horas.

La Mesa de Valoración procederá a la apertura de las proposiciones y al examen de la documentación contenida en las mismas. Antes de formular la propuesta, podrá solicitar los informes que consideren precisos, incluidos a servicios externos contratados por EMVISMESA y que, se relacionen con el objeto de la adjudicación de la operación de préstamo a largo plazo.

Toda la documentación mencionada, junto con el acta y las observaciones que la Mesa de Valoración estime pertinentes y previo informe de prudencia financiera e informe propuesta de adjudicación, se elevará al Consejo de Administración de EMVISMESA, como órgano competente para la adjudicación de la operación.

La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor de la entidad financiera propuesta frente a EMVISMESA, mientras no se le haya adjudicado la operación por el órgano competente.

Cuando no adjudique la operación de crédito de acuerdo con la propuesta formulada por la Mesa de Valoración deberá motivar su decisión.

XII.- FORMALIZACIÓN.

Atendiendo a la naturaleza y finalidad de esta operación, el adjudicatario queda obligado a suscribir el contrato correspondiente dentro del plazo de **10 días naturales contados** desde el siguiente al de la recepción de la notificación del acuerdo de adjudicación, siendo en todo caso este documento título suficiente para acceder a cualquier registro público.

El contrato se formalizará en documento administrativo, interviniendo como fedataria, la Secretaria de EMVISMESA. Podrá elevarse a escritura pública si lo solicita la entidad adjudicataria siendo a su costa los gastos derivados del otorgamiento, debiendo presentar y entregar en este caso, en el plazo de siete días naturales contados desde la fecha de su otorgamiento y a esta Administración, la citada escritura, una copia autorizada y dos copias simples.

XIII.- OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.

El adjudicatario quedará obligado al cumplimiento del contrato con estricta sujeción a las presentes Bases de condiciones particulares.

XIV.- CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.

El contrato se entenderá cumplido por el adjudicatario cuando éste haya realizado, de acuerdo con los términos del mismo y a satisfacción de EMVISMESA, la totalidad de su objeto.

Si el adjudicatario, por causas imputables al mismo, incurriera en demora en la realización del objeto del contrato o lo prestara en condiciones deficientes o insatisfactorias, EMVISMESA podrá optar por la resolución de la operación, con el abono de la parte proporcional del mismo que se haya devengado.

XV.- EXTINCIÓN DEL CONTRATO.

El contrato se extinguirá por finalización del plazo convenido o por resolución, o por las que se establezcan bilateralmente en el clausulado del mismo.

Fdo: Presidente del Consejo de Administración de EMVISMESA.

Documento firmado electrónicamente por D. Hassan Driss Bouyemaa

Fdo: Secretaria General de EMVISMESA

Documento firmado electrónicamente por Dña. Inmaculada del Campo Sedano

Fdo: Director-Gerente de EMVISMESA.

Documento firmado electrónicamente por D. Enrique Javier Díez Arcas