



ASUNTO: INFORME DEFINITIVO AUDITORÍA CUMPLIMIENTO Y OPERATIVA EJERCICIO 2023
ENTIDAD AUDITADA: SOCIEDAD MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE MÁLAGA, S.L.

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

Las auditorías de cumplimiento y operativas constituyen una de las modalidades de control financiero previstas en el 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), y revisten el carácter de auditoría pública. Son de aplicación a la totalidad de las sociedades municipales y fundaciones públicas locales en las que nuestro Ayuntamiento tiene presencia mayoritaria.

El vigente Plan Anual de Control Financiero 2024 (en adelante, PACF/2024), contempla en el epígrafe 3.5 y 3.6 el alcance y contenido de las auditorías de cumplimiento y operativa a llevar a cabo durante la vigencia del mismo, referidas a la gestión desarrollada durante el ejercicio 2023.

En el epígrafe 3.5.1., apartado 2, del PACF2024 se establece lo siguiente:

En el caso de las auditorías de cumplimiento y operativas, la IGAM dará traslado de las mismas a las diferentes sociedades y fundaciones, brindándoles un plazo para que formulen alegaciones a las conclusiones de las mismas. Recibidas, en su caso, dichas alegaciones, la IGAM, con el concurso de las empresas auditoras, emitirá sendos informes en los que se valorarán dichas alegaciones y se alcanzarán conclusiones definitivas. Dichos informes, si se considerase más conveniente, se podrán subsumir en uno solo. Al igual que en el caso de las auditorías de cuentas, la IGAM podrá utilizar las conclusiones definitivas para dar cuenta de ellas a los órganos que procedan.

1/31

De otro lado, el apartado 2 del epígrafe 4.2 del PACF/2024 establece que los informes provisionales emitidos por la Intervención serán puestos en conocimiento de los entes para que formulen las alegaciones que estimen oportunas; lo que concuerda con lo establecido en el apartado 4 del artículo del artículo 220 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo (en adelante, TRLRHL) y con lo previsto en el apartado 1 del artículo 36 del RD424/2017.

2. REFERENCIAS Y CONTENIDO DE LA AUDITORÍA

Si bien es la Intervención el órgano al que compete la realización de las auditorías públicas, de conformidad con lo prevenido en el artículo 34 del RD424/2017, dicho órgano podrá contar con colaboración externa, pública o privada, para llevarlas a cabo. En el presente caso, la auditoría de cumplimiento y operativa de esa entidad ha sido realizada con la colaboración de la empresa auditora Garum Consultores, SLPU (Nº ROAC S-2068), en adelante GARUM.

Ayuntamiento de Málaga
Edificio Consistorial. Av. Cervantes, 4.
29016 Málaga

+34 951 926 010
intervencioninformes@malaga.eu
www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPgg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	12/08/2024 15:01:02
Observaciones		Página	1/32
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPgg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





El contenido de la auditoría de cumplimiento y operativa se ajustará a lo previsto en el Pliego de Prescripciones Técnicas del contrato de colaboración indicado en el párrafo precedente y que figura en el Anexo I del PACF/2024.

3. PROCEDIMIENTO SEGUIDO

En cumplimiento de lo establecido en el PACF/2024, fueron remitidos a las entidades, los informes provisionales de auditoría pública de cumplimiento y operativa referida a la gestión llevada a cabo en el ejercicio 2023, a fin de que formularan las alegaciones que estimasen oportuno.

El pasado día 8 de julio concluyó el plazo dispensado a la entidad por la Intervención General del Ayuntamiento de Málaga (en adelante, IGAM) para que formulase las alegaciones a los contenidos del informe provisional de auditoría de cumplimiento y operativa referida a la gestión llevada a cabo en el ejercicio 2023.

No habiendo mediado respuesta en el plazo indicado, se entiende 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 referida a la gestión llevada a cabo en el ejercicio 2023 se eleva a informe definitivo, quedando redactado en los términos que figura en el siguiente apartado.

4. INFORME DEFINITIVO EMITIDO POR LA IGAM EN COLABORACIÓN CON GARUM

2/31

Auditoría de Cumplimiento del ejercicio anual terminado 2023

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

- Tasa de reposición
- Masa salarial
- Contratación temporal

Tasa de reposición

El cálculo de la tasa de reposición de efectivos -TRE- debe realizarse conforme a la Ley 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023 -en adelante LPGE23-, según se establece en su art. 20. Tres:

"1. Para calcular la tasa de reposición de efectivos el porcentaje de tasa máximo autorizado se aplicará sobre la diferencia entre el número de empleados fijos que, durante el ejercicio presupuestario anterior, dejaron de prestar servicios y el número de empleados fijos que se hubieran incorporado en el referido ejercicio, por cualquier causa salvo los supuestos previstos en

Código Seguro De Verificación	a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	12/08/2024 15:01:02	
Observaciones		Página	2/32	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



el apartado tres.4, o reingresado desde situaciones que no conlleven la reserva de puestos de trabajo.

A estos efectos se computarán los ceses por jubilación, retiro, fallecimiento, renuncia, declaración en situación de excedencia sin reserva de puesto de trabajo, pérdida de la condición de funcionario de carrera o la extinción del contrato de trabajo, o en cualquier otra situación administrativa que no suponga la reserva de puesto de trabajo o la percepción de retribuciones con cargo a la Administración en la que se cesa."

El punto 2 del art. 20. Uno la Ley de los Presupuestos Generales del Estado 2023 se refiere a las sociedades mercantiles, y dispone que:

"2. Las sociedades mercantiles públicas y entidades públicas empresariales, fundaciones del sector público y consorcios participados mayoritariamente por las Administraciones y Organismos que integran el sector público, se registrarán por lo establecido en las disposiciones adicionales vigésima primera, vigésima segunda y vigésima tercera."

La disposición adicional 21ª indica en su apartado 2:

"A las sociedades mercantiles públicas y las entidades públicas empresariales les serán de aplicación las reglas de articulación de la Oferta de Empleo Público del artículo 20.dos. En concreto, las sociedades mercantiles públicas y las entidades públicas empresariales que gestionen servicios públicos o realicen actividades de los enumerados en el artículo 20.dos.2 tendrán una tasa de reposición del 120 por ciento, en los mismos términos establecidos en dicho precepto, siempre que quede justificada la necesidad de esa tasa para la adecuada prestación del servicio o realización de la actividad. En los demás casos la tasa de reposición será del 110 por ciento, sin perjuicio de la posibilidad de autorizar, con carácter extraordinario, una tasa específica para dar cumplimiento del objetivo previsto en la Ley 20/2021, de 28 de diciembre, de medidas urgentes para la reducción de la temporalidad en el empleo público, en los términos establecidos en el artículo 20.dos.3."

3/31

Durante este ejercicio la Sociedad Municipal de la Vivienda de Málaga, S.L. no dispone de personal fijo en plantilla, al igual que los ejercicios anteriores. Durante el presente ejercicio ha contratado a una persona de forma temporal, con una duración de seis meses. En consecuencia, no es aplicable tasa de reposición.

Masa salarial

Establece el artículo 19. Dos de la Ley 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023:

"Dos. 1. En el año 2023, las retribuciones del personal al servicio del sector público no podrán experimentar un incremento global superior al 2,5 por ciento respecto a las vigentes a 31 de

Código Seguro De Verificación	a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	12/08/2024 15:01:02
Observaciones		Página	3/32
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





diciembre de 2022, en términos de homogeneidad para los dos períodos de la comparación, tanto por lo que respecta a efectivos de personal como a la antigüedad del mismo.

2. Asimismo se aplicarán, en su caso, los siguientes incrementos respecto de las retribuciones vigentes a 31 de diciembre de 2022 y con efectos, en ambos casos, de 1 de enero de 2023:

a) Incremento vinculado a la evolución del Índice de Precios al Consumo Armonizado (IPCA). Si la suma del IPCA del año 2022 y del IPCA adelantado del mes de septiembre de 2023 fuera superior al 6 por ciento, se aplicará un incremento retributivo adicional máximo del 0,5 por ciento.

A estos efectos, una vez publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE) los datos del IPCA adelantado del mes de septiembre de 2023, se aprobará la aplicación de este incremento mediante Acuerdo del Consejo de Ministros, que se publicará en el BOE.

b) Incremento vinculado a la evolución del Producto Interior Bruto (PIB) nominal en el año 2023. Si el incremento del PIB nominal igualase o superase el estimado por el Gobierno en el cuadro macroeconómico que acompaña a la elaboración de la presente ley de Presupuestos, se aplicará un aumento retributivo complementario del 0,5 por ciento.

A estos efectos, una vez publicados por el INE los datos con el avance del PIB de 2023, se aprobará la aplicación de este incremento mediante Acuerdo del Consejo de Ministros, que se publicará en el BOE.”

4/31

Hemos comparado las tablas de salarios brutos proporcionadas por la sociedad y aplicadas en los ejercicios 2022 y 2023. Se ha comprobado que los salarios brutos anuales no se incrementan por encima de lo establecido en la LPGE23, para la única persona contratada en ambos ejercicios y con la misma categoría profesional. Indicar que la Sociedad aplica las tablas salariales correspondientes al Instituto Municipal de la Vivienda, por similitud en las actividades y funciones de la propia Sociedad, que comparte dependencias administrativas con el propio Instituto Municipal de la Vivienda.

Contratación temporal

Establece la Disposición adicional vigésima primera 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023 lo siguiente:

“1. La contratación de personal de las sociedades mercantiles públicas y las entidades públicas empresariales a las que se refiere el artículo 19.uno de esta ley, habrá de realizarse con carácter indefinido, con las limitaciones y requisitos establecidos en la presente disposición.

La contratación temporal únicamente será posible en los supuestos y con arreglo a las modalidades previstas por el texto refundido de la Ley del Estatuto de los trabajadores, en su redacción dada por Real Decreto-ley 32/2021, de 28 de diciembre, así como en el resto de normativa aplicable, previa autorización.”

Código Seguro De Verificación	a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	12/08/2024 15:01:02
Observaciones		Página	4/32
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Teniendo en cuenta lo anterior, para que se entienda que concurre causa justificada de temporalidad será necesario que se especifiquen con precisión, en el contrato, la causa habilitante de la contratación temporal, las circunstancias concretas que la justifican y su conexión con la duración prevista.

En el contrato temporal realizado por la sociedad en 2023 consta la causa habilitante de la contratación temporal, las circunstancias concretas que la justifican y su conexión con la duración prevista. No consta autorización del Concejal del área para la contratación temporal realizada por la empresa municipal, lo que supone un incumplimiento de la Disposición adicional vigésima primera 31/2022 de los PGE2023.

Se constata que la SMVM se vale de personal perteneciente al IMV, y, por consiguiente, se pone 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.

No disponer de medios para la ejecución de funciones establecidas en sus estatutos lleva a concluir que la SMVM no dispone efectivamente de los medios necesarios para cumplir sus funciones. Esta situación debería ser subsanada y dotar a la empresa de los medios personales necesarios para la ejecución de su actividad, realizando, por tanto, la adscripción del personal necesario para la ejecución de sus fines institucionales.

5/31

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

Manifiesta la sociedad que en el ejercicio 2023 la trabajadora contratada no realizó horas extras.

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

La sociedad aplica el Convenio Colectivo del Instituto Municipal de la Vivienda (29006002011996). Las retribuciones están estipuladas en el artículo 10 del convenio colectivo y son las siguientes:

1. Salario base.
2. Complemento de Funcionalidad.
3. Complemento de productividad.
3. Complemento de asistencia y puntualidad.

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 no se han detectado conceptos salariales no contemplados en el Convenio Colectivo vigente.

Código Seguro De Verificación	a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	12/08/2024 15:01:02
Observaciones		Página	5/32
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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.

Durante este ejercicio, y tal como se ha señalado en el punto 1º anterior, la sociedad ha contratado a una persona de forma temporal, con una duración de seis meses.

La trabajadora contratada en 2023 fue contratada también de forma temporal en el ejercicio 2022. En el ejercicio 2022 se realizó convocatoria a través del Servicio Andaluz de Empleo (SAE), aprobada por el Consejo de Administración mediante expediente de fecha 6 de octubre de 2021. Con fecha 10 de noviembre de 2021 se aprueban *“las bases reguladoras de la convocatoria para la contratación temporal de un Técnico Superior en Administración y Finanzas y contratar a un Técnico Superior en Administración y Finanzas de forma temporal mediante un contrato de obras y servicios por circunstancias de la producción.”*

Dicha convocatoria fue remitida al SAE y el Tribunal seleccionador propuso al candidato elegido con fecha 14 de marzo de 2022.

Durante el ejercicio 2023, no consta proceso selectivo, se contrata a la misma persona seleccionada en el ejercicio 2022.

6/31

Indicar que son de aplicación, en cuanto a los procesos selectivos a desarrollar por las sociedades públicas, las previsiones de la Disposición adicional primera del Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público (en adelante, TREBE):

“Los principios contenidos en los artículos 52, 53, 54, 55 y 59 serán de aplicación en las entidades del sector público estatal, autonómico y local, que no estén incluidas en el artículo 2 del presente Estatuto y que estén definidas así en su normativa específica.”

En consecuencia, se han incumplido los principios constitucionales de igualdad, mérito y capacidad, así como los siguientes:

- a) Principio de publicidad de las convocatorias y de sus bases: debe existir una difusión efectiva de las convocatorias, por los medios de publicidad legalmente establecidos, de forma que permita su conocimiento por la totalidad de los ciudadanos interesados.
- b) Principio de transparencia.
- c) Principio de imparcialidad de los miembros de los órganos de selección.
- d) Principio de independencia y discrecionalidad técnica.
- e) Principio de adecuación entre el contenido de los procesos selectivos y las funciones o tareas a desarrollar.

Código Seguro De Verificación	a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	12/08/2024 15:01:02
Observaciones		Página	6/32
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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

La Sociedad nos ha proporcionado la siguiente relación de contratos adjudicados en 2023:

Expediente	OBJETO	TIPO	IMPORTE
2022/12 SV	Obras de construcción de 140 viviendas protegidas, locales comerciales, garajes y trasteros en la parcela R-10, y de 113 viviendas protegidas, garajes y trasteros en la parcela R-16, ambas del SUP-T8 "UNIVERSIDAD", Málaga.	Obras	0,00
2022/13 SV-2019/03SV	Obra de construcción de 35 viviendas protegidas, aparcamientos, trasteros y locales comerciales en la Avenida Ingeniero José María Garnica nº 8.	Obras	333.034,83
2023/02 SV-2021/06SV	Obras de 70 viviendas protegidas, locales comerciales, garajes y trasteros en la parcela R-5 del SUP-T8 "UNIVERSIDAD", Málaga,	Obras	0,00
2023/04 SV	Prórroga del servicio consistente en el asesoramiento jurídico-laboral, contable y jurídico-tributario a la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, S.L. (2020/03SV)	Servicios	46.760,88
2022/10 SV	Obras de 84 viviendas protegidas, locales comerciales, garajes y trasteros en la parcela R-1 del SUP-T8 "UNIVERSIDAD", Málaga	Obras	9.893.627,55
2023/06 SV	Obras de construcción de 8 viviendas protegidas en Calle Zurbarán nº 25, Málaga	Obras	22.615,89
2023/01 SV	Dirección de ejecución de las obras por AT o A y Coordinación en SyS , para la construcción de 84vvdas SUP T8 Universidad	Servicios	59.799,00
2023/03 SV	Contratación póliza de Seguro de Responsabilidad Civil de Administradores y Directivos de la SMVM	Servicios	3.244,50

7/31

NOTA: Los expedientes de contratación de importe cero se corresponden con modificados de obras sin cuantía económica.

Se han seleccionado para su revisión los siguientes expedientes:

Código Seguro De Verificación	a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPgg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	12/08/2024 15:01:02
Observaciones		Página	7/32
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPgg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Expediente	OBJETO	TIPO	IMPORTE
2022/13 SV-2019/03SV	Obra de construcción de 35 viviendas protegidas, aparcamientos, trasteros y locales comerciales en la Avenida Ingeniero José María Garnica nº 8.	Obras (Modificado)	333.034,83
2023/04 SV	Prórroga del servicio consistente en el asesoramiento jurídico-laboral, contable y jurídico-tributario a la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, S.L. (2020/03SV)	Servicios	46.760,88
2022/10 SV	Obras de 84 viviendas protegidas, locales comerciales, garajes y trasteros en la parcela R-1 del SUP-T8 "UNIVERSIDAD", Málaga	Obras	9.893.627,55
2023/01 SV	Dirección de ejecución de las obras por AT o A y Coordinación en SyS, para la construcción de 84vvdas SUP T8 Universidad	Servicios	59.799,00

Respecto al expediente 2022/10 SV (procedimiento abierto armonizado) hemos revisado la siguiente documentación:

- ✓ Informe de necesidad.
- ✓ Informe económico sobre financiación.
- ✓ Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT).
- ✓ Pliego de Cláusulas Administrativas (PCAP).
- ✓ Aprobación del expediente.
- ✓ Supervisión del proyecto.
- ✓ Acta previa de replanteo.
- ✓ Anuncio de licitación.
- ✓ Anuncio de licitación en DOUE (en el caso de los contratos SARA)
- ✓ Documentación de los licitadores.
- ✓ Acta de la mesa de contratación.
- ✓ Resolución de adjudicación.
- ✓ Notificación de la adjudicación a los licitadores.
- ✓ Resolución de adjudicación.
- ✓ Anuncio de adjudicación.
- ✓ Anuncio de adjudicación en DOUE (en el caso de los contratos SARA)
- ✓ Documentación del adjudicatario.
- ✓ Anuncio formalización.
- ✓ Acta de replanteo.
- ✓ Contrato firmado.
- ✓ Anuncio modificación del contrato.
- ✓ Contrato modificado firmado.

Código Seguro De Verificación	a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPgg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	12/08/2024 15:01:02	
Observaciones		Página	8/32	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPgg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Salvo por lo indicado en el punto 8 siguiente, la Sociedad ha cumplido con lo establecido en la LCSP en la tramitación de los expedientes analizados.

Respecto al expediente 2022/13 SV, éste corresponde a un modificado del expediente 2019/03/SV; de este expediente hemos verificado:

- ✓ Informe Técnico justificación del modificado por IMVRRU.
- ✓ Informe Económico justificación del modificado.
- ✓ Informe Jurídico justificación del modificado.
- ✓ Anuncio de modificado del contrato.
- ✓ Acuerdo Consejo Administración aprobación modificado.
- ✓ Contrato modificado.

La Sociedad ha cumplido con lo establecido en la LCSP en la tramitación del expediente modificado.

Respecto al expediente 2023/04 SV, éste corresponde a una prórroga del contrato 2020/03 SV. En este expediente se ha tramitado la aplicación de la prórroga del contrato cumpliéndose lo establecido en la LCSP.

Por otro lado, se han analizado las siguientes transacciones con proveedores por importe superior a 15.000 euros, que se muestran a continuación:

9/31

Tercero	IMPORTE (IVA exc.)
GRUPO FERSON 03, S.L.	219.498,54
HERYSAN 2007 SL	140.344,21

- **GRUPO FERSON 03, S.L.** Adjudicatario del contrato de obras de ejecución de 38 viviendas protegidas, aparcamientos y trasteros en la Calle Estrella del Mar 18, formalizado en fecha 13 de diciembre de 2017, con fecha 6 de octubre de 2023 se estimó la solicitud de la revisión excepcional de precios, al quedar acreditada la concurrencia de la circunstancia establecida en el artículo 6 del RD Ley 3/2022, de 1 de marzo, por exceder en un 9,69% el coste de los materiales empleados en la ejecución del contrato, excepto la energía, en el período comprendido entre febrero de 2021 a septiembre de 2022
- **HERYSAN 2007 S.L.** Adjudicatario del contrato de obras Expediente 3/2018 para la construcción de 24 viviendas, aparcamientos y locales en la parcela R2 SECTOR SUP.CA.3, en calle Lingüista Lázaro Carreter, 37, obra finalizada mediante acta de recepción única con fecha 16 de noviembre de 2022. Por resolución del Sr. Gerente de la SMVM se aprueba con fecha 22 de septiembre de 2023 la revisión excepcional de precios por importe de 140.344,21 euros conforme a la Instrucción 2/2022 del Área de Contratación Municipal por las solicitudes presentadas por los contratistas en reclamación de revisión de precios con fechas 21 de octubre de 2022 y 24 de mayo de 2023.

Código Seguro De Verificación	a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	12/08/2024 15:01:02	
Observaciones		Página	9/32	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==			
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.

La Sociedad nos ha proporcionado la documentación correspondiente a la siguiente muestra solicitada de contratos menores:

Nº EXP.	TIPO	OBJETO	IMPORTE ADJUDICACIÓN	ADJUDICATARIO
2023/01M SV	SERVICIO	Vigilancia, guardería y protección de bienes en la Promoción pública de Maqueda, sita en la calle Lingüista Lázaro Carreter Nº 37 de Málaga.	2.800,00 €	GOLEMAN SECURITY, S.L.
2023/02M SV	SERVICIO	Servicios de consultoría y asistencia por un Organismo de Control Técnico (OCT) requerido para la suscripción de póliza de seguro decenal de daños prescrita por la ley 38/1999 y trienal de estanqueidad en la programación correspondiente a las obras a desarrollar en la parcela R-1 del SUP T-8 "Universidad", Málaga.	9.980,00 €	C&F INGENIERIA DE LA EDIFICACIÓN Y PATOLOGÍA, S.L.
2023/03M SV	SERVICIO	Servicio de mantenimiento equipos comunitarios e instalaciones: grupo de presión, depósitos de agua, puerta automática parking, video y audio portero electrónico y antena colectiva.	585,00	APLITEC MANTENIMIENTOS, S.L.U
2023/04M SV	SERVICIO	Servicio de constitución y administración de comunidad de propietarios hasta entrega de las viviendas a los adquirentes y recepción de la administración de la comunidad propietarios.	630,00 €	AFINCA Administrador de Fincas
2023/06M SV	SERVICIO	Servicios de administración vertical y horizontal de la promoción de viviendas sita en Camino de San Rafael, 54.	6.007,45€	MILAGROS LEÓN, S.L.
2023/08M SV	SERVICIO	Servicios de administración vertical y horizontal de la promoción de 24 viviendas, 38 aparcamientos, 24 trasteros, 2 locales en C/ Lingüista Lázaro Carreter - Juan Casielles del Nido, Maqueda, Málaga.	14.990,00 €	MILAGROS LEÓN, S.L.

10/31

Se han seleccionado los expedientes:

- 2023/02M SV

Código Seguro De Verificación	a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPgg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	12/08/2024 15:01:02
Observaciones		Página	10/32
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPgg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- 2023/06M SV
- 2023/08M SV

Figuran en los expedientes de contratación menor memoria explicativa donde se motiva la necesidad del contrato. Asimismo, consta en la memoria explicativa que no se está alterando el objeto del contrato con el fin de evitar la aplicación de los umbrales establecidos para la contratación menor, según establece el artículo 118.2 de la LCSP.

Respecto a los expedientes 2023/06M SV y 2023/08M SV se constata que los objetos contractuales son similares, por lo que se aprecia fraccionamiento de contrato. La legislación contractual no permite el fraccionamiento del contrato *“con la finalidad de disminuir la cuantía del mismo y eludir así los requisitos de publicidad o los relativos al procedimiento de adjudicación que correspondan”*.

Por tanto, se incumple el artículo 99.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Adicionalmente a lo anterior, se aprecia que los servicios de administración vertical y horizontal de promociones de viviendas son, por su naturaleza, son recurrentes, por lo que procede instruir el correspondiente expediente de contratación con carácter abierto. A tal efecto, se ha de enfatizar en la necesidad de planificar adecuadamente la contratación y tener presente que los contratos menores no podrán tener una vigencia superior al año ni ser prorrogados, tal como prevén respectivamente el artículo 28.4 y el 29.8 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

11/31

No respetar estos planteamientos aboca al fraccionamiento del gasto, conculcando lo previsto en el artículo 99.2 de dicho texto legal, tal y como se indica en el párrafo anterior. Además, el contrato menor debe ser de carácter residual y extraordinario, para necesidades de carácter puntual, sin que pueda utilizarse cuando no se den esas circunstancias, aunque su cuantía anual sea inferior al umbral del contrato menor, pues cuando se trata de gastos recurrentes en el tiempo su duración real está abocada a que supere la duración máxima de un año. Sobre esta cuestión ha habido reiterados pronunciamientos de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Estado.

Teniendo en cuenta lo anterior, se recomienda que la entidad desarrolle e implemente un protocolo de regulación de la contratación menor, estableciendo procedimientos para la tramitación de los contratos en función de diferentes umbrales en la contratación. Téngase en cuenta en todo caso la Instrucción relativa al III Manual para la tramitación de los contratos menores del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

Código Seguro De Verificación	a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	12/08/2024 15:01:02
Observaciones		Página	11/32
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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

Establece el artículo 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público:

“Artículo 28. Necesidad e idoneidad del contrato y eficiencia en la contratación.

1. Las entidades del sector público no podrán celebrar otros contratos que aquellos que sean necesarios para el cumplimiento y realización de sus fines institucionales. A tal efecto, la naturaleza y extensión de las necesidades que pretenden cubrirse mediante el contrato proyectado, así como la idoneidad de su objeto y contenido para satisfacerlas, cuando se adjudique por un procedimiento abierto, restringido o negociado sin publicidad, deben ser determinadas con precisión, dejando constancia de ello en la documentación preparatoria, antes de iniciar el procedimiento encaminado a su adjudicación”.

El Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga en sesión ordinaria del Pleno municipal celebrado el veintidós de noviembre del año 2010 decidió la constitución de la sociedad “SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MÁLAGA, SOCIEDAD LIMITADA”, constitución que se elevó a escritura pública con fecha 14 de febrero de 2011. Según consta en sus Estatutos, constituye su objeto social:

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.

12/31

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.

La sociedad, en colaboración con los diferentes entes públicos, podrá llevar a cabo la ejecución de los planes de vivienda locales, autonómicos y estatales.

En concreto podrá llevar a cabo las siguientes actuaciones:

- a) La promoción, gestión y construcción de viviendas protegidas en régimen de compraventa.*
- b) La promoción, gestión y construcción de viviendas protegidas en régimen de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra.*

Estas actuaciones implican la posibilidad de llevar a cabo todo tipo de estudios urbanísticos, incluyendo la promoción de planes de ordenación y proyectos de urbanización, así como cualesquiera otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística y la iniciativa para su tramitación y aprobación por el órgano competente.

Código Seguro De Verificación	a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	12/08/2024 15:01:02
Observaciones		Página	12/32
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Del mismo modo, podrá llevar a cabo la actividad urbanizadora, que puede alcanzar la promoción y preparación del suelo, así como la promoción de obras de infraestructura urbana y dotación de servicios para la ejecución de planes de ordenación y, en general, de la política urbanística municipal sobre promoción de vivienda protegida propia de su objeto social.

A los efectos de este artículo, se entiende por vivienda protegida, aquella que se encuentra regulada en el artículo 2 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Para la realización de su objeto social, la sociedad podrá:

Adquirir transmitir, constituir, modificar y extinguir toda clase de derechos sobre los bienes, muebles o inmuebles, de los que dispone con arreglo a la ley, ya sea por título de propiedad u otro derecho real.

Realizar convenios con los organismos competentes, que deban coadyuvar, por razón de su competencia, al mejor éxito de la gestión o subrogarse en aquellos que firme el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, si así se acordase.

Enajenar, incluso anticipadamente, las parcelas que darán lugar a los solares resultantes de la ordenación, en los términos más convenientes para asegurar su edificación en los plazos previstos.

Llevar a cabo los contratos administrativos necesarios, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Contratos del Sector Público y de sus Normas Internas de Contratación.

Cualesquiera otros estudios o actividades compatibles, análogos o relacionados con los anteriores.

La sociedad estará sujeta al régimen jurídico recogido en el artículo 46 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, para la modalidad de Empresa Pública Local.

13/31

Se comprueba como los contratos analizados son acordes a los fines institucionales de la sociedad, por lo que no incumple el artículo 28 de la LCSP.

Los expedientes de contratación analizados cuentan con informes de necesidad, en los que se justifica la adecuada, suficiente y motivada justificación del contrato.

La Sociedad tiene la consideración de poder adjudicador no Administración pública, en aplicación del artículo 3 d) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público:

“3. Se considerarán poderes adjudicadores, a efectos de esta Ley, las siguientes entidades:

[...]

d) Todas las demás entidades con personalidad jurídica propia distintas de las expresadas en las letras anteriores que hayan sido creadas específicamente para satisfacer necesidades de interés general que no tengan carácter industrial o mercantil, siempre que uno o varios sujetos que deban considerarse poder adjudicador de acuerdo con los criterios de este apartado 3,

Código Seguro De Verificación	a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	12/08/2024 15:01:02
Observaciones		Página	13/32
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





bien financien mayoritariamente su actividad; bien controlen su gestión; o bien nombren a más de la mitad de los miembros de su órgano de administración, dirección o vigilancia.”

Su régimen jurídico viene estipulado en el Título I, bajo la rúbrica de “Contratos de los poderes adjudicadores que no tengan la condición de Administraciones Públicas” de la LCSP. Concretamente en los artículos 316 a 320.

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.

Determina el artículo 100.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, respecto al presupuesto base de licitación:

“2. En el momento de elaborarlo, los órganos de contratación cuidarán de que el presupuesto base de licitación sea adecuado a los precios del mercado. A tal efecto, el presupuesto base de licitación se desglosará indicando en el pliego de cláusulas administrativas particulares o documento regulador de la licitación los costes directos e indirectos y otros eventuales gastos calculados para su determinación. En los contratos en que el coste de los salarios de las personas empleadas para su ejecución forme parte del precio total del contrato, el presupuesto base de licitación indicará de forma desglosada y con desagregación de género y categoría profesional los costes salariales estimados a partir del convenio laboral de referencia”.

14/31

En el caso del expediente 2023/01 SV, al tratarse de un contrato de servicios en que el coste de los salarios de las personas empleadas para su ejecución forma parte esencial del precio total del contrato, el presupuesto base de licitación debería indicar, tal y como establece el artículo 100.2 de la LCSP, de forma desglosada y con desagregación de género y categoría profesional los costes salariales estimados a partir del convenio laboral de referencia. Teniendo en cuenta lo anterior, se incumple lo establecido en el artículo 100.2 de la LCSP.

Respecto al expediente 2023/08M SV “Servicios de administración vertical y horizontal de la promoción de 24 viviendas, 38 aparcamientos, 24 trasteros, 2 locales en C/ Lingüista Lázaro Carreter – Juan Casielles del Nido, Maqueda, Málaga” el importe adjudicación es de 14.990 €, contrato adjudicado al único contratista que presenta oferta.

En el expediente de referencia, aunque la licitación es un precio de 14.990,00 euros, se establece que:

“De acuerdo con lo señalado en el art 100.2 de la LCSP se ha llegado a calcular el presupuesto base de licitación de la siguiente manera:

ADMON. : 10% del importe de los cobros sobre las rentas, IVA excluido”

El adjudicatario presenta una oferta que consiste en “10% de lo facturado y cobrado”

Código Seguro De Verificación	a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	12/08/2024 15:01:02
Observaciones		Página	14/32
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Esta determinación del presupuesto base de licitación no permite calcular con exactitud cuál va a ser el importe total de la licitación, puesto que no se puede conocer, a priori, el importe que van a pagar los comuneros de la propiedad.

El artículo 102 de la LCSP establece que, en los contratos del sector público, la retribución del contratista consistirá en un precio cierto y que los órganos de contratación cuidarán de que el precio sea adecuado para el efectivo cumplimiento del contrato mediante la correcta estimación de su importe, atendiendo al precio general de mercado. La fijación expresa de un precio en el límite de la contratación menor a efectos de acogerse a un procedimiento de adjudicación directa es una actuación no permitida por el artículo 99.2 LCSP.

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.

Establece el apartado 2 del artículo 32 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público los cuatro requisitos que debe cumplir todo medio propio de una entidad:

“Tendrán la consideración de medio propio personificado respecto de una única entidad concreta del sector público aquellas personas jurídicas, de derecho público o de derecho privado, que cumplan todos y cada uno de los requisitos que se establecen a continuación:

15/31

a) Que el poder adjudicador que pueda conferirle encargos ejerza sobre el ente destinatario de los mismos un control, directo o indirecto, análogo al que ostentaría sobre sus propios servicios o unidades, de manera que el primero pueda ejercer sobre el segundo una influencia decisiva sobre sus objetivos estratégicos y decisiones significativas.

[...]

b) Que más del 80 por ciento de las actividades del ente destinatario del encargo se lleven a cabo en el ejercicio de los cometidos que le han sido confiados por el poder adjudicador que hace el encargo y que lo controla o por otras personas jurídicas controladas del mismo modo por la entidad que hace el encargo.

[...]

c) Cuando el ente destinatario del encargo sea un ente de personificación jurídico-privada, además, la totalidad de su capital o patrimonio tendrá que ser de titularidad o aportación pública.

d) La condición de medio propio personificado de la entidad destinataria del encargo respecto del concreto poder adjudicador que hace el encargo deberá reconocerse expresamente en sus estatutos o actos de creación, previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

1.º Conformidad o autorización expresa del poder adjudicador respecto del que vaya a ser medio propio.

Código Seguro De Verificación	a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	12/08/2024 15:01:02
Observaciones		Página	15/32
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





2.º Verificación por la entidad pública de que dependa el ente que vaya a ser medio propio, de que cuenta con medios personales y materiales apropiados para la realización de los encargos de conformidad con su objeto social.”

Con fecha 30 de enero de 2023 se aprobó la modificación de los Estatutos de la Sociedad. Según el informe jurídico previo, se ha eliminado la condición de medio propio al no encajar la realización de las actividades de la Sociedad y su relación con el Ayuntamiento de Málaga con la nueva redacción del art. 32 y concordantes de la LSCP.

PUNTO 10. Convenios de colaboración. 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 sociedad no ha celebrado ningún convenio de colaboración, por ello no le es de aplicación lo dispuesto en este punto.

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.

16/31

Durante el ejercicio 2023 se han obtenido ingresos ordinarios, por su actividad, provenientes de dos vías, al igual que los ejercicios anteriores:

- Venta de viviendas protegidas, aparcamientos y trasteros.
- Alquiler de viviendas con opción de compra de las promociones en ese régimen.

La distribución de los ingresos ha sido el siguiente:

CONCEPTOS	IMPORTE	% INGRESO
VENTA DE VIVIENDAS, APARCAMIENTOS Y TRASTEROS	5.959.682,52	95,32%
ALQUILER DE VIVIENDAS	292.342,44	4,68%
TOTAL IMPORTE NETO CIFRA DE NEGOCIOS	6.252.024,96	

En el caso de la venta de viviendas, los precios están fijados en base a los acuerdos del Consejo de Administración, el cual establece los precios atendiendo a la calificación provisional de viviendas protegidas, con precios máximos por m2 útiles de viviendas aplicando el Módulo Básico Estatal. De igual forma, el Consejo de Administración establece las formas de pago de estas viviendas.

Se ha realizado una muestra de los contratos de compraventa y se ha comprobado que se han aplicado los acuerdos de forma correcta.

Código Seguro De Verificación	a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPgg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	12/08/2024 15:01:02
Observaciones		Página	16/32
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPgg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Los ingresos por arrendamientos de viviendas y locales comerciales con opción de compra vienen establecidos por acuerdo del Consejo de Administración, sobre la base de un % aplicado a los precios máximos de referencia vigentes en el momento de la calificación provisional de cada promoción.

Se ha realizado una muestra de los contratos de arrendamientos y se ha comprobado que se han aplicado los acuerdos de forma correcta.

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

La entidad mantiene deudas con entidades financieras para la construcción de viviendas, tanto para la venta como para el arrendamiento con opción de compra, a través de préstamos promotor firmados y aprobados en los ejercicios 2015 a 2020 anteriores.

Durante el ejercicio 2023, se ha realizado una novación del préstamo suscrito el 18 de diciembre de 2020 de vigencia 3 años para la financiación de 476 viviendas correspondientes a la Fase I de la SUP-T.8 (promociones R1, R5, R10, R14 y R16) con el Banco Europeo de Inversiones (BEI), por un importe de 37.000.000 euros. Cada disposición, con un máximo de 5 y un mínimo de 5.000.000 euros cada una, tendrán un plazo de 30 años, con 4 años de carencia y 26 años de amortización de cada disposición. El tipo de interés exigible es de Euribor semestral más un diferencial de 1,152%.

17/31

Esta novación se firmó con fecha 9 de noviembre de 2023 por 2 años. Con fecha 10 de noviembre de 2023 se solicitó informe a la Intervención General relativo a la autorización de la modificación de la operación de crédito a largo plazo, remitiendo el preceptivo expediente de autorización.

Con fecha 24 de noviembre de 2023 se informó favorablemente, debiendo someterse a la autorización del Pleno de la Corporación en base al artículo 54 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. No hemos dispuesto de la aprobación del Pleno Municipal.

PUNTO 13. Revisión de las actuaciones abordadas en relación a incumplimientos, deficiencias, debilidades o errores detectados en anteriores auditorías.

En el Informe Definitivo de la Intervención General sobre las Cuentas Anuales del ejercicio 2022 se incluyen las siguientes conclusiones y recomendaciones:

- 1. Apartado 1º de la auditoría de cumplimiento: la auditoría no introduce ninguna referencia a

Código Seguro De Verificación	a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPgg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	12/08/2024 15:01:02
Observaciones		Página	17/32
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPgg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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.

Grado de implantación: Ninguno. La sociedad continúa con la misma estructura organizativa. Se ha realizado una nueva contratación temporal a la misma persona trabajadora contratada en el ejercicio 2022 anterior.

- 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).

18/31

Grado de implantación: Ninguno. La sociedad continúa celebrando contratos menores cuyos objetos contractuales, la administración de fincas vertical y horizontal, se replica en varios contratos sucesivos en el ejercicio 2023.

- 3. 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.

Grado de implantación: Parcial. En el ejercicio 2023 se ponen de manifiesto igualmente desviaciones presupuestarias tanto en gastos como ingresos, pero han sido explicadas por la sociedad razonablemente. Respecto al coste de los servicios, la sociedad ha aportado cuenta analítica que figura como anexo al presente informe.

- 4. 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.

Código Seguro De Verificación	a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	12/08/2024 15:01:02
Observaciones		Página	18/32
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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.

Grado de implantación: ninguno (ver apartado 5 del Anexo B).

5. *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.*

Grado de implantación: ninguno (ver punto 7 del Anexo B).

6. *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.*

Grado de implantación: Parcial. En el ejercicio 2023 se ponen de manifiesto igualmente desviaciones presupuestarias tanto en gastos como ingresos, pero han sido explicadas por la sociedad razonablemente.

19/31

Código Seguro De Verificación	a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPgg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	12/08/2024 15:01:02
Observaciones		Página	19/32
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPgg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Informe de Auditoría Operativa del ejercicio anual terminado 2023

1. CONTROL DE EFICACIA: objetivos, desviaciones presupuestarias y comparativas de coste con rendimiento de los servicios. Hemos verificado:

a. El presupuesto aprobado para el año 2023

Hemos verificado el Presupuesto presentado y aprobado por la Sociedad. El presupuesto se elabora teniendo en cuenta, entre otros, los criterios fijados en el Plan Económico-Financiero sobre estabilidad Presupuestaria, así como siguiendo las indicaciones transmitidas desde el Área de Economía y Hacienda del Ayuntamiento de Málaga.

En cumplimiento a lo dispuesto en el Real Decreto 500/1990 de 20 de abril que desarrolla la Ley 39/1998 de 28 de Diciembre reguladora de las Haciendas Locales en materia de presupuesto, la entidad remitió a la Delegación de Economía y Hacienda del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga en los plazos previstos los siguientes documentos:

- Estado de ingresos y gastos.
- Resultado de Explotación
- Resultados Financieros
- Estado Comparativo Balance 2022-2023
- Estado de flujos de efectivo
- Memoria Explicativa de Actividades, Inversiones y Financiación
- Plan Anual de Actuación, Inversión y Financiación
- Plan Cuatrienal de Actuación, Inversión y Financiación

20/31

Hemos visto y examinado los presupuestos elaborados por la entidad para el ejercicio 2023 y que comprenden los gastos, ingresos, inversiones y financiación previstos para el citado ejercicio.

Presupuesto inicial de Ingresos y Gastos año 2023:

Descripción de los gastos	Presupuestado 2023
Gastos de personal	152.485,57
Gastos en bienes corrientes y servicios	595.458,94
Gastos financieros	60.000,00
Inversiones reales	28.680.489,03
Pasivos financieros	1.676.129,97
Total (Euros):	31.164.563,51
Descripción de los ingresos	Presupuestado 2023
Ingresos patrimoniales	2.484.074,48
Enajenación de inversiones reales	1.206.328,34
Transferencias de capital	12.288.246,43
Pasivos financieros	15.185.914,26
Total (Euros):	31.164.563,51

Código Seguro De Verificación	a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	12/08/2024 15:01:02
Observaciones		Página	20/32
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Presupuesto inicial de **Inversión y Financiación** del Año 2023: Según consta en los presupuestos, se prevén inversiones por importe de 28.680.489,03 euros, que se emplearán en:

- b. En qué grado se han alcanzado los objetivos prefijados. Consta en el presupuesto como objetivo a alcanzar en el ejercicio 2023:

En el presupuesto se fijan los siguientes objetivos para el ejercicio 2023:

- Previsión de liquidación final y obras reparación C/Calvo.
- Finalización de la promoción Maqueda en C/Lingüista Lázaro Carreter (24 viviendas destinadas a arrendamiento con opción de compra para jóvenes)
- Finalización de la promoción Villazo Bajo (38 viviendas protegidas en régimen general de venta).
- Finalización de la promoción C/Zurbarán (8 viviendas destinadas a arrendamiento con opción de compra).
- Finalización de la promoción C/Camino San Rafael (7 viviendas destinadas a arrendamiento con opción de compra).
- Continuación de la promoción en C/Ingeniero José María Garnica (35 viviendas protegidas en régimen general de ventas), cuya finalización se prevé para 2024.
- Continuación de las obras en 2023 en C/ Ingeniero José María Garnica, 35 viviendas, con previsión de terminirlas en 2024,
- Continuación en 2023 de las obras de la promoción R5 del SUP-T8 Universidad, 70 viviendas en alquiler.
- Continuación en 2023 de las obras iniciadas en 2022 de la promoción R10 del SUP-T8 Universidad, 140 viviendas en alquiler.
- Continuación en 2023 de las obras de la promoción R14 del SUP-T8 Universidad, 69 viviendas en alquiler.
- Continuación en 2023 de las obras iniciadas en 2022 de la promoción R16 del SUP-T8 Universidad, 113 viviendas en alquiler.
- Inicio en 2023 de las obras de la promoción R1 del SUP-T8 Universidad, 84 viviendas en alquiler.
- Pendiente de tramitación de la financiación y licitación de las obras con la finalidad de iniciarlas en 2023:
 - C/Rosaleda, 10 viviendas con una inversión prevista de 310.000,00 euros.
 - C/Haití, 5 viviendas con una inversión prevista de 27.222,22 euros.

21/31

- c. Comparación entre el presupuesto de ingresos y lo realmente ejecutado en las cuentas anuales a fin del ejercicio.

Código Seguro De Verificación	a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	12/08/2024 15:01:02
Observaciones		Página	21/32
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



A continuación, se muestra la comparación entre el presupuesto de ingresos del ejercicio 2023 con la cuenta de resultados que figura en las Cuentas Anuales auditadas correspondientes al mismo ejercicio:

Descripción de los ingresos	Presupuestado 2023 (con IVA)	Realizado 2023	Desviación €	Desviación porcentual
Ingresos patrimoniales	2.484.074,48	4.120.952,39	1.636.877,91	65,89%
Enajenación de inversiones reales	1.206.328,34	2.132.970,37	926.642,03	76,82%
Transferencias de capital	12.288.246,43	4.041.504,60	- 8.246.741,83	-67,11%
Pasivos financieros	15.185.914,26	5.902.633,77	- 9.283.280,49	-61,13%
Total (Euros):	31.164.563,51	16.198.061,13	- 14.966.502,38	-48,02%

La desviación entre los ingresos previstos y los realmente conseguidos es del 48%, es decir, la Sociedad ha obtenido menos ingresos de los previstos en su plan de actuación.

22/31

d. Comparación entre el presupuesto de gastos y lo realmente ejecutado en las cuentas anuales a fin del ejercicio.

A continuación, se muestra la comparación entre el presupuesto de ingresos del ejercicio 2023 con la cuenta de resultados que figura en las Cuentas Anuales auditadas correspondientes al mismo ejercicio:

Descripción de los gastos	Presupuestado 2023 (sin IVA)	Realizado 2023	Desviación €	Desviación porcentual
Gastos de personal	152.485,57	25.043,43	- 127.442,14	-83,58%
Gastos en bienes corrientes y servicios	595.458,94	334.246,39	- 261.212,55	-43,87%
Gastos financieros	60.000,00	193.171,39	133.171,39	221,95%
Inversiones reales	28.680.489,03	13.579.413,61	- 15.101.075,42	-52,65%
Pasivos financieros	1.676.129,97	2.938.026,69	1.261.896,72	75,29%
Total (Euros):	31.164.563,51	17.069.901,51	- 14.094.662,00	-45,23%

La Sociedad ha empleado menos recursos de los inicialmente previstos. Se produce una desviación total final, en lo que a gastos se refiere, del 45%.

Código Seguro De Verificación	a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPgg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	12/08/2024 15:01:02
Observaciones		Página	22/32
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPgg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Las desviaciones en la ejecución están motivadas, principalmente, por la actividad de promoción inmobiliaria, que está supeditada al grado de ejecución de las construcciones, que van aparejadas a las entregas de las viviendas, ya sean en ventas o con arrendamientos con opción de compra.

En los siguientes cuadros se detallan los grados de ejecución de las inversiones y del presupuesto, y las notas explicativas de la Sociedad:

					Del 1-1-2023 al 31-12-2023		
	Ejercicio Inversión	Aplicación Presupuestaria	Descripción de la Inversión	Presupuestado en 2023	Ejecutado	% Ejecutado	NOTAS
Capítulo 6: Inversiones reales	2023	2023	C/ CALVO	53.216,26			1
	2023	2023	C/ ZURBARÁN	199.741,05	112.428,25	56,29%	2
	2023	2023	C/ SAN RAFAEL	101.387,09	46.600,93	45,96%	3
	2023	2023	C/ VILLAZO BAJO	396.943,95	2.360,00	0,59%	4
	2023	2023	C/ GARNICA	1.810.170,54	1.202.546,67	66,43%	5
	2023	2023	C/ MAQUEDA	230.337,68	146.001,72	63,39%	6
	2023	2023	C/ GONZÁLEZ EDO				
	2023	2023	C/ ROSALEDA	310.000,00	1.302,81	0,42%	7
	2023	2023	C/ HAITÍ	155.000,00	1.612,45	1,04%	8
	2023	2023	R1 UNIVERSIDAD	5.544.078,85	1.581.449,12	28,53%	9
	2023	2023	R5 UNIVERSIDAD	3.749.395,23	1.979.021,99	52,78%	
	2023	2023	R10 UNIVERSIDAD	7.135.609,41	2.836.223,98	39,75%	
	2023	2023	R14 UNIVERSIDAD	3.310.399,63	2.861.183,12	86,43%	
	2023	2023	R16 UNIVERSIDAD	5.684.209,34	2.808.682,57	49,41%	
2023	2023	FASE II UNIVERSIDAD					
TOTAL CAPÍTULO 6				28.680.489,03	13.579.413,61	47,35%	

23/31

NOTAS:

1. Promoción entregada en 2022 septiembre. Previsión de gastos pendientes que no se produjeron
2. El ritmo de construcción ha sido inferior al previsto, promoción entregada a principios de 2024.
3. La obra se terminó a finales de 2023 quedando pendiente la liquidación final para 2024
4. La buena ejecución en 2022 adelantó la finalización de la promoción. En 2023 quedo

Código Seguro De Verificación	a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPgg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	12/08/2024 15:01:02	
Observaciones		Página	23/32	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPgg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



- vendida al 92%.
5. El ritmo de construcción ha sido ligeramente inferior al presupuestado.
 6. La promoción se entregó en diciembre de 2022 quedando pendiente una previsión por liquidación final y algún gasto pendiente
 7. Pendiente de proyecto básico y de ejecución
 8. Pendiente de financiación
 9. El ritmo de construcción ha sido inferior al presupuestado.

En cuanto al grado de ejecución del presupuesto, el % de ejecución se desglosa por partidas:

		Del 1-1-2023 al 31-12-2023		
	Aplicación Presupuestaria	Presupuestado	Ejecutado	% Ejecutado
Capítulo 1	13000 (Retribuciones personal)	-110.338,56	-18.964,61	17,19%
	16000 (Seg. Social)	-42.147,01	-6.078,82	14,42%
	16209 (Otros gastos sociales)			
Capítulo 2	20200 (Arrendamientos)	-6.000,00		
	21219 (Amort. Otro Inm.Mat.)	-175,00	-38.924,78	22242,73%
	22000 (Mat. Oficina)	-500,00	-208,59	41,72%
	22100 (Energía elect.)	-300,00	-4.211,31	1403,77%
	22101 (Agua)	-100,00	-1.193,81	1193,81%
	22199 (Otros suministros)			
	22402 (Otros seguros)	-15.000,00	-23.393,54	155,96%
	22500 (Tributos Ent. Estatales)	-1.500,00	-6.856,18	457,08%
	22502 (Tributos Ent.Locales)	-368.500,00	-91.359,11	24,79%
	22602 (Publicidad)			
	22700 (limpieza y aseo)			
22799 (Otros trabajos prof.)	-203.383,94	-168.099,07	82,65%	
Capítulo 3	31004 (Intereses deudas)	-60.000,00	-193.171,39	321,95%
Capítulo 4	40100 (Transf. Corrientes)			
TOTAL CAPÍTULOS GASTOS		-807.944,51	-552.461,21	68,38%

24/31

Código Seguro De Verificación	a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	12/08/2024 15:01:02
Observaciones		Página	24/32
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





		Del 1-1-2023 al 31-12-2023		
	Aplicación Presupuestaria	Presupuestado	Ejecutado	% Ejecutado
Capítulo 5	59901 (Otros ing.patrim) (1)	2.164.320,80	3.826.712,15	176,81%
	54100 (Renta de Inm.) (2)	319.753,68	292.342,44	91,43%
	(Intereses cuentas corrientes)		1.897,80	-
Capítulo 6	61900 (Enajenación viviendas) (3)	1.206.328,34	2.132.970,37	176,82%
	68201 (Construcción viviendas) (4)	-28.680.489,03	-13.579.413,61	47,35%
Capítulo 7	70100 (Transf. Capital Ayto. Malaga)	6.275.350,73	669.692,40	10,67%
	72000 (Transf. Capital J.And.)	897.088,70	897.088,70	100,00%
	72000 (Transf. Capital Estado)	5.115.807,00	2.474.723,50	48,37%
Capítulo 8				
Capítulo 9	91300 (Préstamos largo plazo)	15.185.914,26	5.902.633,77	38,87%
	91300 (Dev. Principal) (5)	-1.676.129,97	-2.938.026,69	175,29%
TOTAL CAPÍTULOS INGRESOS		807.944,51	-319.379,17	-39,53%

(1) En presupuesto se consideró la venta del 50% de Villazo Bajo, y la realidad ha sido del 92%

(2) Dos promociones se presupuestaron en 12 meses, cuando la realidad fueron 2 meses en una promoción, y en la otra no empezó hasta el siguiente año; además se renegoció a la baja la renta de la promoción Maqueda por insolvencia de los inquilinos.

25/31

(3) En presupuesto se consideró la venta del 50% de Villazo Bajo, y la realidad ha sido del 92%.

(4) El ritmo de construcción ha sido ligeramente inferior al presupuestado.

(5) Debido a la rápida venta de Villazo Bajo, ha permitido la cancelación del préstamo asociado a mayor ritmo que el previsto.

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.

Analizado en el punto 2 siguiente.

2. CONTROL DE EFICACIA: Analizar el grado de implementación de la contabilidad de costes y la extracción de conclusiones para la mejora de la gestión.

La entidad tiene implantado con un sistema de contabilidad de costes enlazado con la contabilidad financiera, con el objetivo de introducir mejoras en la gestión; esta analítica de costes está relacionada con la propia actividad de la promoción y construcción de viviendas que

Código Seguro De Verificación	a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPgg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	12/08/2024 15:01:02
Observaciones		Página	25/32
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPgg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





conlleva el propio control de costes por obra o promoción ejecutada. El cuadro de analítica de proyectos se adjunta en el Anexo I de este informe.

3. CONTROL DE EFICACIA: Analizar 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. Especial atención en materia de ratios de solvencia inferiores a 1 (posible insolvencia) o superiores a 2 (recursos ociosos) y en materia de endeudamiento en cuanto a posibilidad de devolución futura de los préstamos bancarios, así como de los arrendamientos financieros.

Para realizar nuestro análisis, presentamos el Activo y Pasivo del ejercicio 2023 comparativo con el del ejercicio 2022:

	EURO		
	31/12/2023	31/12/2022	Variación
ACTIVO NO CORRIENTE	48.367.371,58	21.675.198,16	26.692.173,42
Inmovilizado intangible.	1.737,09	2.720,49	- 983,40
Inmovilizado material.	16.176.485,36	123,68	16.176.361,68
Inversiones Inmobiliarias	32.088.172,46	21.652.461,93	10.435.710,53
Inversiones financieras a largo plazo.	100.976,67	19.892,04	81.084,63
Otros activos financieros	100.976,67	19.892,04	81.084,63
ACTIVO CORRIENTE	16.325.283,11	37.212.169,47	- 20.886.886,36
Existencias.	5.088.378,18	21.799.424,31	- 16.711.046,13
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	6.483.505,00	9.739.229,48	- 3.255.724,48
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	195.971,97	1.255,27	194.716,70
Deudores varios	47.684,56	92.002,26	- 44.317,70
Activos por impuesto corriente	613,85	-	
Otros créditos con las Administraciones Públicas	6.239.234,62	9.645.971,95	- 3.406.737,33
Periodificaciones a corto plazo.	112.265,32	2.611,85	109.653,47
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	4.641.134,61	5.670.903,83	- 1.029.769,22
Tesorería	4.641.134,61	5.670.903,83	- 1.029.769,22
TOTAL ACTIVO	64.692.654,69	58.887.367,63	

26/31

Código Seguro De Verificación	a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	12/08/2024 15:01:02
Observaciones		Página	26/32
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





	EURO		Variación
	31/12/2023	31/12/2022	
PATRIMONIO NETO	43.089.092,18	40.829.876,94	2.259.215,24
Fondos propios.	32.683.217,84	30.862.869,29	1.820.348,55
Capital.	29.107.000,00	29.107.000,00	-
Capital escriturado.	29.107.000,00	29.107.000,00	-
Reservas.	1.755.869,29	1.711.208,49	44.660,80
Legal y estatutarias.	175.586,94	171.120,86	4.466,08
Otras reservas.	1.580.282,35	1.540.087,63	40.194,72
Resultado del ejercicio.	1.820.348,55	44.660,80	1.775.687,75
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	10.405.874,34	9.967.007,65	438.866,69
PASIVO NO CORRIENTE	19.675.357,58	16.504.087,12	3.171.270,46
Deudas a largo plazo.	16.206.732,84	13.181.751,27	3.024.981,57
Deudas con entidades crédito.	16.121.473,82	13.138.438,62	2.983.035,20
Otras deudas a Largo Plazo	85.259,02	43.312,65	41.946,37
Pasivos por impuesto diferido.	3.468.624,74	3.322.335,85	146.288,89
PASIVO CORRIENTE	1.928.204,93	1.553.403,57	374.801,36
Deudas a corto plazo.	346.557,20	156.840,12	189.717,08
Deudas con entidades crédito.	83.812,20	107.544,24	- 23.732,04
Otras deudas a Corto Plazo	262.745,00	49.295,88	213.449,12
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar.	1.581.647,73	1.396.563,45	185.084,28
Proveedores.	75.133,15	447.449,84	- 372.316,69
Acreeedores varios.	149.914,73	35.045,04	114.869,69
Pasivos por impuesto corriente.	-	9.356,35	- 9.356,35
Otras deudas con las Administraciones Públicas.	512.804,45	197.557,30	315.247,15
Anticipos de clientes.	843.795,40	707.154,92	136.640,48
TOTAL PASIVO	64.692.654,69	58.887.367,63	

27/31

Código Seguro De Verificación	a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	12/08/2024 15:01:02
Observaciones		Página	27/32
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==		
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.

	Deuda total =	21.603.562,51	
Ratio de endeudamiento =	<hr/>		= 0,50
	Patrimonio neto		
	=	43.089.092,18	

Aunque se podría considerar que el ratio de endeudamiento ideal se sitúa entre el 40% y el 60%, también **depende del tipo de empresa**. Dado que el valor de este ratio está en los márgenes, la entidad está en una situación de endeudamiento adecuada

	ΣPasivo no corriente =	19.675.357,58	
Ratio de endeudamiento LP=	<hr/>		= 0,46
	ΣPatrimonio neto =	43.089.092,18	

28/31

	ΣPasivo corriente =	1.928.204,93	
Ratio de endeudamiento CP=	<hr/>		= 0,04
	ΣPatrimonio neto =	43.089.092,18	

RATIO DE APALANCAMIENTO

Es el ratio que representa el endeudamiento de la entidad. 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.

Código Seguro De Verificación	a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	12/08/2024 15:01:02
Observaciones		Página	28/32
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





	Σ Activos fijos+circulantes =	64.692.654,69		
Apalancamiento=	<hr/>		=	3,91
	Σ Pasivos con entidades financieras=	16.553.290,04		

El grado de apalancamiento es muy bajo, ya que aunque la entidad mantiene deudas con las entidades financieras, su apalancamiento es bajo. Este hecho pone de manifiesto que la Sociedad 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 entidad.

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.

29/31

Fondo de maniobra	Σ Activo circulante -	Σ Pasivo circulante		
=	<hr/>		=	14.397.078,18
	16.325.283,11	1.928.204,93		

El Fondo de Maniobra es positivo, lo que pone de manifiesto que la entidad 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 entidad es positivo.

Código Seguro De Verificación	a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPgg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	12/08/2024 15:01:02
Observaciones		Página	29/32
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPgg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





	Σ Activo circulante =	16.325.283,11	
Ratio de liquidez	_____		= 8,47
=	Σ Deudas a corto plazo=	1.928.204,93	

RATIO DE SOLVENCIA

Este ratio nos 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.

	Activo C/C+ Activo no C/C =	64.692.654,69	
Ratio de solvencia	_____		= 2,99
=	Pasivo C/C+ Pasivo no C/C =	21.603.562,51	

30/31

Lo ideal es que el valor de este ratio sea superior a 1,5. En el caso de la Sociedad su ratio de solvencia se sitúa en el 2,99, así que, como hemos dicho anteriormente, la entidad no presenta problemas para hacer frente a sus pagos tanto en el largo como en el corto plazo.

4. ANÁLISIS OPERATIVO: Modelo de gestión. Identificar las características que mejor definen el modelo de gestión que se sigue en el ente y su caracterización global (gestión por objetivos, gestión por procesos, etc.), así como el grado de planificación (existencia de planes estratégicos, directores, operativos, etc.).

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

5. ANÁLISIS OPERATIVO: Gestión de los recursos humanos. Valorar 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.

Como ya se señaló en la auditoría del ejercicio anterior, la SMVM se vale de personal perteneciente al IMV, confirmándose lo señalado en el apartado 1º de la auditoría de cumplimiento; y, por

Código Seguro De Verificación	a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	12/08/2024 15:01:02	
Observaciones		Página	30/32	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



consiguiente, 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.

La SMVM no posee manuales de procedimientos de gestión interna, replica los procedimientos establecidos en el IMV.

6. ANÁLISIS OPERATIVO: Formación del personal Verificar la existencia de políticas en materia de formación continua y su impacto en el desempeño.

Al no existir personal fijo en plantilla, no existe formación continua.

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

Al igual que lo señalado en la auditoría del año anterior, 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.

5. TRAMITACIÓN A ASEGUR

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.

31/31

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.

En Málaga, a fecha de firma electrónica
EL INTERVENTOR ADJUNTO
Fdo.: Jesús Jiménez Campos

A/A Consejo de Administración de la Sociedad Municipal de la Vivienda de Málaga, S.L.

Código Seguro De Verificación	a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	12/08/2024 15:01:02
Observaciones		Página	31/32
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



DETALLE DE LA CONTABILIDAD ANALÍTICA DE SIMVM, S.L.

	ESTRUCTURA	CALVO	FASE I - R1	FASE I - R5	FASE I - R10	FASE I - R14	FASE I - R16	FASE II	G. EDO	GARNICA	HAITI	JIMENEZ	MAQUEDA	NOSQUERA	ROSALED A	SAN RAFAEL	VILLAZO BAO	ZURBARÁN	Total general	
1. Importe neto de la cifra de negocios	0,00	173.013,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	77.938,17	10.216,88	0,00	0,00	0,00	108.801,47	8.368,30	0,00	6.677,56	5.867.009,22	0,00	6.252.024,96	
7000 VENTAS DE MERCADERÍAS		84.305,00											108.801,47	8.368,30		6.677,56	5.867.009,22		5.959.682,52	
7050 PRESTACIONES DE SERVICIOS		88.708,36																		292.342,44
2. Variación de existencias de productos term	0,00	-62.566,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4.158,50	0,00	0,00	-3.574.768,00	0,00	-3.641.492,79	
7120 VARIA. PRODUCTOS TERMINADOS		-62.566,29												-4.158,50			-3.574.768,00		-3.641.492,79	
3. Trabajos realizados por la empresa para su	0,00	0,00	1.581.449,12	1.979.021,99	2.836.223,98	2.861.183,12	2.808.682,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	146.001,72	0,00	0,00	4.186,58	0,00	0,00	12.216.749,08	
7380 Exist. incorp. Por la Empresa a su innov.			1.581.449,12	1.979.021,99	2.836.223,98	2.861.183,12	2.808.682,57						146.001,72			4.186,58				
4. Aprovisionamientos	0,00	0,00	-1.545.772,01	-1.922.269,19	-2.748.074,08	-2.707.350,23	-2.715.862,31	0,00	0,00	111.306,67	0,00	0,00	-141.647,02	0,00	1.302,81	13.504,61	-247.148,54	15.827,55	-11.886.181,74	
6060 Certificac. de Obra y Gtos. Prom. en Curso.			-1.545.772,01	-1.882.527,55	-2.457.466,94	-2.638.300,45	-2.662.337,54			111.306,67			-141.647,02		1.302,81	13.504,61	-247.148,54	15.827,55		
6070 Trabajos real. por otras emp.			-39.741,64	-290.607,14	-69.049,78	-53.524,77				-1.091.240,00	-1.612,45									
6110 Variación existencias										1.202.546,67	1.612,45									
6160 Gastos de personal	-25.043,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-25.043,43	
6400 Sueldos y salarios	-18.964,61																			-18.964,61
6420 S.S. cargo empresa	-6.078,82																			-6.078,82
7. Otros gastos de explotación	-50.724,15	-23.502,37	-24.153,58	-31.906,14	-43.974,34	-32.119,16	-34.623,11	-39.935,74	-1.040,99	-5.892,54	-880,69	-1.812,72	-13.146,45	-943,63	-774,10	-7.447,11	-36.857,09	-1.486,87	-351.220,78	
6220 REPARACIONES Y CONSERVACIÓN		-7.874,34	-16.825,56	-16.825,56	-16.825,56	-16.825,56	-16.825,56		-599,64	-3.966,74			-7.546,72	-503,61	-2.077,08	-7.899,89	-9.222,05	-1.162,84	-104.679,80	
6230 SERVICIOS PROFESIONALES INDEP.	-40.493,99	-9.074,29											-1.586,80		-3.870,00	-14.057,77			-72.821,19	
6250 PRIMAS DE SEGUROS	-6.887,12	-861,85											-1.060,96		-652,90	-3.691,26			-3.039,64	
6260 SERVICIOS BANCARIOS Y SIMILARE	-3.039,64												0,03			0,26			-5.405,12	
6280 SUMINISTROS	-303,40	-60,00																	-422,61	
6290 OTROS SERVICIOS		-5.631,89	-7.328,02	-6.270,83	-10.141,98	-7.794,54	-4.883,39	-39.935,74	-441,35	-1.925,80	-880,69	-1.812,72		-380,52	-774,10	-847,13	-1.986,38	-324,03	-91.359,11	
6310 OTROS TRIBUTOS		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-38.924,78	
8. Amortización del inmovilizado	-38.924,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-983,40	
6800 AMORTIZACIÓN DEL INM. INTANGIBLE																				
6810 AMORTIZACIÓN DEL INM. MATERIAL	-69,16																			-37.872,22
6820 AMORTIZACIÓN DEL INM. INMOBIL		18.159,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
9. Imputación de subv. de inmovil. no financ.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
7460 SUBV. DONA. CAP. TRANSF. RTDO EI.																				
11. Deterioro y result. por enajenac. del inmo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6780 GASTOS EXTRAORDINARIOS																				
7780 INGRESOS EXTRAORDINARIOS																				
A-1) RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN	-114.692,36	105.103,86	11.523,53	24.846,66	44.175,56	121.713,73	58.197,15	38.002,43	9.175,89	105.414,13	-880,69	-1.812,72	102.735,90	3.266,17	528,71	17.791,90	1.993.799,73	14.340,68	2.533.230,26	
12. Ingresos financieros	288,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
7621 Ingresos de créditos																				
7691 Otros ingresos financ.																				
13. Gastos financieros	0,00	-34.978,91	-35.677,11	-47.943,05	-71.143,10	-146.333,83	-79.906,10	0,00	-6.619,08	-107.339,93	0,00	0,00	-72.912,53	0,00	0,00	-13.664,17	-76.740,81	-14.664,71	-707.923,33	
6623 Intereses deudas			-35.677,11	-47.943,05	-71.143,10	-146.333,83	-79.906,10		-6.619,08	-107.339,93			-72.912,53			-13.664,17	-76.740,81	-14.664,71	-707.923,33	
B) RESULTADO FINANCIERO	288,91	-34.978,91	-35.677,11	-47.943,05	-71.143,10	-146.333,83	-79.906,10	0,00	-6.619,08	-107.339,93	0,00	0,00	-72.912,53	0,00	0,00	-13.664,17	-75.131,92	-14.664,71	-706.025,53	
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-114.403,45	70.124,95	-24.153,58	-23.096,39	-26.967,54	-24.620,10	-21.708,95	38.002,43	2.556,81	-1.925,80	-880,69	-1.812,72	29.823,37	3.266,17	528,71	4.127,73	1.918.667,81	-324,03	1.827.204,73	
17. Impuestos sobre beneficios																				
6300 IMPUESTO CORRIENTE																				
D) RESULTADO DEL EJERCICIO	-6.856,18	70.124,95	-24.153,58	-23.096,39	-26.967,54	-24.620,10	-21.708,95	38.002,43	2.556,81	-1.925,80	-880,69	-1.812,72	29.823,37	3.266,17	528,71	4.127,73	1.918.667,81	-324,03	1.820.348,55	

Código Seguro De Verificación	a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Jimenez Campos	Firmado	12/08/2024 15:01:02
Observaciones		Página	32/32
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/a9tBzdqs9VBX/p6bMtYPqg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

