

Referencia:	22270/2026	
Procedimiento:	Informes Intervención (CONTABILIDAD-INTERVENCIÓN)	
Interesado:		
Representante:		
Intervención General (JESCOB03)		

INFORME DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE NO PLANIFICABLE SOBRE CONCERTACIÓN DE OPERACIONES DE CRÉDITO

I. ANTECEDENTES

En fecha 24 de abril de 2026 se recibe encargo nº 417960 por parte de la Sociedad mercantil dependiente de la CAM “Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Melilla S.A.” (EMVISMESA) para realizar informe de control financiero permanente no planificable de la concertación de una operación de crédito a largo plazo con las siguientes características:

- 1.- Finalidad: Financiar inversiones reales del ejercicio 2026 de EMVISMESA vinculadas a promociones de vivienda pública.
- 2.- Objeto: Financiación de actuaciones de construcción de promociones de viviendas promovidas por EMVISMESA, ya sean sobre suelo propio de la empresa municipal o sobre suelo titularidad de la Ciudad Autónoma de Melilla.
- 3.- Importe: Hasta 4.500.000,00 €.
- 4.- Plazo: Se establece en 12 años, con dos iniciales de disposición gradual del capital y carencia de amortización del mismo.
- 5.- Tipo de interés: Variable (Euribor Trimestral más diferencial).
- 6.- Cuotas amortización capital: Constantes (Sistema Francés) y Trimestrales.
- 7.- Comisiones: Sin comisiones.
- 8.- Fianzas a depositar por licitadores: Ninguna

Consejería de Hacienda
Intervención General

9.- Formalización: Intervención de la operación ante el fedatario público municipal (EMVISMESA)

II. PRECEPTIVIDAD Y NATURALEZA DEL INFORME

Este informe es preceptivo por disponerlo así, el artículo 4.1.b).2 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, siendo necesario el informe previo de la intervención sobre los proyectos de presupuestos y los expedientes de modificación de estos, el artículo 177.2 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, el artículo 37.3 del Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, por el que se desarrolla el capítulo primero del título sexto de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

El presente informe forma parte del control financiero permanente, puesto que éste comprende tanto las actuaciones de control que anualmente se incluyan en el correspondiente Plan Anual de Control Financiero, como las actuaciones que sean atribuidas en el ordenamiento jurídico al órgano interventor. El control permanente se ejercerá sobre la Entidad y los organismos públicos en los que se realice la función interventora con objeto de comprobar, de forma continua, que el funcionamiento de la actividad económico-financiera del sector público local se ajusta al ordenamiento jurídico y a los principios generales de buena gestión financiera, con el fin último de mejorar la gestión en su aspecto económico, financiero, patrimonial, presupuestario, contable, organizativo y procedimental conforme al artículo 29 del Real Decreto 424/2017, de 28 de abril, por el que se regula el régimen jurídico del control interno en las entidades del Sector Público Local

El apartado 1.d del artículo 32 del citado RD 424/2017 establece que estarán sujetas a control permanente las actuaciones previstas en las normas presupuestarias y reguladoras de la gestión económica del sector público local atribuidas al órgano interventor.

El resultado de este informe emitido en el ejercicio del control financiero, no suspende la tramitación del procedimiento, ni está sometido a procedimiento de discrepancias.

Atendiendo lo dispuesto en la normativa expuesta y a la vista de la documentación incluida en el expediente, se emite este informe de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 29.2 y 32.1.d del RD 424/2017, en tanto que la realización de esta actuación con carácter previo a la aprobación de la propuesta ha sido atribuida a la intervención por la normativa anteriormente expuesta.

Consejería de Hacienda
Intervención General

En consecuencia, la emisión de este informe no significa el ejercicio de la función interventora, de la fiscalización previa, del señalado expediente, habida cuenta que la autorización de la concertación de una operación de crédito a largo plazo no significa de manera directa la autorización/aprobación de un gasto con cargo al presupuesto de la Ciudad Autónoma de Melilla

III. LEGISLACIÓN APLICABLE

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL).
- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (LCSP).
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (TRRL).
- 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).
- Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (ROF).
- Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera (LOEPYSF).
- Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2013.
- Real Decreto 1463/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley de Estabilidad Presupuestaria, en su aplicación a las entidades locales.
- Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, por el que se desarrolla el capítulo primero del título sexto de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- Real Decreto 424/2017, de 28 de abril, por el que se regula el régimen jurídico del control interno en las entidades del Sector Público Local (RCI).

Consejería de Hacienda
Intervención General

- Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.
- Real Decreto Ley 20/2011, de 30 de marzo, de Medidas urgentes en Materia Presupuestaria, Tributaria y Financiera para la Corrección del Déficit Público
- 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.
- Resoluciones de la Secretaría General del Tesoro y Financiación Internacional, por las que se actualiza el Anexo 1 incluido en la Resolución de 4 de julio de 2017.
- Orden HAP/2105/2012, de 1 de octubre, por la que se desarrollan las obligaciones de suministro de información previstas en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

IV. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

PRIMERO. La concertación de operaciones de crédito está regulada en los artículos 48 a 55 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

Así, las entidades locales, sus organismos autónomos y los entes y sociedades mercantiles dependientes podrán concertar operaciones de crédito en todas sus modalidades, tanto a corto como a largo plazo, así como operaciones financieras de cobertura y gestión del riesgo del tipo de interés y del tipo de cambio, previo informe de la Intervención en el que se analizará, especialmente, la capacidad de la entidad local para hacer frente, en el tiempo, a las obligaciones que de aquellas se deriven para ésta.

Igualmente, dicha concertación deberá cumplir la regularidad procedimental establecida en cuanto a la determinación del órgano competente para su aprobación, y respecto de los requisitos de presupuesto, liquidación, volumen de deuda y prudencia financiera fijados en la normativa.

SEGUNDO. A tenor de lo establecido en el artículo 54 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, **corresponde al Pleno de la corporación, previo informe de la intervención, la autorización para la concertación de operaciones de crédito a largo plazo por parte de organismos autónomos y los entes y sociedades mercantiles dependientes.**

Consejería de Hacienda
Intervención General

Tal y como dispone el artículo 50 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, la concertación de cualquiera de las modalidades de crédito previstas en esta ley, excepto la regulada en el artículo 149, requerirá que la corporación o entidad correspondiente disponga del presupuesto aprobado para el ejercicio en curso.

A este respecto, la Ciudad Autónoma de Melilla cuenta **con presupuesto aprobado para este ejercicio en curso mediante acuerdo plenario de 27 de enero de 2026 publicado en el Boletín Oficial de Melilla de esa misma fecha.**

La Disposición Adicional decimocuarta del Real Decreto Ley 20/2011, de 30 de marzo, de Medidas urgentes en Materia Presupuestaria, Tributaria y Financiera para la Corrección del Déficit Público, dotada de vigencia indefinida^[1], señala que:

“Las Entidades Locales y sus entidades dependientes clasificadas en el sector Administración pública, de acuerdo con la definición y delimitación del sistema Europeo de cuentas, que liquiden el ejercicio inmediato anterior con ahorro neto positivo, calculado en la forma que establece el artículo 53 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, podrán concertar nuevas operaciones de crédito a largo plazo para la financiación de inversiones, cuando el volumen total del capital vivo no exceda del 75% de los ingresos corrientes liquidados o devengados según las cifras deducidas de los estados contables consolidados, con sujeción, en su caso, al Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y la Normativa de Estabilidad Presupuestaria.

Las Entidades Locales que tengan un volumen de endeudamiento que, excediendo al citado en el párrafo anterior, no supere al establecido en el artículo 53 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, podrán concertar operaciones de endeudamiento previa autorización del órgano competente que tenga atribuida la tutela financiera de las entidades locales.

Las entidades que presenten ahorro neto negativo o un volumen de endeudamiento vivo superior al recogido en el artículo 53 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, no podrán concertar operaciones de crédito a largo plazo (...)”

Consecuentemente con lo anterior, una sociedad mercantil dependiente de una Entidad Local puede, en estos momentos, acudir al mercado de capital (endeudarse) a largo plazo para la realización de inversiones, siempre que:

- a. Disponga de Ahorro neto positivo.

En este sentido, señala el artículo 53.1 del TRLRHL que no se podrán concertar nuevas operaciones de crédito a largo plazo, incluyendo las operaciones que modifiquen las condiciones contractuales o añadan garantías adicionales con o sin intermediación de terceros, ni conceder avales,

Consejería de Hacienda
Intervención General

ni sustituir operaciones de crédito concertadas con anterioridad por parte de las entidades locales, sus organismos autónomos y los entes y sociedades mercantiles dependientes, que presten servicios o produzcan bienes que no se financien mayoritariamente con ingresos de mercado sin previa autorización de los órganos competentes del Ministerio de Hacienda o, cuando de los estados financieros que reflejen la liquidación de los presupuestos, los resultados corrientes y los resultados de la actividad ordinaria del último ejercicio, se deduzca un ahorro neto negativo.

Se considera ahorro neto, en las sociedades mercantiles locales, los resultados de la actividad ordinaria, excluidos los intereses de préstamos o empréstitos, en ambos casos, y minorados en una anualidad teórica de amortización, tal y como se define en el párrafo segundo del citado artículo 53 del TRLRHL.

- b. El volumen total del capital vivo -a nivel consolidado- no exceda del 75 por 100 de los ingresos corrientes liquidados o devengados.

Efectivamente, una sociedad mercantil podrá acudir sin restricciones a concertar una operación de crédito a largo plazo si, de las cifras deducidas de los estados contables consolidados –y por tanto, teniendo en cuenta el total del perímetro de consolidación- se desprende un volumen total de deuda inferior al 75%.

Dicha posibilidad quedará restringida a la autorización del órgano que tenga atribuida la competencia de Tutela Financiera, en los casos de volumen de endeudamiento superior al 75% de los ingresos corrientes liquidados e inferior al 110%.

Por lo contrario, la sociedad no podrá acudir, en ningún caso, a realizar operaciones de crédito a largo plazo, si el conjunto consolidado de la entidad local supera el límite del 110% de deuda viva sobre sus ingresos consolidados.

A efectos del cálculo del capital vivo se tendrán en cuenta todas las operaciones vigentes a 31 de diciembre, incluido el riesgo deducido de avales e incrementado, en su caso, en los saldos de operaciones formalizadas no dispuestos y en el importe de la operación u operaciones proyectadas.

- c. Liquidación aprobada

Igualmente será necesaria (DF 31ª LGPE 2013) la acreditación de que la Entidad dispone de la Liquidación aprobada.

- d. Cumplimiento del principio de prudencia financiera.

En la actualidad, el artículo 48 bis del TRLRHL señala que:

1. *"Todas las operaciones financieras que suscriban las corporaciones locales están sujetas al principio de prudencia financiera.*

Consejería de Hacienda
Intervención General

Se entiende por prudencia financiera, el conjunto de condiciones que deben cumplir las operaciones financieras para minimizar su riesgo y coste. (...)”

Debiéndose interpretar el concepto de “corporaciones locales” en un sentido amplio incluyendo la totalidad de entidades dependientes contempladas en el subsector corporaciones locales de acuerdo con la definición y delimitación del Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales de la Unión Europea.

e. Operación prevista en el presupuesto de la Entidad

Finalmente, el artículo 50 del TRLRHL señala que:

“Artículo 50. Inclusión de las operaciones de crédito en el presupuesto aprobado.

La concertación de cualquiera de las modalidades de crédito prevista en esta Ley, excepto la regulada en el artículo 149, requerirá que la corporación o entidad correspondiente disponga del presupuesto aprobado para el ejercicio en curso, extremo que deberá ser justificado en el momento de suscribir el correspondiente contrato, póliza o documento mercantil en que se soporte la operación, ante la entidad financiera correspondientes y ante el fedatario público que intervenga o formalice el documento.

Excepcionalmente, cuando se produzca la situación de prórroga del presupuesto se podrán concertar las siguientes modalidades de operaciones de crédito:

- a. Operaciones de tesorería, dentro de los límites fijados por la Ley, siempre que las concertadas sean reembolsadas y se justifique dicho extremo en la forma señalada en el párrafo primero de este artículo.*
- b. Operaciones de crédito a largo plazo para financiación de inversiones vinculadas directamente a modificaciones de crédito tramitadas en la forma prevista en los apartados 1, 2, 3 y 6 del artículo 177.”*

A tal efecto, debemos señalar que, dicha operación en el ámbito subjetivo que nos ocupa (sociedad mercantil dependiente) deberá estar contemplada dentro de los Programas Anuales de Actuación, Inversiones y Financiación previstos en el artículo 166.1 letra b) del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

A la determinación anterior, cabe añadir un precepto adicional derivado de la naturaleza jurídica de la Entidad. Efectivamente, el artículo 54 del TRLRHL establece que:

“Artículo 54. Operaciones de crédito a largo plazo de organismos autónomos y sociedades mercantiles.

Consejería de Hacienda
Intervención General

*Los organismos autónomos y los entes y sociedades mercantiles dependientes, precisarán la **previa autorización del Pleno de la corporación e informe de la Intervención para la concertación de operaciones de crédito a largo plazo**”.*

TERCERO. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 53 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, será de aplicación a la formalización de nuevas operaciones de crédito a largo plazo, para la financiación de inversión, los límites respecto del signo del ahorro neto de la liquidación del ejercicio anterior y el volumen de deuda viva establecidos en la Disposición Final 31ª de la Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2013, con vigencia indefinida.

- Entidades locales que presenten ahorro neto positivo en la liquidación del ejercicio anterior y deuda viva inferior al 75% de los ingresos corrientes liquidados consolidados **podrán** nuevas operaciones de crédito a largo plazo.
- Entidades locales que presenten ahorro neto positivo en la liquidación del ejercicio anterior y deuda viva entre el 75% y el 110% de los ingresos corrientes liquidados consolidados podrán formalizar operaciones de endeudamiento **previa autorización** del órgano competente que tenga atribuida la tutela financiera de las Entidades locales
- Entidades locales que presenten ahorro neto negativo en la liquidación del ejercicio anterior o deuda viva superior al 110% de los ingresos corrientes liquidados consolidados **NO podrán concertar** operaciones de crédito a largo plazo.

Así, el importe del ahorro neto y la deuda viva de la entidad como resultado de la liquidación del ejercicio 2025, tras los cálculos efectuados es el siguiente:

AHORRO NETO

Es una magnitud que viene definida en el artículo 53 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, (en adelante TRLRHL) donde se establece el régimen de autorización para la concertación de operaciones de crédito a largo plazo.

Esto es, el Ahorro Neto es la magnitud que permite medir la capacidad para hacer frente a nuevas deudas por parte de un ente teniendo en cuenta su estructura de ingresos y gastos y las deudas concertadas que tiene pendientes.

Esta magnitud del Ahorro Neto es, por tanto, un indicador relevante, tanto por la información que suministra como por las implicaciones legales que puede tener en cuanto a la obtención de préstamos a largo plazo, ya que, tal y como establece la normativa, no se podrán concertar nuevas operaciones de préstamo a largo plazo cuando de la liquidación presupuestaria del último ejercicio se deduzca ahorro neto negativo.

Para las sociedades mercantiles locales el cálculo del AHORRO NETO se realizará de la siguiente manera:

Consejería de Hacienda
Intervención General



+ Resultado de la actividad ordinaria (*excluidos intereses de préstamos*)

AHORRO BRUTO

- Anualidad Teórica de Amortización

AHORRO NETO

No obstante, la norma establece una peculiaridad respecto a organismos autónomos o sociedades mercantiles locales cuya actividad sea la construcción de viviendas, en estos casos, el cálculo del Ahorro Neto se obtendrá tomando la media de los dos últimos ejercicios.

La anualidad teórica de amortización comprensiva de los intereses y cuota de amortización se obtendrá de la **suma algebraica de las anualidades teóricas**, calculadas en términos constantes, de:

- cada uno de los préstamos concertados y avalados a largo plazo pendientes de reembolso, estén o no dispuestos
- incluida la operación u operaciones proyectadas
- y excluidas las operaciones de crédito garantizadas con hipoteca sobre bienes inmuebles, en proporción a la parte de préstamo afectado por dicha garantía.

El Cálculo del ahorro neto y de la Anualidad Teórica de Amortización 2024 y 2025 a fecha actual excluyendo, en todo caso, de este cálculo de la ATA las operaciones de crédito garantizadas con hipotecas sobre bienes inmuebles, en proporción a la parte del préstamo afectado por dicha garantía es el siguiente:

Para los organismos autónomos o sociedades mercantiles locales cuya actividad sea la construcción de viviendas, como es el caso de EMVISMESA, el cálculo del Ahorro Neto se obtendrá tomando la media de los dos últimos ejercicios.

Así, el importe del ahorro neto de dicha entidad como resultado de la media de los estados de los ejercicios 2024 y 2025, últimos ejercicios liquidados, tras los cálculos efectuados es de 921.331,93.- €, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Consejería de Hacienda
Intervención General

	EJERCICIO:
	2025
Resultado corriente / Resultado de la actividad ordinaria	186.790,75
AHORRO BRUTO	186.790,75
Anualidad Teórica de Amortización*	0,00
AHORRO NETO	186.790,75

	EJERCICIO:
	2024
Resultado corriente del ejercicio	1.655.873,10
AHORRO BRUTO	1.655.873,10
Anualidad Teórica de Amortización*	0,00
AHORRO NETO	1.655.873,10

MEDIA DEL AHORRO NETO DE LOS DOS ÚLTIMOS EJERCICIOS	921.331,93
--	-------------------

*La única operación de crédito vigente en dichos ejercicios **tiene garantía hipotecaria**, no formado parte, por tanto, de la anualidad teórica de amortización.

La Anualidad Teórica de Amortización de la operación proyectada asciende a la cantidad de 457.763,64 euros, de acuerdo con el siguiente cuadro:

CONDICIONES DE LA OPERACIÓN	
Capital inicial	4.500.000,00

Consejería de Hacienda
Intervención General

Tipo de Interés Efectivo Anual (T.A.E.)/Coste Total Máximo	3,381%
Número de años hasta el vencimiento (incluidos los de carencia)	12
Periodicidad del pago:	Trimestral
Anualidad teórica del préstamo	457.763,64

Por tanto, teniendo en cuenta dicha anualidad teórica de amortización, el ahorro neto seguirá siendo positivo en 463.568,29 euros (921.331,93 – 457.763,64).

VOLUMEN DE DEUDA VIVA

El volumen de deuda viva sobre los ingresos corrientes liquidados consolidados del ejercicio 2025, tras los cálculos efectuados, incluyendo la operación proyectada, **es del 31,08% (inferior al 75%)**, de acuerdo con el siguiente cuadro:

	CAPITAL VIVO
Operaciones de crédito con entidades	100.670.891,70.-€
Operaciones de leasing	245.797,80.-€
TOTAL OPERACIONES VIGENTES A 31-12-25	100.916.689,50.-€
Nueva operación proyectada	4.500.000,00.-€
TOTAL CAPITAL VIVO	105.416.689,50.-€
INGRESOS CORRIENTES CONSOLIDADOS LIQUIDADOS EN EL EJERCICIO 2025	339.231.241,75.-€
CAPITAL VIVO / INGRESOS CORRIENTES	<u>31,08%</u>

Vistos los resultados obtenidos, se determina la no necesidad de solicitar la autorización correspondiente al órgano de tutela financiera de esta entidad al estar ampliamente por debajo del límite del 75% para solicitar autorización al órgano de tutela financiera

CUARTO. En virtud del artículo 48 bis del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, todas las operaciones financieras que suscriban las Entidades Locales están sujetas al principio de prudencia financiera

Sin perjuicio de la emisión de informe de tesorería al respecto si se estima oportuno o deviene exigible sobre las condiciones para el cumplimiento del principio de prudencia financiera, esta Intervención considera que la operación a largo plazo cumplirá el principio de prudencia financiera si se cumplen las siguientes condiciones:

Consejería de Hacienda
Intervención General

- Coste total máximo:

Tipo de Referencia	Liq. Intereses	A = C.F.E. Diferencial Máximo	B = Incremento Diferencial por oper./entidad	Coste Total Máximo = EUR_M + «A» + «B»
EUR 3M	Trimestral	0,319	0,75	EUR 3M + 1,069

Para la realización de este informe, se han tomado los datos referidos al Anexo I publicado el viernes 5 de junio de 2026 en el Boletín Oficial del Estado por parte de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera que vienen a actualizar el Anexo I incluido en la Resolución de 4 de julio de 2017.

Tomando la última publicación del citado Anexo I y la referencia del Euribor a 3 meses a día 5 de junio de 2026 (2,312%), **el coste total máximo es de 3,381%.**

En la práctica y con el objetivo de comprobar si la operación cumple con el principio de prudencia financiera, se deberá comparar el coste total máximo con la T.A.E. de la operación, de manera que el coste financiero efectivo de la operación, interés, gastos y comisiones aplicables (excluidas la comisión de no disponibilidad y comisión de agencia), debe ser menor o igual que coste total máximo permitido.

Otras condiciones

Intereses de demora

(Interés de la operación + 2% anual máximo)

QUINTO. Suministro de información:

En cumplimiento del artículo 55 del TRLRHL, se hace constar la obligatoriedad de comunicar a la central de riesgos del Ministerio de Hacienda información sobre la operación de crédito concertada y su carga financiera.

Asimismo, en atención a las obligaciones de suministro de información no periódicas, reguladas en la Orden HAP/2105/2012, de 1 de octubre, por la que se desarrollan las obligaciones de suministro de información previstas en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, en atención a lo dispuesto en su artículo 17 respecto a las operaciones de préstamo, **se recuerda que en el plazo máximo de un mes desde que se suscriba una operación de préstamo concertada por las Corporaciones Locales o sus entidades dependientes incluidas en el**

Consejería de Hacienda
Intervención General

ámbito subjetivo de esta Orden, se comunicará al Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas las condiciones de la operación y su cuadro de amortización

SEXTO. Sostenibilidad de la operación:

En vista de que el artículo 52.2 del TRLRHL dispone que:

“La concertación o modificación de cualesquiera operaciones deberá acordarse previo informe de la intervención en el que se analizará, especialmente, la capacidad de la entidad local para hacer frente, en el tiempo, a las obligaciones que de aquéllas se deriven para ésta.”

Por ello, a juicio de este órgano, respecto a los entes dependientes, el informe a emitir por el órgano interventor debe valorar también la capacidad de devolución del préstamo con sus respectivos intereses.

Y para poder realizar esta valoración debe analizar las cuentas de la sociedad con los ratios necesarios para determinar la solvencia y la capacidad de generar recursos suficientes para la devolución del préstamo.

En cuanto a la Sostenibilidad de la operación:

Tal y como se ha analizado anteriormente se entiende que la operación cumple con todos los requisitos legales, siendo esta viable desde un punto de vista formal ya que se trata de financiar gastos de inversión a largo plazo, el ahorro neto del ejercicio 2025 fue positivo y el nivel de endeudamiento no supera los porcentajes establecidos, no siendo necesaria la autorización del órgano de tutela financiera.

La situación económica de la Ciudad Autónoma podemos resumirla con los siguientes datos:

1.-Volumen de endeudamiento y Ahorro Neto.

1.1. Volumen de Endeudamiento.- Conforme a los datos que constan más arriba el volumen de endeudamiento del grupo consolidado, una vez añadida la operación proyectada, asciende a 105.416.689,50 euros, es decir un 31,08% de los ingresos corrientes liquidados en 2025, lejos del máximo permitido (un 75%).

1.2. Ahorro Neto.- El Ahorro Neto de la CAM derivado de la liquidación del presupuesto de 2025 es positivo en **25.084.192,21** euros, según se recoge en el informe de Intervención de fecha 8 de abril de 2026 de la liquidación del presupuesto de la Ciudad Autónoma de Melilla del ejercicio 2025.

2.-Estabilidad Presupuestaria.

Consejería de Hacienda
Intervención General

Conforme a los datos derivados del informe de fecha 28 de abril de 2025 de evaluación del cumplimiento del objetivo de estabilidad presupuestaria con motivo de la Liquidación del Presupuesto Consolidado del ejercicio 2024 de la Ciudad Autónoma de Melilla, sus organismos autónomos y sociedades públicas dependientes una vez realizados los ajustes SEC-10, se obtiene una capacidad de financiación de 17.763.174,16 €. En este momento se encuentra en fase de elaboración el informe de estabilidad presupuestaria de la liquidación del ejercicio 2025, si bien se estima que el resultado arrojará capacidad de financiación en términos de contabilidad nacional

3.-Remanente de Tesorería para Gastos Generales.

Conforme a la Liquidación correspondiente al ejercicio 2025 el importe del Remanente de Tesorería para Gastos Generales de la CAM fue positivo en 23.457.727,94 euros.

- Análisis de Sostenibilidad Financiera (EMVISMESA)

Resulta recomendable que este tipo de operaciones contenga información necesaria para completar el análisis de viabilidad:

1. Detalle de flujos de caja operativos

- Evolución mensual/trimestral de cobros y pagos ordinarios.
- Capacidad de generación de caja recurrente.
- Identificación de estacionalidad o riesgos de concentración de ingresos.

2. Calendario de amortización del préstamo

- Cuotas aprox. (capital + intereses) en cada vencimiento.
- Comparación con la liquidez proyectada en esos mismos periodos.
- Posibles cláusulas de vencimiento anticipado o penalizaciones.

3. Escenarios de estrés

- Proyección conservadora: caída de ingresos o aumento de costes.
- Evaluación de si la entidad mantiene capacidad de pago en escenarios adversos.
- Sensibilidad del DSCR ante variaciones.

El DSCR (Debt Service Coverage Ratio), o Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda, es una métrica financiera fundamental que mide la capacidad de una entidad (en este caso, una sociedad

Consejería de Hacienda
Intervención General

pública) **para generar el flujo de caja suficiente para pagar sus obligaciones de deuda vigentes (tanto el capital como los intereses) en un periodo determinado (generalmente un año).**

1. La Fórmula del DSCR

La fórmula estándar es:

$$\text{DSCR} = \text{EBITDA} - \text{Impuestos} / \text{Servicio de la Deuda}$$

DSCR > 1,0: La sociedad genera suficiente caja para pagar su deuda. Un DSCR de 1,5 significa que por cada euro de deuda a pagar, la sociedad genera 1,50 euros de flujo de caja.

DSCR = 1,0: La sociedad está justo en el punto de equilibrio. Todo lo que genera va a parar a los acreedores.

DSCR < 1,0: La sociedad no genera suficiente caja para cubrir la deuda. Necesita recurrir a reservas, desinversiones o, **en el sector público, a aportaciones de capital o subvenciones de explotación de la Administración matriz.**

2. Peculiaridades del DSCR en Sociedades Públicas

A diferencia de una empresa privada puramente comercial, una sociedad pública local suele tener una estructura de ingresos vinculada a los presupuestos públicos (en este supuesto, a la Ciudad Autónoma de Melilla). Esto altera cómo se calcula o se interpreta el DSCR:

- 1. Subvenciones de Explotación:** Se integran en el EBITDA porque forman parte de los ingresos recurrentes para mantener su actividad.
- 2. Sostenibilidad y Reglas Fiscales:** Un DSCR bajo de manera continuada en una sociedad pública alerta a la Intervención General, ya que si incurre en pérdidas recurrentes o incapacidad de pago, puede computar como déficit del sector público (según criterios SEC 2010) u obligar a la Administración matriz a ejecutar transferencias extraordinarias de financiación.

Conclusión metodológica

Con los datos aportados por la sociedad pública EMVISMESA y los que ha podido tener acceso esta Intervención, la capacidad de pago queda acreditada si:

- La liquidez inicial cubre las primeras cuotas.

Consejería de Hacienda
Intervención General

- El flujo de caja proyectado mantiene un $DSCR \geq 1,3$.
- El endeudamiento global no supera niveles de riesgo.

Es necesario analizar los siguientes aspectos:

- **Se identifican como factores críticos:**

1. Dependencia de financiación externa: Para acometer el volumen de inversiones del ejercicio 2026, el cual asciende a un total de necesidades de 4.883.600,51 € según el informe de acuerdo de propuesta de incoación del expediente, EMVISMESA requiere recurrir de forma vinculante a financiación externa mediante una operación de crédito a largo plazo por importe de 4.500.000,00 €, asumiendo la cuantía restante (383.600,51 €) a través de fondos propios. Esta operación plantea un plazo de amortización de 12 años a tipo de interés variable (Euribor Trimestral más diferencial), lo que devengará costes financieros explícitos dentro de los capítulos de gasto ordinario, erosionando la rentabilidad neta en los primeros ejercicios.

En conclusión, desde una óptica puramente financiera, la operación de crédito y el proyecto asociado no resultan atractivos para un inversor que priorice la rentabilidad a corto o medio plazo. El largo periodo para obtener un retorno positivo (12 años de vigencia), los rendimientos limitados por la regulación técnica y de precios de la vivienda protegida, junto con la necesidad de deuda para salvaguardar el equilibrio de tesorería, son factores que determinan que **el proyecto sea económicamente viable bajo su función pública**, pero no necesariamente rentable en comparación con alternativas del mercado libre. **Su verdadero valor, por lo tanto, reside en su impacto social, que es el objeto principal de EMVISMESA.**

2. Condicionantes administrativos y de tutela financiera: Al tratarse de una sociedad mercantil local instrumental, la concertación definitiva y formalización de la operación de crédito queda estrictamente supeditada a la obtención de la preceptiva autorización del órgano plenario de la Ciudad Autónoma de Melilla.

3. Subvenciones no garantizadas y alta volatilidad de ingresos: Se evidencia una dependencia de las transferencias de su accionista único, la Ciudad Autónoma de Melilla (CAM). Como factor de riesgo se constata que una merma de los ingresos por subvenciones corrientes de la CAM llevaría consigo que la estabilidad de los flujos de capital se viera comprometida.

4. Tensión de tesorería por ejecución simultánea: La gerencia plantea la ejecución paralela de múltiples actuaciones de gran envergadura (la promoción de 21 viviendas en calle Hermanos de La Salle por 2.500.000 € ; la promoción de 8 viviendas en calle Sargento Sousa Oliveira por 1.370.000 € ;

Consejería de Hacienda
Intervención General

la urbanización de la parcela S-13 por 693.600,51 € ; y la rehabilitación de los garajes del grupo "Averroes" por 320.000 €). Al no resultar suficiente la capacidad de autofinanciación corriente para absorber simultáneamente dicho volumen, existe un riesgo real de comprometer el equilibrio de tesorería si se producen retrasos en la formalización del préstamo.

5. Rendimientos potencialmente bajos por precios regulados: Al estar orientada a la promoción de viviendas de protección oficial y régimen de arrendamiento social en Melilla, los márgenes operativos se encuentran severamente acotados por la normativa de precios públicos. Esto limita la elasticidad de los ingresos de explotación, ofreciendo tasas de retorno considerablemente inferiores a las de una promoción inmobiliaria privada en el mercado libre. **Si bien se recalca que EMVISMESA tiene por objeto fines de utilidad pública e interés social que la alejan de la empresa privada centrada en la obtención de beneficios.**

6. Resulta importante recordar las salvedades y aspectos más relevantes de la última auditoría de cuentas anuales de PYMES realizada en EMVISMESA correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (emitida por el auditor independiente BS Audit el 27 de abril de 2026).

7. En el supuesto de formalizarse la operación de préstamo a largo plazo la tesorería de EMVISMESA estará sometida a una presión superior que obliga a un estricto seguimiento y liquidación formal de las desviaciones presupuestarias para evitar descalces estructurales.

Recomendaciones

- **Monitoreo Presupuestario Riguroso:** Revisar anualmente el Cash Flow y realizar una liquidación formal recurrente tanto de los presupuestos de ingresos/gastos como de inversiones para atajar con celeridad desviaciones en las partidas más imprevisibles.
- **Dotación de Fondos de Estabilización:** Constituir reservas operativas líquidas aprovechando los ejercicios con proyecciones positivas.
- Para que la capacidad de pago pueda darse por acreditada no basta únicamente con la liquidez inicial y las proyecciones genéricas. Para constatarla, es imprescindible complementar con:
 - Flujos de caja detallados.
 - Calendario de deuda completo.
 - Nivel de endeudamiento global.
 - Escenarios de estrés.

Consejería de Hacienda
Intervención General

V. CONCLUSIÓN

En ejercicio de la función de control interno en la modalidad de control financiero permanente no planificable, a la vista de la documentación existente, **SE INFORMA FAVORABLEMENTE** el cumplimiento de los límites requeridos, si bien se reiteran las observaciones y recomendaciones puestas de manifiesto, las cuales requieren un análisis por parte de la Sociedad.

Es necesario también advertir, que si bien, no existe una limitación estricta, la operación propuesta tiene una duración de 12 años, comprometiendo recursos más allá de su mandato afectando y comprometiendo la gestión del siguiente gobierno o administración.

Es lo que tiene el deber de informar, salvo mejor criterio fundado en derecho.

El Interventor

19 de junio de 2026
C.S.V.:16346571343546433522