

**INFORME COMPLEMENTARIO DE AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO****CUENTAS ANUALES 2021**

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 2021, 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 2021, y se llevarán a cabo durante 2022 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.

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:

1. Verificar que la entidad está al corriente en sus obligaciones fiscales y con la Seguridad Social.
2. Verificar que las nóminas satisfechas en 2021 no superan los incrementos retributivos previstos en el artículo 3 del Real Decreto Ley 2/2020 de 21 de enero con respecto a 31/12/2020.
3. Verificar que las retribuciones en concepto de productividad están recogidas en convenio y que se determinan atendiendo a criterios objetivos.
4. Verificar que las horas extraordinarias están sujetas a un adecuado control para que los trabajadores no sufran un exceso de encargo o realización de horas extraordinarias, salvo las de emergencia; así como que se respeta el límite señalado en el artículo 35.2 del Estatuto de los Trabajadores de 80 horas del año.
5. Verificar que no se retribuye a los trabajadores por conceptos que estén fuera de convenio.
6. Verificar la forma de acceso del personal.
7. Verificar el cumplimiento en todos sus extremos de lo dispuesto en la Disposición Adicional Duodécima de la Ley 7/1985, de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local, respecto a los contratos mercantiles y de alta dirección, así como número máximo de este tipo de personal conforme al acuerdo de Pleno de este Ayuntamiento de fecha 31 de julio de 2014 y 28 de abril de 2016, actualizados por los acuerdos de Pleno de 10 de julio de 2019 y de 29 de octubre de 2020.
8. Verificar el cumplimiento de lo previsto en la vigente legislación estatal y autonómica en materia de transparencia pública activa; con singular atención a los contenidos de la respectiva web en materia de relación de puestos de trabajo, publicidad trimestral de contratos, mayores y menores, patrocinio y contratos de publicidad.
9. Verificar el cumplimiento en todos sus extremos de lo previsto en la LCSP 2017 sobre el procedimiento seguido en contratos ya ejecutados por importe superior a 40.000,00 € (IVA excluido), así como si han sido objeto de modificados de acuerdo con los límites que se

señalan en los artículos 203 a 207 y 242 de la LCSP2017 y si se ha levantado acta de recepción final de las mismas.

10. Verificar que no haya facturas recibidas dentro del ejercicio contable que no estén contabilizadas, así como facturas recibidas pendientes de prestar conformidad a las mismas y haya transcurrido más de 3 meses desde el recibo de las mismas.

11. Verificar que los ingresos obtenidos se corresponden con las tarifas aprobadas en las respectivas ordenanzas o acuerdos de fijación y que, por consiguiente, son las que se aplican en la práctica.

12. Verificar, si el ente tiene la consideración de medio propio, el cumplimiento en todos sus extremos de lo previsto en el artículo 32.2 de la LCSP2017, con especial referencia al apartado b).

13. Verificar si se han adoptado las medidas pertinentes para resolver las salvedades y observaciones que, en su caso, se hubiesen recogido en la auditoría del ejercicio anterior.

#### 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:

1. CONTROL DE EFICACIA: objetivos, desviaciones presupuestarias y comparativas 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.

F +34 952 229 578  
info@bnfix.com

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

- 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.
2. CONTROL DE EFICACIA: Analizaremos el grado de implementación de la contabilidad de costes y la extracción de conclusiones para la mejora de la gestión.
  3. CONTROL DE EFICACIA: 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.
  4. ANÁLISIS OPERATIVO: 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. ANÁLISIS OPERATIVO: 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. ANÁLISIS OPERATIVO: Verificaremos la existencia de políticas en materia de formación continua y su impacto en el desempeño.
  7. ANÁLISIS OPERATIVO: 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 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 2021 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.

## **Anexo A: Informe de Auditoría de Cumplimiento del ejercicio anual terminado 2021**

### **PUNTO 1: Verificar que la entidad está al corriente en sus obligaciones fiscales y con la Seguridad Social.**

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.

Respecto a las deudas mantenidas con la Hacienda Autonómica y Ayuntamiento, hemos recibido informe de fecha 27 de Enero de 2022 por parte del O.A. de Gestión Tributaria y otros servicios del Ayto. de Málaga en el que se detallan las deudas pendientes de pago a fecha del citado informe. En él se especifica que no figura deuda alguna pendiente de pago a nombre de la sociedad.

Como la SMVM no tiene personal propio a su cargo, no se tienen cantidades pendientes de pago con la Tesorería General de la Seguridad Social.

Se ha comprobado que se ha presentado en plazo ante la AEAT el modelo 347. Por otro lado, al no tener personal propio no tiene la obligación de presentar el modelo 190 ni el modelo 345.

### **PUNTO 2: Verificar que las nóminas satisfechas en 2021 no superan los incrementos retributivos previstos en la Ley 2/2020 de artículo 3 del Real Decreto 21 de enero con respecto a 31/12/2020.**

Durante el presente ejercicio, la SMVM, S.L.U. no dispone de personal propio y por ello no le es de aplicación lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto 21 de diciembre sobre los incrementos retributivos.

### **PUNTO 3: Verificar que las retribuciones en concepto de productividad están recogidas en convenio y que se determinan atendiendo a criterios objetivos.**

Durante el presente ejercicio, la SMVM, S.L.U. no dispone de personal propio y por ello no le es de aplicación lo dispuesto en este punto.

**PUNTO 4: Verificar que las horas extraordinarias están sujetas a un adecuado control para que los trabajadores no sufran un exceso de encargo o realización de horas extraordinarias, salvo las de emergencia; así como que se respeta el límite señalado en el artículo 35.2 del Estatuto de los Trabajadores de 80 horas del año.**

Durante el presente ejercicio, la SMVM, S.L.U. no dispone de personal propio y por ello no le es de aplicación lo dispuesto en este punto.

**PUNTO 5: Verificar que no se retribuye a los trabajadores por conceptos que estén fuera de convenio.**

Como la SMVM no posee personal propio por tanto, no se retribuye a los trabajadores por conceptos que estén fuera de convenio.

**PUNTO 6: Verificar la forma de acceso del personal. En caso de personal fijo o indefinido que se ha llevado a cabo siguiendo procesos selectivos en los que se han respetado los principios de igualdad, publicidad, mérito y capacidad. Y, en cuanto al acceso de personal temporal, además de estos principios de acceso mínimos, verificar que en el mismo ha mediado informe justificando la urgencia e inaplazabilidad de dicho acceso.**

Como la SMVM no posee personal propio no existe acceso de personal y por tanto, no le es de aplicación la verificación de este punto.

**PUNTO 7: Verificar el cumplimiento en todos sus extremos de lo dispuesto en la Disposición Adicional Duodécima de la Ley 7/1985, de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local, respecto a los contratos mercantiles y de alta dirección, así como número máximo de este tipo de personal conforme al acuerdo de Pleno de este Ayuntamiento de fecha 31/07/2014 y 28 de abril de 2016, actualizados por el acuerdo de Pleno de 10 de julio de 2019 y de 29 de Octubre de 2020.**

Sobre este punto, hemos verificado si la parte de retribución variable de este personal (gerentes u otro personal directivo) tiene unos objetivos previamente fijados por el órgano competente y firmado por el Presidente, si existe informe sobre el porcentaje de cumplimiento de los mismos y si las cantidades percibidas por dicha retribución variable están dentro de dichos límites y justificación.

En la SMVM, su Gerente, D. José María López Cerezo no obtiene retribución por sus labores de gerencia.



El acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de fecha 31/07/2014 clasifica a la SMVM como entidad de "Grupo 2" y por tanto, el número máximo de miembros que puede poseer su Consejo de Administración es de 12 y número mínimo de personal directivo es uno.

En la página web de SMVM están publicados los miembros del Consejo de Administración y personal dentro de su Portal de Transparencia. Se ha verificado que el Consejo de Administración está compuesto por 12 miembros (Presidente, Vicepresidente, siete Vocales, Secretario, Vicesecretario primero y Vicesecretario segundo).

Así mismo, en la página web se incluyen los datos y experiencia profesional de los miembros del Consejo de Administración y Órganos de Gobierno tal y como se fija en Disposición Adicional Duodécima de la Ley 7/1985, de 2 de abril, en su punto 5. La página web de la SMVM nos dirige a la Página web del Ayuntamiento de Málaga en el que se detallan los datos y experiencia profesional del Consejo de Administración.

**PUNTO 8: Verificar el cumplimiento de lo previsto en la vigente legislación estatal y autonómica en materia de transparencia pública activa; con singular atención a los contenidos de la respectiva web en materia de relación de puestos de trabajo, publicidad trimestral de contratos, mayores y menores, patrocinio y contratos de publicidad.**

- **Información institucional y organizativa** hemos verificado si en su portal de transparencia se detallan los siguientes puntos:

	VERIFICADO SI/NO/(N/A)
a) Las funciones que desarrollan.	SI
b) La normativa que les sea de aplicación y, en particular, los estatutos y normas de organización y funcionamiento de los entes instrumentales.	SI
c) Su estructura organizativa. A estos efectos, incluirán un organigrama actualizado que identifique a las personas responsables de los diferentes órganos y su perfil y trayectoria profesional y la identificación de las personas responsables de las unidades administrativas.	(N/A)

d) Sede física, horarios de atención al público, teléfono y dirección de correo electrónico	SI
e) Delegaciones de competencias vigentes.	(N/A)
f) Relación de órganos colegiados adscritos y normas por las que se rigen.	SI
g) Las relaciones de puestos de trabajo, catálogos de puestos o documento equivalente referidos a todo tipo de personal, con indicación de sus retribuciones anuales.	(N/A)
h) Las resoluciones de autorización o reconocimiento de compatibilidad que afecten a los empleados públicos.	(N/A)
i) Acuerdos o pactos reguladores de las condiciones de trabajo y convenios colectivos vigentes.	(N/A)
j) La oferta pública de empleo u otro instrumento similar de gestión de la provisión de necesidades de personal.	(N/A)
k) Los procesos de selección del personal.	(N/A)
l) La identificación de las personas que forman parte de los órganos de representación del personal y el número de personas que gozan de dispensa total de asistencia al trabajo.	(N/A)
m) Las agendas institucionales de los gobiernos.	SI

- **Información sobre contratos, convenios y subvenciones.**

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

Nº Expt.	Tipo	Objeto	Fecha adjudicac.
2019-03 SV	OBRA	Realización de la obra de construcción de 35 vvdas protegida en Avda. José maría Garnica 8, Málaga	11/12/2020
2021-03 SV	OBRAS	Modificado contrato obras 38 viviendas, aparcamientos y trasteros c/ Estrella de Mar nº 18	20/04/2021
2020-03 SV	SERVICIO	Asesoramiento jurídico laboral, contable y jurídico trinitario de la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, S.L.	06/05/2021
2021-05 SV	OBRAS	Modificado contrato obras 4 viviendas Arquitecto González Edo, 10-12	14/06/2021
2020-05 SV	SERVICIO	Contrato de Servicio redacción Modificado Proyecto de Ejecución de 84 viviendas protegidas parcela R1 del SUP T8 "Universidad" de Málaga (Fase I), y Dirección de las obras por arquitecto (Fase II)	21/06/2021
2021-02 SV	OBRA	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.	09/11/2021
2021-04 SV	SERVICIO	Póliza de seguro de responsabilidad civil y/o patrimonial de la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, S.L.	22/11/2021

Respecto a los contratos menores, han sido:

Número	Tipo	LICITADOR	Objeto	Fecha adjudicación
ene-21	SERVICIO	AUREN ABOGADOS Y ASESORES LEGALES AGP, S.A.P.	Asesoramiento contable y jurídico tributario de la Sociedad	26/01/2021
feb-21	SERVICIO	MARÍA VICTORIA FAJARDO URDIALES	Servicio de Asesoría resolución trámites judiciales	13/01/2021
mar-21	SERVICIO	AUREN ABOGADOS Y ASESORES LEGALES AGP, S.A.P.,	Asesoramiento contable y jurídico tributario de la Sociedad	26/04/2021
abr-21	OBRA	INSTALACIONES, REFORMAS, CONSTRUCCIÓN, SERVICIOS Y OBRAS SIGLO XXI, S.L.	Reparación enfoscados en medianera y reparaciones de cerrajería en c/ Haití nº 4	04/05/2021
may-21	OBRA	INSTALACIONES, REFORMAS, CONSTRUCCIÓN, SERVICIOS Y OBRAS SIGLO XXI, S.L.	Desmante de marquesina en fachada en Avenida de la Rosaleda nº 23	04/05/2021
jun-21	SERVICIO	AUREN CONSULTORES SP. S.L.P.	Asistencia técnica en proceso de selección de Técnico Superior en Administración y Finanzas de formación profesional en Grado Superior	21/06/2021
jul-21	SERVICIO	CAJA DE SEGUROS REUNIDOS, S.A. – CASER –	Seguro de Responsabilidad Civil de la Sociedad	01/08/2021
ago-21	SERVICIO	DUAL IBÉRICA RIESGOS PROFESIONALES, S.A.U.	Seguro de Responsabilidad Civil de Administradores y Directivos	10/08/2021

sep-21	SERVICIO	EXTERIOR MEDIA, S.L.	Fabricación e instalación 5 carteles informativos parcelas R1, R5, R10, R14 Y R16 Universidad	29/09/2021
oct-21	SERVICIO	EXTERIOR MEDIA, S.L.	Retirada 4 carteles informativos existentes en parcela R5 Universidad	06/10/2021
nov-21	SERVICIO	TORÉ INMUEBLES Y GESTIONES, S.L.	Información, comercialización y venta de 1 local y 10 aparcamientos en la promoción Calvo	23/12/2021

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 de "Asesoramiento contable y jurídico tributario de la Sociedad", adjudicado en diferentes contratos, es AUREN ABOGADOS Y ASESORES LEGALES AGP, S.A.P. debido a la casuística extraordinaria de este ejercicio de suscribir tres contratos menores hasta la formalización del nuevo expediente.

En cuanto al análisis de los contratos menores, hemos verificado la documentación soporte del expediente completo del contrato de servicios inmobiliarios de TORÉ INMUEBLES Y GESTIONES, S.L. al ser el de importe más significativo.

En este ejercicio se han recibido 50.000,00 euros de aportación municipal del Ayuntamiento de Málaga (Patrimonio Municipal de Suelo gestionado por la Gerencia Municipal de Urbanismo), para financiar gastos de las promociones R1, R5, R10, R14 y R16 de Universidad, conforme al acuerdo plenario de 16 de diciembre de 2020.

No se han suscritos ni convenios, ni encomiendas de gestión susceptibles de ser publicados en su portal de transparencia.

**PUNTO 9. Verificar el cumplimiento en todos sus extremos de lo previsto en la LCSP2017 sobre el procedimiento seguido en contratos ya ejecutados por importe superior a 40.000,00 € (IVA excluido), así como si han sido objeto de modificados de acuerdo con los límites que se señalan en los artículos 203 a 207 y 242 de la LCSP2017y si se ha levantado acta de recepción final de las mismas.**

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:

F +34 952 229 578  
info@bnfix.com

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

	Nombre	Importe anual
1º	SARDALLA ESPAÑOLA, S.A.	674.829,41
2º	GRUPO FERSON 03, S.L.	1.611.524,25
3º	HERYSAN 2007 SL	1.287.089,62
4º	OBRAS Y REFORMAS BRACO, S.L.	263.555,00
5º	OBRAS GENERALES DEL NORTE SA Y GRUPO FERSON 03 SL	626.816,50
6º	IRC SERVICIOS Y OBRAS, S.L.	139.162,11

1º.- 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 formalización del contrato con fecha 01 de Julio de 2020. Por tanto, la aplicabilidad de lo previsto en la ley fue corroborada en ejercicios anteriores.

2º.- 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 este ejercicio hemos verificado 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.

3º.- 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. Expediente que fue objeto de revisión en nuestra auditoria de cumplimiento del ejercicio 2019.

4º.- La sociedad, Obras y Reformas Braco, S.L., es la empresa adjudicataria de la construcción de 4 viviendas protegidas en c/ Arquitecto González Edo 10 y 12, Trinidad Perchel; adjudicación realizada en el ejercicio 2020 bajo el número de expediente 01/2020 SV y formalización del contrato con fecha 25 de Noviembre de 2020. Por tanto, la aplicabilidad de lo previsto en la ley fue corroborada en ejercicios anteriores. En este ejercicio hemos verificado la modificación del

contrato de obra en cuanto a: modificación del importe económico, ampliar el 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.

5º.- 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.

6º.- La sociedad, I.R.C. servicios y Obras Siglo XXI, S.L., es la empresa adjudicataria del contrato relativo a las Obras de terminación de 16 Viviendas protegidas, aparcamientos, trasteros y local comercial en calle Calvo esquina calle Jiménez; adjudicación realizada en el ejercicio 2020 bajo el número de expediente 02/2020 SV y formalización del contrato con fecha 26 de Noviembre de 2020. Por tanto, la aplicabilidad de lo previsto en la ley fue corroborada en ejercicios anteriores.

Los contratos suscritos en este ejercicio que no han generado movimiento en el modelo 347 son:

- La redacción de modificado de Proyecto de Ejecución de 84 viviendas protegidas parcela R1 del SUP T8 "Universidad" de Málaga (Fase I) y Dirección de las obras por arquitecto (Fase II), con número de expediente 2020-05 SV, adjudicado a Mad Arquitectura, S.L.P. Han comenzado a realizar tareas previas de planos y documentación pero no se ha facturado nada.
- 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 que no ha comenzado a ejecutarse al 31 de Diciembre de 2021.

De ambos contratos hemos verificado el expediente completo, que contiene, entre otros documentos; informe de necesidad, anuncio licitación, pliego administrativo, anuncio adjudicación, contrato firmado...

**10. Verificar que no haya facturas recibidas dentro del ejercicio contable que no estén contabilizadas, así como facturas recibidas pendientes de prestar conformidad a las mismas y haya transcurrido más de 3 meses desde el recibo de las mismas.**

En nuestro trabajo de auditoría financiera con el fin de establecer que no existen pasivos omitidos en las cuentas anuales, y consecuentemente facturas recibidas del ejercicio que se encuentren pendientes de ser contabilizadas, se han realizado las siguientes verificaciones:

- a) Hemos obtenido los extractos bancarios de Enero y Febrero del 2022 de los bancos con los que trabaja la SMVM. Se han analizado aquellos cargos bancarios significativos verificando el devengo de las facturas a la que hacen referencia. No se han detectado pagos sin su oportuna provisión en las cuentas anuales del ejercicio 2021.
- b) Hemos solicitado el libro de facturas recibidas entre Enero y Febrero de 2022 y se han verificado que las principales facturas han sido devengadas en el 2022 y si son de devengo 2021, hemos comprobado su correcta provisión en este ejercicio.
- c) Así mismo, dentro del trabajo desarrollado en nuestra auditoría financiera, para dar razonabilidad a los saldos reflejados en la cuenta de pérdidas y ganancias, analizamos y verificamos que la sociedad ha dotado las provisiones necesarias para que la citada cuenta de resultados refleje el resultado del ejercicio.

**11. Verificar que los ingresos obtenidos se corresponden con las tarifas aprobadas en las respectivas ordenanzas o acuerdos de fijación y que, por consiguiente, son las que se aplican en la práctica.**

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 2021 no se han obtenido ingresos ordinarios por su actividad.

Se esperaba obtener en el ejercicio unos ingresos derivados de la venta del local, aparcamientos no vinculados y de las rentas de alquiler de la promoción de c/ Calvo, así como la parte correspondiente a los primeros 6 meses de promotora por la venta de las viviendas de las promociones de Garnica y Villazo Bajo. Finalmente la finalización de los trabajos no ha sido posible y ninguna de las promociones está terminada al cierre del ejercicio.



**12. Verificar, si el ente tiene la consideración de medio propio, el cumplimiento en todos sus extremos de lo previsto en el artículo 32.2 de la LCSP2017, con especial referencia al apartado b).**

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:

*"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 5/20 10 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.

**13. Verificar si se han adoptado las medidas pertinentes para resolver las salvedades y observaciones que, en su caso, se hubiesen recogido en la auditoría del ejercicio anterior.**

Con fecha, 5 de Abril de 2021, emitimos nuestro Informe Complementario de Auditoria de Cumplimiento del ejercicio 2020 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 5 de Abril de 2021, ni por consiguiente pueden derivarse por parte de la sociedad discrepancia con respecto al contenido del mismo.

## **Anexo B: Informe de Auditoría Operativa del ejercicio anual terminado** **2021**

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 2021, 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 2021 se presenta en formato presupuestario mostrándose, por un lado, el presupuesto de ingresos por un total de 11.493.201,74 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.

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

<b>PRESUPUESTO 2021</b>	
<b>GASTOS</b>	<b>IMPORTE</b>
Sueldos y Salarios	111.975,27
Seguridad social	32.952,40
Otros gastos sociales	-
Alquileres	15.000,00
Material de oficina	414,79
Energía eléctrica	561,54
Agua	224,48
Otros suministros	891,89
Otros seguros	97.937,50
Tributos	101.000,00
Publicidad y propaganda	3.000,00
Limpieza	907,30
Otros trabajos realizados por otras empresas y otros profesionales	178.062,34
Gastos financieros préstamos	38.815,61
Devolución Principal	17.477,23
Ejecución Material de Obra	10.893.981,39
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>11.493.201,74</b>
<b>INGRESOS</b>	<b>IMPORTE</b>
Transferencias corrientes	-
Ingresos por ventas	1.483.345,04
Renta de inmuebles producto de arrendamiento de fincas urbanas	38.400,00
Transferencias de capital del Excmo. Ayto. de Málaga	50.000,00
Subvenciones de capital de la GMU	0,00
Préstamos	9.921.456,70
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>11.493.201,74</b>
<b>SUPERAVIT/DEFICIT EXPLOTACIÓN</b>	<b>-</b>

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 previsional 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 50.000,00 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.

### 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 10.893.981,39 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 registran como Existencias y la amortización del préstamo minorará el pasivo corriente.

Descripción del Gasto	Importe
* Ejecución Material de Obra	10.893.981,39
<b>TOTAL</b>	<b>10.893.981,39</b>

La conciliación es la siguiente:

Presupuesto de Gastos del 2021	Importe
+ Gastos Contables y no presupuestarios Estado previsional de Gastos en Presupuesto SMVM	11.493.201,74
- A deducir de Ejecución Material	-10.893.981,39
- A deducir de Devolución Principal	-17.477,23
<b>TOTAL</b>	<b>581.743,12</b>

### 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 del Ayuntamiento de Málaga por 50.000,00 euros para financiar gastos de las promociones R1, R5, R10, R14 y R16 de Universidad, pendiente de cobro.

Descripción del Ingreso	Importe
* Préstamos	9.921.456,70
* Transferencias de capital del Excmo. Ayto. de Málaga	50.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>9.971.456,70</b>

La conciliación es la siguiente:

Presupuesto de Ingresos del 2021	Importe
+ Ingresos Contables y no presupuestarios Estado previsional de Ingresos en Presupuesto SMVM	11.493.201,74
- A deducir operaciones de capital	-9.921.456,70
- A deducir de subvenciones de capital	-50.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>1.521.745,04</b>
<b>CUENTA DE EXPLOTACIÓN PROVISIONAL</b>	<b>-940.001,92</b>

Por tanto incorporando estos ajustes al resultado de explotación previsional, el resultado previsto sería positivo en cantidad igual a 940.001,92 euros.

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

En la tabla adjunta presentamos la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021 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.

**SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MÁLAGA, S.L.**  
**CUMPLIMIENTO Y GRADO DE EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO 2021**

CUENTA	OPERACIONES CONTINUADAS	EJECUTADO 2021	PRESUPUESTO 2021	DESVIACION	VARIACIÓN RELATIVA
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>					
700, 701, 702, 703, 704, 705, (706), (707), (708), (709)	<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>0,00</b>	<b>1.521.745,04</b>	<b>-1.521.745,04</b>	<b>-100,00%</b>
(6930), 71*, 7930	<b>2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>	<b>4.720.223,86</b>	<b>0,00</b>	<b>4.720.223,86</b>	<b>100,00%</b>
73	<b>3. Trabajos realizados por la empresa para su activo</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
(600), (601), (602), 606, (607), 608, 609, 61*, (6931), (6932), (6933), 7931, 7932, 7933	<b>4. Aprovisionamientos</b>	<b>-4.610.588,91</b>	<b>0,00</b>	<b>-4.610.588,91</b>	<b>100,00%</b>
(606, 611)	a) Consumo de mercaderías	-4.598.913,10	0,00	-4.598.913,10	100,00%
(607)	b) Consumo de materias primas y otros consumos	36.687,45	0,00	36.687,45	0,00%
	c) Trabajos realizados por otras empresas	-48.363,26	0,00	-48.363,26	100,00%
	d) Deterioro de mercaderías, mat. Primas y otros	0,00	0,00	0,00	0,00%
740, 747, 75	<b>5. Otros ingresos de explotación</b>	<b>256.528,52</b>	<b>0,00</b>	<b>256.528,52</b>	<b>100,00%</b>
	a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	0,00	0,00	0,00	0,00%
	b) Subvenciones de explotación incorporadas a otros ingresos	256.528,52	0,00	256.528,52	100,00%
(64)	<b>6. Gastos de personal</b>	<b>0,00</b>	<b>-144.927,67</b>	<b>144.927,67</b>	<b>0,00%</b>
	a) Sueldos salarios y asimilados	0,00	-111.975,27	111.975,27	0,00%
	b) Indemnizaciones	0,00	0,00	0,00	0,00%
	c) Cargas sociales	0,00	-32.952,40	32.952,40	0,00%
	d) Otros gastos sociales	0,00	0,00	0,00	0,00%
	e) Provisiones	0,00	0,00	0,00	0,00%
(62), (631), (634), 636, 639, (65), (694), (695), 794, 7954	<b>7. Otros gastos de explotación</b>	<b>-247.771,01</b>	<b>-397.999,84</b>	<b>150.228,83</b>	<b>-60,63%</b>
	a) Servicios exteriores:	-145.701,78	-296.999,84	151.298,06	-103,84%
	b) Tributos	-102.069,23	-101.000,00	-1.069,23	1,05%
	c) Pérdidas, deterioro y var. de provisiones operativas	0,00	0,00	0,00	0,00%
	d) Otros gastos de gestión corriente	0,00	0,00	0,00	0,00%
(68)	<b>8. Amortización del Inmovilizado</b>	<b>-151,17</b>	<b>0,00</b>	<b>-151,17</b>	<b>100,00%</b>
746	<b>9. Imputación de subvenciones de inm. No financ y otras.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
7951, 7952, 7955, 7956	<b>10. Exceso de provisiones</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
	<b>11. Deterioro y rtdo por enajenaciones de inmovilizado</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
(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	<b>12. Otros resultados</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
	a) Gastos excepcionales	0,00	0,00	0,00	0,00%
	b) Ingresos excepcionales	0,00	0,00	0,00	0,00%
<b>(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12)</b>	<b>A. RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	<b>118.241,29</b>	<b>978.817,53</b>	<b>-860.576,24</b>	<b>-727,81%</b>
760, 761, 762, 769	<b>13. Ingresos Financieros</b>	<b>5.333,91</b>	<b>0,00</b>	<b>5.333,91</b>	<b>100,00%</b>
	a) De participaciones en inst. de patrimonio	0,00	0,00	0,00	0,00%
	b) De valores negociables y otros inst.	5.333,91	0,00	5.333,91	100,00%
(660), (661), (662), (664), (665), (669)	<b>14. Gastos financieros</b>	<b>-77.889,80</b>	<b>-38.815,61</b>	<b>-39.074,19</b>	<b>50,17%</b>
	a) Por deudas en empresas del grupo	0,00	0,00	0,00	0,00%
	b) Por deudas con terceros	-77.889,80	-38.815,61	-39.074,19	50,17%
(663) 763	<b>15. Variación de valor razonable en inst. financieros</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
(668), 768	<b>16. Diferencias de cambio</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
(666), (667), (673), (675), (696), (697), (698), (699), 766, 776, 775, 796, 767, 798, 799	<b>17. Deterioro y resultado por enajenaciones de inst. financieros</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>(13+14+15+16+17)</b>	<b>B. RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-72.555,89</b>	<b>-38.815,61</b>	<b>-33.740,28</b>	<b>46,50%</b>
<b>(A+B)</b>	<b>C. RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>45.685,40</b>	<b>940.001,92</b>	<b>-894.316,52</b>	<b>-1957,55%</b>
(6300), 6301, (633), 638	<b>18. Impuesto sobre beneficios</b>	<b>-11.415,44</b>	<b>0,00</b>	<b>-11.415,44</b>	<b>100,00%</b>
<b>(C+18)</b>	<b>D. RESULTADO DEL EJERC PROC OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>34.269,96</b>	<b>940.001,92</b>	<b>-905.731,96</b>	<b>-2642,93%</b>
<b>B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>	<b>19. Resultado del ejercicio proc. Op interrumpidas</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>(D+19)</b>	<b>E. RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>34.269,96</b>	<b>940.001,92</b>	<b>-905.731,96</b>	<b>-2642,93%</b>

Los objetivos fijados para este ejercicio han sido los siguientes:

- Finalizar y entregar la promoción de 16 viviendas de Calle Calvo. La primera certificación de la constructora IRC Servicios y Obras, S.L. es en el mes de Marzo de este ejercicio. La construcción se encuentra ejecutada en un 76,24%. Queda realizar las obras de la acometida eléctrica de la promoción y emitir el certificado final de obra.
  - 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 de manera mensual a lo largo de este ejercicio.
  - Continuar con las obras en la promoción de Ingeniero José María Garnica de 35 viviendas. Comienza a trabajar la constructora UTE Obras Generales del Norte y Grupo Ferson 03 desde el mes de Mayo de este ejercicio. La construcción se encuentra ejecutada en un 18,82%.
  - Continuar con las obras de la promoción Villazo Bajo de 38 viviendas. Comienza a trabajar la constructora Grupo Ferson 03 desde el mes de Mayo de este ejercicio. La construcción se encuentra ejecutada en un 81,78%.
  - Finalización de obras en Calle Lingüista Lázaro de Carreter – Maqueda, 24 viviendas. Con fecha 2 de diciembre de 2019 se formaliza contrato con la sociedad Herysan 2007, S.L. En estos momentos la construcción se encuentra prácticamente terminada pues está ejecutada en un 96,64%.
  - Inicio y finalización de obras en Calle Arquitecto González Edo, de 5 viviendas. En 2021 se recibe su primera certificación de Obras y Reformas Braco, S.L. y se ejecuta la obra al 100%.
- 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 940.001,92 euros. El resultado del ejercicio definitivo ha sido de 34.269,96 euros.

#### **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 -4.562.225,65 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 -4.598.913,10 euros y en la cuenta 611 "*Variación de existencias de Terrenos y Solares*" cifrada en refleja 36.687,45 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.

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 -48.363,26 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 -4.610.588,91 euros. Esta desviación debe analizarse en conjunto con la desviación en la partida de Ingresos de "*Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación*" que asciende a 4.720.223,86 euros, tal como se explica en el punto 1 del análisis de las desviaciones de Ingresos.

##### **2. Servicios exteriores:**

Respecto al epígrafe de "*Servicios exteriores*", la cantidad inicialmente presupuestada ascendía a -296.999,84 euros y lo realmente ejecutado ha sido de -145.701,78 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 151.298,06 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, seguros decenales y por terminación de obra, y servicios administrativos de ventas; directamente relacionados con las promociones en curso y venta de viviendas, que se han ejecutado por debajo de lo esperado. Por otra parte, el pliego para los servicios de asesoría se presupuestó por mayores honorarios; finalmente continúan con los servicios de la misma asesoría que en el ejercicio anterior y el gasto es menor al de la nueva licitación.

En cuanto al epígrafe de "Tributos" se presupuestaron 101.000 euros de los que realmente se han ejecutado 102.069,23 euros reflejados en la cuenta 631 "Otros Tributos" que se corresponden principalmente con los IBIS de las parcelas del SUP T-8 UNIVERSIDAD y el AJD novación Ingeniero José María Garnica. La diferencia realmente surgida con la cuenta de explotación provisional asciende a -1.069,23 euros.

### **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 -11.415,44 euros, ya que en este ejercicio han activado más trabajos realizados en las promociones en curso.

### **4. Gastos de Personal:**

El importe presupuestado en este concepto asciende a 144.927,67 euros, de los cuales no se ha ejecutado cantidad alguna en este ejercicio.

La SMVM no tiene personal dado de alta a su cargo. 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 prestado 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 financieros 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.

Se va a realizar una contratación en el ejercicio 2022 de un Técnico Superior en Administración y Finanzas, cuya incorporación se tiene prevista para el mes de Marzo.

## **5. Gastos Financieros:**

Respecto a esta partida, la diferencia entre el presupuesto inicial, que es de -38.815,61 euros y el gasto real, cifrado en -77.889,80 euros; se cifra en -39.074,19 euros. En esta partida tenemos los intereses asociados a los préstamos de las promociones, siendo las partidas más significativas las de c/ Calvo, Villazo Bajo y Sector Universidad, Fase I. Inicialmente se presupuestó una cantidad pero se ha ejecutado más debido a los trabajos realizados en las citadas promociones, que han requerido disposiciones de los préstamos. Las partidas más significativas de intereses se han dado en la promoción de calle Calvo, Maqueda Lázaro Carreter y Villazo Bajo.

## **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 1.521.745,04 euros, frente a los 0,00 euros realmente ejecutados. La diferencia realmente surgida en la cuenta de resultados comparada con la cuenta de explotación provisional asciende a -1.521.745,04 euros. Esta desviación se explica por el hecho de que se esperaba obtener en el ejercicio unos ingresos derivados de la venta del local, aparcamientos no vinculados y de las rentas de alquiler de la promoción de c/ Calvo, así como la parte correspondiente a los primeros 6 meses de promotora por la venta de las viviendas de las promociones de Garnica y Villazo Bajo. Finalmente la finalización de los trabajos no ha sido posible y ninguna de las promociones está terminada al cierre del ejercicio.

Respecto a la partida de "*Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación*" la cantidad presupuestada asciende a 0,00 euros y lo realmente ejecutado ha sido de 4.720.223,86 euros. En esta partida, cuyo reflejo contable se corresponde con la cuenta 710 "*Variación de existencias de productos en curso*" y cuenta 712 "*Variación de existencias de productos terminados*", se reflejan los costes activados en este ejercicio de las promociones. Si analizamos en conjunto la desviación del punto 1 de los gastos y el punto 1 de los ingresos, el efecto neto es de 109.634,95 euros, pues lo registrado en cuentas 606 y 607 se activa en las promociones en curso a través de las cuentas 610 y 611, de ahí que el análisis deba ser en conjunto. Esta desviación neta se debe principalmente a servicios exteriores y otros gastos activados en existencias, que pasan por variación de existencias al haber sido activados, pero que por su

naturaleza están correctamente registrados en otras cuentas contables; fuera de la 606 y 607.

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 aunque la cantidad realmente reconocida ha ascendido a 256.528,52 euros, los cuales se encuentran pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2021.
  
3. **Imputación de subvenciones de Inmovilizado no financiero y otras:** la cantidad presupuestada de esta partida y la ejecutada asciende a 0,00 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, no hay ventas realizadas que tengan asociada ninguna subvención.

#### Seguimiento de Ejecución Material de Obra:

	Presupuestado 2021	Ejecutado 31/12/2021
<u>Gastos</u>		
Ejecución Material de Obra	10.893.981,39	4.756.911,31
<u>Ingresos</u>		
Préstamos Promotor	9.921.456,70	8.902.712,59

#### Ejecución Material de Obra:

Durante el ejercicio 2021 las ejecuciones de obra se han centrado en las promociones de Villazo Bajo y de Maqueda en C/ Lingüista Lázaro Carreter, principalmente.

#### En cuanto a las operaciones de crédito:

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 896.800,21 euros. El tipo de interés asociado es del Euribor a 1 año.

F +34 952 229 578  
info@bnfix.com

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

Con fecha 23 de junio de 2017 se firman dos préstamos promotor 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 265.591,76 euros y el vinculado a Zurbarán, a 193.569,59 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 2.135.762,44 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 634.188,37 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 fijo del 0,90%. A la fecha de cierre del presente ejercicio las cantidades dispuestas ascienden a 1.984.814,99 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 promoción de c/ Arquitecto González Edo. El préstamo tiene una carencia de 3 años, devengando a partir de ese momento un tipo de interés fijo del 0,90%. A la fecha de cierre del presente ejercicio las cantidades dispuestas ascienden a 158.406,25 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 2021, como se ha comentado anteriormente, no han obtenido ingresos por venta de viviendas o locales.

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.

**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 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.

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.

**Promoción de c/ Calvo:**

<b>CENTRO DE COSTES</b>		
606000003	CERTIFI. OBRAS C/ CALVO	135.098,32
607000004	TRABAJOS O.EMP. CALVO	1.729,28
623000012	SERV. PROFESIONALES CALVO	6.537,41
662300002	INTERESES PREST. TRIODOS CALVO	13.700,79
<b>TOTAL</b>		<b>157.065,80</b>

**Promoción de Villazo Bajo:**

<b>CENTRO DE COSTES</b>		
606000004	CERTIF.O. VILLAZO BAJO	1.611.524,25
607000002	TRABAJOS O.EMP. VILLAZO BAJO	14.150,00
623000016	SERV. PROF. VILLAZO BAJO	5.507,15
662300003	INT. PTMO. VILLAZO BAJO	22.113,95
<b>TOTAL</b>		<b>1.653.295,35</b>

**Promoción de c/ Zurbarán:**

<b>CENTRO DE COSTES</b>		
606000005	CERTIF.OBRAS ZURBARAN	294.280,34
607000003	TRABAJOS O.EMP. ZURBARAN	884,00
623000014	SERV. PROFESIONALES ZURBARAN	300,00
662300005	INT. PTMO. ZURBARAN	396,60
<b>TOTAL</b>		<b>295.860,94</b>

**Promoción del Camino de San Rafael:**

<b>CENTRO DE COSTES</b>		
606000007	CERTIF. OBRAS SAN RAFAEL	380.549,07
607000005	TRABAJOS O.EMP. S.RAFAEL	1.105,00
623000015	SERV. PROFESIONALES SAN RAFAEL	9.081,08
662300004	INT. PTMO. SAN RAFAEL	1.137,53
<b>TOTAL</b>		<b>391.872,68</b>

F +34 952 229 578  
info@bnfix.com

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

**Promoción de c/ Garnica:**

<b>CENTRO DE COSTES</b>		
606000009	CERTIF. OBRAS GARNICA	626.816,50
623000000	SERVICIOS PROFESIONALES INDEPENDIENTES	703,87
623000017	SERV.PROF. JOSE M <sup>a</sup> GARNICA	3.770,21
631000008	OTROS TRIB. - ING.JOSE M. GARNICA	0,00
662300006	INT. PTMO. GARNICA	3.077,12
<b>TOTAL</b>		<b>634.367,70</b>

**Promoción de Maqueda de c/ Lingüista Lázaro Carreter:**

<b>CENTRO DE COSTES</b>		
606000006	CERTIF. OBRAS MAQUEDA	760.837,20
607000007	TRABAJOS O.EMP. MAQUEDA	545.618,96
662300008	INT. CAJA R. SUR 6758 - MAQUEDA	5.323,45
<b>TOTAL</b>		<b>1.311.779,61</b>

**Promoción de c/ Arquitecto González Edo:**

<b>CENTRO DE COSTES</b>		
606000008	CERTIF.OBRAS G. EDO	263.555,00
662300007	INT. PTMO. GLEZ. EDO	202,16
607000009	TRABAJOS O.EMP. ARQ.GLEZ.EDO	7.769,93
623000013	SERV. PROFESIONALES GLEZ. EDO	1.096,18
<b>TOTAL</b>		<b>272.623,27</b>

**Promoción de Rosaleda**

<b>CENTRO DE COSTES</b>		
607000008	TRABAJOS O.EMP. ROSALEDA	2.235,40
<b>TOTAL</b>		<b>2.235,40</b>

F +34 952 229 578  
info@bnfix.com

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



### Promoción Haití

CENTRO DE COSTES		
607000011	TRABAJOS O.EMP. HAITI	1.123,11
<b>TOTAL</b>		<b>1.123,11</b>

### Promoción Universidad SUP T-8 (R.1, R.5, R.10, R.14, R.16)

CENTRO DE COSTES		
623000018	SERV.PROF. SECTOR SUP-T8: CARTELES	4.749,25
669000000	OTR Gtos FINANC: BEI INT UNIV.	31.938,20
<b>TOTAL</b>		<b>36.687,45</b>

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.

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.

**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 2021 comparativo con el del ejercicio 2020:

	EJERCICIO	2021	2020
<b>ACTIVO</b>			
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>15.675.890,53</b>	<b>15.639.342,23</b>
I. Inmovilizado intangible			
II. Inmovilizado material		152,48	303,65
III. Inversiones inmobiliarias		15.675.726,03	15.639.038,58
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo			
V. Inversiones financieras a largo plazo		12,02	0,00
VI. Activos por impuesto diferido			
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>40.029.626,94</b>	<b>33.684.626,37</b>
I. Existencias		24.571.944,01	19.851.720,15
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		12.728.971,05	13.189.361,09
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		390,68	0,00
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos			
3. Otros deudores		12.728.580,37	13.189.361,09
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto			
IV. Inversiones financieras a corto plazo			
V. Periodificaciones		1.640,19	798,78
480 Gastos anticipados		1.640,19	798,78
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		2.727.071,69	642.746,35
57 Tesorería		2.727.071,69	642.746,35
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>55.705.517,47</b>	<b>49.323.968,60</b>

EJERCICIO	2021	2020
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>40.790.982,34</b>	<b>40.719.212,38</b>
A-1) Fondos propios	30.818.208,49	30.783.938,53
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
2. (Capital no exigido)		
II. Prima de emisión		
III. Reservas	1.676.938,53	1.653.290,27
1. Reserva de capitalización		
2. Otras reservas	1.676.938,53	1.653.290,27
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)		
V. Resultados de ejercicios anteriores		
VI. Otras aportaciones de socios		
VII. Resultado del ejercicio	34.269,96	23.648,26
VIII. (Dividendo a cuenta)		
A-2) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	9.972.773,85	9.935.273,85
131 Donaciones y legados capital	9.972.773,85	9.935.273,85
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>14.597.404,44</b>	<b>5.714.011,84</b>
I. Provisiones a largo plazo		
II. Deudas a largo plazo	11.273.146,50	2.402.253,90
1. Deudas con entidades de crédito	11.273.146,50	2.402.253,90
170 Deudas a largo entidades cdto.	11.273.146,50	2.402.253,90
2. Acreedores por arrendamiento financiero		
3. Otras deudas a largo plazo	4.012,89	
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo		
IV. Pasivos por impuesto diferido	3.324.257,94	3.311.757,94
479 Dif. temporarias imponibles	3.324.257,94	3.311.757,94
V. Periodificaciones a largo plazo		
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>317.130,69</b>	<b>2.890.744,38</b>
I. Provisiones a corto plazo		
II. Deudas a corto plazo	16.139,58	
1. Deudas con entidades de crédito		
2. Acreedores por arrendamiento financiero		
3. Otras deudas a corto plazo	16.139,58	
528 Intereses CP deudas	16.139,58	
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto		
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	300.991,11	2.890.744,38
1. Proveedores	77.041,42	77.041,42
400 Proveedores	75.133,15	75.133,15
404 Proveedores, empresas asoc	1.908,27	1.908,27
2. Otros acreedores	223.949,69	2.813.702,96
V. Periodificaciones		
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>55.705.517,47</b>	<b>49.323.968,60</b>

## 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.

2021

	Deuda Total =	14.914.102,54	
Ratio de Endeudamiento =	<hr/>		0,366
	Patrimonio Neto =	40.790.982,34	

2020

	Deuda Total =	8.604.756,22	
Ratio de Endeudamiento =	<hr/>		0,211
	Patrimonio Neto =	40.719.212,38	

Como puede observarse el ratio de endeudamiento en este ejercicio ha aumentado a 0,366. 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.

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	

2020

Ratio Endeudamiento LP =	Pasivo No Corriente =	5.714.011,84	0,140
	Patrimonio Neto =	40.719.212,38	

Ratio Endeudamiento CP =	Pasivo Corriente =	2.890.744,38	0,071
	Patrimonio Neto =	40.719.212,38	

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 aumento de la deuda a largo plazo viene motivada por las disposiciones realizadas a los préstamos y por los pasivos por diferencias temporarias asociados a la nueva subvención concedida en el ejercicio. Por otro lado, el ratio de endeudamiento a corto plazo disminuye pues en el ejercicio anterior la liquidación de Iva a pagar del último trimestre era superior a la de este ejercicio.

## 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.

2021

	$\sum$ Activos fijos + Cirlulantes =	55.705.517,47	
Apalancamiento =			4,94
	$\sum$ Pasivos con entidades financieras =	11.273.146,50	

2020

	$\sum$ Activos fijos + Cirlulantes =	49.323.968,60	
Apalancamiento =			20,53
	$\sum$ Pasivos con entidades financieras =	2.402.253,90	

En nuestro caso, el grado de apalancamiento es bastante bajo y se encuentra en el 5. Este hecho pone de manifiesta 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.

2021

Fondo de Maniobra =	Activo Circulante	-	Pasivo Circulante = <b>Positivo</b>
	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 más elevado porque la Deuda a corto plazo es considerablemente menor; pues la deuda por Iva del último trimestre del año, es menor al ejercicio anterior.

2021

	Activo Circulante =	40.029.626,94	
Ratio de Liquidez =	—————		126,22
	Deudas a corto plazo =	317.130,69	

2020

	Activo Circulante =	33.684.626,37	
Ratio de Liquidez =	—————		11,653
	Deudas a corto plazo =	2.890.744,38	

## 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.

2021

Ratio de Solvencia =	Activo C/C + Activo no C/C =	55.705.517,47	3,735
	Pasivo C/C + Pasivo no C/C =	14.914.535,13	

2020

Ratio de Solvencia =	Activo C/C + Activo no C/C =	49.323.968,60	5,732
	Pasivo C/C + Pasivo no C/C =	8.604.756,22	

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 2021 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).

**4. ANÁLISIS OPERATIVO:** 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.).

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.
- 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 10.893.981,39 euros, a emplear en las siguientes construcciones:

- Finalización de la promoción en calle Calvo.
- Construcción de la promoción Villazo Bajo.
- 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.
- Construcción de la promoción en C/ Arquitecto González Edo, 12-14.
- Construcción de la promoción en C/ Ingeniero José María Garnica.

Así mismo, se había previsto la obtención de ingresos derivados de su propia actividad, por la venta del local, aparcamientos no vinculados y de las rentas de alquiler de la promoción de c/Calvo, así como la parte correspondiente a los primeros 6 meses de promotora por la venta de las viviendas de las promociones de Garnica y Villazo Bajo, por un importe de 1.521.745,04 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....

**5. ANÁLISIS OPERATIVO:** 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.

El único trabajador perteneciente a la SMVM es el Gerente, D. José María López Cerezo, el cual no obtiene retribución por sus labores de gerencia y cuyas 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 contamos 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:
  - Coordina la celebración de las Juntas Generales y Consejos de Administración con Secretaría.
  - Coordina a la SMVM con los diferentes departamentos del Ayuntamiento: secretaría, tesorería, intervención, economía y presupuestos.
  - Respecto a las contrataciones y adjudicaciones, se encarga de la preparación de los expedientes, pliegos técnicos, pliegos administrativos y es el secretario de las mesas. Todo ello bajo la supervisión del vicesecretario segundo de la Sociedad
  - Colaborar y supervisa la elaboración de presupuestos y CCAA
  - Tramita los pagos a proveedores e impuestos
  - Coordina a la SMVM y a la Asesoría fiscal, que es la que registra la contabilidad y confecciona los impuestos de la empresa.
  
2. El Jefe de servicios de Gestión Promocional del IMV que se encarga de:
  - Supervisar las funciones llevadas a cabo por el Licenciado en Economía.
  - Elaborar los Pliegos Técnicos e informe técnicos.
  - Controla todo lo relacionado con los contratos de obras: Proyectos Básicos, de Ejecución, OCT, Direcciones de Obra y de Ejecución de Obras... y también en la adjudicación y entregas de las viviendas
  - Realizar las adjudicaciones y entregas de las viviendas
  
3. El Vicesecretario segundo de la Sociedad y Jefe del Servicio Jurídico del IMV, que asesoraran a la SMVM en temas jurídicos.

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.

6. ANÁLISIS OPERATIVO: Verificar 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.

7. ANÁLISIS OPERATIVO: 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, 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 Marzo de 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:

· Este es el caso de la *“Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación”*. En esta partida presupuestaria habrá que estimar la parte de costes asociados a las ventas.

· En la partida de aprovisionamientos, se debe estimar qué grado de ejecución de las obras se va a llevar a cabo en el ejercicio y la parte que se debe activar como existencias en curso.

Proponemos se dé esta correlación pues solventaría las desviaciones mencionadas en este informe en el apartado de *“Análisis de las desviaciones”*, ya que los gastos contables se compensan por la operativa de una empresa promotora, es decir, las certificaciones de obras y los trabajos realizados por otras empresas para las mismas que cargan en cuentas de gastos (cuentas 606 y 607) y se activan en cuentas de existencias abonando contablemente vía variación de existencias (cuentas 610 y 611).

Por último, 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.

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

Málaga, a 10 de Junio de 2022

---

Juan Manuel Molina Román  
Socio-auditor de cuentas nº 11.340

F +34 952 229 578  
info@bnfix.com

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

**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.
- Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2021.
- 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  
info@bnfix.com

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