

INFORME DEFINITIVO

Ejercicio 2022, Plan Anual de Control Financiero 2023



**ASUNTO: INFORME DEFINITIVO SOBRE AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO Y OPERATIVA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022 REFERIDO A LA ENTIDAD:
SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MÁLAGA, SL**

INTRODUCCIÓN

El pasado día 22 de noviembre concluyó el plazo dispensado a la citada entidad por la Intervención General del Ayuntamiento de Málaga (en adelante, IGAM) para que formulase las alegaciones que tuviese por conveniente a los contenidos del informe provisional de auditoría de cumplimiento y operativa referida a la gestión desarrollada durante el ejercicio 2022, llevada a cabo con la colaboración externa de **BNFIX Unicontrol Auditores y Consultores, SLP**.

No habiendo mediado respuesta en el plazo indicado ni con posterioridad al mismo a la fecha del presente, se colige que la entidad auditada ha desistido de su prerrogativa de formular alegaciones al informe provisional. **En razón a esta circunstancia, el informe provisional de auditoría de cumplimiento y operativa relativa a la gestión desplegada durante el ejercicio 2022 se eleva a INFORME DEFINITIVO.**

CONCLUSIONES

A continuación se pasan a analizar los contenidos de la auditoría de cumplimiento y operativa en su consideración como definitiva para destacar los incumplimientos, debilidades, deficiencias, desviaciones, o errores¹ que, en su caso, se hubieran reflejado en la misma²:

1. **Apartado 1º de la auditoría de cumplimiento:** la auditoría no introduce ninguna referencia a cumplimientos referidos a la tasa de reposición y a la masa salarial, de lo que se infiere que la sociedad, al igual que en ejercicios anteriores, carece de organización propia; es decir, no cuenta con una estructura encarnada por personas. La única persona contratada ha sido con carácter temporal y por un periodo de 6 meses. Esta circunstancia, como se ha manifestado en ocasiones precedentes, constituye un hecho singular que podría poner en cuestión la propia existencia de la entidad.

Dada cuenta que la sociedad despliega una actividad que se plasma en tareas como, por ejemplo, la instrucción y tramitación de expedientes de contratación, que se suceden de continuo y que precisan de recursos humanos para llevarlas a cabo, es presumible que cuente con apoyo de personal ajeno a la sociedad; es decir: que estemos ante una cesión de trabajadores, con lo que se estaría incumpliendo lo establecido en el apartado 1 del artículo 43 del Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre.

¹ A continuación se delimitan los conceptos de debilidad, deficiencia, desviación, error e incumplimiento a los efectos del control financiero:

Incumplimiento: se considera como tal cualquier vulneración en la aplicación de la normativa de aplicación.

Debilidad: se considera como tal cualquier aspecto que genere vulnerabilidad en la correcta gestión. La debilidad puede existir con independencia de que haya sido causa de efectos perniciosos y se suelen localizar en los sistemas de control. Una debilidad no siempre es resultado de una deficiencia, puede serlo de una mala implementación, formulación o planteamiento operativo.

Deficiencia: se considera como tal cualquier factor que propicie que un recurso de gestión no cumpla con las expectativas o niveles establecidos. Según la naturaleza de la deficiencia, ésta puede devenir en debilidad.

Desviación: se considera como tal no alcanzar en su totalidad cualquier previsión u objetivo.

Error: se considera como tal cualquier incorrección material, sea aritmética o de otro orden, sin perjuicio, además, de que del mismo se puedan derivar efectos perniciosos.

² Los aspectos destacados en estos apartados los son a título de resumen y en ningún caso sustituyen al informe de auditoría definitiva.

Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvE75bbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16	
Observaciones		Página	1/56	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvE75bbA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



2. Apartado 6º de la auditoría de cumplimiento: en la auditoría se pone de manifiesto la existencia de una contratación menor que se ha replicado en varios contratos sucesivos, sin solución continuidad entre ellos, para cubrir el mismo objeto y con el mismo contratista; es decir, lo que se pudiera considerar una prórroga de facto. Esta circunstancia supone un incumplimiento del apartado 8 del artículo 29 del Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP).

3. Apartado 1º de la auditoría operativa: en la auditoría se constata un severo incumplimiento de las previsiones presupuestarias, tanto en ingresos como en gastos.

No brinda la auditoría información que nos permita comparar el coste de los servicios con los ingresos a ellos aparejados.

4. Apartado 5º de la auditoría operativa: en este apartado la auditoría expresa abiertamente que *la SMVM se vale de personal perteneciente al IMV*, confirmándose lo intuido en el apartado 1º de la auditoría de cumplimiento; y, por consiguiente, poniendo de relieve un incumplimiento de lo preceptuado en el apartado 1 del artículo 43 del Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores como ya se ha indicado.

Añade la auditoría que *la SMVM no posee manuales de procedimientos de gestión interna, replica los procedimientos establecidos en el IMV, el cual ha obtenido certificado de la ISO 9001:2015*. Nueva evidencia de lo anteriormente reseñado.

5. Apartado 7º de la auditoría operativa: se afirma en la auditoría que *la SMVM no posee un software de gestión del patrimonio. Desde la asesoría contable utilizan el ERP Suasor, de la empresa Summar Software, donde tienen dividida la contabilidad por códigos para poder detectar de cada partida la parte relacionada con el Patrimonio Municipal del Suelo*.

6. Conclusiones sobre las principales debilidades que se recogen en la auditoría: la auditoría añade un 8º apartado en el que se manifiestan importantes anomalías en materia contable y presupuestaria. Así, refiere que hay partidas presupuestarias que no tienen su reflejo en la cuenta de resultados, evidenciando severas diferencias entre el presupuesto y la realidad; es decir: incluye en los presupuestos previsiones de gasto en los que se sabe que no se va a incurrir, como son los de personal. Igualmente, señala que *hay partidas de gastos que no tienen una correlación presupuestaria*.

ACCIONES QUE SE PROPONEN

A la vista de las conclusiones alcanzadas, se propone la acometida de las siguientes acciones:

1. Valorar la consistencia de la sociedad como entidad viable.
2. Evitar la cesión de trabajadores proveniente de otras entidades.
3. Revisar la contratación menor llevada a cabo y no utilizarla para necesidades recurrentes.
4. Formular unas previsiones presupuestarias atinadas y consecuentes con la realidad de la sociedad.
5. Dotarse de un software adecuado de gestión patrimonial.
6. Subsanan las deficiencias presupuestarias y contables puestas de manifiesto en las conclusiones de la auditoría operativa.

Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16
Observaciones		Página	2/56
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





TRAMITACIÓN A SEGUIR

De conformidad con lo prevenido en el apartado 1 del artículo 36 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 (en adelante, RD424/2017), *los informes definitivos de control financiero serán remitidos por el órgano interventor al gestor directo de la actividad económico-financiera controlada y al Presidente de la Entidad Local, así como, a través de este último, al Pleno para su conocimiento. El análisis del informe constituirá un punto independiente en el orden del día de la correspondiente sesión plenaria.*

Atendiendo a lo anterior, del presente informe se dará oportuno curso al director, gerente o figura equivalente de la entidad auditada y, junto al informe de auditoría de cumplimiento y operativa, al Excmo. Sr. Alcalde, con indicación a este último de que proceda a dar conocimiento del mismo al Pleno de la Corporación.

DOCUMENTACIÓN QUE SE INCORPORA

A continuación se incorporan los siguientes documentos:

- Informe provisional de auditoría de cumplimiento y operativa, que pasa a elevarse a definitivo.

Firmado en Málaga a la fecha que consta en la firma electrónica
EL INTERVENTOR ADJUNTO,
 Fdo.: Jesús Jiménez Campos

CONTINÚA EN LA PÁGINA SIGUIENTE CON LOS DOCUMENTOS RELACIONADOS

Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvf75bbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16
Observaciones		Página	3/56
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvf75bbA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



INFORME COMPLEMENTARIO DE AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO

CUENTAS ANUALES 2022

A la Intervención General del Excmo. Ayuntamiento de Málaga

I. PREÁMBULO

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, S.L.U. que comprenden el Balance de Situación abreviado al 31 de diciembre de 2022, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada y la Memoria abreviada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las Cuentas Anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

El artículo 31.1 del RD 424/2017, por el que se regula el régimen jurídico del control interno en las entidades del Sector Público Local, establece que el órgano interventor deberá elaborar un Plan Anual de Control Financiero que recogerá las actuaciones de control permanente y auditoría pública a realizar durante el ejercicio.

Este Plan Anual de Control Financiero viene a sustituir el anterior Plan Anual de Auditoría. Antes se aprobaba por el Sr. Alcalde a propuesta de la Intervención General y ahora, de acuerdo con la normativa señalada, es elaborado por el Interventor General, se da cuenta al Pleno y del resultado del informe de control, el Sr. Alcalde podrá proponer un Plan de Acción para corregir las posibles debilidades puestas de manifiesto.

Las auditorías de cuentas a las que se refiere el presente Plan son las que se corresponden con el ejercicio 2022, y se llevarán a cabo durante 2023 dentro de los plazos legales establecidos al efecto según sea el régimen jurídico que sea de aplicación a los respectivos entes.


Siguiendo con el artículo 29.3 del RD424/2017, la auditoría pública consistirá en la verificación, realizada con posterioridad y efectuada de forma sistemática, de la actividad económico-financiera del sector público local, mediante la aplicación de los procedimientos de revisión selectivos contenidos en las normas de auditoría e instrucciones que dicte la Intervención General de la Administración del Estado. La auditoría pública engloba, en particular, las siguientes modalidades: la auditoría de cuentas y las auditorías de cumplimiento y operativa.

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5º 2 29005 Málaga

independent member of

bnfix.com

Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16	
Observaciones		Página	4/56	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Se distinguen tres tipos de auditorías:

a) Auditorías de cuentas:

Tienen por objeto la verificación relativa a si las cuentas anuales representan en todos los aspectos significativos la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la entidad y, en su caso, la ejecución del presupuesto de acuerdo con las normas y principios contables y presupuestarios que le son de aplicación y contienen la información necesaria para su interpretación y comprensión adecuada (artículo 29.3.A del RD424/2017).

b) Auditorías de cumplimiento:

Tienen como objeto la verificación de que los actos, operaciones y procedimientos de gestión económico-financiera, se han desarrollado de conformidad con las normas que les son de aplicación (artículo 29.3.B del RD424/2017).

c) Auditorías operativas:

Tienen como objeto el examen sistemático y objetivo de las operaciones y procedimientos de una organización, programa, actividad o función pública, con el objeto de proporcionar una valoración independiente de su racionalidad económico-financiera y su adecuación a los principios de la buena gestión, a fin de detectar sus posibles deficiencias y proponer las recomendaciones oportunas en orden a la corrección de aquéllas (artículo 29.3.B del RD424/2017).

Los comentarios y conclusiones incluidos en este informe están basados en los trabajos efectuados con motivo de la Auditoría financiera, de cumplimiento y operativa.

II. OBJETIVOS Y ALCANCE:

Objetivos:

Auditoría Financiera:

El objetivo de una auditoría es aumentar el grado de confianza de los usuarios en los estados financieros. Esto se logra mediante la expresión, por parte del auditor, de una opinión sobre si los estados financieros han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con un marco de información financiera aplicable. En la mayoría de los marcos de información con fines generales, dicha opinión se refiere a si los estados financieros expresan la imagen fiel o se presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, de conformidad con el marco. Una auditoría realizada de conformidad con las NIA y con los requerimientos de ética aplicables permite al auditor formarse dicha opinión.


Auditoría de Cumplimiento:

La auditoría de cumplimiento prevista en el presente Plan debe abordar los siguientes contenidos que más tarde desarrollaremos:

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ªPlanta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5º 2 29005 Málaga



Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16	
Observaciones		Página	5/56	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

En materia de personal:

1. Cumplimiento y adecuación a la Ley de Presupuestos Generales del Estado con especial atención a:
 - Tasa de reposición
 - Masa salarial
 - Contratación temporal
2. Cumplimiento en materia de horas extraordinarias de la normativa, de los convenios y de los contratos.
3. Adecuación de las retribuciones al convenio colectivo en función de la estructura, relación de puestos de trabajo o instrumento de carácter similar.
4. Cumplimiento de la normativa en materia de contratación de personal, indefinido o temporal, y aplicación de los principios de publicidad, mérito, capacidad y libre concurrencia, con justificación del procedimiento selectivo aplicado.

En materia de contratación pública (cumplimiento de los requerimientos legales en relación a la contratación pública):

5. Correcta selección de los procedimientos de licitación atendiendo al objeto del contrato, su cuantía y demás circunstancias determinantes.
6. Adecuada aplicación del procedimiento de contrato menor.
7. Adecuada, suficiente y motivada justificación de la necesidad del contrato y de la capacidad y competencia para contratar por parte del ente.
8. Suficiente justificación de la adecuación del precio de los contratos al de mercado y justificación de aquél en base a los costes de ejecución.

En materia de instrumentación:

9. Cumplimiento de los requerimientos legales en materia de realización de actividades por encargo a medio propio personalizado por parte del Ayuntamiento u otra entidad pública.


En materia de convenios de colaboración:

10. Cumplimiento de los requerimientos legales con especial atención al objeto, la capacidad para convenir, impacto en el mercado y no corresponderse con una prestación de naturaleza contractual según la legislación en materia de contratación pública.

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5º 2 29005 Málaga



Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16	
Observaciones		Página	6/56	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

En materia de tarifas:

11. Adecuación de las tarifas aplicadas a las autorizadas según su naturaleza, así como la correcta aprobación de las mismas por los órganos competentes.

En materia de endeudamiento:

12. Cumplimiento de los requerimientos legales con especial atención a lo prevenido en el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

En materia de revisión:

13. Se abordará una revisión sobre las actuaciones abordadas en relación a incumplimientos, deficiencias, debilidades o errores detectados en anteriores auditorías.

Auditoría Operativa:

La auditoría operativa trata de examinar si las operaciones y procedimientos de la sociedad encaminan a una racionalidad económico-financiera y se adecuan a los principios de buena gestión a fin de detectar posibles deficiencias y proponer las recomendaciones oportunas en orden a la corrección de aquellas.

El control de eficacia pretende medir en qué grado se han cumplido los objetivos prefijados y la comparación entre el coste y el rendimiento de los servicios.

Abordaremos los siguientes contenidos, encaminados siempre a controlar lo señalado en el párrafo anterior. Diferenciamos entre aquellos aspectos directamente relacionados con el control de eficacia de los estrictamente operativos:

En materia de Control de Eficacia:

1. Grado de cumplimiento de objetivos, desviaciones presupuestarias y comparativa de coste con rendimiento de los servicios.


De forma expresa vamos a verificar:

- a) Si el presupuesto aprobado para el año contenía unos objetivos a alcanzar.
- b) En qué grado se han alcanzado los objetivos prefijados.
- c) Comparación entre el presupuesto de ingresos y lo realmente ejecutado en las cuentas anuales a fin de ejercicio.
- d) Comparación entre el presupuesto de gastos y lo realmente ejecutado en las cuentas anuales a fin de ejercicio.
- e) De entre los servicios principales que se prestan, comparar el coste del servicio con los rendimientos (ingresos) conseguidos, tanto en euros como en número de servicios prestados.

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5ª 2 29005 Málaga



Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16	
Observaciones		Página	7/56	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

2. Contabilidad de costes. Analizaremos el grado de implementación de la contabilidad de costes y la extracción de conclusiones para la mejora de la gestión.

3. Ratios económicos. Analizaremos ratios de solvencia (a corto) y fuentes de financiación (a medio y largo plazo) por si hay recursos ociosos o posible situación de insolvencia a corto plazo o defectuosa financiación proponiendo mejoras o poniendo de manifiesto posibles riesgos. .

En materia de Análisis Operativo:

4. Modelo de gestión. Identificaremos las características que mejor definen el modelo de gestión que se sigue en el ente y su caracterización global, así como el grado de planificación.

5. Gestión de recursos humanos. Valoraremos si hay una adecuada asignación de funciones y competencias, tanto a unidades como a personas; así como comprobar la existencia de manuales de procedimientos de gestión interna.

6. Formación del personal. Verificaremos la existencia de políticas en materia de formación continua y su impacto en el desempeño.

7. Gestión patrimonial. Se verificará la existencia de instrumentos de gestión para las diferentes formas en que se manifiestan los recursos patrimoniales: inmovilizado, circulante, valores, derechos, etc.

8. Concluiremos sobre las principales debilidades y las correspondientes acciones de mejora para una mejor gestión y asignación futura de recursos.

Alcance:

En relación con la Auditoría Financiera de Cuentas Anuales el alcance del trabajo se ha establecido en base a lo dispuesto en la NIA-ES 320 sobre Importancia Relativa o Materialidad en la Planificación y Ejecución de la Auditoría, que es de obligado cumplimiento para nosotros.


En lo referente a la Auditoría de Cumplimiento y operativa, se han verificado cada uno de los puntos señalados en el Plan de Control Financiero con el alcance especificado en cada uno de ellos.

No obstante lo anterior, y en el caso de la Auditoría de cumplimiento y operativa hay que considerar que el alcance de nuestras pruebas y las limitaciones inherentes a todo sistema de control interno contable, no permiten que podamos asegurar que la totalidad de errores e irregularidades, deficiencias del sistema e incumplimientos de la normativa legal y fiscal, en el caso de que existieran, se hayan puesto de manifiesto en el curso de nuestro examen, por lo que no expresamos una opinión sobre si la totalidad del sistema de control interno contable establecido por la Dirección de la Sociedad ha sido permanentemente aplicado durante el ejercicio sujeto a nuestra revisión, al consistir el presente trabajo en una auditoría de

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5º 2 29005 Málaga



Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvE75bbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16	
Observaciones		Página	8/56	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvE75bbA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Regularidad, y no una Auditoría de Sistemas y Procedimientos, en donde el alcance del estudio y verificación del procedimiento administrativo de gestión financiera es exhaustivo.

Las Normas Técnicas de Auditoría nos obligan a someter a pruebas adecuadas todo aquello que pueda tener relevancia sobre las cuentas anuales en su conjunto. No es finalidad de la auditoría, ni por lo tanto, responsabilidad nuestra, identificar errores o irregularidades sin tal relevancia, ni de cualquier error o irregularidad cometido por los administradores, directores o personal, con independencia de que si alguna de estas circunstancias se pone de manifiesto como consecuencia de la realización de nuestro trabajo, se lo comunicamos a aquél órgano de la empresa que, encontrándose a un nivel superior al de la persona o personas que hubieran podido cometer tal error o irregularidad, tenga competencias para resolver la situación planteada.

III. Estructura del Presente Informe

A efectos de mayor claridad hemos estructurado el presente informe respetando la estructura establecida en el Plan Anual de Control Financiero para el ejercicio 2023 en lo que se refiere a la Auditoría de Cumplimiento y Operativa.

Anexo A: En el Informe de **Auditoría de Cumplimiento** exponemos nuestras conclusiones sobre los puntos objeto de verificación establecido en el Plan Anual de Control Financiero.


Anexo B: En el Informe de **Auditoría Operativa** exponemos nuestras conclusiones sobre los puntos objeto de verificación establecido en el Plan Anual de Control Financiero.

Anexo C: Legislación aplicable.

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ªPlanta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5º 2 29005 Málaga



Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvf75bbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16	
Observaciones		Página	9/56	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvf75bbA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Anexo A: Informe de Auditoría de Cumplimiento del ejercicio anual terminado 2022

En materia de personal:

PUNTO 1: Cumplimiento y adecuación a la Ley de Presupuestos Generales del Estado con especial atención a:

- Tasa de reposición
- Masa salarial
- Contratación temporal

Durante el presente ejercicio, la SMVM, S.L.U. dispone de personal propio de carácter temporal; se trata de una Técnico de Grado Superior en formación profesional en la especialidad de Administración y Gestión, que ha prestado sus servicios a la sociedad en los meses de Marzo a Septiembre. Hemos verificado el contrato de trabajo por obra y servicio determinado, su contratación y retribuciones cumplen con lo dispuesto en la Ley 22/2021 de 28 de diciembre.

Esta contratación cumple con lo establecido en el Real Decreto-ley 32/2021, de 28 de diciembre, de medidas urgentes para la reforma laboral, la garantía de la estabilidad en el empleo y la transformación del mercado de trabajo. Este Real decreto establece en su Disposición transitoria cuarta en relación al Régimen transitorio aplicable a los contratos de duración determinada celebrados desde el 31 de diciembre de 2021 hasta el 30 de marzo de 2022, lo siguiente, “Los contratos para obra y servicio determinado y los contratos eventuales por circunstancias del mercado, acumulación de tareas o exceso de pedidos, celebrados desde el 31 de diciembre de 2021 hasta el 30 de marzo de 2022, se regirán por la normativa legal o convencional vigente en la fecha en que se han concertado y su duración no podrá ser superior a seis meses”.

PUNTO 2: Cumplimiento en materia de horas extraordinarias de la normativa, de los convenios y de los contratos.

Durante el presente ejercicio, la única trabajadora de la SMVM, S.L.U. no ha realizado horas extras, por ello no le es de aplicación lo dispuesto en este punto.

PUNTO 3: Adecuación de las retribuciones al convenio colectivo en función de la estructura, relación de puestos de trabajo o instrumento de carácter similar.


El Convenio Colectivo aplicable a la SMVM, se adapta a las normativas legales vigentes siendo su periodo de vigencia desde el 1 de Enero de 2003 hasta el 31 de Diciembre de 2007, prorrogándose anualmente hasta la aprobación de un nuevo Convenio que lo sustituya.

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5ª 2 29005 Málaga

independent member of

bnfix.com

Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16	
Observaciones		Página	10/56	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Del trabajo de verificación de esta área consistente en la comprobación de la aplicación del Convenio Colectivo en la elaboración de las nóminas del personal, así como del procedimiento administrativo interno de confección de las nóminas, no se derivan incidencias.

Así mismo, hemos verificado las nóminas de la única trabajadora dentro del ejercicio 2022, para comprobar que todos los conceptos retributivos se adecuan a lo establecido en el Convenio al que se acoge la Sociedad.

PUNTO 4: Cumplimiento de la normativa en materia de contratación de personal, indefinido o temporal, y aplicación de los principios de publicidad, mérito, capacidad y libre concurrencia, con justificación del procedimiento selectivo aplicado.

Hemos comentado con la sociedad cuales son los procedimientos llevados a cabo en caso de necesidad de contratación de personal temporal y nos comentan que siguen lo regulado en el artículo 33 del Convenio Colectivo; el cual establece que, para la contratación de personal laboral en régimen eventual, se efectuarán pruebas objetivas y entrevistas personales.

A través de contrato menor 2021/06 cerraron el servicio de asistencia técnica en el proceso de selección de Técnico Superior en administración y Finanzas de formación profesional en Grado Superior con Auren Consultores SP, S.L.P.

Hemos verificado que el acceso de personal temporal respeta los principios de igualdad, publicidad, mérito y capacidad y la urgencia e inaplazabilidad del acceso a través de Informe de Necesidades de contratación y la aprobación de las bases reguladoras de la contratación por parte del Consejo de Administración de la SMVM en sesión celebrada el 9 de Noviembre de 2021.

En materia de contratación pública (cumplimiento de los requerimientos legales en relación a la contratación pública):

PUNTO 5. Correcta selección de los procedimientos de licitación atendiendo al objeto del contrato, su cuantía y demás circunstancias determinantes.

Durante este ejercicio los contratos suscritos por la sociedad han sido:

Nº EXPTE.	OBJETO	TIPO	ADJUDICATARIO	FECHA ADJUDICACION
2021/06 SV	Obras de 70 viviendas protegidas, locales comerciales, garajes y trasteros en la parcela R-5 del SUP-T8 "UNIVERSIDAD", Málaga.	Abierto Armonizado	OBRAS GENERALES DEL NORTE, S.A. y GRUPO FERSON-03, S.L., UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS, LEY 18/1982.	20/04/2022

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5ª 2 29005 Málaga



Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16	
Observaciones		Página	11/56	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

2021/07 SV	Obras de 69 viviendas protegidas, locales comerciales, garajes y trasteros en la parcela R-14 del SUP-T8 "UNIVERSIDAD", Málaga.	Abierto Armonizado	CONSTRUCCIONES SERROT, S.A.- HERYSAN 2007, S.L.-SARDALLA ESPAÑOLA, S.A., UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS, LEY 18/82.	20/04/2022
2021/08 SV	Contratación de una póliza de seguro de garantía decenal de daños a la edificación y trienal de estanqueidad para las promociones de viviendas en las parcelas R-10 y R-16 del SUP-T.8 "UNIVERSIDAD", de Málaga.	Abierto Simplificado	CAJA DE SEGUROS REUNIDOS, S.A.	05/04/2022
2021/09 SV	Servicio consistente en el Control Técnico, (OCT), de los Proyectos de Ejecución y de las obras para la construcción de 253 viviendas protegidas, garajes y trasteros a desarrollar en las parcelas R-10 y R-16 del SUP-T.8 "UNIVERSIDAD", de Málaga.	Abierto Simplificado	OCA INSPECCIÓN, CONTROL Y PREVENCIÓN, S.A.U.	28/07/2022
2021/10 SV	Contratación de una póliza de Seguro de Responsabilidad Civil de Administradores y Directivos de la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, S.L.	Abierto Simplificado	DUAL IBERICA RIESGOS PROFESIONALES, S.A.U.	06/06/2022
2022/03 SV	Servicio de dirección de obra, dirección de la ejecución de obra, dirección de infraestructura común de acceso a servicios de telecomunicaciones, y coordinación en materia de seguridad y salud durante la ejecución de las obras de 113 viviendas protegidas, aparcamientos y trasteros en la parcela R16 del S.U.P.-T8 "Universidad", Málaga	Negociado	RAFAEL MUÑOZ CARMONA	21/09/2022

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5ª 2 29005 Málaga

Independent member of
 DFK
REGISTRADOS
bnfix.com

Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvE75bbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16
Observaciones		Página	12/56
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvE75bbA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2022/04 SV	Servicio de dirección de obra, dirección de la ejecución de obra, dirección de infraestructura común de acceso a servicios de telecomunicaciones, y coordinación en materia de seguridad y salud durante la ejecución de las obras de 70 viviendas protegidas, aparcamientos y trasteros en la parcela R5 del S.U.P.-T8 "Universidad", Málaga.	Negociado	ARQUITECTOS R-5 SUP-T.8, UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS, LEY 18/1992	18/10/2022
2022/05 SV	Servicio de dirección de obra, dirección de la ejecución de obra, dirección de infraestructura común de acceso a servicios de telecomunicaciones, y coordinación en materia de seguridad y salud durante la ejecución de las obras de 140 viviendas protegidas, aparcamientos y trasteros en la parcela R10 del S.U.P.-T8 "Universidad", Málaga.	Negociado	JUAN MANUEL SÁNCHEZ LA CHICA Y D. ADOLFO DE LA TORRE PRIETO, UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS, LEY 18/1982 DE 26 MAYO	18/10/2022
2022/06 SV	Servicio de dirección de obra, dirección de la ejecución de obra, dirección de infraestructura común de acceso a servicios de telecomunicaciones, y coordinación en materia de seguridad y salud durante la ejecución de las obras de 69 viviendas protegidas, aparcamientos y trasteros en la parcela R14 del S.U.P.-T8 "Universidad", Málaga.	Negociado	D. Gonzalo Martínez Gómez, D. Vicente Prados Olleta y Dña. Susana Vera Ocete, Unión Temporal de Empresas, Ley 18/1982 de 26 de mayo	22/09/2022
2022/07 SV	Contratación póliza de seguro de garantía decenal de daños a la edificación y trienal de estanqueidad para la promoción de viviendas en la parcela R-14 del SUP-T.8 "UNIVERSIDAD", de Málaga.	Abierto Simplificado	CAJA DE SEGUROS REUNIDOS, S.A.	10/10/2022

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5ª 2 29005 Málaga

Independent member of
 DFK
bnfix.com

Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvE75bbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16
Observaciones		Página	13/56
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvE75bbA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2022/08 SV	Contratación póliza de seguro de garantía decenal de daños a la edificación y trienal de estanqueidad para la promoción de viviendas en la parcela R-5 del SUP-T.8 "UNIVERSIDAD", de Málaga.	Abierto Simplificado	CAJA DE SEGUROS REUNIDOS, S.A.	10/10/2022
2022/09 SV	Obras de 84 viviendas protegidas, locales comerciales, garajes y trasteros en la parcela R-1 del SUP-T8 "UNIVERSIDAD", Málaga.	Abierto Armonizado	DESIERTO	30/09/2022
CFO	Obras de construcción de 4 Viviendas Protegidas en la calle Arquitecto González Edo nº 12 de Málaga, a la empresa Obras y Reformas Braco S.L.		OBRAS Y REFORMAS BRACO, S.L.	

De la información suministrada en el modelo 347 de la SMVM hemos seleccionado las compras superiores a 40.000 euros y que detallamos en la siguiente tabla:

	Nombre	Importe anual	Expediente
1º	HERYSAN 2007 SL	276.014,30	2018/03
2º	SARDALLA ESPAÑOLA, S.A.	213.610,30	2019/02-SV
3º	OBRAS GENERALES DEL NORTE SA Y GRUPO FERSON 03 SL	855.364,80	2019/03-SV
4º	HELIOPOL, S.A.U. Y IELCO, SL	76.454,47	2021/02-SV
5º	GRUPO FERSON 03, S.L.	514.122,16	2021/03-SV
6º	UTE SARDALLA ESPAÑOLA, SA - CONSTRUCCIONES SERROT,	816.724,74	2021/07 SV
7º	JUNTA COMPENSACION SUPT8	89.360,68	

Hemos verificado toda la documentación relativa a los expedientes seleccionados a través de la Plataforma de Contratación del Estado: perfil de la SMVM.

1º.- Herysan 2007, S.L., es la sociedad adjudicataria del expediente 03/2018 para la Contratación de las Obras de construcción de 24 viviendas protegidas, aparcamientos, trasteros y locales en la parcela R2 Sector SUP. CA.3 Maqueda-Málaga, en la calle Lingüista Lázaro Carreter nº 37 de Málaga.

Promoción terminada y de la que hemos verificado los 24 contratos de alquiler con opción a compra firmados en el 2022 (por el total de viviendas de la promoción).

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5º 2 29005 Málaga



Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvE75bbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16
Observaciones		Página	14/56
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvE75bbA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2º.- Esta sociedad, Sardalla Española, S.A., es la empresa adjudicataria de la construcción de las viviendas de c/ Zurbarán y camino de San Rafael, adjudicación realizada en el ejercicio 2019 bajo el número de expediente 01/2019 SV y 02/2019 SV. Formalización del contrato con fecha 10 de Julio de 2020.

Continúan en 2022 los trabajos en ambas promociones, Zurbarán y San Rafael; siendo al cierre del ejercicio el avance del 86% y 96% respectivamente.

3º.- La UTE Obras Generales del Norte, S.A. y Grupo Ferson 03, S.L. es la adjudicataria para la ejecución de la obra de construcción de 35 viviendas protegidas, aparcamientos, trasteros y locales comerciales en la Avenida Ingeniero José María Garnica nº8. Adjudicada en el ejercicio 2020 con el número de expediente 2019-03 SV y contrato formalizado con fecha 26 de Enero de 2021.

Continúan los trabajos en 2022 alcanzando un 45% de ejecución.

4º.- El contrato de obras de 140 viviendas protegidas, aparcamientos, trasteros y locales en la parcela R-10 y de 113 viviendas protegidas, aparcamientos, trasteros y locales en la parcela R-16, ambas del SUP-T8 "Universidad", Málaga; con número de expediente 2021-02 SV, adjudicado a Heliopol S.A.U. e IELCO, S.L. UTE, se adjudicó en 2021 y ha comenzado a ejecutarse a final de 2022, siendo el avance al cierre del ejercicio prácticamente nulo.

5º.- Dragados, S.A. fue la sociedad adjudicataria del expediente 01/2017 para la Contratación de las Obras de construcción de 38 viviendas protegidas, aparcamientos y trasteros en la calle Estrella de Mar nº18 de Málaga, con número de expediente 1/2017. Expediente que fue objeto de revisión en nuestra auditoria de cumplimiento del ejercicio 2017. Posteriormente, el 14 de Julio de 2020, se autorizó la cesión del contrato de obras a Grupo Ferson 03, S.L. En el ejercicio 2021 verificamos la modificación del contrato de obra en cuanto a modificación del importe económico, ampliación del plazo de ejecución y ampliación de la garantía definitiva. Todo ello justificado con la documentación correspondiente donde se especifica causas de la modificación, en cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 205 de la LCSP y los requisitos legales, así como la tramitación establecida en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, concretamente en su cláusula 28, y en la normativa de aplicación. A finales de este ejercicio 2022 se ha certificado el final de obra por el arquitecto y director de obra Antonio Luis García-Fresneda Hernández.


6º.- La UTE Construcciones Serrot, S.A. - Herysan 2007, S.L. - Sardalla Española, S.A. es la adjudicataria del expediente 2021/07 SV de la construcción de Obras de 69 viviendas protegidas, locales comerciales, garajes y trasteros en la parcela R-14 del SUP-T8 "UNIVERSIDAD", Málaga.

El procedimiento de adjudicación comenzó en 2021 y es en 2022 cuando se adjudica y formaliza el contrato. En 2022 comienzan los trabajos de obra y al cierre del ejercicio tenemos un avance del 13,20% aproximadamente.

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5º 2 29005 Málaga



Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16	
Observaciones		Página	15/56	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

7º.- Importes facturados por la Junta de Compensación SUP-T8 U.E. II "UNIVERSIDAD" a la SMVM por derrama de gastos aprobados en Asamblea General celebrada con fecha 3 de Marzo de 2022.

Se trata de gastos que no proceden de expedientes de contratación ni de gastos de personal, pero que por su cuantía hemos seleccionado en el muestreo del modelo 347.

Hemos verificado las dos facturas emitidas por la Junta de Compensación a la SMVM y el Acta donde se aprueba en Asamblea la derrama. Dicha Junta se constituyó según escritura pública número de protocolo 927 el día 08 de Febrero de 2006.

Realizamos un segundo muestreo de los contratos mayores basándonos en el listado publicado en el portal de transparencia de la sociedad en el apartado de licitaciones. Tomamos aquellos de importe adjudicado más significativo, añadiendo a nuestro análisis tres expedientes; uno de obra y dos de servicios:

- Contrato de Obras de 70 viviendas protegidas, locales comerciales, garajes y trasteros en la parcela R-5 del SUP-T8 "UNIVERSIDAD", Málaga, con número de expediente 2021/06 SV, adjudicado a Obras Generales del Norte, S.A. y Grupo Ferson-03, S.L., Unión Temporal de Empresas, ley 18/1982.

- Servicio de dirección de obra, dirección de la ejecución de obra, dirección de infraestructura común de acceso a servicios de telecomunicaciones, y coordinación en materia de seguridad y salud durante la ejecución de las obras de 113 viviendas protegidas, aparcamientos y trasteros en la parcela R16 del S.U.P.-T8 "Universidad", Málaga. Con número de expediente 2022/03 SV, adjudicado a Rafael Muñoz Carmona.


- Servicio de dirección de obra, dirección de la ejecución de obra, dirección de infraestructura común de acceso a servicios de telecomunicaciones, y coordinación en materia de seguridad y salud durante la ejecución de las obras de 140 viviendas protegidas, aparcamientos y trasteros en la parcela R10 del S.U.P.-T8 "Universidad", Málaga. Con número de expediente 2022/05 SV, adjudicado a Juan Manuel Sánchez la Chica Y D. Adolfo de la Torre Prieto, UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS, LEY 18/1982 DE 26 MAYO.

De los tres expedientes no se ha facturado nada en 2022 pues el avance de las obras es prácticamente nulo. Al igual que con los expedientes seleccionados por el modelo 347; hemos verificado el expediente completo a través de la Plataforma de Contratación del Estado: perfil de la SMVM; que contiene, entre otros documentos; informe de necesidad, anuncio licitación, pliego administrativo, anuncio adjudicación, facturas, contrato firmado...

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5ª 2 29005 Málaga



Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPv£75bbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16	
Observaciones		Página	16/56	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPv£75bbA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

PUNTO 6. Adecuada aplicación del procedimiento de contrato menor.

Durante este ejercicio los contratos suscritos por la sociedad han sido:

Nº EXP	TIPO	OBJETO	ADJUDICATARIO	FECHA ADJUDICACIÓN
01/2022	SERVICIO	Administración vertical y horizontal de 4 viviendas sita en C/ Arquitecto González Edo	MILAGRO LEON, S.L.	19/01/2022
2/2022	SERVICIO	Dirección de Obra Proyecto Modificado de 38 Vvdas, Aparcamientos y Trasteros C/Estrella de Mar 18	ANTONIO LUIS GARCÍA-FRESNEDA HERNÁNDEZ, ARQUITECTO	07/03/2022
3/2022	OBRA	Reparación de la cubierta C/Avenida Rosaleda nº 23	OBRAS Y REFORMAS BRACO, S.L.	27/01/2022
4/2022	SERVICIO	Honorarios Profesionales Proc. Ordinario Jdo 1ª Instancia nº 8 por Prius Consultoría y Gestión frente a SMVM,S.L.	MARIA VICTORIA FAJARDO URDIALES	17/02/2022
5/2022	OBRA	Instalación de red baja tensión promoción 16 Vvdas Protegidas, garages, trasteros y local c/Calvo	COMABE, S.A.	19/03/2022
6/2022	SERVICIO	Contratación Valora Prevención S.L.U Prevención Riesgos Laborales del personal laboral de la empresa	VALORA PREVENCIÓN S.L.U.	23/03/2022
07/2022	SERVICIO	VIGILANCIA Y GUARDERÍA EN LA OBRA 4 VVDAS EN C/ARQUITECTO GONZALEZ EDO 12,	Obras y Reformas Braco S. L.	16/05/2022
08/2022	SERVICIO	ADMINISTRADOR VERTICAL Y HORIZONTAL COMUNIDAD C/CALVO 7-9	MILAGROS LEON, S.L.	26/05/2022
09/2022	SERVICIO	DESARROLLAR LA ADAPTACION DEL SOFTWARE PARA QUE GENERE FICHERO XML DE CUENTAS MODELO XSD MODELO PYMES Y MICROEMPRESAS	EXPRIVIA, S.L.	20/06/2022
10/2022	SERVICIO	Administración vertical y horizontal de la promoción Maqueda	MARÍA ISABEL ORELLANA GIL	22/07/2022
11/2022	SERVICIO	Vigilancia y protección de bienes en la promoción de 16 vp Calvo	GOLEMAN SECURITY, S.L.	16/09/2022
12/2022	SERVICIO	Limpieza General viviendas y zonas comunes promoción 16 viviendas Calvo	IRC Servicios y Obras, S.L.	14/10/2022

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ªPlanta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5ª 2 29005 Málaga



Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvE75bbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16
Observaciones		Página	17/56
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvE75bbA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



13/2022	SERVICIO	Alquiler equipo acto entrega de llaves promoción Calvo	Ocio y Cultura La Fábrica, S.L.	15/09/2022
14/2022	SERVICIO	Vigilancia y protección de bienes en la promoción de 16 vp Calvo	GOLEMAN SECURITY, S.L.	20/09/2022
15/2022	SERVICIO	Consultoría y Asistencia por Organismo de Control Técnico (OCT) relativo a cimentación y cubiertas, requerido para la suscripción de Póliza de Seguro Decenal de la promoción R5 del SUP T.8 Universidad	C&F Ingeniería de la Edificación y Patología	19/10/2022
16/2022	SERVICIO	Consultoría y Asistencia por Organismo de Control Técnico (OCT) relativo a cimentación y cubiertas, requerido para la suscripción de Póliza de Seguro Decenal de la promoción R14 del SUP T.8 Universidad	C&F Ingeniería de la Edificación y Patología	19/10/2022
17/2022	OBRAS	Obras reparación defectos acabado en viviendas y zonas comunes promoción Calvo	CFVC Construcciones, S.L.	14/10/2022
18/2022	SERVICIO	Vigilancia y protección de bienes en la promoción de 16 vp Calvo	GOLEMAN SECURITY, S.L.	21/11/2022
19/2022	SERVICIO	Seguro contra riesgos de incendios y daños sobre la obra de la promoción Calvo	GENERALI ESPAÑA, S.A.	18/11/2022
20/2022	SERVICIO	Servicio de Consultoría Creativa y de Comunicación, paneles y videos para stand SIMED	Ñ DE DISEÑO S.L.	02/12/2022

En cuanto al análisis de los contratos menores, de manera acumulada por licitador, ninguno supera en importe y tiempo, los límites establecidos, para no ser considerado contrato menor.

El único licitador que mantiene el mismo objeto, adjudicado en diferentes contratos, es Goleman Security, S.L. por "Vigilancia y protección de bienes en la promoción de 16 vp Calvo" debido a la ampliación temporal del servicio contratado.

Este es un contrato de vigilancia de la promoción para evitar ocupaciones irregulares en el periodo entre la entrega de las viviendas a los arrendatarios y la ocupación efectiva de las viviendas por los titulares de las mismas. Los retrasos en la ocupación detectados por: la tramitación de las altas de suministros de las compañías de luz agua y gas, mudanzas, adecuación de cocinas y baños y demás, y para evitar graves perjuicios a los interesados y por ende a la sociedad, motivó que se debiera mantener el Servicio más tiempo de lo inicialmente estimado. En ningún caso se superó, ni individualmente ni en su conjunto el plazo del año ni el umbral de 15.000.-euros.

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5ª 2 29005 Málaga



Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvE75bbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16	
Observaciones		Página	18/56	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvE75bbA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Hemos tomado una muestra de cuatro contratos (dos de obra y dos de servicios) cuyo importe adjudicado (IVA excluido) supere los 10.000€ y hemos verificado la documentación soporte de los expedientes:

Nº EXP	TIPO	OBJETO	IMPORTE ADJUDICACIÓN IVA EXCLUIDO	ADJUDICATARIO	FECHA ADJUDICACIÓN
2/2022	SERVICIO	Dirección de Obra Proyecto Modificado de 38 Vvdas, Aparcamientos y Trasteros C/Estrella de Mar 18	14.150,00 €	ANTONIO LUIS GARCÍA-FRESNEDA HERNÁNDEZ, ARQUITECTO	07/03/2022
5/2022	OBRA	Instalación de red baja tensión promoción 16 Vvdas Protegidas, garages, trasteros y local c/Calvo	18.446,50 €	COMABE, S.A.	19/03/2022
10/2022	SERVICIO	Administración vertical y horizontal de la promoción Maqueda	11.122,29 €	MARÍA ISABEL ORELLANA GIL	22/07/2022
17/2022	OBRA	Obras reparación defectos acabado en viviendas y zonas comunes promoción Calvo	39.930,45 €	CFVC Construcciones, S.L.	14/10/2022

PUNTO 7. Adecuada, suficiente y motivada justificación de la necesidad del contrato y de la capacidad y competencia para contratar por parte del ente.


En cumplimiento de la 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, hemos verificado:

De los contratos menores seleccionados, confirmamos la adecuada aplicación del procedimiento de contrato menor. Dentro de cada expediente hemos podido verificar la petición y autorización del gasto donde se justifica la necesidad de cada contratación y se manifiesta entre otros puntos, que la persona física o jurídica a la que se propone la contratación tiene capacidad para obrar y habilitación profesional o empresarial para realizar la prestación objeto del contrato y no está incurso en causa de prohibición para contratar, y que no ha suscrito más contratos menores con la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga que individual o conjuntamente supere el importe de 40.000€ IVA excluido (en caso de contratos de obras) o de 15.000€ IVA excluido (en caso de contratos de suministro o de servicios) en este ejercicio.

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5ª 2 29005 Málaga



Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPv£75bbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16	
Observaciones		Página	19/56	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPv£75bbA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

De los contratos mayores seleccionados, confirmamos la idoneidad del procedimiento de licitación empleado. De los siete contratos de obra analizados, todos ellos se han licitado por procedimiento de contratación abierto; y de los dos contratos de servicios analizados, todos ellos se han licitado por procedimiento de contratación negociado sin publicidad; en base a los umbrales establecidos en la LCS2017.

Hemos verificado la necesidad de los contratos celebrados, según los Informes de necesidad publicados en cada uno de los expedientes, y las manifestaciones del adjudicatario de no estar incurso en causa de prohibición para contratar con la Administración, conforme a lo dispuesto en el art. 71 de la 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.

ADJUDICATARIO	HERYSAN 2007 SL	SARDALLA ESPAÑOLA, S.A.	UTE OBRAS GENERALES DEL NORTE, S.A. Y GRUPO FERSON 03, S.L.	HELIOPOL, S.A.U. E IELCO, S.L., UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS.	GRUPO FERSON 03, S.L.
PROCEDIMIENTOS: ABIERTO, RESTRINGIDO Y NEGOCIADO	ABIERTO	ABIERTO	ABIERTO	ABIERTO	ABIERTO
TIPO DE CONTRATO	OBRA	OBRA	OBRA	OBRA	OBRA
VALOR ESTIMADO	2.383.131,02 €	569.826,02 €	3.500.111,90 €	27.483.925,92 €	3.010.326,24 €

ADJUDICATARIO	OBRAS GENERALES DEL NORTE, S.A. y GRUPO FERSON-03, S.L., UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS.	CONSTRUCCIONES SERROT, S.A.- HERYSAN 2007, S.L.-SARDALLA ESPAÑOLA, S.A., UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS.	RAFAEL MUÑOZ CARMONA	JUAN MANUEL SÁNCHEZ LA CHICA Y D. ADOLFO DE LA TORRE PRIETO, UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS.
PROCEDIMIENTOS: ABIERTO, RESTRINGIDO Y NEGOCIADO	ABIERTO	ABIERTO	NEGOCIADO SIN PUBLICIDAD	NEGOCIADO SIN PUBLICIDAD
TIPO DE CONTRATO	OBRA	OBRA	SERVICIO	SERVICIO
VALOR ESTIMADO	7.768.198,03 €	6.587.033,18 €	212.582,20 €	243.956,72 €

En los expedientes seleccionados, el Órgano contratante para los contratos mayores es el Consejo de Administración y para los contratos menores es el Director-Gerente D. José María López Cerezo, que interviene en nombre y representación de la sociedad, en virtud de la

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5ª 2 29005 Málaga



Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvE75bbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16
Observaciones		Página	20/56
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvE75bbA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



escritura de poder otorgada en Málaga, el día 12 de mayo de 2011, ante el Notario del Ilustre Colegio de Andalucía, D. Martín Antonio Quilez Estremera, nº 766 de su Protocolo.

Desde 2021 en adelante, la información sobre contrataciones de la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga se publica en la sección de Documentos del Perfil del Contratante de la Plataforma de Contratación del Estado.

PUNTO 8. Suficiente justificación de la adecuación del precio de los contratos al de mercado y justificación de aquél en base a los costes de ejecución.

En los contratos menores seleccionados hemos podido comprobar que el precio es adecuado para el efectivo cumplimiento del contrato mediante la correcta estimación de su importe, atendiendo al precio general de mercado, en el momento de fijar el importe del gasto, de conformidad con lo establecido en el artículo 102 de la LCSP17 y en el momento de la selección de la empresa adjudicataria.

El grueso de las licitaciones de la SMVM son los contratos de obra. Dentro del anuncio de licitación se establece un precio al contrato.

Dentro del contrato firmado se establece que se ha elaborado el Proyecto para definir el objeto del contrato de ejecución de dichas obras, conforme a lo preceptuado en el artículo 231 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del sector Público, en cumplimiento de que la adjudicación de un contrato de obras requerirá la previa elaboración, supervisión, aprobación y replanteo del correspondiente proyecto que definirá con precisión el objeto del contrato.

El valor estimado de cada contrato de obra (precio del contrato), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 101 de la Ley 9/2017, de contratos del Sector Público, viene determinado por el importe del presupuesto base de licitación, el cual es adecuado para el efectivo cumplimiento del contrato. En dicho precio se considerarán incluidos los demás impuestos, tasas y arbitrios aplicables, así como los cánones de cualquier índole, que sean de aplicación, y todos los gastos que se originen para el adjudicatario del contrato como consecuencia del cumplimiento de las obligaciones contempladas en el Pliego, como son los generales, financieros, beneficios, seguros, desplazamiento, personal a su cargo e impuestos.

En materia de instrumentación:

PUNTO 9. Cumplimiento de los requerimientos legales en materia de realización de actividades por encargo a medio propio personalizado por parte del Ayuntamiento u otra entidad pública.


La SMVM tiene la consideración de medio propio instrumental y servicio técnico del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, según se establece en sus Estatutos en el artículo 1.

Así mismo, en el artículo 4 de los Estatutos se define el objeto de la sociedad como sigue:

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5º 2 29005 Málaga



Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16	
Observaciones		Página	21/56	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

“La sociedad servirá con objetividad los intereses generales propios del municipio de Málaga. según la legislación local y la urbanística, dedicándose a la promoción de viviendas protegidas en régimen de mercado, para atender la demanda de los sectores de la población con menor poder adquisitivo o mayores necesidades procurando su distribución equilibrada en el territorio y favorecer la integración social.

Todo ello al amparo de la competencia en la promoción y gestión de viviendas del Excmo. Ayuntamiento de Málaga establecidas a tenor del artículo 9.2 de la Ley 5/2010 de 11 de junio de Autonomía Local de Andalucía, así como del Artículo 25, 2 b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.”

Y se añade:

“Además, la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga Sociedad Limitada, podrá, en su consideración de medio propio del Ayuntamiento de Málaga, realizar otras actuaciones que, sin estar previstas en el plan plurianual, le sean encomendadas con una financiación complementaria suficiente y que serán aprobadas por el Consejo de Administración, que solo podrá rechazarlas por financiación insuficiente, quedar fuera del objeto o fines de la sociedad, imposibilidad técnica u otras causas similares debidamente justificadas.”

Por tanto, entendemos que el objeto social, en sí mismo, al encontrarse al amparo de la competencia en la promoción y gestión de viviendas del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, entra dentro de la consideración de medio propio.

De otra parte, en relación al apartado 2 del artículo 32 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, en el que se recogen los cuatro requisitos que debe cumplir todo medio propio, se ha comprobado que:

- a) Se cumple con la exigencia de que el Ayuntamiento ejerce sobre la sociedad un control, directo o indirecto, análogo al que ostentaría sobre sus propios servicios o unidades.
- b) Se cumple con la exigencia de que el 80% de las actividades de la sociedad se lleven a cabo en el ejercicio de los cometidos que le han sido confiados por el poder adjudicador durante los tres últimos ejercicios.
- c) Se cumple que la totalidad del capital es de titularidad municipal.
- d) Se cumple la exigencia de que los Estatutos recojan la consideración de la sociedad como medio propio.


Con todo ello, podemos concluir diciendo que la sociedad mantiene la consideración de medio propio personificado del Ayuntamiento de Málaga pues cumple todos y cada uno de los requisitos marcados por la Ley 9/2017, en relación al apartado 2 del artículo 32.

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5ª 2 29005 Málaga



Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16
Observaciones		Página	22/56
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



En materia de convenios de colaboración:

PUNTO 10. Cumplimiento de los requerimientos legales con especial atención al objeto, la capacidad para convenir, impacto en el mercado y no corresponderse con una prestación de naturaleza contractual según la legislación en materia de contratación pública.

Durante el presente ejercicio, la SMVM, S.L.U. no ha celebrado ningún convenio de colaboración, por ello no le es de aplicación lo dispuesto en este punto.

En materia de tarifas:

PUNTO 11. Adecuación de las tarifas aplicadas a las autorizadas según su naturaleza, así como la correcta aprobación de las mismas por los órganos competentes.

La sociedad fija los precios de las viviendas, aparcamientos, trasteros y locales comerciales siguiendo las directrices fijadas en la resolución correspondiente a cada promoción de manera específica.

En este ejercicio 2022 se han obtenido ingresos ordinarios, por su actividad, provenientes de dos vías:

- Ventas de local comercial y seis plazas de aparcamiento de la promoción en C/Calvo; de los que hemos verificado las escrituras públicas.

El Director Gerente de la SMVM mediante decreto de fecha 28 de Mayo de 2021, aprobó el expediente de contratación para la enajenación, mediante subasta pública, por procedimiento abierto sujeto a regulación armonizada, de un local comercial y diez plazas de aparcamiento.

Con fecha 06 de Octubre de 2021 se emite resolución del Director Gerente en la que declara desierta la licitación. Con fecha 26 de Noviembre de 2021, por resolución del Director Gerente se aprueba la enajenación del local y las plazas de parking por procedimiento de adjudicación directa.


- Alquiler del total de viviendas de las siguientes promociones: cuatro viviendas en Arquitecto González Edo, veinticuatro viviendas en Lingüista Lázaro Carreter y dieciséis viviendas en Calvo. Hemos verificado los contratos de arrendamiento con opción a compra.

La renta mensual corresponde entre el 3,20% y el 4% del precio máximo de referencia vigente en el momento de la calificación provisional. Y en el caso de ejercitar la opción de compra, el precio de venta será el precio de viviendas protegidas en venta de nueva construcción en el momento de la transmisión.

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5ª 2 29005 Málaga



Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16	
Observaciones		Página	23/56	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

En materia de endeudamiento:

PUNTO 12. Cumplimiento de los requerimientos legales con especial atención a lo prevenido en el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

La Sociedad nos ha facilitado los datos declarados en la Central de Información de Riesgos (CIR) del Banco de España a 31/12/2022, donde se reflejan los préstamos que tiene concedidos. Esos datos nos han servido en la base del cálculo de los ratios económicos del punto 3, dentro del análisis en materia del Control de Eficacia, en la Auditoría Operativa.

En la Auditoría Financiera se ha comprobado que la SMVM se encuentra al corriente de sus obligaciones con la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT) mediante certificado emitido por la Delegación de Málaga y con la Tesorería General de la Seguridad Social mediante certificado de estar al corriente en las obligaciones de Seguridad Social.

La Sociedad cumple con los requerimientos legales establecidos en el 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.

En materia de revisión:

PUNTO 13. Se abordará una revisión sobre las actuaciones abordadas en relación a incumplimientos, deficiencias, debilidades o errores detectados en anteriores auditorías.


Con fecha, 10 de Junio de 2022, emitimos nuestro Informe Complementario de Auditoria de Cumplimiento del ejercicio 2021 en el que no fue necesaria la proposición de medidas u observaciones a tener en cuenta para este ejercicio.

Así mismo, no se produjeron salvedades en el informe de auditoría financiera de fecha 12 de Abril de 2022, ni por consiguiente pueden derivarse por parte de la sociedad discrepancia con respecto al contenido del mismo.

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ªPlanta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5º 2 29005 Málaga



Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16	
Observaciones		Página	24/56	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

**Anexo B: Informe de Auditoría Operativa del ejercicio anual terminado
2022**

En materia de Control de Eficacia:

PUNTO 1. Grado de cumplimiento de objetivos, desviaciones presupuestarias y comparativa de coste con rendimiento de los servicios.

Hemos verificado:

- a. El presupuesto aprobado para el año 2022, en el que se describen los objetivos a alcanzar a nivel de gastos de la actividad, ingresos de la actividad, aportaciones municipales e inversiones.


El presupuesto aprobado de la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga S.L. (SMVM) para el ejercicio 2022 se presenta en formato presupuestario mostrándose, por un lado, el presupuesto de ingresos por un total de 25.077.086,95 euros y, por otro, el presupuesto de gastos por idéntico importe. Esta presentación está adaptada a la normativa presupuestaria aplicable a las entidades locales, según Orden EHA/3565, de 3 de diciembre, por la que se aprueba la estructura de los presupuestos de las entidades locales; en concreto en su clasificación económica a nivel de capítulos, diferenciándose las operaciones corrientes de las de capital y las financieras de las no financieras. Igualmente consta el desarrollo de las aplicaciones presupuestarias; en lo que respecta al presupuesto de gastos, en su clasificación por programas (a nivel de programas) y en su clasificación económica (a nivel de subconceptos); y en lo que respecta al presupuesto de ingresos en su clasificación económica (a nivel de subconceptos).

Por tanto, en términos presupuestarios, la entidad presenta un estado presupuestario equilibrado.

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5º 2 29005 Málaga



Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvf75bbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16	
Observaciones		Página	25/56	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvf75bbA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Igualmente consta el resultado de explotación previsional, que se resume como a continuación se detalla:


PRESUPUESTO 2022	
GASTOS	IMPORTE
Sueldos y Salarios	111.975,27
Seguridad social	32.952,40
Otros gastos sociales	0,00
Alquileres	6.000,00
Material de oficina	1.500,00
Energía eléctrica	1.000,00
Agua	500,00
Otros suministros	0,00
Otros seguros	12.500,00
Tributos	358.098,71
Publicidad y propaganda	3.000,00
Limpieza	1.000,00
Otros trabajos realizados por otras empresas y otros profesionales	214.200,00
Gastos financieros préstamos	169.309,52
Devolución Principal	161.480,00
Ejecución Material de Obra	24.003.571,05
TOTAL GASTOS	25.077.086,95
INGRESOS	IMPORTE
Transferencias corrientes	0,00
Ingresos por ventas	2.708.887,66
Renta de inmuebles producto de arrendamiento de fincas urbanas	260.849,60
Transferencias de capital del Excmo. Ayto. de Málaga, Admón Gral del Estado y de la JJAA	8.499.640,11
Subvenciones de capital de la GMU	0,00
Préstamos	13.607.709,58
TOTAL INGRESOS	25.077.086,95
SUPERAVIT/DEFICIT EXPLOTACIÓN	-

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5ª 2 29005 Málaga

Independent member of

bnfix.com

Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvf75bbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16	
Observaciones		Página	26/56	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvf75bbA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Se presenta en este caso, en términos de resultado de explotación, un estado previsional equilibrado en sus gastos e ingresos.

Los importes totales del presupuesto de gastos e ingresos y los que figuran en el estado provisional de la cuenta de explotación coinciden al no existir imputaciones a gastos o ingresos de naturaleza presupuestaria que no tienen reflejo contable, o gastos o ingresos de naturaleza contable que no tengan la consideración de presupuestarios. Es necesario indicar que en este ejercicio se han incluido 3.159.358,76 euros de aportación municipal (Patrimonio Municipal de Suelo gestionado por la Gerencia Municipal de Urbanismo), como transferencia de capital del Ayuntamiento de Málaga para financiar gastos de las promociones R1, R5, R10, R14 y R16 de Universidad, conforme al acuerdo plenario de 16 de diciembre de 2020. Dentro de las transferencias de capital, también encontramos ingresos por 5.340.281,35 euros (4.629.237,00 euros de la Administración General del Estado y 711.044,35 euros de la Administración General de la Junta de Andalucía), con el mismo fin; financiar gastos para la construcción de las promociones R1, R5, R10, R14 y R16 de Universidad.

Conciliación del Estado de Gastos:

En el estado de gastos del Resultado de Explotación Provisional se han considerado como gasto, importe por cantidad igual a 24.003.571,05 euros, representativas de las ejecuciones materiales de obra previstas para el ejercicio, así como, la amortización de una parte del capital del préstamo concedido por la entidad bancaria Tríodos Bank para la promoción de C/Calvo. Desde un punto de vista contable la ejecución material de las obras se registra como Existencias y la amortización del préstamo minorará el pasivo corriente.

Descripción del Gasto	Importe
* Ejecución Material de Obra	24.003.571,05
TOTAL	24.003.571,05

La conciliación es la siguiente:

Presupuesto de Gastos del 2022	Importe
+ Gastos Contables y no presupuestarios Estado previsional de Gastos en Presupuesto SMVM	25.077.086,95
- A deducir de Ejecución Material	-24.003.571,05
- A deducir de Devolución Principal	-161.480,00
TOTAL	912.035,90

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5ª 2 29005 Málaga

Independent member of

bnfix.com

Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvf75bbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16
Observaciones		Página	27/56
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvf75bbA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Conciliación del Estado de Ingresos:

Se hace constar que en la determinación del estado previsional del resultado de explotación se han incorporado los préstamos recibidos para financiación de inversiones, es decir, ingresos que en el presupuesto municipal aprobado figuran como ingresos de naturaleza financiera.

Igualmente se ha incorporado en el estado la transferencia de capital por 8.499.640,11 euros:

Del Ayuntamiento de Málaga por 3.159.358,76 euros para financiar gastos de las promociones R1, R5, R10, R14 y R16 de Universidad;

Y 5.340.281,35 euros; 4.629.237,00 euros de la Administración General del Estado y 711.044,35 euros de la Administración General de la Junta de Andalucía; con el mismo fin, financiar gastos para la construcción de las promociones R1, R5, R10, R14 y R16 de Universidad.

Descripción del Ingreso	Importe
* Préstamos	13.607.709,58
* Transferencias de capital del Excmo. Ayto. de Málaga, Admón Gral del Estado y de la JJAA	8.499.640,11
TOTAL	22.107.349,69

La conciliación es la siguiente:

Presupuesto de Ingresos del 2022	Importe
+ Ingresos Contables y no presupuestarios Estado previsional de Ingre	25.077.086,95
- A deducir operaciones de capital	-13.607.709,58
- A deducir de subvenciones de capital	-8.499.640,11
TOTAL	2.969.737,26
CUENTA DE EXPLOTACIÓN PROVISIONAL -2.057.701,36	

Por tanto, incorporando estos ajustes al resultado de explotación previsional, el resultado previsto sería positivo en cantidad igual a 2.057.701,36 euros.

Si tenemos en cuenta la baja del coste de las ventas, mediante la variación de existencias del ejercicio, el resultado positivo ajustado sería 161.480 euros, tal como se refleja en el resultado comparativo del siguiente punto.

Para verificar la correcta cuantificación de la variación de existencias presupuestada, comprobamos una correlación entre previsión y realidad en cuanto al margen de las ventas, que se mantiene en el 30%:


Margen de ventas = (Precio de Venta - Coste de compra) / Precio de venta

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5ª 2 29005 Málaga

Independent member of

bnfix.com

Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16	
Observaciones		Página	28/56	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

	REAL	PRESUPUESTADO
Ingresos CN	579.729,31	2.969.737,26
Alquileres	40.772,43	260.849,60
Ventas viviendas	538.956,88	2.708.887,66
Coste de las ventas	-372.615,25	-1.896.221,36
	30,86%	30,00%

b. En qué grado se han alcanzado los objetivos prefijados.

En la tabla adjunta presentamos la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022 comparativa con la cuenta de explotación presentada en los presupuestos de la sociedad.

En ella, se ponen de manifiesto las desviaciones en valor absoluto y en variación relativa respecto de los presupuestos aceptados.

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ªPlanta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5º 2 29005 Málaga



Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16	
Observaciones		Página	29/56	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

CUENTA	OPERACIONES CONTINUADAS	EJECUTADO 2022	PRESUPUESTO 2022	DESVIACION	VARIACION RELATIVA
A) OPERACIONES CONTINUADAS					
700, 701, 702, 703, 704, 705, (706), (707), (708), (709)	1. Importe neto de la cifra de negocios	579.729,31	2.969.737,26	-2.390.007,95	-412,26%
(6930), 71*, 7930	2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	-372.615,25	-1.896.221,36	1.523.606,11	-408,90%
73	3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	0,00	0,00	0,00	0,00%
(600), (601), (602), 606, (607), 608, 609, 61*, (6931), (6932), (6933), 7931, 7932, 7933 (606, 611)	4. Aprovisionamientos	186.767,28	0,00	186.767,28	100,00%
	a) Consumo de mercaderías	-3.114.030,80	0,00	-3.114.030,80	100,00%
	b) Consumo de materias primas y otros consumibles	3.583.574,57	0,00	3.583.574,57	100,00%
(607)	c) Trabajos realizados por otras empresas	-282.776,49	0,00	-282.776,49	100,00%
	d) Deterioro de mercaderías, mat. Primas y otros aprovis.	0,00	0,00	0,00	0,00%
740, 747, 75	5. Otros ingresos de explotación	0,00	0,00	0,00	0,00%
	a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	0,00	0,00	0,00	0,00%
	b) Subvenciones de explotación incorporadas al rtdo ejerc. (Subvención Municipal)	0,00	0,00	0,00	0,00%
(64)	6. Gastos de personal	-22.548,43	-144.927,67	122.379,24	-542,74%
	a) Sueldos salarios y asimilados	-17.070,98	-111.975,27	94.904,29	-555,94%
	b) Indemnizaciones	0,00	0,00	0,00	0,00%
	c) Cargas sociales	-5.477,45	-32.952,40	27.474,95	-501,60%
	d) Otros gastos sociales	0,00	0,00	0,00	0,00%
	e) Provisiones	0,00	0,00	0,00	0,00%

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5ª 2 29005 Málaga

Independent member of

bnfix.com

Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPv£75bbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16
Observaciones		Página	30/56
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPv£75bbA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



CUENTA	OPERACIONES CONTINUADAS	EJECUTADO 2022	PRESUPUESTO 2022	DESVIACION	VARIACION RELATIVA
(62), (631), (634), 636, 639, (65), (694), (695), 794, 7954	7. Otros gastos de explotación	-271.979,21	-597.798,71	325.819,50	-119,80%
	a) Servicios exteriores:	-179.505,40	-239.700,00	60.194,60	-33,53%
	b) Tributos	-92.473,81	-358.098,71	265.624,90	-287,24%
	c) Pérdidas, deterioro y var. de provisiones operaciones comerciales	0,00	0,00	0,00	0,00%
	d) Otros gastos de gestión corriente	0,00	0,00	0,00	0%
(68)	8. Amortización del Inmovilizado	-7.031,41	0,00	-7.031,41	100,00%
746	9. Imputación de subvenciones de inm. No financ y otras.	94.625,34	0,00	94.625,34	100,00%
7951, 7952, 7955, 7956	10. Exceso de provisiones	0,00	0,00	0,00	0,00%
	11. Deterioro y rtdo por enajenaciones de inmovilizado	0,00	0,00	0,00	0,00%
(690), (691), (692), 790, 791, 792	a) Deterioros y pérdidas	0,00	0,00	0,00	0,00%
(670), (671), (672), 770, 771, 772	b) Resultado por enajenaciones y otras	0,00	0,00	0,00	0,00%
678 - 778	12. Otros resultados	54.808,55	0,00	54.808,55	100,00%
	a) Gastos excepcionales	0,00	0,00	0,00	0,00%
	b) Ingresos excepcionales	54.808,55	0,00	54.808,55	100,00%
(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12)	A. RESULTADO DE EXPLOTACION	241.756,18	330.789,52	-89.033,34	-36,83%
760, 761, 762, 769	13. Ingresos Financieros	0,00	0,00	0,00	0,00%
	a) De participaciones en inst. de patrimonio	0,00	0,00	0,00	0,00%
	b) De valores negociables y otros inst. financieros	0,00	0,00	0,00	0,00%
(660), (661), (662), (664), (665), (669)	14. Gastos financieros	-182.208,45	-169.309,52	-12.898,93	7,08%
	a) Por deudas en empresas del grupo	0,00	0,00	0,00	0,00%
	b) Por deudas con terceros	-182.208,45	-169.309,52	-12.898,93	7,08%

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5ª 2 29005 Málaga



Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16
Observaciones		Página	31/56
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



CUENTA	OPERACIONES CONTINUADAS	EJECUTADO 2022	PRESUPUESTO 2022	DESVIACION	VARIACION RELATIVA
(663) 763	15. Variación de valor razonable en inst. financieros	0,00	0,00	0,00	0,00%
(668), 768	16. Diferencias de cambio	0,00	0,00	0,00	0,00%
(666), (667), (673), (675), (696), (697), (698), (699), 766, 776, 775, 796, 767, 798, 799	17. Deterioro y resultado por enajenaciones de inst. financieros	0,00	0,00	0,00	0,00%
(13+14+15+16+17)	B. RESULTADO FINANCIERO	-182.208,45	-169.309,52	-12.898,93	7,08%
(A+B)	C. RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	59.547,73	161.480,00	-101.932,27	-171,18%
(6300), 6301, (633), 638	18. Impuesto sobre beneficios	-14.886,93	0,00	-14.886,93	100,00%
(C+18)	D. RESULTADO DEL EJERC PROC OPERACIONES CONTINUADAS	44.660,80	161.480,00	-116.819,20	-261,57%
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS	19. Resultado del ejercicio proc. Op interrump. Neto imptos	0,00	0,00	0,00	0,00%
(D+19)	E. RESULTADO DEL EJERCICIO	44.660,80	161.480,00	-116.819,20	-261,57%

Los objetivos fijados para este ejercicio han sido los siguientes:

- Entregar la promoción de 16 viviendas de Calle Calvo.

La promoción se encuentra terminada. Se han vendido el local comercial y seis plazas de aparcamiento. Las dieciséis viviendas que forman la promoción están alquiladas en régimen de arrendamiento con opción a compra.

- Finalizar obras de Calle Zurbarán de 8 viviendas y de Calle Camino de San Rafael de 7 viviendas.

Estas obras se adjudicaron en el 2017 pero la empresa adjudicataria abandonó las obras. Con fecha 1 de julio de 2020 se adjudicó la construcción a la sociedad Sardalla Española, S.A. y se encuentran trabajando en ambas promociones, han certificado trabajos en ambas promociones. Se encuentran en un grado de ejecución del 87% y 96%, respectivamente.

- Finalización de obras en Calle Lingüista Lázaro de Carreter – Maqueda, 24 viviendas.

La promoción se encuentra terminada. Las veinticuatro viviendas que forman la promoción están alquiladas en régimen de arrendamiento con opción a compra.

- Finalización de obras en Calle Arquitecto González Edo, de 4 viviendas.

La promoción se encuentra terminada. Las cuatro viviendas que forman la promoción están alquiladas en régimen de arrendamiento con opción a compra.

- Terminar con las obras de la promoción Villazo Bajo de 38 viviendas.

A finales de este ejercicio 2022 se ha certificado el final de obra por el arquitecto y director de obra Antonio Luis García-Fresneda Hernández.

F +34 952 229 578

malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS

C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5ª 2 29005 Málaga



Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16
Observaciones		Página	32/56
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Continuar con las obras en la promoción de Ingeniero José María Garnica de 35 viviendas.

Continúa trabajando la constructora UTE Obras Generales del Norte, S.A. y Grupo Ferson 03, S.L., certificando los trabajos de manera mensual a la Sociedad.

- Dentro del SUP-T8 Universidad;

· Continuar con las obras en las promociones R10, 140 viviendas en alquiler; y R16, 113 viviendas en alquiler. Obras de 140 viviendas protegidas, aparcamientos, trasteros y locales en la parcela R-10, y de 113 viviendas protegidas, aparcamientos, trasteros y locales en la parcela R-16, ambas adjudicadas a Heliopol, S.A.U. e Ielco, S.L., Unión Temporal de Empresas, ley 18/1982 de 26 de mayo, en expediente 2021/02-SV.

· Continuar con las obras en las promociones R5, 70 viviendas en alquiler; y R14, 69 viviendas en alquiler.

Contrato de Obras de 70 viviendas protegidas, locales comerciales, garajes y trasteros en la parcela R-5 del SUP-T8 "UNIVERSIDAD", Málaga, con número de expediente 2021/06 SV, adjudicado a Obras Generales del Norte, S.A. y Grupo Ferson-03, S.L., Unión Temporal de Empresas, ley 18/1982.

Obras de 69 viviendas protegidas, locales comerciales, garajes y trasteros en la parcela R-14 del SUP-T8 "UNIVERSIDAD", Málaga, con número de expediente 2021/07 SV, adjudicado a UTE Construcciones Serrot, S.A. - Herysan 2007, S.L. - Sardalla Española, S.A.

· Iniciar las obras en las promociones R1, 84 viviendas. Ha sido declarada desierta la licitación del contrato de ejecución de obras de 84 viviendas protegidas, locales comerciales, garajes y trasteros en la parcela R-1 del SUP-T8 "UNIVERSIDAD", Málaga.

- c. Comparación entre el presupuesto de ingresos y lo realmente ejecutado en las cuentas anuales al final del ejercicio.
- d. Comparación entre el presupuesto de gastos y lo realmente ejecutado en las cuentas anuales al final del ejercicio.

Los apartados c) y d) los desarrollamos con el siguiente apartado de análisis de las desviaciones.

Análisis de las desviaciones.


En cuanto al resultado del ejercicio, una vez consideradas las modificaciones de la conciliación de gastos e ingresos en la cuenta de explotación provisional, refleja un resultado positivo por importe de 2.057.701,36 euros, que, ajustado por la variación de existencias, resulta de 161.480 euros. El resultado del ejercicio definitivo ha sido de 44.660,80 euros.

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5ª 2 29005 Málaga

independent member of

bnfix.com

Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16	
Observaciones		Página	33/56	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Gastos:

En el apartado de Gastos, analizando individualmente las partidas previstas y las realmente ejecutadas, las desviaciones más significativas a destacar son:

1. Aprovisionamientos:

Dentro del epígrafe “Consumo de mercaderías”, el importe previsto en el presupuesto estaba cifrado en 0,00 euros. La cantidad efectivamente ejecutada ha ascendido a 469.543,77 euros; contablemente registrada en las cuenta 606 y 611. La cuenta 606 de “Certificaciones de obras y gastos de promociones en curso” refleja las facturas recibidas de certificaciones de obras, facturas de los técnicos y otros costes asociados a las promociones que se tienen en curso y cuyo coste en el ejercicio ha ascendido a -3.114.030,80 euros y en la cuenta 611 “Variación de existencias de Terrenos/Solares y Obra en Curso” cifrada en refleja 3.583.574,57 euros se reflejan la parte de los costes que se han activado en el balance como mayor valor de las parcelas del SUP T-8 UNIVERSIDAD y de las promociones en curso, Garnica, Villazo Bajo, Zurbarán, San Rafael, Rosaleda y Haití; junto con González Edo, Maqueda y Calvo, que se encuentran en inversión inmobiliaria, pues se encuentran alquiladas todas las viviendas de dichas promociones.

En el epígrafe “Trabajos realizados por otras empresas “el importe previsto en el presupuesto vuelve a ser de 0,00 euros. La cantidad efectivamente ejecutada asciende a -282.776,49 euros correspondientes a los trabajos realizados por terceros en las promociones que se encuentran en curso, registrada contablemente en cuenta 607.

La diferencia realmente surgida en la cuenta de resultados comparada con la cuenta de explotación provisional asciende a 186.767,28 euros. Esta desviación es positiva pues hay otras partidas de gasto, como financieros, que se han activado en los solares de SUP-T8 vía variación de existencias, y por tanto estos gastos no se encuentran dentro del subgrupo de Aprovisionamientos.

2. Otros gastos de explotación:

Respecto al epígrafe de “Servicios exteriores”, la cantidad inicialmente presupuestada ascendía a -239.700,00 euros y lo realmente ejecutado ha sido de -179.505,40 euros, correspondientes a Servicios Profesionales y gastos de la Junta de Compensación SUP-T8. La diferencia surgida respecto a la cuenta de explotación provisional asciende a 60.194,60 euros.


Esta diferencia se debe a una serie de partidas que se tuvieron en cuenta en el presupuesto pero que, por la evolución de la actividad, no se han desarrollado; entre ellas, los servicios administrativos de las promociones en alquiler con opción a compra. La SMVM factura un porcentaje por estos trámites, pero como la entrega de las

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ªPlanta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5ª 2 29005 Málaga



Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16
Observaciones		Página	34/56
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



promociones se demoró, el ingreso por alquiler fue menor a lo esperado y por tanto los gastos vinculados, también.

En cuanto al epígrafe de "Tributos" se presupuestaron 358.098,71 euros de los que realmente se han ejecutado 92.473,81 euros reflejados en la cuenta 631 "Otros Tributos" que se corresponden principalmente con los IBIS de las parcelas, siendo el grueso los de SUP T-8 UNIVERSIDAD. La diferencia surgida con la cuenta de explotación provisional asciende a 265.624,90 euros. Se consideraron en el presupuesto unas plusvalías por ventas, que debido a un retraso en las promociones, que actualmente siguen en curso; no se han podido ejecutar los ingresos por venta y por tanto no se han devengado las plusvalías.

3. **Impuesto sobre beneficios:**

El importe previsto en esta partida ascendía a 0 euros, sin embargo, se estima una liquidación del impuesto de sociedades correspondiente a este ejercicio cifrada en -14.886,93 euros, ya que en este ejercicio han obtenido mayor resultado, principalmente por ingresos de la explotación (ventas y alquileres de inmuebles).

4. **Gastos de Personal:**

El importe presupuestado en este concepto asciende a -144.927,67 euros, de los cuales se ha ejecutado la cantidad de -22.548,43 euros en este ejercicio.

En 2022 ha procedido a la contratación de un Técnico de Grado Superior en formación profesional en la especialidad de Administración y Gestión, que ha prestado sus servicios a la sociedad en los meses de Marzo a Septiembre.

En ejercicios anteriores, recibía facturas por los servicios técnicos prestados del personal del Instituto Municipal de la Vivienda (IMV). Desde el ejercicio 2018, los servicios prestados por el IMVM a la SMVM han sido totalmente soportados por el Excmo. Ayuntamiento de Málaga.


En los presupuestos aprobados para el ejercicio 2021, al igual que ocurría en el ejercicio 2020, se propone la creación de 3 plazas para hacer frente a las necesidades de los departamentos económico financiero y legal. La sociedad nos informa de la imposibilidad de poder realizar el proceso de selección ya que la contratación de personal indefinido se encuentra sujeto a lo estipulado en la Disposición Adicional Vigésimo novena de la LPGE en el que se establece como límite para poder realizar este tipo de contratos un porcentaje de su tasa de reposición, la cual es siempre cero por no tener personal a su cargo.

En el ejercicio 2022 realizaron la contratación mencionada, se trata de personal temporal, que comienza y termina su relación con la Sociedad durante el ejercicio. Por tanto, la SMVM comienza y termina el año 2022 sin personal a su cargo.

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5ª 2 29005 Málaga



Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16	
Observaciones		Página	35/56	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

5. **Gastos Financieros:**

Respecto a esta partida, la diferencia entre el presupuesto inicial, que es de -169.309,52 euros y el gasto real, cifrado en -182.208,45 euros; se cifra en -12.898,93 euros. En esta partida tenemos los intereses asociados a los préstamos de las promociones, siendo la partida más significativa los intereses semestrales del Préstamo BEI European Investment Bank correspondiente al Sector Universidad SUP-T8. La desviación es de importe inmaterial.

Ingresos:

1. **Importe neto de la cifra de negocios y Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación:**

La cantidad presupuestada en la partida del "Importe neto de la cifra de negocios" asciende a 2.969.737,26 euros, frente a los 579.729,31 euros realmente ejecutados. La diferencia realmente surgida en la cuenta de resultados comparada con la cuenta de explotación provisional asciende a -2.390.007,95 euros. Esta desviación se explica, principalmente, por el hecho de que se esperaba obtener en el ejercicio unos ingresos derivados de la venta de las viviendas de la promoción Villazo Bajo.

Por su porcentaje de ejecución al 31/12/2022, se prevé terminarla en 2023 y proceder a la venta de las viviendas. En este ejercicio se han firmado contratos de compromiso de compraventa y se han recibido los anticipos estipulados según contratos.

Respecto a la partida de "Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación" la cantidad presupuestada asciende a -1.896.221,36 euros y lo realmente ejecutado ha sido de -372.615,25 euros. En esta partida, cuyo reflejo contable se corresponde con la cuenta 712 "Variación de existencias de productos terminados", se reflejan las bajas de costes de los inmuebles vendidos de la promoción C/Calvo.

Para conocer el margen de las ventas de los inmuebles de C/Calvo debemos netear los ingresos de la cuenta 700, donde se registran los precios de venta; con la cuenta 712, donde se reflejan las bajas de costes.

Esta desviación está directamente relacionada con la desviación de las ventas, pues al esperar que las ventas fuesen mayores, se presupuestó una baja de costes mayor.


2. **Otros ingresos de explotación:** en esta partida se reflejan entre otras cosas las transferencias corrientes recibidas del Ayuntamiento. En este ejercicio el importe presupuestado de transferencias corrientes ascendió a 0,00 euros y la cantidad realmente reconocida ha ascendido a 0 euros. En 2022 no han recibido transferencias corrientes del ayuntamiento porque han obtenido ingresos por su actividad ordinaria suficientes para poder hacer frente a su operativa.

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5ª 2 29005 Málaga

independent member of

bnfix.com

Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16	
Observaciones		Página	36/56	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

- 3. Imputación de subvenciones de Inmovilizado no financiero y otras:** la cantidad presupuestada de esta partida asciende a 0,00 euros y la ejecutada a 94.625,34 euros. En este epígrafe se reflejan los importes correspondientes a la imputación a ingresos de las subvenciones de capital recibidas, asociadas a promociones que se venden en el ejercicio. En este año 2022, las ventas realizadas de C/Calvo, tenían asociada subvención recibida en ejercicios anteriores, que, al proceder a su venta, se ha imputado a ingresos del ejercicio.
- 4. Otros resultados:** la cantidad presupuestada de esta partida asciende a 0,00 euros y la ejecutada a 54.808,55 euros. El importe de los ingresos extraordinarios corresponde prácticamente en su totalidad a la ejecución del aval por incumplimiento en la obra de Calvo de la mercantil Motion Team Concretia, S.L. (anteriormente Easy 2000, S.L.).

Seguimiento de Ejecución Material de Obra:

Seguimiento de Ejecución Material de Obra:

	Presupuestado 2022	Ejecutado 31/12/2022
<u>Gastos</u>		
Ejecución Material de Obra	24.003.571,05	3.583.574,57
<u>Ingresos</u>		
Préstamos Promotor	13.607.709,58	2.309.742,42

financiación/ejecución obra 56,69% 64,45%

Ejecución Material de Obra:

Como importe ejecutado incluimos la cuenta 611 "Variación de existencias" por las activaciones de los costes de las promociones en curso.

Durante el ejercicio 2022 dentro de las ejecuciones de obra, las más significativas han sido en las promociones de Villazo Bajo, Garnica, R14 Universidad y de Maqueda en C/ Lingüista Lázaro Carreter, principalmente.

En cuanto a las operaciones de crédito:

Como importe ejecutado, tomamos el Haber de la cuenta 170 "Deudas a LP con entidades de crédito"; que recoge las disposiciones del ejercicio 2022 de los préstamos promotores.

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5º 2 29005 Málaga



Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16	
Observaciones		Página	37/56	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Con fecha 22 de diciembre de 2015 se firmó un préstamo promotor a largo plazo con garantía hipotecaria con la entidad financiera Tríodos Bank, por un importe máximo de 1.100.000,00 euros, con vencimiento el 1 de noviembre de 2042. El primer año sería de carencia. Este préstamo está asociado a la promoción de calle Calvo y a la fecha de cierre del presente ejercicio la cantidad pendiente de amortizar asciende a 738.800,26 euros. El tipo de interés asociado es del Euribor a 1 año.

Con fecha 23 de junio de 2017 se firman dos préstamos promotores a largo plazo con garantía hipotecaria con la entidad financiera Caixa Bank, por un importe máximo de 385.000 euros y 413.000 euros respectivamente, ambos con vencimiento el 1 de Julio de 2044. En 2020 se novaron los citados préstamos y se ampliaron los plazos de vencimiento al 1 de julio de 2047. Los préstamos están asociados a las promociones de Camino de San Rafael y Zurbarán; tenían una carencia de dos años que con la novación firmada se ampliaron a 5 años. A la fecha de cierre del presente ejercicio la cantidad pendiente de amortizar del préstamo vinculado a Camino San Rafael asciende a 381.099,73 euros y el vinculado a Zurbarán, a 408.816,07 euros. El tipo de interés asociado es del Euribor a 1 año.

Con fecha 25 de julio de 2017 se firma un préstamo promotor a largo plazo con garantía hipotecaria con la entidad financiera Unicaja, por un importe máximo de 3.068.525 euros y vencimientos el 25 de julio de 2045. En 2020 se firmó la novación del préstamo ampliándose la fecha de vencimiento al 28 de agosto de 2048. El préstamo está asociado a la promoción de Villazo Bajo, tenía asociado una carencia de 3 años que ha fue ampliada a 6, devengando a partir de ese momento un tipo de interés del Euribor a 1 año. A la fecha de cierre del presente ejercicio las cantidades dispuestas ascienden a 3.068.525 euros.

Con fecha 21 de junio de 2018 se firma un préstamo promotor a largo plazo con garantía hipotecaria con la entidad financiera Caixa Bank, por un importe máximo de 2.740.000 euros. En 2020 se modificaron las condiciones del préstamo aumentando el importe del préstamo a 3.282.053 euros. El vencimiento que estaba fijado para el 1 de julio del 2046 se amplió al 31 de octubre de 2048 y el periodo de carencia pasó de 3 años a 5 años. El interés devengado a partir de ese momento es del Euribor a 1 año. Este préstamo está asociado a la promoción de c/ Ingeniero José María Garnica y a la fecha de cierre del presente ejercicio la cantidad pendiente de amortizar asciende a 1.489.553,17 euros.


Con fecha 4 de Diciembre de 2018 se firma un préstamo promotor a largo plazo con garantía hipotecaria con la entidad financiera Caja Rural del Sur, por un importe máximo de 2.056.167 euros, con vencimientos el 4 de Diciembre del 2046. Este préstamo está asociado a la promoción de c/ Lázaro Carreter Maqueda. El préstamo tiene una carencia de 3 años, devengando a partir de ese momento un tipo de interés del Euribor a 1 año. A la fecha de cierre del presente ejercicio las cantidades dispuestas ascienden a 1.979.488,08 euros.

Con fecha 26 de Diciembre de 2018 se firma un préstamo promotor a largo plazo con garantía hipotecaria con la entidad financiera Caja Rural del Sur, por un importe máximo de 186.808 euros, con vencimientos el 26 de Diciembre del 2046. Este préstamo está asociado a la

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5ª 2 29005 Málaga



Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16	
Observaciones		Página	38/56	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

promoción de C/ Arquitecto González Edo. El préstamo tiene una carencia de 3 años, devengando a partir de ese momento un tipo de interés del Euribor a 1 año. A la fecha de cierre del presente ejercicio las cantidades dispuestas ascienden a 179.700,55 euros.

Con fecha 18 de diciembre de 2020 se firma contrato de financiación con el Banco Europeo de Inversiones por un importe de 37.000.000 euros para financiar el proyecto de construcción de aproximadamente 476 nuevas viviendas sociales y asequibles de alquiler que se pondrán a disposición de los hogares con bajos ingresos. El proyecto está situado en el lado oeste de la ciudad de Málaga, junto al Campus Universitario. El vencimiento del crédito se fija el 18 de diciembre del 2053, con una carencia de 4 años, devengando a partir de ese momento un tipo de interés del Euribor a 6 meses. A la fecha de cierre del presente ejercicio las cantidades dispuestas ascienden a 5.000.000 euros.

- e. De entre los servicios principales que se prestan, comparar el coste del servicio con los rendimientos (ingresos) conseguidos, tanto en euros como en número de servicios prestados.

Durante el ejercicio 2022, como se ha comentado anteriormente, se han obtenido ingresos por venta de un local comercial y varias plazas de aparcamiento; y por alquiler de viviendas. Los costes asociados a futuras ventas; una vez finalicen las promociones en curso, son los indicados en el siguiente punto.

Si bien es cierto, la sociedad cuenta con existencias terminadas y con existencias en proceso de construcción de varias promociones, con lo que es de esperar que de aquí a corto plazo se puedan volver a generar ingresos procedentes de su actividad principal.

PUNTO 2. Contabilidad de costes.

Analizaremos el grado de implementación de la contabilidad de costes y la extracción de conclusiones para la mejora de la gestión.

La SMVM tiene implementada una contabilidad de costes, asociando a cada una de las promociones en curso una cuenta contable claramente identificada con el nombre de la promoción.

Este hecho permite el cálculo del margen bruto, en el caso de que haya ventas durante el ejercicio.


Durante en 2022, como hemos comentado con anterioridad, ha habido ingresos por ventas y por alquileres.

La comparación entre los costes asociados a estas ventas y los ingresos, para el caso de C/Calvo, reflejan un resultado positivo cifrado en 105.861,90 euros; por dos motivos: el grosor de los costes incurridos en esta promoción se ha dado en ejercicios anteriores y los ingresos

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ªPlanta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5ª 2 29005 Málaga



Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvE75bbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16	
Observaciones		Página	39/56	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvE75bbA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

son elevados, pues tenemos el alquiler de 3 meses, pero lo significativo son las ventas de un local comercial y seis plazas de aparcamiento.

Promoción de c/ Calvo:

CENTRO DE COSTES		
606000003	CERTIFI. OBRAS C/ CALVO	16.372,33
607000004	TRABAJOS O.EMP. CALVO	34.950,60
622000012	REP. Y MANTO. CALVO	8.903,76
623000012	SERV. PROFESIONALES CALVO	714,35
625000003	SEGUROS CALVO	5.110,42
631000002	OTROS TRIB. - CALVO	2.575,62
662300002	INTERESES PREST. TRIODOS CALVO	13.282,73
712	Variación productos terminados	372.615,25
TOTAL		454.525,06
CENTRO DE INGRESOS		
700	VENTAS CALVO	-538.956,88
705	ALQUILER CALVO	-21.430,08
TOTAL		-560.386,96
COMPARACION COSTE/RENDIMIENTO		-105.861,90

La comparación entre los costes asociados a estas ventas y los ingresos, para el caso de C/Arquitecto González Edo, reflejan un resultado negativo cifrado en 26.035,73 euros; ya que continúan ejecutándose costes y los ingresos son de escasa cuantía por los alquileres de 11 meses del 2022.

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ªPlanta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5ª 2 29005 Málaga



Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvf75bbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16	
Observaciones		Página	40/56	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvf75bbA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Promoción de c/ Arq. Glez Edo:

CENTRO DE COSTES		
606000006	CERTIF.OBRAS G. EDO	22.049,96
607000007	TRABAJOS O.EMP. ARQ.GLEZ.EDO	1.721,14
623000020	REP. Y MANTO. GLEZ EDO	8.934,67
625000001	SERV. PROFESIONALES GLEZ. EDO	375,26
631000005	OTROS TRIB.- LING.LAZARO CARRETER	2.666,33
662300007	INT. PTMO. GLEZ. EDO	755,48
TOTAL		35.747,36
CENTRO DE INGRESOS		
705	ALQUILER GONZALEZ EDO	-9.711,63
TOTAL		-9.711,63
COMPARACION COSTE/RENDIMIENTO		26.035,73

La comparación entre los costes asociados a estas ventas y los ingresos, para el caso de C/Maqueda, reflejan un resultado negativo cifrado en 308.431,92 euros; ya que continúan ejecutándose costes elevados y los ingresos son de escasa cuantía por los alquileres de 1 mes del 2022.

Promoción de c/ Maqueda:

CENTRO DE COSTES		
606000006	CERTIF. OBRAS MAQUEDA	276.014,30
607000007	TRABAJOS O.EMP. MAQUEDA	25.931,28
623000020	SERV.PROF. MAQUEDA	195,87
625000001	SEGUROS MAQUEDA	7.766,63
662300008	INT. CAJA R. SUR 6758 - MAQUEDA	8.154,56
TOTAL		318.062,64
CENTRO DE INGRESOS		
705	ALQUILER MAQUEDA	-9.630,72
TOTAL		-9.630,72
COMPARACION COSTE/RENDIMIENTO		308.431,92


Por otro lado, esta clasificación también nos permite determinar los costes en los que se ha incurrido en el ejercicio con cada una de las promociones en curso.

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ªPlanta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5ª 2 29005 Málaga

Independent member of

bnfix.com

Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16	
Observaciones		Página	41/56	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Promoción de c/ Villazo Bajo:

CENTRO DE COSTES		
606000004	CERTIF.O. VILLAZO BAJO	469.460,38
607000002	TRABAJOS O.EMP. VILLAZO BAJO	62.671,10
622000016	REP. Y MANTO. VILLAZO BAJO	5.154,96
631000010	OTROS TRIB. - VILLAZO BAJO	2.942,19
662300003	INT. PTMO. VILLAZO BAJO	49.913,70
TOTAL		590.142,33

Promoción de c/Zurbarán:

CENTRO DE COSTES		
606000005	CERTIF.OBRAS ZURBARAN	112.638,86
607000003	TRABAJOS O.EMP. ZURBARAN	5.111,38
631000003	OTROS TRIB. - ZURBARAN	324,03
662300005	INT. PTMO. ZURBARAN	9.662,76
TOTAL		127.737,03

Promoción de c/ San Rafael:

CENTRO DE COSTES		
606000007	CERTIF. OBRAS SAN RAFAEL	100.971,44
607000005	TRABAJOS O.EMP. S.RAFAEL	150,00
631000004	OTROS TRIB. - SAN RAFAEL	832,73
662300004	INT. PTMO. SAN RAFAEL	9.740,84
TOTAL		111.695,01

Promoción del c/Garnica:

CENTRO DE COSTES		
606000009	CERTIF. OBRAS GARNICA	930.949,95
607000006	TRABAJOS O.EMP. GARNICA	120.105,89
631000008	OTROS TRIB. - ING.JOSE M. GARNICA	1.925,80
662300006	INT. PTMO. GARNICA	29.269,79
TOTAL		1.082.251,43

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5ª 2 29005 Málaga

Independent member of

bnfix.com

Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvE75bbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16
Observaciones		Página	42/56
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvE75bbA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Promoción de R1 SUP-T8:

CENTRO DE COSTES		
607000012	TRABAJOS O.EMP. R1 SUP T8	16.081,01
631000009	OTROS TRIB. - SUP-T.8	7.328,02
662300009	INTERESE C.C. BANCO	10.387,57
TOTAL		33.796,60

Promoción de R5 SUP-T8:

CENTRO DE COSTES		
606000012	CERTIF. OBRAS R5 SUP T8	5.348,85
631000009	OTROS TRIB. - SUP-T.8	6.270,83
662300009	INTERESE C.C. BANCO	9.195,86
TOTAL		20.815,54

Promoción de R10 SUP-T8:

CENTRO DE COSTES		
606000011	CERTIF. OBRAS R10 SUP T8	84.099,92
607000014	TRABAJOS O.EMP. R10 SUP T8	4.082,31
631000009	OTROS TRIB. - SUP-T.8	10.141,98
662300009	INTERESE C.C. BANCO	18.563,72
TOTAL		116.887,93


Promoción de R14 SUP-T8:

CENTRO DE COSTES		
606000010	CERTIF. OBRAS R14 SUP T8	1.096.124,81
607000013	TRABAJOS O.EMP. R14 SUP T8	7.589,73
631000009	OTROS TRIB. - SUP-T.8	5.808,16
662300009	INTERESE C.C. BANCO	10.320,00
TOTAL		1.119.842,70

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5ª 2 29005 Málaga



Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16	
Observaciones		Página	43/56	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Promoción de R16 SUP-T8:

CENTRO DE COSTES		
607000015	TRABAJOS O.EMP. R16 SUP T8	3.765,75
631000009	OTROS TRIB. - SUP-T.8	8.856,15
662300009	INTERESE C.C. BANCO	12.961,43
TOTAL		25.583,33

Promoción de Rosaleda

CENTRO DE COSTES		
607000008	TRABAJOS O.EMP. ROSALEDA	613,29
631000011	OTROS TRIB. - ROSALEDA	774,10
TOTAL		1.387,39

Promoción Haití

CENTRO DE COSTES		
607000011	TRABAJOS O.EMP. HAITI	3,01
631000019	OTROS TRIB. - HAITI	880,68
TOTAL		883,69

La contabilidad de costes nos ayuda a analizar, controlar y realizar comparativos de los gastos generados por la empresa, su distribución y su evolución, respecto a otros periodos y respecto al presupuesto establecido.

Asimismo, para mejorar la eficiencia de la compañía, la contabilidad de costes también se convierte en una herramienta importante para el control administrativo. Con ella, podemos ver si los recursos de que dispone la empresa se usan de forma eficiente o si se siguen los objetivos previstos. En definitiva, la contabilidad de costes será esencial para un buen seguimiento de la situación de la compañía en todo momento.


De esta manera, la contabilidad de costes se convierte en una gran ayuda en el proceso de toma de decisiones estratégicas de la empresa, porque proporciona mucha información útil. Todas las decisiones que debe tomar una empresa están ligadas directamente a la calidad de la información de la que disponga. Una buena contabilidad de costes asegurará una mejoría de las decisiones tomadas.

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5ª 2 29005 Málaga

independent member of

bnfix.com

Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16	
Observaciones		Página	44/56	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

La SMVM, al disponer de una adecuada contabilidad de costes, se beneficia de todas las ventajas y utilidades que esto reporta y que se desglosan en los párrafos anteriores.

PUNTO 3: Ratios económicos.

Analizaremos ratios de solvencia (a corto) y fuentes de financiación (a medio y largo plazo) por si hay recursos ociosos o posible situación de insolvencia a corto plazo o defectuosa financiación proponiendo mejoras o poniendo de manifiesto posibles riesgos.

Para realizar nuestro análisis, presentamos el Activo y Pasivo del ejercicio 2022 comparativo con el del ejercicio 2021:

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ªPlanta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5º 2 29005 Málaga



Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvf75bbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16	
Observaciones		Página	45/56	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvf75bbA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

	EJERCICIO	2022	2021
ACTIVO			
A) ACTIVO NO CORRIENTE		21.675.198,16	15.675.890,53
I. Inmovilizado intangible		2.720,49	
20 Inmovilizaciones intangibles		2.980,00	
280 Amortización inmov. intangible		-259,51	
II. Inmovilizado material		123,68	152,48
21 Inmovilizaciones materiales		858,25	858,25
281 Amortización inmov. material		-734,57	-705,77
III. Inversiones inmobiliarias		21.652.461,95	15.675.726,03
22 Inversiones inmobiliarias		21.659.205,05	15.675.726,03
282 Amort. ac. inv. inmobiliarias		-6.743,10	
V. Inversiones financieras a largo plazo		19.892,04	12,02
26 Fianzas y depósitos a LP		19.892,04	12,02
B) ACTIVO CORRIENTE		37.212.169,47	40.029.626,94
I. Existencias		21.799.424,31	24.571.944,01
31 Terrenos y Solares		13.658.787,12	13.658.760,07
33 Edificios en Construcción		8.111.797,66	10.565.018,64
35 Edificios Construidos		28.839,53	348.165,30
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		9.739.229,48	12.728.971,05
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.255,27	390,68
430 Clientes		1.255,27	390,68
3. Otros deudores		9.737.974,21	12.728.580,37
44 Deudores varios		92.002,26	136.208,93
470 Hacienda pública deudora		9.645.971,95	12.592.371,44
V. Periodificaciones		2.611,85	1.640,19
480 Gastos anticipados		2.611,85	1.640,19
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		5.670.903,83	2.727.071,69
57 Tesorería		5.670.903,83	2.727.071,69
TOTAL ACTIVO		58.887.367,63	55.705.517,47

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5ª 2 29005 Málaga

Independent member of
 DFK
bnfix.com

Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16
Observaciones		Página	46/56
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		




	EJERCICIO	2022	2021
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
A) PATRIMONIO NETO	40.829.876,94	40.790.982,34	
A-1) Fondos propios	30.862.869,29	30.818.208,49	
I. Capital	29.107.000,00	29.107.000,00	
1. Capital escriturado	29.107.000,00	29.107.000,00	
100 Capital social	29.107.000,00	29.107.000,00	
III. Reservas	1.711.208,49	1.676.938,53	
2. Otras reservas	1.711.208,49	1.676.938,53	
112 Reserva legal	171.120,86	167.693,86	
113 Reserva voluntaria	1.540.087,63	1.509.244,67	
VII. Resultado del ejercicio	44.660,80	34.269,96	
6 Compras y Gastos	-311.887,15	-4.947.816,33	
7 Ventas e Ingresos	356.547,95	4.982.086,29	
A-2) Subvenciones, donaciones y legados	9.967.007,65	9.972.773,85	
130 Subvenciones oficiales capital	9.635.762,12	9.570.559,33	
131 Donaciones y legados capital	331.245,53	402.214,52	
B) PASIVO NO CORRIENTE	16.504.087,12	14.597.404,44	
II. Deudas a largo plazo	13.181.751,27	11.273.146,50	
1. Deudas con entidades de crédito	13.138.438,62	11.269.133,61	
170 Deudas a largo entidades cdto.	13.138.438,62	11.269.133,61	
2. Acreedores por arrendamiento financiero			
3. Otras deudas a largo plazo	43.312,65	4.012,89	
180 Fianzas recibidas a LP	19.699,72		
185 Depósitos recibidos a LP	23.612,93	4.012,89	
IV. Pasivos por impuesto diferido	3.322.335,85	3.324.257,94	
479 Dif. temporarias imponibles	3.322.335,85	3.324.257,94	
C) PASIVO CORRIENTE	1.553.403,57	317.130,69	
II. Deudas a corto plazo	156.840,12	16.139,58	
1. Deudas con entidades de crédito	107.544,24		
520 Deudas CP con ent. crédito	107.544,24		
3. Otras deudas a corto plazo	49.295,88	16.139,58	
521 Deudas a corto plazo	3.704,78		
528 Intereses CP deudas	45.591,10	16.139,58	
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a	1.396.563,45	300.991,11	
1. Proveedores	447.449,84	77.041,42	
400 Proveedores	447.449,84	75.133,15	
404 Proveedores, empresas asoc		1.908,27	
2. Otros acreedores	949.113,61	223.949,69	
41 Acreedores varios	35.045,04	180.164,14	
438 Anticipos de clientes	707.154,92	34.795,18	
475 Hacienda pública acreedora	206.913,65	8.990,37	
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	58.887.367,63	55.705.517,47	

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5ª 2 29005 Málaga

Independent member of

bnfix.com

Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvE75bbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16	
Observaciones		Página	47/56	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvE75bbA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

RATIO ENDEUDAMIENTO

Es el ratio financiero que mide la relación existente entre el importe de los fondos propios de una empresa con relación a las deudas que mantiene tanto en el largo como en el corto plazo.

Entendiendo por capitales propios el denominado Patrimonio neto y como deuda total la suma del denominado Pasivo corriente y no corriente.

2022

Ratio de Endeudamiento =	Deuda Total	=	18.057.490,69	=	0,442
	Patrimonio Neto	=	40.829.876,94		

2021

Ratio de Endeudamiento =	Deuda Total	=	14.914.535,13	=	0,366
	Patrimonio Neto	=	40.790.982,34		

Como puede observarse el ratio de endeudamiento en este ejercicio ha aumentado a 0,442. Por un lado, se ha producido un aumento del Patrimonio Neto como consecuencia de la concesión de nuevas subvenciones de capital destinadas a sufragar las obras de construcción de la promoción de viviendas sociales de alquiler que se pondrán a disposición de los hogares con bajos ingresos (SUPT. T-8), y por otro, la deuda también ha aumentado con las disposiciones a los préstamos promotor realizadas en el año destinadas a sufragar los costes de las construcciones.

Hay que tener en cuenta que este ratio nos indica lo apalancada, mediante financiación ajena, que esta la empresa entre la financiación a largo y a corto plazo. En este sentido lo ideal es que el grueso de la financiación se encuentre a largo plazo, pudiéndose dar el caso de que el pasivo no corriente iguale en cuantía al patrimonio neto con lo que el ratio de endeudamiento de la empresa se situaría en 1. Por otra parte, lo ideal es que el pasivo corriente se encuentre por debajo del 50 % del patrimonio neto, con lo que el ratio de endeudamiento a corto plazo se situó como máximo por debajo del 0,5.

2022

Ratio Endeudamiento LP =	Pasivo No Corriente	=	16.504.087,12	=	0,404
	Patrimonio Neto	=	40.829.876,94		
Ratio Endeudamiento CP =	Pasivo Corriente	=	1.553.403,57	=	0,038
	Patrimonio Neto	=	40.829.876,94		

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5ª 2 29005 Málaga

Independent member of

bnfix.com

Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16
Observaciones		Página	48/56
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2021

Ratio Endeudamiento LP =	Pasivo No Corriente	=	14.597.404,44	=	0,358
	Patrimonio Neto	=	40.790.982,34		
Ratio Endeudamiento CP =	Pasivo Corriente	=	317.130,69	=	0,008
	Patrimonio Neto	=	40.790.982,34		

El grueso de la financiación de la SMVM, se encuentra a largo plazo, ya que la sociedad lo que tiene son préstamos con disposiciones diferidas o parciales del capital, lo que se conoce como préstamos promotor, por cada una de las promociones en curso y las parcelas en existencias. El detalle sobre el endeudamiento que tiene la empresa, es decir, de los préstamos promotores, está explicado en el epígrafe “Análisis de las desviaciones al presupuesto de la cuenta de la cuenta de pérdidas y ganancias”, dentro de las descripciones de las operaciones de crédito, del presente informe.

En este ejercicio el grueso del aumento de la deuda a largo plazo viene motivada por las disposiciones realizadas a los préstamos. Por otro lado, el ratio de endeudamiento a corto plazo aumenta por un aumento del Pasivo Corriente por el C/P de los préstamos promotores, por mayor saldo con proveedores por certificaciones de obra y por anticipos de clientes recibidos de las promociones en curso de Garnica y Villazo Bajo, reflejo del aumento de actividad de la SMVM respecto al 2021.

RATIO DE APALANCAMIENTO

Es el ratio que representa el endeudamiento de la empresa. Se suele considerar sólo la deuda con coste. Se mide como porcentaje sobre el total del activo o el total de los recursos propios, lo que da una idea del riesgo de la compañía por financiación. A partir de un apalancamiento del 70% sobre total activo, puede considerarse como peligroso.

2022

Apalancamiento =	\sum Activos fijos + Círculos	=	58.887.367,63	=	4,45
	\sum Pasivos con entidades financieras	=	13.245.982,86		

2021

Apalancamiento =	\sum Activos fijos + Círculos	=	55.705.517,47	=	4,943
	\sum Pasivos con entidades financieras	=	11.269.133,61		

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5ª 2 29005 Málaga

Independent member of

bnfix.com

Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16
Observaciones		Página	49/56
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



En nuestro caso, el grado de apalancamiento es bastante bajo y se encuentra en el 5. Este hecho pone de manifiesto que la SMVM no presenta riesgo por financiación y tiene la posibilidad y capacidad de aumentar este endeudamiento sin que éste presente riesgo para la solvencia de la empresa.

FONDO DE MANIOBRA

Este ratio se calcula como la diferencia existente entre el activo circulante y el pasivo circulante. Cuando este ratio es positivo, pone de manifiesto que la empresa, una vez liquidadas todas sus obligaciones de pago en el corto plazo, dispone de un remanente. Si por el contrario el fondo de maniobra es negativo, la empresa no dispondría de liquidez suficiente para atender su pasivo a corto.

2022

Fondo de Maniobra =	Activo Circulante	-	Pasivo Circulante	=	Positivo
	37.212.169,47		1.553.403,57		

2021

Fondo de Maniobra =	Activo Circulante	-	Pasivo Circulante	=	Positivo
	40.029.626,94		317.130,69		

En el caso de la SMVM, su Fondo de Maniobra es positivo, lo que pone de manifiesto que la sociedad no tiene problemas para hacer frente a sus obligaciones de pago a corto plazo y no pone en riesgo el cumplimiento de empresa en funcionamiento.

RATIO DE LIQUIDEZ

Este es el ratio utilizado para medir la capacidad de la empresa para hacer frente a sus deudas a corto plazo realizando su activo circulante. Se calcula comparando la relación existente entre el total del activo circulante sobre el total de las deudas a corto plazo.

Como ya se ha puesto de manifiesto con el cálculo del Fondo de Maniobra, el ratio de liquidez de la sociedad es muy elevado. Este año es menor porque la Deuda a corto plazo es mayor; por lo mencionado en el análisis del Ratio de Endeudamiento.

2022

Ratio de Liquidez =	Activo Circulante	=	37.212.169,47	=	23,96
	Deudas a corto plazo	=	1.553.403,57		

2021


Ratio de Liquidez =	Activo Circulante	=	40.029.626,94	=	126,224
	Deudas a corto plazo	=	317.130,69		

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5ª 2 29005 Málaga

Independent member of

bnfix.com

Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16	
Observaciones		Página	50/56	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

RATIO DE SOLVENCIA

Este ratio mide la capacidad de una empresa para hacer frente sus obligaciones de pago. Este ratio lo podemos encontrar tanto de forma agregada, activo total entre pasivo total; o de forma desagregada, esto es en función del activo y pasivo corriente o no corriente. Obviamente este es uno de los ratios que las entidades financieras tienen en consideración a la hora de analizar las operaciones de financiación que solicitan sus clientes.

2022

Ratio de Solvencia =	$\frac{\text{Activo C/C + Activo no C/C}}{\text{Pasivo C/C + Pasivo no C/C}}$	=	$\frac{58.887.367,63}{18.057.490,69}$	=	3,261
----------------------	---	---	---------------------------------------	---	-------

2021

Ratio de Solvencia =	$\frac{\text{Activo C/C + Activo no C/C}}{\text{Pasivo C/C + Pasivo no C/C}}$	=	$\frac{55.705.517,47}{14.914.535,13}$	=	3,735
----------------------	---	---	---------------------------------------	---	-------

Lo ideal es que el valor de este ratio sea superior a 1,5. En el caso de la SMVM su ratio de solvencia es elevado, así que, como hemos dicho anteriormente, la sociedad no presenta problemas para hacer frente a sus pagos tanto en el largo como en el corto plazo.

Si bien es cierto, este ratio tan elevado pone de manifiesto que la sociedad podría presentar recursos ociosos, pero lo cierto es que, en este ejercicio este ratio ha disminuido y además, la SMVM en sus presupuestos del ejercicio 2022 describe las inversiones que todavía no tienen definida las fuentes de financiación. Éste es el caso de las obras de las promociones de la Avenida de la Rosaleda (10 viviendas) y Haití (5 viviendas).

En materia de Control de Eficacia:

PUNTO 4: Modelo de gestión.

Identificaremos las características que mejor definen el modelo de gestión que se sigue en el ente y su caracterización global, así como el grado de planificación.

La planificación estratégica debe ser, para cualquier organización, de vital importancia, ya que, en sus propósitos, objetivos, mecanismos, etc. se resume el rumbo y las directrices que la organización debe seguir, teniendo como objetivo final, alcanzar las metas fijadas, las cuales se traducen en crecimiento económico, humano o tecnológico.

Una buena estrategia debe:

- Ser capaz de alcanzar el objetivo deseado.

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5ª 2 29005 Málaga

independent member of

bnfix.com

Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16	
Observaciones		Página	51/56	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

- Realizar una buena conexión entre el entorno y los recursos de una organización y competencia; debe ser factible y apropiada
- Ser capaz de proporcionar a la organización una ventaja competitiva; debería ser única y sostenible en el tiempo.
- Dinámica, flexible y capaz de adaptarse a las situaciones cambiantes.
- Debe ser medible en términos de su efectividad.

EL objeto social de la SMVM es la promoción de viviendas protegidas en régimen de mercado, para atender la demanda de los sectores de la población con menor poder adquisitivo o mayores necesidades, procurando su distribución equilibrada en el territorio, y favorecer la integración social. Estas actividades las desarrolla al amparo de la competencia en la promoción y gestión de viviendas del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

El modelo de gestión que mejor define a esta sociedad es la gestión por objetivos, los cuales quedan anualmente descritos y plasmados con la aprobación de sus presupuestos, en los cuales:

Los objetivos fijados a nivel de inversiones a realizar han sido de 24.003.571,05 euros, a emplear en las siguientes construcciones:

- Entregar la promoción en calle Calvo.
- Finalización de la promoción de calle Zurbarán.
- Finalización de la promoción en C/ Camino de San Rafael
- Finalización de la promoción Maqueda en C/ Lingüista Lázaro Carreter.
- Finalización de la promoción en C/ Arquitecto González Edo, 12-14.
- Finalización de la promoción Villazo Bajo.
- Construcción de la promoción en C/ Ingeniero José María Garnica.
- Construcción de las promociones R10, R16, R1, R5 y R14 del SUP-T8 Universidad.

Así mismo, se había previsto la obtención de ingresos derivados de su propia actividad, por la venta de viviendas de las promociones Villazo Bajo (38 viviendas protegidas) y Garnica (35 vp); y, por arrendamientos de las promociones: Calvo (16 vp), Zurbarán (8 vp), Camino de San Rafael (7 vp), Lingüista Lázaro de Carreter (Maqueda) (24 vp) y Arquitecto González Edo (4 vp), por un importe de 2.969.737,26 euros.

La SMVM utiliza planes estratégicos para alcanzar propósitos u objetivos. La planificación estratégica se usa en los negocios para proporcionar a las empresas, una dirección general referida a estrategias financieras, estrategias de desarrollo de recursos humanos u organizativos, a desarrollos de tecnología de la información etc...

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5ª 2 29005 Málaga



Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16	
Observaciones		Página	52/56	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

PUNTO 5: Gestión de recursos humanos.

Valoraremos si hay una adecuada asignación de funciones y competencias, tanto a unidades como a personas; así como comprobar la existencia de manuales de procedimientos de gestión interna.

Trabajadores pertenecientes a la SMVM:

Durante el presente ejercicio, la SMVM, S.L.U. dispone de personal propio de carácter temporal; se trata de una Técnico de Grado Superior en formación profesional en la especialidad de Administración y Gestión, que ha prestado sus servicios a la sociedad en los meses de Marzo a Septiembre; con lo que comienzan y terminan el año como el resto de ejercicios, con el Gerente como único trabajador perteneciente a la SMVM.

El Gerente, D. José María López Cerezo, no obtiene retribución por sus labores de gerencia; sus funciones están descritas en los Estatutos de la sociedad.

Sin embargo, para el desarrollo de su actividad, la SMVM se vale de personal perteneciente al IMV. Para ello cuenta con:

1. Un Licenciado en Economía, el cual, a pesar de ser personal del IMV, presta sus servicios íntegramente a la SMVM y cuyas funciones se resumen en las siguientes:
 - Tramitación de contratos menores.
 - Elaboración de informes y Pliegos técnicos de contrataciones generales de la Sociedad.
 - Emisión de informes y propuestas de carácter económico.
 - Tramitación de cobros y pagos.
 - Coordinación con diferentes departamentos económicos del Ayuntamiento: tesorería, intervención, economía y presupuestos.
 - Colabora y supervisa la elaboración de presupuestos y CCAA.
 - Coordina a la SMVM y a la Asesoría fiscal-contable-presupuestaria-laboral, que es la que registra la contabilidad, confecciona los impuestos de la empresa y la gestión en temas laborales.


2. Servicio de Gestión Promocional del IMV:
 - Preparación de los expedientes (informes, pliegos técnicos, etc.) respecto a las contrataciones de obras y servicios técnicos de las mismas.
 - Control lo relacionado con los contratos de obras y su ejecución: Proyectos Básicos, de Ejecución, OCT, Direcciones de Obra y de Ejecución de Obras y de las obras.
 - Adjudicación y entrega de las viviendas.

3. El Vicesecretario segundo de la Sociedad y Jefe de la Asesoría Jurídica del IMV:
 - Secretario en la celebración de Juntas Generales y Consejos de Administración.
 - Asesoramiento y gestión de los asuntos jurídicos de la Sociedad

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5º 2 29005 Málaga



Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16	
Observaciones		Página	53/56	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

4. Servicio de Personal, Contratación, Calidad y Régimen Interior para las contrataciones.

Todo ello pone de manifiesto la estrecha relación existente entre el IMV y la SMVM, sin el cual, no se podría desarrollar la actividad de esta última. Las funciones llevadas a cabo por este personal las consideramos adecuadas al nivel de actividad de la empresa aunque, por contra, se encuentran estrechamente relacionados con la actividad que se está desarrollando en el IMV. Este hecho no podemos valorar si beneficia a la SMVM o quizás vaya en detrimento de la consecución de sus objetivos.

La SMVM no posee manuales de procedimientos de gestión interna, replica los procedimientos establecidos en el IMV, el cual ha obtenido certificado de la ISO 9001:2015. Por ello, se propone redacten un manual de procedimientos de gestión interna en el que se dejen plasmados los procedimientos realizados en cada una de las diferentes circunstancias que se le plantean a la SMVM.

PUNTO 6: Formación del personal.

Verificaremos la existencia de políticas en materia de formación continua y su impacto en el desempeño.

La SMVM no posee políticas en materia de formación continua al no tener personal propio a su cargo.

PUNTO 7 Gestión patrimonial.

Se verificará la existencia de instrumentos de gestión para las diferentes formas en que se manifiestan los recursos patrimoniales: inmovilizado, circulante, valores, derechos, etc.

La SMVM no posee un software de gestión del patrimonio. Desde la asesoría contable utilizan el ERP Suasor, de la empresa Summar Software, donde tienen dividida la contabilidad por códigos para poder detectar de cada partida la parte relacionada con el Patrimonio Municipal del Suelo.

PUNTO 8: Concluir sobre las principales debilidades y las correspondientes acciones de mejora para una mejor gestión y asignación futura de recursos.

A la hora de elaborar los presupuestos, la SMVM ha estimado partidas que no tienen reflejo en la cuenta de resultados ejecutada y nos llevan a encontrar grandes diferencias entre el presupuesto y la realidad. Uno de estos casos lo encontramos en los gastos de personal. Sería conveniente que la SMVM se ajustase a su realidad económica y no presupuestase gastos en los que realmente no va a incurrir hasta que no tenga personal a su cargo.

A este respecto, hay que indicar que se ha realizado una contratación en el ejercicio 2022 de un Técnico Superior en Administración y Finanzas, cuya incorporación se realizó el 21 de

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5º 2 29005 Málaga



Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16
Observaciones		Página	54/56
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Marzo de 2022, ha formado parte de la plantilla de la SMVM entre los meses de Marzo a Septiembre 2022.

Por otro lado, hay partidas de gastos que no tienen una correlación presupuestaria y que proponemos se tengan en cuenta en la elaboración de los presupuestos de los próximos ejercicios:

- En la partida de "Imputación de subvenciones" se deberán ir imputando contablemente a la cuenta de resultados, la parte de las subvenciones asociadas a las ventas que se vayan formalizando año a año de la promociones sujetas a partidas subvencionadas, ya que estas subvenciones contabilizadas en la cuenta 131 "Donaciones y Legados" son recibidas por parte del Ayuntamiento de Málaga, Junta de Andalucía y Gerencia Municipal de Urbanismo para apoyar el desarrollo de las distintas promociones. Como hemos comentado anteriormente, en este año 2022, las ventas realizadas de C/Calvo, tenían asociada subvención recibida en ejercicios anteriores, que, al proceder a su venta, se ha imputado a ingresos del ejercicio.

- Por último, en la partida de "Otros resultados" tenemos en Ingresos excepcionales, un saldo contable no presupuestado, que aunque genere una desviación, al tratarse de gastos de carácter excepcional, no podían conocerse en el momento de elaborar el presupuesto.

Respecto a la gestión patrimonial, recomendamos a la SMVM, cree una base de datos, a través del software oportuno, donde registre los recursos patrimoniales con los que cuenta.

BNFIX UNICONTROL AUDITORES, S.L.P.
Inscrita en el ROAC con el nº S0262

Málaga, a 03 de Mayo de 2023

24759005B JUAN MANUEL MOLINA (R: B29401858)

Firmado digitalmente por 24759005B JUAN MANUEL MOLINA (R: B29401858)
 DN: Description=Reg-25023 //Hoja:MA-6738 //Tomo:1245
 Rol:0174 //Fecha:01/06/1998 //Inscripcion:3
 SERIALENUMBER=HICE=24759005B, C=JUAN MANUEL
 SN=MOLINA ROMAN, CN=24759005B JUAN MANUEL
 MOLINA (R: B29401858)
 OID.2.5.4.97=VATES-B29401858, O=BNFIX
 UNICONTROL AUDITORES S.L.P., C=ES
 Razón: Soy el autor de este documento
 Ubicación: la ubicación de la firma aquí
 Fecha: 2023.11.07 12:07:25+0100
 Foxit PDF Reader Version: 11.1.0

Juan Manuel Molina Román
Socio-auditor de cuentas nº 11.340

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5ª 2 29005 Málaga



Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvE75bbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16
Observaciones		Página	55/56
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvE75bbA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		




Anexo C: NORMATIVA APLICABLE

- Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
- Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, modificada por la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local.
- Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno.
- Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.
- 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.
- 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.
- Ley 22/2021, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2022.
- Orden HFP/1499/2021, de 28 de diciembre, por la que se publican los límites de los distintos tipos de contratos a efectos de la contratación del sector público a partir del 1 de enero de 2022
- RDL 1/2010, de 2 de Julio, por el que se aprueba el Texto Ref. de la Ley de Sociedades de Capital.
- Ley 38/2003, de 17 de Noviembre, General de Subvenciones.
- Resolución de la IGAE de 14 de Febrero de 1997 por la que se aprueban las Normas de Auditoría del Sector Público.
- Plan de ajuste Económico - Financiero del Ayuntamiento de Málaga.

F +34 952 229 578
malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS
C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ªPlanta 29015 Málaga
C/ Marín García, 5 - 5º 2 29005 Málaga



Código Seguro De Verificación	kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	21/12/2023 13:38:16	
Observaciones		Página	56/56	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/kTcLedtXSjPFHTPvF75bbA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			