

## **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES PYME EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

Al accionista único de SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MÁLAGA, S.L.U.  
Por encargo de los administradores

### **Informe sobre las cuentas anuales**

---

#### **Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales pyme de SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MÁLAGA, S.L., que comprenden el balance pyme a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias pyme y la memoria pyme correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales pyme adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

#### **Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales pyme de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales pyme en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **Aspectos más relevantes de la auditoría**

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales pyme del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales pyme en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Hemos determinado que no existen riesgos significativos considerados en la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

### **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales pyme**

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales pyme adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales pymes libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales pyme, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales pyme**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales pyme en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de auditoría vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma

agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales pyme.

En el Anexo 1 de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales pyme. Esta descripción que se encuentra en las páginas 4 y 5 siguientes, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

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

24759005B JUAN  
MANUEL MOLINA (R:  
B29401858)

Firmado digitalmente por  
24759005B JUAN MANUEL MOLINA  
(R: B29401858)  
Fecha: 2023.04.03 17:07:38 +02'00'

Juan Manuel Molina Román  
ROAC número 11.340

03 de Abril de 2023

## **Anexo I de nuestro informe de auditoría**

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales pyme.

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales pyme**

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales pyme, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales pyme representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.



**CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 SOCIEDAD MUNICIPAL DE  
VIVIENDAS DE MÁLAGA, S.L.**

(FORMULADAS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EL 16-03-2023)

**ÍNDICE**

**Páginas**

01-33	Memoria del ejercicio 2022 de la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, S.L.
34	Balance Pymes al 31 de diciembre del ejercicio 2022
35	Cuenta de Pérdidas Y Ganancias Pymes al 31 de diciembre del ejercicio 2022
36-37	Diligencia firma de las Cuentas Anuales por los Consejeros

En Málaga a la fecha de la firma electrónica  
EL TGS ECONOMISTA  
Firmado electrónicamente por Manuel Keim Haass

<b>Código Seguro De Verificación</b>	ilcsoe4Jo6t4kgtruGSTUA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Manuel Keim Haass	Firmado	31/03/2023 11:28:41
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/1
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ilcsoe4Jo6t4kgtruGSTUA==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ilcsoe4Jo6t4kgtruGSTUA==</a>		





## MEMORIA DEL EJERCICIO 2022 DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MÁLAGA, S.L. Unipersonal

### 1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA.

SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MÁLAGA, S.L. Unipersonal (en adelante, la Sociedad), es una sociedad de responsabilidad limitada unipersonal cuyo domicilio social está fijado en la calle Spengler núm. 20 de Málaga, lugar donde desarrolla su actividad económica. Fue constituida el 14 de febrero de 2011, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Málaga D. Antonio Chaves Rivas, en sustitución de su compañero, D. Miguel Prieto Fenech, con el número 5 de su protocolo. Esta entidad tiene la consideración de medio propio instrumental y servicio técnico del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

**Objeto Social:** La sociedad servirá con objetividad los intereses generales propios del municipio de Málaga, según la legislación local y 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. Estas actividades las desarrolla 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. Las viviendas promovidas y los locales y garajes anejos a las mismas podrán ser enajenados o arrendados.

La actividad actual de la empresa coincide con su objeto social.

La sociedad está participada al 100% por el Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

El órgano supremo de la Sociedad lo constituye la Junta General, que está constituida por la Corporación en Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga cuando sea convocada expresamente con tal carácter. El funcionamiento de la Corporación Municipal, constituida en Junta General de la empresa, se acomodará en cuanto al procedimiento y a la adopción de acuerdos a los preceptos que se derivan de las disposiciones vigentes en materia de Régimen Local, aplicándose las normas reguladoras del régimen de las Sociedades de Capital en las restantes cuestiones sociales, así como las que expresamente se determinan en los estatutos de la Sociedad.

### 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES.

#### 2.1 Imagen fiel.

Las Cuentas Anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el Real Decreto

Código Seguro De Verificación	xdVuikro+FZtZRmlqgXpMQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge García de Herrera Fernández	Firmado	31/03/2023 11:02:44
Observaciones		Página	1/35
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRmlqgXpMQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRmlqgXpMQ==</a>		





1515/2007, de 16 de noviembre (en adelante, RD 1515/2007), por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad de PYMES (en adelante, PGC-PYMES), de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el ejercicio.

En virtud de la disposición transitoria sexta del RD 1515/2007, la Sociedad sigue aplicando, en lo que no se opone a la legislación mercantil actual, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad al sector de Empresas Inmobiliarias que se aprobó por Orden de 28 de diciembre de 1994.

Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria, el 30 de junio de 2022.

Estas Cuentas Anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

## 2.2 Principios contables no obligatorios aplicados.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel hayan debido aplicarse principios contables no obligatorios.

## 2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.

Para la formulación de las Cuentas Anuales, la Sociedad ha debido realizar determinadas estimaciones y juicios en relación con el futuro. Para su cuantificación se ha tenido en cuenta la experiencia histórica y otros factores, en particular, las expectativas de sucesos futuros que se pueden prever razonablemente bajo las circunstancias actuales.

No existen dudas razonables sobre el funcionamiento normal de la Sociedad, por lo que las Cuentas Anuales han sido formuladas aplicando en sentido estricto el principio de empresa en funcionamiento.

## 2.4 Comparación de la información.

Para la comparación de las cuentas del ejercicio actual y del precedente, no ha sido necesaria la adaptación de sus cifras, al estar basados ambos en el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas.

## 2.5 Elementos recogidos en varias partidas.

No existen elementos patrimoniales recogidos en dos o más partidas del Balance.

Código Seguro De Verificación	xdVuikro+FZtZRmlqqXpMQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge García de Herrera Fernández	Firmado	31/03/2023 11:02:44
Observaciones		Página	2/35
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRmlqqXpMQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRmlqqXpMQ==</a>		





## 2.6 Cambios en criterios contables.

Durante el ejercicio no se han realizado ajustes por cambios en criterios contables.

## 2.7 Corrección de errores.

Durante el presente ejercicio no se ha corregido error alguno procedente de ejercicios anteriores.

## 2.8 Importancia relativa.

Al determinar la información a desglosar en la presente Memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del PGC-PYMES, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2022.

## 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO.

### 3.1 Propuesta de aplicación del resultado del ejercicio.

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad ha obtenido un resultado después de impuestos de 44.660,80.-euros. El Consejo de Administración de la Sociedad propondrá la siguiente distribución del resultado:

	2022(€)	2021(€)
<b>BASE DE REPARTO</b>	<b>Importe</b>	<b>Importe</b>
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	44.660,80	34.269,96
<b>TOTAL BASE DE REPARTO = TOTAL APLICACIÓN</b>	<b>44.660,80</b>	<b>34.269,96</b>

	2022(€)	2021(€)
<b>APLICACIÓN</b>	<b>Importe</b>	<b>Importe</b>
Reserva legal	4.466,08	3.427,00
Reservas voluntarias	40.194,72	30.842,96
<b>TOTAL APLICACIÓN = TOTAL BASE DE REPARTO</b>	<b>44.660,80</b>	<b>34.269,96</b>

### 3.2 Distribución de dividendos a cuenta.

No se ha acordado la distribución de dividendos a cuenta durante el presente ejercicio.

### 3.3 Limitaciones para la distribución de dividendos.

La distribución de resultados cumple los requisitos y limitaciones

Código Seguro De Verificación	xdVuikro+FZtZRMlqqX=MQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge García de Herrera Fernández	Firmado	31/03/2023 11:02:44
Observaciones		Página	3/35
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRMlqqXpMQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRMlqqXpMQ==</a>		





establecidas en los estatutos de la sociedad y en la normativa legal vigente.

#### 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN.

Las Cuentas Anuales han sido formuladas de acuerdo con los principios contables y normas de registro y valoración contenidos en el Plan General Contable - PYMES.

Los principios contables y normas de registro y valoración más significativos aplicados son los que se relacionan a continuación:

##### 4.1 Inmovilizado intangible.

Se reconocen aquí tales activos siempre que cumplan el criterio de identificabilidad, ya sea por ser separables, o por surgir de derechos legales o contractuales. Se valoran inicialmente a precio de adquisición (que incluye todos los gastos adicionales hasta su puesta en condiciones de funcionamiento), o bien a coste de producción (precio de materias primas y consumibles, más los costes directamente imputables y la fracción correspondiente de costes indirectos).

Para la valoración posterior se amortizará anualmente según la duración de la vida útil.

##### 4.2 Inmovilizado material.

Se valoran inicialmente a precio de adquisición (que incluye todos los gastos adicionales hasta su puesta en condiciones de funcionamiento), o bien a coste de producción (precio de materias primas y consumibles, más los costes directamente imputables y la fracción correspondiente de costes indirectos). Se incluyen los impuestos indirectos cuando no son recuperables, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al citado activo, tales como los costes de rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, siempre que sean significativas, y la empresa haya podido calcular y registrar las provisiones correspondientes. En los inmovilizados que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado material. En las operaciones de permuta de carácter comercial (distinto tipo de activo o flujos diferentes), el inmovilizado material recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias entregadas a cambio. Cuando la permuta no tenga carácter comercial, el inmovilizado material recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias entregadas a cambio. Los bienes de inmovilizado recibidos en concepto de aportación no dineraria de capital se valoran por su valor razonable en el momento de la aportación.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los elementos del inmovilizado material se valoran por su precio de adquisición o coste de

Código Seguro De Verificación	xdVuikro+FZtZRMlqqXpMQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	31/03/2023 11:02:44
Firmado Por	Jorge Garcia de Herrera Fernández	Página	4/35		
Observaciones					
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRMlqqXpMQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRMlqqXpMQ==</a>				





producción menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Las amortizaciones se establecen sistemática y racionalmente según la vida útil de los bienes, considerándose que la aplicación de las tablas fiscales y de la normativa que alude a las mismas se ajusta a la depreciación real y obsolescencia.

Cuando, como mínimo al cierre del ejercicio, la empresa detecta que se han producido pérdidas por deterioro en algún bien (valor contable de un bien supera a su importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso), contabiliza entonces las correspondientes correcciones valorativas por deterioro de los elementos del inmovilizado material, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir.

Cuando de las condiciones económicas de un acuerdo de arrendamiento se deduzca que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, dicho acuerdo se califica como arrendamiento financiero. En el momento inicial, se registra un activo de acuerdo con su naturaleza, y un pasivo financiero por el mismo importe, que tomándose el menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados.

En los arrendamientos operativos (esto es, en los arrendamientos no financieros) los ingresos y gastos, correspondientes al arrendador y al arrendatario, derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo son considerados, respectivamente, como ingreso y gasto del ejercicio en el que los mismos se devenguen, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los elementos de Inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

El importe de los trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan contra la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

#### 4.3 Inversiones Inmobiliarias (Inmovilizado).

Las Inversiones Inmobiliarias comprenden los terrenos y/o construcciones

Código Seguro De Verificación	xdVuikro+FZtZRMlqqXpMQ--	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge García de Herrera Fernández	Firmado	31/03/2023 11:02:44
Observaciones		Página	5/35
Url De Verificación	<a href="https://valida.málaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRMlqqXpMQ==">https://valida.málaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRMlqqXpMQ==</a>		





que la empresa destina a la obtención de ingresos por arrendamientos.

Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su Coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro. Siguiendo los mismos criterios en cuanto a su reconocimiento inicial, amortización, baja, deterioro y valoración posterior que los indicados para los elementos del inmovilizado material.

Las amortizaciones se establecen sistemática y racionalmente según la vida útil de los bienes, considerándose que la aplicación de las tablas fiscales y de la normativa que alude a las mismas se ajusta a la depreciación real y obsolescencia.

#### 4.4 Permutas.

La Sociedad no ha realizado operaciones de permuta durante el ejercicio.

#### 4.5 Activos financieros y Pasivos Financieros.

a) Se han considerado como financieros, aquellos activos consistentes en dinero en efectivo, instrumentos de patrimonio de otras empresas o derechos contractuales a recibir efectivo u otro activo financiero. También se incluyen los derechos contractuales a intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables.

Los **activos** financieros, a efectos de su valoración, se han clasificado en las siguientes categorías:

- **Activos financieros a coste amortizado:** esta categoría de activos financieros incluye, por un lado, créditos por operaciones comerciales, originados en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, y por otro lado, otros activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y sus cobros son de cuantía determinada o determinable. Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por el coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción.

Se clasifican como financieros, aquellos **pasivos** que suponen para la empresa una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables, o que otorgue al tenedor el derecho a exigir al emisor su rescate en una fecha y por un importe determinado.

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se clasifican en las siguientes categorías:

Código Seguro De Verificación	xdVuikro+FZtZRMlqqXpMQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge García de Herrera Fernández	Firmado	31/03/2023 11:02:44
Observaciones		Página	6/35
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRMlqqXpMQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRMlqqXpMQ==</a>		





- **Pasivos financieros a coste amortizado:** Se incluyen como tales, los débitos por operaciones comerciales, que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, y los débitos por operaciones no comerciales, que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial. Estos pasivos financieros se valoran inicialmente por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

**b)** Los criterios aplicados para determinar la existencia de un deterioro, son distintos en función de la categoría de cada activo financiero:

-**Activos financieros a coste amortizado:** Al menos al cierre del ejercicio, se comprueba si existe alguna evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo, se haya deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que hayan ocasionado una reducción en los flujos de efectivo estimados futuros. En el caso de su existencia, la pérdida o deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo estimados futuros. En el caso de su existencia, la pérdida o deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estiman van a generar.

En su caso, se ha sustituido el valor actual de los flujos de efectivo por el valor de cotización del activo, siempre que éste haya sido suficientemente fiable. Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión, se reconocen como un gasto o un ingreso, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- **Activos financieros a coste:** Al menos al cierre del ejercicio, se comprueba la existencia de alguna evidencia objetiva, de que el valor en libros de alguna inversión sea recuperable. El importe de la corrección valorativa ha sido la diferencia entre el valor en libros y el importe recuperable. Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión, se registran como un gasto o ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

**c)** La empresa da de baja a los activos financieros, o parte de los mismos, cuando han finalizado o se hayan cedido los derechos contractuales, siempre y cuando el cedente se haya desprendido de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En las operaciones de cesión en las que no ha procedido dar de baja el activo financiero, se registra adicionalmente un pasivo financiero derivado de los importes recibidos.

En lo que se refiere a los pasivos financieros, la empresa los da de baja cuando la obligación se ha extinguido. También da de baja los pasivos financieros propios que ha adquirido, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro. La diferencia entre el valor en

Código Seguro De Verificación	xdVuikro+FZtZRMlqqXpMQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge García de Herrera Fernández	Firmado	31/03/2023 11:02:44
Observaciones		Página	7/35
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRMlqqXpMQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRMlqqXpMQ==</a>		





libros del pasivo financiero, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que ha tenido lugar.

**d)** Se incluyen en la categoría de inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, a las inversiones que cumplen con los requisitos establecidos en la norma 19ª del PGC-PYMES de la elaboración de las cuentas anuales. Este tipo de inversiones se registran inicialmente a valor de coste y posteriormente también por su coste, menos en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias, siempre que haya existido la evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa, será la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable. Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite, el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

**e)** Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se ha declarado el derecho del socio a recibirlos.

#### 4.6 Existencias

Los bienes y servicios comprendidos en las existencias, se han valorado por su coste, ya sea el precio de adquisición o el coste de producción. El precio de adquisición ha incluido el importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares, así como los intereses incorporados al nominal de los débitos, y se han añadido todos los gastos adicionales que se produzcan hasta que los bienes se hallen ubicados para su venta.

En las existencias que han necesitado un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluyen en el precio de adquisición o de producción, los gastos financieros, en los términos previstos en la norma de registro y valoración sobre inmovilizado Material.

Cuando se ha debido asignar valor a bienes concretos que forman parte de un inventario de bienes intercambiables entre sí, se adopta con carácter general el método FIFO por considerarlo el más adecuado para la gestión de la empresa

Cuando el valor neto realizable de las existencias ha sido inferior a su

Código Seguro De Verificación	xdVuikro-FZtZRlqqXpMQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge García de Herrera Fernández	Firmado	31/03/2023 11:02:44
Observaciones		Página	8/35
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRlqqXpMQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRlqqXpMQ==</a>		





precio de adquisición o a su coste de producción, se han efectuado las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

En virtud de la OM 28/12/1994 se aplicarán las siguientes normas particulares de la valoración de las existencias vinculadas a la actividad de promoción inmobiliaria:

a) Solares y terrenos, sin edificar.- La distinción entre ambos se hará en cada caso según la legislación vigente. Se incluirán en su precio de adquisición los gastos de acondicionamiento como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, así como los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta; también los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.

b) Construcciones.- Formarán parte de su precio de adquisición o coste de producción, además de todas aquellas instalaciones y elementos que tengan carácter de permanencia, las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.

Una vez iniciada la construcción se incluirá en el valor de los edificios y otras construcciones el valor de los solares sobre los que se haya construido.

La imputación de los costes conjuntos a las obras en curso se basan en criterios o indicadores objetivos y que se ajusten a las prácticas más habituales a este respecto en el sector, siempre con la orientación de que los costes asignados a cada elemento o parte específica o individualmente enajenable de las obras, sean lo más paralelos o proporcionales al valor de mercado o de realización de los mismos.

#### 4.7 Transacciones en moneda extranjera.

La Sociedad no ha realizado durante el ejercicio operaciones en moneda extranjera.

#### 4.8 Impuesto sobre beneficios.

Es el impuesto directo que se liquida a partir del resultado contable calculado de acuerdo a las normas fiscales.

El impuesto corriente es la cantidad satisfecha por la empresa como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas al ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente a éste, darán lugar a un menor importe del impuesto corriente. El impuesto corriente del ejercicio se reconoce como un pasivo en la medida que este pendiente de pago. Si la cantidad pagada excediese del impuesto corriente, el exceso se reconocerá en el activo.

Código Seguro De Verificación	xdVuikro+FZtZRM1qqXpMQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge García de Herrera Fernández	Firmado	31/03/2023 11:02:44
Observaciones		Página	9/35
Uri De Verificación	<a href="https://valida.málaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRM1qqXpMQ==">https://valida.málaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRM1qqXpMQ==</a>		





En general, se reconoce un pasivo por impuesto diferido por todas las diferencias temporarias imponibles, a menos que estas hayan surgido del reconocimiento inicial de un fondo de comercio, del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y además no afecte ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto o de las inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos siempre y cuando la inversora ha podido controlar el momento de la reversión de la diferencia y además, haya sido probable que tal diferencia no revierta en un futuro previsible.

Los activos por impuesto diferido, de acuerdo con el principio de prudencia, se reconocen como tales en la medida en que ha resultado probable que la empresa haya dispuesto de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos. Si se cumple la condición anterior, en términos generales se considera un activo por impuesto diferido cuando: Existen diferencias temporarias deducibles, derechos a compensar en ejercicios posteriores, las pérdidas fiscales, y deducciones y otras ventajas fiscales no utilizadas que han quedado pendientes de aplicar fiscalmente.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran según los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa que ha estado vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se ha previsto recuperar o pagar el activo o el pasivo.

#### 4.9 Ingresos y gastos.

Los ingresos se reconocen como consecuencia de un incremento de los recursos de la empresa, y siempre que su cuantía haya podido determinarse con fiabilidad. Los gastos, se reconocen como consecuencia de una disminución de los recursos de la empresa, y siempre que su cuantía también se haya podido valorar o estimar con fiabilidad.

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen cuando el resultado de la transacción se pueda estimar con fiabilidad, considerando el porcentaje de realización del servicio en la fecha del cierre del ejercicio. Sólo se contabilizan los ingresos por prestación de servicios con las siguientes condiciones: cuando el importe de los ingresos se ha podido valorar con fiabilidad, siempre que la empresa haya recibido beneficios o rendimientos de la transacción, y esta transacción haya podido ser valorada a cierre de ejercicio con fiabilidad, y finalmente cuando los costes incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir se han podido valorar con fiabilidad.

#### 4.10 Provisiones y contingencias.

La Sociedad no tiene dotada ninguna provisión al cierre del ejercicio.

Código Seguro De Verificación	xdVuikro+FZtZRmlqqXpMQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge García de Herrera Fernández	Firmado	31/03/2023 11:02:44
Observaciones		Página	10/35
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRmlqqXpMQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRmlqqXpMQ==</a>		





#### 4.11 Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal.

Los gastos de personal incluyen todos los haberes y las obligaciones de orden social obligatorias o voluntarias devengadas en cada momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras, vacaciones o haberes variables y sus gastos asociados. Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido. La Sociedad no mantiene compromisos por pensiones.

#### 4.12 Subvenciones, donaciones y legados.

Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables, se contabilizan inicialmente, como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados de la subvención, donación o legado, esto es, atendiendo a su finalidad.

Las subvenciones, donaciones y legados de carácter monetario, se valoran por el valor razonable del importe concedido, y las de carácter no monetario, por el valor razonable del bien recibido.

A efectos de imputación en la cuenta de pérdidas y ganancias, se han distinguido los siguientes tipos de subvenciones, donaciones y legados: cuando se han concedido para asegurar una rentabilidad mínima o compensar los déficits de explotación, se han imputado como ingresos del ejercicio en el que se han concedido, salvo que se refieran a ejercicios futuros. Cuando se han concedido para financiar gastos específicos, se han imputado como ingresos en el mismo ejercicio en que se han devengado los gastos. Cuando se han concedido para adquirir activos o cancelar pasivos, se han imputado como ingresos del ejercicio en la medida en que se ha producido la enajenación o en proporción a la dotación a la amortización efectuada. Finalmente, cuando se han recibido importes monetarios sin asignación a una finalidad específica, se han imputado como ingresos del ejercicio en que se han reconocido.

Finalmente, las subvenciones, donaciones y legados recibidos de socios se imputan directamente al patrimonio neto. No obstante, y de acuerdo con lo establecido por el último párrafo del apartado 2 de la Norma de Registro y Valoración (en adelante, NRV) 18ª del PGC-PYMES, las subvenciones, donaciones y legados recibidas por la Sociedad procedentes de la entidad pública dominante para financiar la realización de actividades de interés público o general recibirán el tratamiento contable de las subvenciones, donaciones y legados otorgados por terceros distintos de los socios.

Código Seguro De Verificación	xdVuikro+FZtZR1qgXpMQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge García de Herrera Fernández	Firmado	31/03/2023 11:02:44
Observaciones		Página	11/35
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZR1qgXpMQ--">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZR1qgXpMQ--</a>		



**4.13 Combinaciones de negocios.**

No es de aplicación en esta sociedad.

**4.14 Negocios conjuntos.**

No es de aplicación en esta sociedad.

**4.15 Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.**

Las operaciones entre partes vinculadas, con independencia del grado de vinculación entre las mismas, se han contabilizado de acuerdo con las normas generales, esto es, en el momento inicial por su valor razonable. En el caso de que el precio acordado por una operación haya diferido del valor razonable, la diferencia se ha registrado atendiendo a la realidad económica de la operación.

**4.16 Derechos de emisión de gases de efecto invernadero.**

No es de aplicación en nuestra sociedad.

**5. INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS.****5.1. Estado de movimientos del inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias.**

2022		Inmovilizado Intangible	Inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias
SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2020		0,00	856,25	15.675.726,03
(+) Entradas		0,00	0,00	0.256.094,27
(-) Salidas		0,00	0,00	372.885,25
SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2022		0,00	856,25	15.658.935,05
AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2022		0,00	705,72	0,00
(+) Dotación a la entidad de del ejercicio		0,00	0,00	0.743,00
(-) Anulaciones por bajas totales o parciales		0,00	0,00	0,00
(-) Distribuciones por bajas, bajas o canceladas		0,00	0,00	0,00
AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2022		0,00	705,72	0,00
CORRECCIONES DE VALOR POR DEFAUROS, SALDO INICIAL EJERCICIO 2022		0,00	0,00	0,00
Correcciones de valores por devaluación por devaluación		0,00	0,00	0,00
(+) Reversión de correcciones valorativas por devaluación		0,00	0,00	0,00
(-) Distribuciones por bajas, bajas o canceladas		0,00	0,00	0,00
CORRECCIONES DE VALOR POR DEFAUROS, SALDO FINAL EJERCICIO 2022		0,00	0,00	0,00

2021		Inmovilizado Intangible	Inmovilizado Material	Inversiones inmobiliarias
SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2021		0,00	856,25	15.675.726,03
+ Entradas		0,00	0,00	36.687,48
- Salidas		0,00	0,00	0,00
SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2021		0,00	856,25	15.675.726,03
AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2021		0,00	705,72	0,00

Código Seguro De Verificación	xdVuiKro+FZtZRM1qqXpMQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge García de Herrera Fernández	Firmado	31/03/2023 11:02:44
Observaciones		Página	12/35
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuiKro+FZtZRM1qqXpMQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuiKro+FZtZRM1qqXpMQ==</a>		





(+) Dotación a la amortización del ejercicio	0,00	151,17	0,00	0,00
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Disminuciones por salidas, bajas o traspasos	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2021</b>	<b>0,00</b>	<b>-705,77</b>		<b>0,00</b>
<b>CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2021</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Disminuciones por salidas, bajas o traspasos	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2021</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

**Inmovilizado intangible**

La composición de este epígrafe y los movimientos de las diferentes cuentas durante el ejercicio son los siguientes:

Descripción	Saldo Inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo Final
Aplicaciones Informáticas	0,00	2.980,00	0,00	2.980,00

**Amortizado inmovilizado intangible**

La composición de este epígrafe y los movimientos de las diferentes cuentas durante el ejercicio son los siguientes:

Descripción	Saldo Inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo Final
Amortización acumulada de aplicaciones informáticas	0,00	259,51	0,00	-259,51

**Inmovilizado material**

La composición de este epígrafe y los movimientos de las diferentes cuentas durante el ejercicio son los siguientes:

Descripción	Saldo Inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo Final
Mobiliario	288,00	0,00	0,00	288,00
Equipos para procesos de información	570,25	0,00	0,00	570,25

**Amortizado inmovilizado material**

La composición de este epígrafe y los movimientos de las diferentes cuentas durante el ejercicio son los siguientes:

Descripción	Saldo Inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo Final
Amortización acumulada de mobiliario	-135,52	28,80	0,00	-164,32
Amortización acumulada de equipos para procesos de información	-570,25	0,00	0,00	-570,25

**Inversiones Inmobiliarias**

La composición de este epígrafe y los movimientos de las diferentes cuentas durante el ejercicio son los siguientes:

Descripción	Saldo Inicial	Aumentos / traspasos	Disminuciones	Saldo Final
Inversiones en terrenos y bienes naturales	15.675.726,03	3.224.261,47	260.830,68	18.639.156,82
Inversiones en construcciones	0,00	3.131.832,80	111.784,58	3.020.048,22

**Amortizado inversiones inmobiliarias**

La composición de este epígrafe y los movimientos de las diferentes cuentas durante el ejercicio son los siguientes:

Código Seguro De Verificación	xdVuikro+F2tZRM1qqXpMQ--	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge García de Herrera Fernández	Firmado	31/03/2023 11:02:44
Observaciones		Página	13/35
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+F2tZRM1qqXpMQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+F2tZRM1qqXpMQ==</a>		





Descripción	Saldo Inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
Amortización acumulada de las inversiones inmobiliarias	0,00	6.743,10	0,00	6.743,10

## 5.2. Arrendamientos financieros y otras operaciones de naturaleza similar sobre activos no corrientes.

La Sociedad no tiene ningún contrato de arrendamiento financiero en vigor.

## 6. ACTIVOS FINANCIEROS.

### 6.1. Movimientos por categorías de activos financieros.

El desglose de cada epígrafe atendiendo a las categorías establecidas en la norma de registro y valoración cinco de la presente Memoria, relativa a activos financieros, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, es el siguiente:

Activos a coste amortizado:

Clase	Instrumentos financieros a largo plazo		TOTAL	
	Créditos derivados de Otras			
Categorías	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Préstamos y partidas a cobrar (1)	19.892,04	12,02	19.892,04	12,02
<b>TOTAL</b>	<b>19.892,04</b>	<b>12,02</b>	<b>19.892,04</b>	<b>12,02</b>

(1) Fianzas

Clase	Instrumentos financieros a corto plazo		TOTAL	
	Créditos Derivados Otras			
Categorías	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Inversiones mantenidas hasta vto. (1) (2)	5.670.903,83	2.727.071,69	5.670.903,83	2.727.071,69
Préstamos y partidas a cobrar (3)	1.755,27	390,68	1.755,27	390,68
<b>TOTAL</b>	<b>5.672.159,10</b>	<b>2.727.462,37</b>	<b>5.672.159,10</b>	<b>2.727.462,37</b>

- (1) Saldo en c/c y efectivo
- (2) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (sin incluir los créditos fiscales con las Administraciones Públicas)
- (3) Clientes

### 6.2. Movimientos de las cuentas correctoras por deterioro y aplicación del valor razonable para cada clase de activos financieros.

No existen correcciones durante el ejercicio.

Código Seguro De Verificación	xdVuikro+FZtZRmlqqXpMQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	31/03/2023 11:02:44
Firmado Por	Jorge García de Herrera Fernández	Página	14/35		
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRmlqqXpMQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRmlqqXpMQ==</a>				



**6.3. Activos financieros valorados a valor razonable.**

- a) No existen activos financieros valorados a valor razonable.  
b) No existen instrumentos financieros derivados, distintos de los que se detallan en las tablas del apartado 6.1.

**6.4. Empresas del grupo, multigrupo y asociadas.**

La Sociedad no posee activos financieros que deben calificarse como inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas tal como éstas quedan definidos en la norma 11ª de elaboración de las cuentas anuales.

**6.5. Detalle del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del Balance de Situación.**

El detalle del epígrafe "Otros deudores" del Balance de Situación a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	2022	2021
Otros deudores	Euros	Euros
Ayuntamiento de Málaga por Transferencias reconocidas	0,00	312.293,15
Otros Deudores	9.739.229,48	12.416.677,90
<b>TOTAL</b>	<b>9.739.229,48</b>	<b>12.728.971,05</b>

El apartado de Otros Deudores se desglosa de la siguiente forma:

- Subvención SUPT T8 y de capital GMU..... 9.645.971,95 €.
- Otros deudores..... 93.257,53 €.

En la partida de otros deudores están incluidos los ICIO de las promociones Calvo y Villazo Bajo. De ésta última promoción, se ha cobrado en este ejercicio 2022 parte de la deuda. Según contrato de adjudicación, corresponde al constructor el pago de ICIO de dichas promociones. Para una mayor agilidad de las promociones, ha realizado el pago la SMVM en nombre del constructor y refleja así dicha deuda pendiente de cobro. No corresponde por tanto reflejar ningún deterioro en el saldo debido a dicha casuística, ya que la Sociedad es un mero intermedio.

Con fecha 25 de junio de 2020 se dicta por la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía "Resolución Definitiva de la Convocatoria para el ejercicio 2019, de la Selección en Régimen de Concurrencia Competitiva, de actuaciones de Fomento del Parque de Viviendas en Alquiler o Cesión de Uso en Andalucía, y la Concesión de las correspondientes subvenciones dictadas por Orden de 12 de julio de 2019.

Esto supone la concesión definitiva de las subvenciones para construir las promociones del SUP-T8 Universidad R1 (84 viviendas), R5 (70 viviendas), R10 (140 viviendas), R14 (69 viviendas) y R16 (113 viviendas), lo que supone un total de 476 viviendas protegidas en alquiler, con el desglose de subvenciones como

Código Seguro De Verificación	xdVuikro+FztZRM1qqXpMQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge García de Herrera Fernández	Firmado	31/03/2023 11:02:44
Observaciones		Página	15/35
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FztZRM1qqXpMQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FztZRM1qqXpMQ==</a>		





sigue:

PROMOCIÓN	SUBVENCIÓN ESTATAL	SUBVENCIÓN ANDALUCÍA	SUBVENCIÓN TOTAL
R1	1.946.280,00	744.177,39	2.690.457,39
R5	1.725.864,00	1.050.000,00	2.775.864,00
R10	2.990.283,00	0,00	2.990.283,00
R14	1.281.549,00	0,00	1.281.549,00
R16	2.287.638,00	0,00	2.287.638,00
<b>TOTAL</b>	<b>10.231.614,00</b>	<b>1.794.177,39</b>	<b>12.025.791,39</b>

Asimismo, en el ejercicio 2020 se aprobó una subvención por la Gerencia Municipal de Urbanismo financiada con Patrimonio Municipal de Suelo por importe de 684.954,38 euros, de la que entre 2020 y 2022 se ha dispuesto 514.974,68 euros y queda pendiente 169.979,70 euros.

A su vez, en el ejercicio 2021 se aprobó una subvención por la Gerencia Municipal de Urbanismo financiada con Patrimonio Municipal de Suelo por importe de 50.000,00 euros, de que se ha dispuesto 47.775,69 euros y queda pendiente 2.224,31 euros.

En este ejercicio 2022, se aprobó una subvención por la Gerencia Municipal de Urbanismo financiada con Patrimonio Municipal de Suelo por importe de 91.183,05 euros, de que aún no se ha dispuesto cantidad alguna a 31 diciembre 2022.

## 7. PASIVOS FINANCIEROS

### 7.1. Movimientos de cada una de las categorías de pasivos financieros

Los movimientos durante el ejercicio de cada una de las categorías de pasivos financieros, según las normas de registro y valoración descritas en el apartado 4.5 de esta memoria, se resumen en la siguiente tabla:

Pasivos a coste amortizado

Clase	Instrumentos financieros a largo plazo		TOTAL	
	Deudas con entidades de crédito			
Categorías	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Débitos y partidas a pagar	13.181.751,27	11.273.146,50	13.181.751,27	11.273.146,50
<b>TOTAL</b>	<b>13.181.751,27</b>	<b>11.273.146,50</b>	<b>13.181.751,27</b>	<b>11.273.146,50</b>

Código Seguro De Verificación	xdVuikro+FZtZRmlqqXpMQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge García de Herrera Fernández	Firmado	31/03/2023 11:02:44
Observaciones		Página	16/35
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRmlqqXpMQ--">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRmlqqXpMQ--</a>		





Clase	Instrumentos financieros a corto plazo				TOTAL	
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros Acreedores			
	31/12/2022	31/12/21	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Débitos y partidas a pagar 1	107.544,24	0,00	1.189.649,80	292.000,74	1.297.194,04	292.000,74
<b>TOTAL</b>	<b>107.544,24</b>	<b>0,00</b>	<b>1.189.649,80</b>	<b>292.000,74</b>	<b>1.297.194,04</b>	<b>292.000,74</b>

(1) Otros acreedores (sin incluir los débitos fiscales con las Administraciones Públicas)

La Sociedad ha firmado contratos de compromisos de compra venta en las promociones de Garnica y Villazo Bajo. Los cobros recibidos en el año 2022 de los futuros propietarios están registrados en la partida anticipos de clientes (707.154,92.-euros).

## 7.2 Información sobre:

a. El importe de las deudas que vencen en cada uno de los cinco años siguientes, y de resto hasta su vencimiento se detallan en la siguiente tabla:

c) Vencimiento de las deudas al cierre del ejercicio actual (2022)	Vencimientos en años			
	1	2	3	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	107.544,24	2.339.154,78	10.842.596,49	13.289.295,51
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.189.649,80			1.189.649,80
Proveedores	447.449,84			447.449,84
Otros acreedores	742.199,96			742.199,96
<b>TOTAL</b>	<b>1.297.194,04</b>	<b>2.339.154,78</b>	<b>10.842.596,49</b>	<b>14.478.945,31</b>

c) Vencimiento de las deudas al cierre del ejercicio actual (2021)	Vencimientos en años			
	1	2	3	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	0,00	0,00	11.273.146,50	11.273.146,50
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	292.000,74	0,00	0,00	292.000,74
Proveedores	77.041,42	0,00	0,00	77.041,42
Otros acreedores	214.959,32	0,00	0,00	214.959,32
<b>TOTAL</b>	<b>292.000,74</b>	<b>0,00</b>	<b>11.273.146,50</b>	<b>11.565.147,24</b>

El detalle de las deudas con Entidades de Crédito, para el ejercicio 2021 es el siguiente:

# Con fecha 22 de diciembre de 2015 se ha firmado un préstamo promotor a largo plazo con garantía hipotecaria con la entidad financiera Triodos Bank, por un importe máximo de 1.100.000,00.-euros, con vencimiento el día 1 de noviembre de 2042. Se previó un periodo de

Código Seguro De Verificación	xdVuikro+FZtZRm1qqXtMQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge García de Herrera Fernández	Firmado	31/03/2023 11:02:44
Observaciones		Página	17/35
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRm1qqXpMQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRm1qqXpMQ==</a>		





carencia en cuanto a amortización del principal hasta el 31 de octubre de 2017. De este préstamo se ha dispuesto a la fecha de cierre del presente ejercicio la totalidad (si bien ya se han amortizado 361.200.-euros). El tipo de interés es de Euribor a 1 año más 3,00 puntos porcentuales. Este préstamo está garantizado con la promoción que se está realizando en el solar de C/ Calvo en Málaga.

# Con fecha 05 de julio de 2017 se firmaron dos préstamos promotor a largo plazo con garantía hipotecaria con la entidad financiera CaixaBank, por un importe máximo de 385.000 euros y 413.000 euros respectivamente, ambos con vencimiento el 1 de Julio de 2044. Estos préstamos están asociados a las promociones de Camino de San Rafael y Zurbarán. Los préstamos originalmente tenían un periodo de carencia de dos años, devengando a partir de ese momento un tipo de interés variable de Euribor anual más 2%. A fecha 15 de abril de 2020, se suscribió la ampliación del plazo de carencia de ambos préstamos en 3 años más por lo que se traslada el vencimiento al 1 de julio de 2047 manteniéndose sin variar el resto de las condiciones financieras de la operación. A la fecha de cierre del presente ejercicio las cantidades dispuestas son la totalidad de cada préstamo. En este año se comenzado a amortizar los mismos, siendo en San Rafael un importe de 3.900,27€, y en Zurbarán de 4.183,93 €.

# 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, con vencimiento el 28 de agosto de 2045. Este préstamo está asociado a la promoción de Villazo Bajo. El préstamo tiene una carencia de 3 años, devengando a partir de ese momento un tipo de interés del Euribor a 1 año más 1,90. En fecha 29 de octubre de 2020 se suscribe la ampliación del plazo de carencia en 3 años por lo que se traslada en vencimiento del préstamo a 28 de agosto de 2048, manteniéndose sin variar las condiciones financieras de la operación. A la fecha de cierre del presente ejercicio se ha dispuesto la totalidad del préstamo. No se amortizado capital hasta la fecha.

# Con fecha 21 de junio de 2018 se suscribió un préstamo promotor a largo plazo con garantía hipotecaria con la entidad financiera CaixaBank, por un importe máximo de 2.740.000 euros, con vencimiento el 1 de Julio del 2046. Este préstamo está asociado a la promoción de Avda. Ingeniero José María Garnica. El préstamo tenía una carencia de 3 años, devengando a partir de ese momento un tipo de interés del Euribor a 1 año más un diferencial de 1,90. En fecha 29 de octubre de 2020 se procedió a la novación del préstamo incrementando el principal a 3.282.053.-euros y aumentando en periodo de carencia en 3 años más, con vencimiento del préstamo para el 31 de octubre de 2048, manteniendo el resto de las condiciones del préstamo. A la fecha de cierre del presente ejercicio se ha dispuesto 1.489.553,17 euros (si bien ya se han amortizado 1.792.499,83.- 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

Código Seguro De Verificación	xdVuikro+FZtZRmlqgXcMQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	31/03/2023 11:02:44
Firmado Por	Jorge García de Herrera Fernández	Página	18/35		
Observaciones					
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRmlqgXpMQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRmlqgXpMQ==</a>				





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 Euribor anual más 0,90%. A la fecha de cierre del presente ejercicio se ha dispuesto la totalidad del préstamo. La amortización de capital del mismo realizada este ejercicio es de 76.679,26 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 186.808,47 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 de Euribor anual más 0,90%. A la fecha de cierre del presente ejercicio se ha dispuesto la totalidad del préstamo, así como una devolución de capital por 7.107,92 euros.

# El 18 de diciembre de 2020 se suscribe un contrato de préstamo 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%. En 2021 se realizó la primera disposición de 5.000.000.-euros de la que queda un saldo de 1.442.738,10.-euros.

**b. El importe disponible en las líneas de descuento, así como las pólizas de crédito concedidas a la empresa con sus límites respectivos, precisando la parte dispuesta:**

No existen líneas de descuento ni pólizas de crédito.

**7.3. En relación con los préstamos pendientes de pago al cierre del ejercicio:**

La Sociedad no ha impagado durante el ejercicio cantidad alguna correspondiente al principal o intereses de los préstamos pendientes de pago al cierre del ejercicio.

**7.4 Periodificaciones a corto plazo.**

Durante el ejercicio 2022 ni en el 2021, se han registrado movimientos en el epígrafe de "Periodificaciones a Corto Plazo" del pasivo corriente y no arroja saldo a fecha de cierre del ejercicio en ninguno de ambos años.

**8. FONDOS PROPIOS.**

El capital social de la sociedad al cierre del ejercicio está fijado en la

Código Seguro De Verificación	xdVuikro+FZtZRmlqqXpMQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge García de Herrera Fernández	Firmado	31/03/2023 11:02:44
Observaciones		Página	19/35
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRmlqqXpMQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRmlqqXpMQ==</a>		





cantidad de 29.107.000,00 euros (€).

Dicho capital social está dividido en 29.107 participaciones sociales, todas iguales, acumulables e indivisibles, de 1.000,00 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente a partir de la unidad. El capital se halla totalmente suscrito y desembolsado por el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, como socio único.

FONDOS PROPIOS		Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
<b>I.</b>	<b>Capital</b>	<b>29.107.000,00</b>	<b>29.107.000,00</b>
1.	Capital escriturado	29.107.000,00	29.107.000,00
2.	Capital no exigido	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Prima de emisión</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III.</b>	<b>Reservas</b>	<b>1.711.208,49</b>	<b>1.676.938,53</b>
<b>IV.</b>	<b>Acciones y participaciones en patrimonio propias</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>V.</b>	<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>VI.</b>	<b>Otras aportaciones de socios</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>VII.</b>	<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>44.660,80</b>	<b>34.269,96</b>
<b>VIII.</b>	<b>Dividendos a cuenta</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IX.</b>	<b>Otros instrumentos de patrimonio</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>30.862.869,29</b>	<b>30.818.208,49</b>

Creada esta Sociedad con un capital de 60.000.-euros, con fecha 11 de enero de 2012 se elevó a público el acuerdo de la Junta General de la Sociedad para efectuar una ampliación de capital por importe de 26.423.000,00 euros, mediante la creación de 26.423 nuevas participaciones sociales. El contravalor fue una aportación no dineraria, consistente en la entrega de 9 parcelas urbanas, con la siguiente descripción y valor:

Parcela R-1 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. II del S.U.P. T-8 "UNIVERSIDAD" del P.G.O.U. de Málaga 2.172.508,17 euros.

Parcela R-3 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. II del S.U.P. T-8 "UNIVERSIDAD" del P.G.O.U. de Málaga 2.009.087,19 euros.

Parcela R-5 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. II del S.U.P. T-8 "UNIVERSIDAD" del P.G.O.U. de Málaga 1.923.559,35 euros.

Parcela R-10 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. II del S.U.P. T-8 "UNIVERSIDAD" del P.G.O.U. de Málaga 3.881.683,22 euros.

Parcela R-11 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. II del S.U.P. T-8 "UNIVERSIDAD" del P.G.O.U. de Málaga 4.314.925,15 euros.

Parcela R-12 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. II del S.U.P. T-8 "UNIVERSIDAD" del P.G.O.U. de Málaga 4.768.662,06 euros.

Parcela R-14 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. II del S.U.P. T-8 "UNIVERSIDAD" del P.G.O.U. de Málaga 2.157.619,61 euros.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	xdVuikro+FZtZRM1qgXpMQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Jorge García de Herrera Fernández	Firmado	31/03/2023 11:02:44
<b>Clase de Documento</b>		<b>Página</b>	20/35
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRM1qgXpMQ--">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRM1qgXpMQ--</a>		





Parcela R-15 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. II del S.U.P. T-8 "UNIVERSIDAD" del P.G.O.U. de Málaga 2.485.108,51 euros.

Parcela R-16 1y 2 del Proyecto de Reparcelación de la U.E. II del S.U.P. T-8 "UNIVERSIDAD" del P.G.O.U. de Málaga 2.709.846,74 euros.

Posteriormente, con fecha 14 de agosto de 2012, se elevó a público una nueva ampliación de capital, suscrita íntegramente por el Ayuntamiento de Málaga, como socio único, por importe de 432.000,00 euros, mediante la creación de 432 nuevas participaciones sociales. El contravalor fue una aportación no dineraria, consistente en la entrega de una finca urbana, de uso residencial, sita en la calle Nosquera, 17, integrada en la UE-32 del PEPRÍ Centro.

Finalmente, y con fecha 28 de junio de 2.016, se elevó a público una nueva ampliación de capital, suscrita íntegramente por el Ayuntamiento de Málaga, como socio único, por importe de 2.192.000 euros, mediante la creación de 2.192 nuevas participaciones sociales. El contravalor fue una aportación no dineraria, consistente en la entrega de 5 parcelas urbanas, con la siguiente descripción y valor:

Parcela del SUNP-LE 4 "Villazo Bajo", con un valor de 656.000,00 euros.

Parcela R-3 de la UE-PD.5 "San Miguel", C/ Zurbarán nº25, con un valor de 93.000,00 euros.

Parcela sita en Avenida Ingeniero José María Garnica nº 10, con un valor de 793.000 euros.

Parcela R-2 del SUP-CA.3 "Maqueda", C/ José Garifo nº 8, con un valor de 502.000 euros.

Parcela R-4 de la UE-P.3 "San Rafael", Camino de San Rafael nº 54, con un valor de 148.000,00 euros.

## 9. EXISTENCIAS E INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las promociones de Gonzalez Edo, Calvo y Maqueda, han quedado finalizadas y han sido entregadas a los arrendatarios, comenzado a generar ingresos en este ejercicio 2022. En virtud de la aplicación de los principios contables de la adaptación del plan general de contabilidad a las empresas inmobiliarias y de la Consulta del ICAC número 7 publicada en el BOICAC Nº113/2018, aunque la intención última es la venta de las citadas viviendas, se ha procedido a la reclasificación de las mismas, dando la baja de su coste de construcción y suelo del grupo de existencias, y el alta de las mismas en el grupo de inmovilizado material, dado que en estos momentos dichas viviendas están generando el cobro por arrendamientos con opción a compra.

Por tanto, el detalle de las existencias queda de la siguiente manera:

Código Seguro De Verificación	xdVuikro+FZtZRmlqqXpMQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge Garcia de Herrera Fernández	Firmado	31/03/2023 11:02:44
Observaciones		Página	21/35
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRmlqqXpMQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRmlqqXpMQ==</a>		





El desglose de las existencias al cierre del ejercicio anterior 2022 fue:

Existencias 2022	VALOR A 31/12/21	INCORP. COSTE 2022	TOTAL
Parcela R-3 del Proy.de Rep.de la U.E.II del S.U.P. T-8	2.021.069,28	4,00	2.021.073,28
Parcela R-11 del Proy.de Rep.ce la U.E.II del S.U.P. T-8	4.340.659,13	8,60	4.340.667,73
Parcela R-12 del Proy.de Rep.ce la U.E.II del S.U.P. T-8	4.797.102,10	9,50	4.797.111,60
Parcela R-15 del Proy.de Rep.ce la U.E.II del S.U.P. T-8	2.499.929,56	4,95	2.499.934,51
UE-16 C/ Calvo	1.704.722,54	-	-
Parcela Calle Arquitecto González EDO	319.325,77	-	-
Parcela del SUNP-LE 4 "Villazo Bajo"	3.299.395,44	582.045,18	3.881.440,62
Zurbarán 25 - R3 UE-PD5	434.729,75	127.413,00	562.142,75
Parcela sita en Avenida Ingeniero José María Garnica	1.475.487,54	1.058.526,88	2.534.014,42
Parcela R-2 del SUP-CA.3 "Maqueda"	2.627.962,05	-	-
Parcela R-4 de la UE-P.3 "San Rafael"	682.720,44	110.862,25	793.582,69
Locales y Aparcam. C/ Nosquera	28.839,53	0,00	28.839,53
Av. Rosaleda 23	249.853,77	613,29	250.467,06
Parcela Calle Haití *	90.147,11	3,01	90.150,12
<b>TOTAL</b>	<b>24.571.944,01</b>	<b>1.879.490,66</b>	<b>21.799.424,31</b>

\* La parcela de Calle Haití se incorporó en existencias en el 2020 por cesión gratuita del Ayuntamiento a la Sociedad.

El desglose de las existencias al cierre del ejercicio anterior 2021 fue:

Existencias 2021	VALOR A 31/12/20	INCORP. COSTE 2021	TOTAL
Parcela R-3 del Proy.de Rep.de la U.E.II del S.U.P. T-8	2.021.069,28	0,00	2.021.069,28
Parcela R-11 del Proy.de Rep.de la U.E.II del S.U.P. T-8	4.340.659,13	0,00	4.340.659,13
Parcela R-12 del Proy.de Rep.de la U.E.II del S.U.P. T-8	4.797.102,10	0,00	4.797.102,10
Parcela R-15 del Proy.de Rep.de la U.E.II del S.U.P. T-8	2.499.929,56	0,00	2.499.929,56
UE-16 C/ Calvo	1.547.656,74	157.065,80	1.704.722,54
Parcela Calle Arquitecto González EDO	46.702,50	272.623,27	319.325,77
Parcela del SUNP-LE 4 "Villazo Bajo"	1.646.100,09	1.653.295,35	3.299.395,44
Zurbarán 25 - R3 UE-PD5	138.868,81	295.860,94	434.729,75
Parcela sita en Avenida Ingeniero José María Garnica	841.119,84	634.367,70	1.475.487,54
Parcela R-2 del SUP-CA.3 "Maqueda"	1.316.182,44	1.311.779,61	2.627.962,05
Parcela R-4 de la UE-P.3 "San Rafael"	290.847,76	391.872,68	682.720,44
Locales y Aparcam. C/ Nosquera	28.839,53	0,00	28.839,53
Av. Rosaleda 23	247.618,37	2.235,40	249.853,77
Parcela Calle Haití *	89.024,00	1.123,11	90.147,11
<b>TOTAL</b>	<b>19.851.720,15</b>	<b>4.720.223,86</b>	<b>24.571.944,01</b>

\* La parcela de Calle Haití se incorporó en existencias en el 2020 por cesión gratuita del Ayuntamiento a la Sociedad.

En relación a las inversiones inmobiliarias (Inmovilizado Grupo 2), el detalle a

Código Seguro De Verificación	xdVvikro+FZtZRMlqqXpMQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge García de Herrera Fernández	Firmado	31/03/2023 11:02:44
Observaciones		Página	22/35
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVvikro+FZtZRMlqqXpMQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVvikro+FZtZRMlqqXpMQ==</a>		





31/12/2022 es:

Inversiones Inmobiliarias 2022	VALOR A 31/12/21	INCorp. COSTE 2022	TOTAL
Parcela R-1 del Proy.de Rep.de la U.E. II del S.U.P. T-8	2.650.722,92	26.471,04	2.677.193,96
Parcela R-5 del Proy.de Rep.de la U.E. II del S.U.P. T-8	2.347.574,40	16.228,79	2.363.803,19
Parcela R-10 del Proy.de Rep.de la U.E.II del S.U.P. T-8	4.737.025,71	106.750,34	4.843.776,05
Parcela R-14 del Proy.de Rep.de la U.E.II del S.U.P. T-8	2.633.159,23	1.112.355,08	3.745.514,31
Parcela R-16 1 y 2 Proy.de Rep.U.E.II del S.U.P. T-8	3.307.243,77	16.730,25	3.323.974,02
Promoción G. Edo.		26.669,42	345.995,19
Promoción Calvo		59.896,99	1.392.004,28
Promoción Maqueda		338.982,00	2.966.944,05
<b>TOTAL</b>	<b>15.675.726,03</b>	<b>1.704.083,91</b>	<b>21.659.205,05</b>

El detalle del inmovilizado a 31/12/2021 es:

Inversiones Inmobiliarias 2021	VALOR A 31/12/20	INCorp. COSTE 2021	TOTAL
Parcela R-1 del Proy.de Rep.de la U.E. II del S.U.P. T-8	2.644.519,07	6.203,85	2.650.722,92
Parcela R-5 del Proy.de Rep.de la U.E. II del S.U.P. T-8	2.342.082,29	5.492,11	2.347.574,40
Parcela R-10 del Proy.de Rep.de la U.E.II del S.U.P. T-8	4.725.938,76	11.086,95	4.737.025,71
Parcela R-14 del Proy.de Rep.de la U.E.II del S.U.P. T-8	2.626.995,74	6.163,49	2.633.159,23
Parcela R-16 1 y 2 Proy.de Rep.U.E.II del S.U.P. T-8	3.299.502,72	7.741,05	3.307.243,77
<b>TOTAL</b>	<b>15.639.038,58</b>	<b>36.687,45</b>	<b>15.675.726,03</b>

La promoción que se venía ejecutando en la parcela de C/ Calvo, está garantizando el préstamo promotor que la Sociedad firmó el 22 de diciembre de 2015 con la entidad Triodos Bank. (Ver nota 7.2ª de la presente Memoria), se ejecutó al 100% y las viviendas se entregaron a sus adjudicatarios en el mes de octubre 2022.

La promoción que se está realizando en la parcela de C/ Zurbarán está garantizando el préstamo promotor que la Sociedad firmó el 05 de julio de 2017 con la entidad Caixa Bank, novado el 14 de abril de 2020. (Ver nota 7.2ª de la presente Memoria). A final de año consta ejecutada el 86,70% de la obra.

La promoción que se está realizando en la parcela de C/ San Rafael está garantizando el préstamo promotor que la Sociedad firmó el 05 de julio de 2017 con la entidad Caixa Bank, novado el 14 de abril de 2020. (Ver nota 7.2ª de la presente Memoria). A final de año consta ejecutada el 96,26% de la obra.

La promoción que se está realizando en la parcela de C/ Villazo Bajo está garantizando el préstamo promotor que la Sociedad firmó el 25 de julio de 2017 con la entidad Unicaja, novado el 29 de octubre de 2020. (Ver nota 7.2ª de la presente Memoria). A final de año consta ejecutada la totalidad de la obra quedando pendiente de entrega a los compradores.

Código Seguro De Verificación	xdVuikro+FZtZRM1qqXpMQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge García de Herrera Fernández	Firmado	31/03/2023 11:02:44
Observaciones		Página	23/35
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRM1qqXpMQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRM1qqXpMQ==</a>		





La promoción que se está realizando en la parcela de Avda. José María Garnica está garantizando el préstamo promotor que la Sociedad firmó el 21 junio de 2018 con la entidad CaixaBank, novado el 17 de noviembre de 2020. (Ver nota 7.2ª de la presente Memoria). A final de año consta ejecutada el 44,51% de la obra.

La promoción que se está realizando en la parcela de C/ Lingüista Lázaro de Carreter- Maqueda está garantizando el préstamo promotor que la Sociedad firmó el 4 de diciembre de 2018 con la entidad Caja Rural del Sur. (Ver nota 7.2ª de la presente Memoria). Ejecutada el 100% de la obra en el mes de diciembre de 2022 se han entregado las viviendas a sus arrendatarios.

La promoción que ha realizado en la parcela de C/ Arquitecto González Edo, está garantizando el préstamo promotor que la Sociedad firmó el 26 de diciembre de 2018 con la entidad Caja Rural del Sur. (Ver nota 7.2ª de la presente Memoria). La promoción a principios de año se ha terminado procediendo a la entrega a sus arrendatarios a febrero 2022.

En relación a la parcela de Avenida de la Rosaleda que se compró en 2019 y la parcela de calle Haití que se ha obtenido mediante una cesión gratuita del Ayuntamiento en el 2020, están en fase de redacción de proyectos y todavía no tiene financiación asignada.

Las 5 promociones correspondientes a la Fase I de las parcelas SUP-T.8 Universidad que totalizan 476 viviendas protegidas en alquiler, se construirán con el préstamo obtenido con el Banco Europeo de Inversiones (BEI) que la Sociedad firmó el 18 de diciembre de 2020. En 2022 se han iniciado las obras de las promociones R5 (70 viviendas), R10 (140 viviendas), R14 (69 viviendas) y R16 (113 viviendas) siendo la R14 la más avanzada con el 13,20% ejecutado). La promoción R1 (84 viviendas), en fase de licitación de obras, se prevé el inicio de las mismas en los primeros meses de 2023.

### 9.1 ESPECIAL REFERENCIA AL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO (PMS)

La Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga. S.L., cuenta en estos momentos con parcelas que formaban parte del Patrimonio Municipal de Suelo del Excmo. Ayuntamiento de Málaga y que éste aportó a la Sociedad incrementándose el Capital Social en su contravalor que se suscribió íntegramente por el Ayuntamiento así como la parcela de Haití que resultó de una cesión gratuita del Ayuntamiento. Asimismo ha habido incorporaciones de costes por Subvenciones de PMS y por pagos efectuados con ingresos con origen en PMS.

El detalle de estas parcelas contabilizadas como existencias a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Código Seguro De Verificación	xdVuikro+FZtZRMlqqXpMQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge García de Herrera Fernández	Firmado	31/03/2023 11:02:44
Observaciones		Página	24/35
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRMlqqXpMQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRMlqqXpMQ==</a>		





Existencias 2022 PMS	VALOR A 31/12/2021	Incorporac. De costes PMS 2022	VALOR A 31/12/2022
Parcela R-3 del Proy.de Rep.de la U.E. II del S.U.P. T-8	2.009.087,19		2.009.087,19
Parcela R-11 del Proy.de Rep.de la U.E.II del S.U.P. T-8	4.314.925,15		4.314.925,15
Parcela R-12 del Proy.de Rep.de la U.E.II del S.U.P. T-8	4.768.662,06		4.768.662,06
Parcela R-15 del Proy.de Rep.de la U.E.II del S.U.P. T-8	2.485.108,51		2.485.108,51
Parcela del SUNP-LE 4 "Villazo Bajo"	670.150,00	16.659,32	686.809,32
Zurbarán 25 - R3 UE-PD5	234.747,90		234.747,90
Parcela sita en Avenida Ingeniero José María Garnica	795.002,00	10.816,27	805.818,27
Parcela R-4 de la UE-P.3 "San Rafael"	403.335,59		403.335,59
Locales y Aparcam. C/ Nosquera	10.368,00		10.368,00
Av. Rosaleda 23	2.235,40	613,29	2.848,69
Parcela Calle Halcí	90.147,11		90.147,11
<b>TOTAL</b>	<b>15.783.768,91</b>	<b>28.088,88</b>	<b>15.811.857,79</b>

Respecto a las Inversiones inmobiliarias, el detalle PMS de esta parte del inmovillizado queda a cierre del ejercicio 2022 con el siguiente detalle:

Inversiones Inmobiliarias PMS 2022	VALOR A 31/12/2021	Incorporac. de costes PMS 2022	VALOR A 31/12/2022
Parcela R-1 del Proy.de Rep.de la U.E. II del S.U.P. T-8	2.178.712,02	26.468,58	2.205.180,60
Parcela R-5 del Proy.de Rep.de la U.E. II del S.U.P. T-8	1.929.777,46	10.877,76	1.940.655,22
Parcela R-10 del Proy.de Rep.de la U.E.II del S.U.P. T-8	3.893.859,17	22.646,03	3.916.505,20
Parcela R-14 del Proy.de Rep.de la U.E.II del S.U.P. T-8	2.164.509,10	16.227,83	2.180.736,93
Parcela R-16 1 y 2 Proy.de Rep.U.E.II del S.U.P. T-8	2.718.676,79	16.727,18	2.735.403,97
Parcela Calle Arquitecto González EDO	17.589,39	0,00	17.589,39
UE-16 C/ Calvo	90.615,37	18.113,92	108.729,29
Parcela R-2 del SUP-CA.3 "Maqueda"	521.366,54	0,00	521.366,54
<b>TOTAL</b>	<b>13.515.105,84</b>	<b>111.061,30</b>	<b>13.626.167,14</b>

El detalle de estas parcelas contabilizadas como existencias a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Existencias 2021 PMS	VALOR A 31/12/2020	Incorporac. De costes PMS 2021	VALOR A 31/12/2021
Parcela R-3 del Proy.de Rep.de la U.E. II del S.U.P. T-8	2.009.087,19	0,00	2.009.087,19
Parcela R-11 del Proy.de Rep.de la U.E.II del S.U.P. T-8	4.314.925,15	0,00	4.314.925,15
Parcela R-12 del Proy.de Rep.de la U.E.II del S.U.P. T-8	4.768.662,06	0,00	4.768.662,06
Parcela R-15 del Proy.de Rep.de la U.E.II del S.U.P. T-8	2.485.108,51	0,00	2.485.108,51

Código Seguro De Verificación	xdVuikro+FZtZRM1qqXpMQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	31/03/2023 11:02:44
Firmado Por	Jorge García de Herrera Fernández	Página	25/35		
Observaciones					
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRM1qqXpMQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRM1qqXpMQ==</a>				





UE-16 C/ Calvo	0,00	90.615,37	90.615,37
Parcela Calle Arquitecto González EDO	0,00	17.589,39	17.589,39
Parcela del SUNP-LE 4 "Villazo Bajo"	656.000,00	14.150,00	670.150,00
Zurbarán 25 - R3 UE-PD5	118.775,95	115.971,95	234.747,90
Parcela sita en Avenida Ingeniero José María Garnica	793.000,00	2.002,00	795.002,00
Parcela R-2 del SUP-CA.3 "Maqueda"	502.000,00	19366,54	521.366,54
Parcela R-4 de la UE-P.3 "San Rafael"	261.568,14	141.767,45	403.335,59
Locales y Aparcam. C/ Nosquera	10.368,00	0,00	10.368,00
Av. Rosaleda 23	0,00	2.235,40	2.235,40
Parcela Calle Haití	89.024,00	1.123,11	90.147,11
<b>TOTAL</b>	<b>16.008.519,00</b>	<b>404.821,21</b>	<b>16.413.340,21</b>

Respecto a las inversiones inmobiliarias, el detalle PMS de esta parte del inmovilizado queda a cierre del ejercicio 2021 con el siguiente detalle:

Inversiones Inmobiliarias PMS 2021	VALOR A 31/12/2020	Incorporac. de costes PMS 2021	VALOR A 31/12/2021
Parcela R-1 del Proy.de Rep.de la U.E. II del S.U.P. T-8	2.172.508,17	6.203,85	2.178.712,02
Parcela R-5 del Proy.de Rep.de la U.E. II del S.U.P. T-8	1.924.285,35	5.492,11	1.929.777,46
Parcela R-10 del Proy.de Rep.de la U.E.II del S.U.P. T-8	3.882.772,22	11.086,95	3.893.859,17
Parcela R-14 del Proy.de Rep.de la U.E.II del S.U.P. T-8	2.158.345,61	6.163,49	2.164.509,10
Parcela R-16 1 y 2 Proy.de Rep.U.E.II del S.U.P. T-8	2.710.935,74	7.741,05	2.718.676,79
<b>TOTAL</b>	<b>12.848.847,09</b>	<b>36.687,45</b>	<b>12.885.534,54</b>

Esta Sociedad, a 31 de diciembre de 2021, mantenía una tesorería de ingresos provenientes del PMS de 2.648,63.-euros. Con estos fondos se pagó una factura referenciada en el cuadro siguiente y se han incorporado los ingresos en el porcentaje correspondiente al peso de las inversiones con origen en PMS sobre las inversiones totales según el desglose siguiente:

<b>SALDO PMS 2021</b>	<b>2.648,63 €</b>	
2022 47. FACT A22000182 UCI GARNICA	396,50 €	
<b>SALDO PMS 2022</b>	<b>2.252,13 €</b>	OCT GARNICA
INGRESO ALQUILER 2022 EDO	493,71 €	5,08% ALQUILERES 2022
INGRESO ALQUILER 2022 CALVO	1.320,09 €	6,16% ALQUILERES 2022
INGRESO VENTAS 2022 CALVO	33.199,74 €	6,16% VENTAS 2022
INGRESO ALQUILER 2022 MAQUEDA	1.692,36 €	17,57% ALQUILERES MAQUEDA
<b>SALDO PMS 31-12-2022</b>	<b>38.958,03 €</b>	

La incorporación de costes de PMS en 2022 se han hecho por criterio de devengo, independientemente del cobro de las Subvenciones de PMS de la GMU que se han ido disponiendo conforme al cobro, de tal forma que acabamos el año con los saldos contables siguientes: subvención 2020: 169.979,70.-euros; subvención 2021: 2.224,31.-euros y subvención 2022: 91.183,05.-euros. Toda incorporación de coste de 2022 se ha ingresado por la GMU en 2022 y resto en enero de 2023.

Código Seguro De Verificación	xdVuikro+FztZRMlqqXpMQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge García de Herrera Fernández	Firmado	31/03/2023 11:02:44
Observaciones		Página	26/35
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FztZRMlqqXpMQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FztZRMlqqXpMQ==</a>		



**10. SITUACIÓN FISCAL.****10.1 Saldos con Administraciones Públicas.**

La composición de los saldos con Administraciones Públicas es el siguiente:

DEUDOR	2022	2021
Hacienda Pública deudora impuestos	0,00	34.512,49
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>34.512,49</b>

ACREEDOR	2022	2021
Hacienda Pública acreedora impuestos	206.913,65	8.990,37
<b>TOTAL</b>	<b>206.913,65</b>	<b>8.990,37</b>

El importe deudor del 2021 correspondía a la solicitud de devolución del IVA por dicho importe. Ha sido cobrada en mayo del 2022.

El importe de H.P. acreedora por 206.913,65 euros corresponde al siguiente detalle en el año 2022:

- Modelo 303, IVA: 190.381,28 euros.
- Modelo 111, de retenciones de profesionales: 7.176,02 euros.
- Impuesto de sociedades 2022: 9.356,35 euros.

**10.2 Impuesto sobre beneficios.**

a) Conciliación del importe neto de Ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficios	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
	2022		
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Saldo de Ingresos y gastos del ejercicio			44.660,80
Impuesto sobre Sociedades	14.886,93		
Diferencias permanentes			
Diferencias temporarias			
Con origen en el ejercicio			
- Con origen en ejercicios anteriores			
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>59.547,73</b>

Código Seguro De Verificación	xdVuikro+FZtZRM1qgXpMQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge García de Herrera Fernández	Firmado	31/03/2023 11:02:44
Observaciones		Página	27/35
Url De Verificación	<a href="https://valida.málaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRM1qgXpMQ==">https://valida.málaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRM1qgXpMQ==</a>		





a) Conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficios	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
	2021		
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			34.269,96
Impuesto sobre Sociedades	11.415,44		
Diferencias permanentes			
Diferencias temporarias			
Con origen en el ejercicio			
- Con origen en ejercicios anteriores			
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			
Base imponible (resultado fiscal)			45.685,40

No existen créditos por bases imponibles negativas de ejercicios anteriores.

No se han contabilizado provisiones derivadas del Impuesto sobre beneficios durante el ejercicio.

En virtud del artículo 34 de la LIS, la Sociedad puede aplicar una bonificación del 99% a la cuota íntegra correspondiente al beneficio obtenido por la entrega de viviendas protegidas, y sus garajes y trasteros anexos, por entender que dicha actividad queda recogida dentro de la relación de servicios comprendidos en el apartado 2 del artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Para el resto de rentas generadas en el ejercicio, no vinculadas a la actividad indicada en el párrafo anterior, se aplica el tipo general sin bonificación de la cuota tributaria correspondiente. En este ejercicio no ha habido ninguna venta que permita la aplicación de dicha bonificación, por lo que ha tributado el ejercicio 2022 en el régimen general.

### 10.3 Otros tributos.

No existen circunstancias de carácter significativo, en relación con otros tributos y/o contingencias de carácter fiscal.

## 11. INGRESOS Y GASTOS.

Los consumos de mercaderías, materias primas y otras materias consumibles, cargas sociales, otros gastos de explotación, venta de bienes y prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios y servicios, así como los resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en la partida "Otros resultados" se detallan en el cuadro siguiente:

Código Seguro De Verificación	xdVuikro+FZtZRM1qqXpMQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge García de Herrera Fernández	Firmado	31/03/2023 11:02:44
Observaciones		Página	28/35
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRM1qqXpMQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRM1qqXpMQ==</a>		





Detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias	2022	2021
1. Ventas	579.729,31	
2. Varlac. Existencias productos terminados	-372.615,25	4.720.229,86
3. trabajos realiz. Por la empresa para su activo		
4. Aprovisionamientos	186.767,28	-4.610.588,91
5. Resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en "otros resultados"	0,00	256.528,52
6. Gastos Personal	-22.548,43	0,00
7. Otros gastos de explotación	-271.979,21	-247.771,01
8. Amortización	-7.031,41	-151,17
9. Imputac. De subv.	94.625,34	
10. Excesos de provisiones	0,00	0,00
11. Ingresos extraordinarios	54.808,55	
12. Ingresos financieros	0,00	5.333,91
13. Gastos financieros	-182.208,45	-77.889,80
Resultado antes de impuestos	59.547,73	45.685,40

Las ventas realizadas en el ejercicio corresponden:

Promoción Calvo. Se han vendido en el 2022 seis aparcamientos no anejos a las viviendas y un local comercial. La operación ha generado unos ingresos de 538.956,88.-euros (IVA 21% no incluido).

Las promociones de G.Edo, Calvo y Maqueda se están comercializando mediante contratos de arrendamiento con opción a compra debidamente diligenciados ante el organismo competente de la Junta de Andalucía (AVRA). El nivel de ocupación es del 100% de todas las viviendas construidas por estas promociones. En dichos contratos de arrendamiento con opción de compra se reconoce en favor de los arrendatarios/propletarios un derecho de opción de compra a ejercitar dentro de los próximos 10 años, tal que en dicho momento el 25% de los cinco primeros años y el 50% de los 5 últimos, los importes satisfechos como alquiler tendrán la consideración de pago parcial de precio final de la adquisición de la vivienda.

Los ingresos generados en el 2022 por cada una de estas promociones se detallan en la siguiente tabla:

Promoción	Ingresos Arrdto. 2022 (Iva no inc.)	Importe parcial pago viv. (si se ejercita O.C.)
G. Edo	9.711,63	2.427,91
Calvo	21.430,08	5.357,52
Maqueda	9.630,72	2.407,68

Código Seguro De Verificación	xdVuikro+FZtZRMlqqXpMQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge Garcia de Herrera Fernández	Firmado	31/03/2023 11:02:44
Observaciones		Página	29/35
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRMlqqXpMQ--">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRMlqqXpMQ--</a>		





El incremento de amortización respecto al año anterior se debe a la reclasificación de las promociones de Gonzales Edo, Calvo y Maqueda de existencias a inmovilizado. Corresponde amortizar sólo la parte de construcción.

En este ejercicio 2022, se ha realizado la contratación de una persona por parte de la Sociedad para tareas administrativas. La duración ha sido de 6 meses (de marzo a septiembre), por lo que no hay personal contratado al cierre del presente ejercicio.

El importe de los ingresos extraordinarios corresponde prácticamente en su totalidad a la ejecución del aval por incumplimiento en la obra de Calvo de la mercantil Motion Team Concretia, S.L. (anteriormente Easy 2000, S.L.). El incumplimiento ha sido por precio y plazo de ejecución sobre las obligaciones contratadas, además del abandono de la obra de dicho contratista, generando directamente mayores gastos para la finalización de la misma.

## 12. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

Para el cumplimiento de su objeto social, a la sociedad se le concedió las siguientes subvenciones corrientes del Ayuntamiento de Málaga:

a) Otros ingresos de la Explotación	2022	2021
- Transferencias corrientes	0,00	256.528,52

En el ejercicio 2022 no hay aprobada transferencia corriente desde el Excmo. Ayuntamiento de Málaga. La aprobada en el 2021 se registró como ingreso del ejercicio 2021, para compensar los gastos derivados del funcionamiento de la Sociedad, de acuerdo a lo previsto en la Norma de Registro y Valoración (NRV) 18ª del PGC-PYMES.

A fecha de cierre del presente ejercicio, no quedan saldos pendientes de cobro de ninguna partida de transferencias corrientes.

Por otro lado, la sociedad ha recibido en ejercicios anteriores, otras aportaciones del Excmo. Ayuntamiento de Málaga que han sido destinadas a financiar la adquisición de solares para la realización de fines de interés general, como son la promoción de viviendas de promoción pública para su venta y arrendamiento a determinados sectores desfavorecidos de la sociedad del municipio de Málaga, el tratamiento contable que se les ha dado a las mismas, es el criterio general para subvenciones de carácter no reintegrable, imputándose en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias según los establecido en el apartado 1.3 a) de dicha NRV.

Código Seguro De Verificación	xdVuikro+FZtZRMlqqXpMQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge García de Herrera Fernández	Firmado	31/03/2023 11:02:44
Observaciones		Página	30/35
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRMlqqXpMQ--">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRMlqqXpMQ--</a>		





b) Subvenciones, donaciones y legados recogidos en el patrimonio neto del balance, otorgados por terceros distintos a los socios	2022	2021
<b>SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO</b>	<b>9.972.773,85</b>	<b>9.935.273,85</b>
(+) Importes recibidos	68.387,29	37.500,00
(-) Subvenciones traspasadas a resultados del ejercicio	-70.968,99	0,00
(+ / -) Otros movimientos (reducc. subv.)	-3.184,50	0,00
(+/-) Reclasificaciones	0,00	0,00
<b>SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO</b>	<b>9.967.007,65</b>	<b>9.972.773,85</b>

En el año 2014 se recibió una subvención del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, destinada a la adquisición de dos parcelas para realizar dos promociones de viviendas, sitos en la promoción de calle Jiménez y promoción de calle Calvo. El importe de la subvención se llevó a patrimonio neto, para imputarla a resultados en el momento en que dichas parcelas sean enajenadas, dentro del proceso natural de entrega de las unidades a construir sobre las mismas, de acuerdo a lo previsto en la NRV 18ª del PGC-PYMES. En el año 2.022 se ha traspasado a ingresos del ejercicio la cantidad de 70.968,99.- euros, correspondiente a la parte correspondiente a las ventas de aparcamiento y local en Calvo, enajenadas en el ejercicio.

En el ejercicio 2018 se procedió a la venta del resto de la promoción realizada en Calle Jiménez, por lo que se llevó como ingresos de ese ejercicio. No queda pendiente de imputación ningún importe de subvención correspondiente a la promoción Jiménez al no quedar existencias pendientes de venta.

En el ejercicio 2020 se recibió una cesión gratuita del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, consistente en una parcela situada en Calle Haití, para destinarlas a la promoción de viviendas en protección oficial u otro régimen de protección pública, también incluida en el patrimonio neto.

También se han imputado las subvenciones de PMS GMU de 2020 y de 2021, así como la subvención concedida en firme en 2020 por la Junta de Andalucía para la construcción de 476 viviendas protegidas de la fase I de SUP-T8 Universidad.

Se ha añadido la partida de subvención de capital PMS GMU aprobada en 2022, por importe de 68.387,29.-euros.

Por otro lado, encontramos en el pasivo no corriente del Balance de Situación el efecto fiscal del 25% de las subvenciones (apartado IV, Pasivos por impuesto diferido):

Código Seguro De Verificación	xdVuikro+FZtZRMlqqXpMQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge García de Herrera Fernández	Firmado	31/03/2023 11:02:44
Observaciones		Página	31/35
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRMlqqXpMQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRMlqqXpMQ==</a>		





Pasivos por impuesto diferido	2022 (€)	2021 (€)
Saldo a fecha	3.322.335,85	3.324.257,94

### 13. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.

En el siguiente cuadro se identifican las personas o empresas vinculadas con la Sociedad, expresando la naturaleza de la relación con cada una de ellas

Persona o entidad: Nombre NIF	Relación con la sociedad	Naturaleza de la operación			
		Servicios	Ventas	Operaciones financieras	Otras
Excmo. Ayuntamiento de Málaga CIF: P2906700F	Entidad dominante				X

Ha habido concesión de subvención por parte del Ayuntamiento de Málaga en el ejercicio 2.020 por importe de 152.622,68 €, y en el 2.021 por 256.528,52 euros.

No se ha devengado importe alguno en conceptos de sueldos, dietas o remuneraciones de cualquier clase durante el curso del ejercicio por el personal de alta dirección y los miembros del órgano de administración.

La Sociedad no ha contraído obligación alguna en materia de pensiones o de pago de primas de seguros de vida respecto de los miembros antiguos o actuales del órgano de administración y del personal de alta dirección.

### 14. OTRA INFORMACIÓN

**14.1.** No existen acuerdos de la empresa que no figuren en el balance, ni sobre los que no se haya incorporado información en otro apartado de la memoria.

#### 14.2. Hechos posteriores al cierre.

No hay hechos posteriores significativos que puedan afectar al desarrollo normal de la sociedad.

#### 14.3. Honorarios devengados por Auditoría.

La Sociedad es auditada por la entidad "BNFIX Unicontrol Auditores S.L.P. El importe de la auditoría del ejercicio 2022 sin IVA asciende a 5.525 euros (5.525 euros en 2021).

### 15. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE Y DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO.

No existen operaciones relacionadas con el medio ambiente ni con

Código Seguro De Verificación	xdVuikro+FZtZRmlqqXpMQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge García de Herrera Fernández	Firmado	31/03/2023 11:02:44
Observaciones		Página	32/35
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRmlqqXpMQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRmlqqXpMQ==</a>		





derechos de emisión de gases de efecto invernadero por las que haya obligación de informar durante el ejercicio.

**16. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. "DEBER DE INFORMACIÓN" DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO.**

Se refiere al importe de pago a los proveedores que al cierre del ejercicio acumulaban un aplazamiento superior al plazo máximo legal de pago establecido en la citada ley, y que se detalla a continuación:

**Empresas privadas:** Con carácter general el plazo es de 60 días fecha recepción del servicio o entrega de la mercancía.

**Administración Pública** (según lo establecido en el art. 198.4 de la ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del sector Público): con carácter general el plazo es de 30 días fecha recepción del servicio o entrega de la mercancía.

En aplicación de lo dispuesto en la Disposición Adicional tercera de la Ley 15/2010 de 5 julio, que modifica la Ley 3/2004 de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, la información en relación con los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales es la siguiente:

	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	18,86	14,23

De acuerdo con la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

En Málaga a la fecha de la firma electrónica  
EL VICESECRETARIO SEGUNDO DEL CONSEJO  
Firmado electrónicamente por Jorge García de Herrera Fernández

Código Seguro De Verificación	xdVuikro+FZtZRM1qqXpMQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge García de Herrera Fernández	Firmado	31/03/2023 11:02:44
Observaciones		Página	33/35
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRM1qqXpMQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRM1qqXpMQ==</a>		





Ayuntamiento de Málaga

Sociedad Municipal  
de Viviendas de Málaga, S.L.



**BALANCE PYNES AL CIERRE DEL EJERCICIO 2023 (Importes en €)**

Nº CUENTAS	ACTIVO	Notas memoria	31/12/2022	31/12/2021	Nº CUENTAS	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas memoria	31/12/2022	31/12/2021
	<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>21.675.198,16</b>	<b>15.675.890,53</b>		<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>40.829.876,94</b>	<b>40.790.982,34</b>
20, 28	I Inmovilizado inmaterial	5	2.720,48	0,00		A-1) Fondos propios	6	30.862.869,29	30.818.208,49
21, 28	II Inmovilizado material	5	123,68	152,48	100, 101, 102	I Capital		29.107.000,00	29.107.000,00
22, 28	III Inversiones inmobiliarias	5,9	21.652.461,95	15.675.728,03		1 Capital escriturado		29.107.000,00	29.107.000,00
	IV Inversiones financieras a largo plazo		19.892,04	12,02		II Reservas		1.711.208,49	1.676.938,53
258, 26	5 Otros activos financieros	6	19.892,04	12,02	112, 1141	1. Legal y estatutarias		171.120,86	167.693,86
	<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>37.212.169,47</b>	<b>40.029.626,94</b>	113, 1140, 1142, 1143, 1144, 115, 119, 129	2. Otras reservas		1.540.087,63	1.509.244,67
	I Existencias		21.798.424,31	24.571.944,01	130, 131, 132	VII Resultado del ejercicio	3	44.660,80	34.269,96
31, 33, 35	1 Existencias	5,9	21.789.424,31	24.571.944,01		A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	12	9.987.007,65	9.972.773,85
	II Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		9.739.229,48	12.728.971,05		<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>16.504.087,12</b>	<b>14.597.404,44</b>
430, 431, 432, 435, 436 (437), (490), (4935)	1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6	1.255,27	390,88	1605, 170	II Deudas a largo plazo	7	13.181.751,27	11.273.148,50
44	3. Deudores varios	6	92.002,26	136.208,93		2. Deudas con entidades de crédito		13.128.438,02	11.269.133,61
47C9	5. Activos por impuesto corriente			0,00	18	3. Otras deudas a Largo Plazo		43.312,65	4.012,89
4700, 4708, 471, 472	6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	9.645.971,95	12.592.371,44	479	III Pasivos por impuesto diferido	12	3.322.335,65	3.324.257,94
480, 587	IV Periodificaciones		2.611,85	1.640,19		<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.553.403,57</b>	<b>317.130,69</b>
	VII Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	€	5.670.903,83	2.727.071,69	499, 529	I Provisiones a corto plazo			
570, 571, 572, 573, 574, 575	1. Tesorería		5.670.903,83	2.727.071,69	5105, 520, 527, 521, 528	II Deudas a corto plazo		156.840,12	18.139,58
						1. Deudas con entidades de crédito	7	107.544,24	0,00
						3. Otras deudas a corto plazo		49.295,88	18.139,58
						IV Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.398.563,45	300.991,11
					400, 401, 405, (408)	1. Proveedores	7	447.449,84	77.041,42
					41	3. Acreedores varios	7	35.045,04	180.164,14
					4752	5. Pasivos por impuesto corriente	10	9.356,35	8.218,35
					4750, 4751, 4758, 476, 477	6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	197.557,30	772,02
					436	7. Anticipos de clientes	7	707.154,82	34.795,18
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>			<b>58.887.367,63</b>	<b>55.705.517,47</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>			<b>58.887.367,63</b>	<b>55.705.517,47</b>

En Málaga a la fecha de la firma electrónica  
El Vicesecretario Segundo del Consejo  
Firmado electrónicamente por Jorge García de Herrera Fernández

34

Código Seguro De Verificación	Observaciones	Firmado Por	Estado	Fecha y hora
Utr De Verificación		Jorge García de Herrera Fernández	Firmado	31/03/2023 11:02:44
			Página	34/35



CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DEL  
EJERCICIO 2022

## SOCIEDAD MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE MALAGA SL

Nº DE CUENTAS	CONCEPTOS	Notas Memoria	(Debe) Haber	
			31/12/2022	31/12/2021
	<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
	1. Importe neto de la cifra de negocios		579.729,31	0,00
700, 701, 702, 703, 704, (706), (708), (709)	a) Ventas		579.729,31	0,00
(6930), 71*, 7930	2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	11	-372.615,25	4.720.223,86
	4. Aprovisionamientos	11	186.767,28	-4.610.583,91
(600), 6060, 6080, 6090, 810*	a) Consumo de mercaderías		3.114.030,80	4.598.913,10
(601), (602), 6061, 6062, 6081, 6082, 6091, 6092, 811*, 812*	b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles		3.583.574,57	36.687,45
-607	c) Trabajos realizados por otras empresas		-282.778,42	-48.351,31
	5. Otros ingresos de explotación	12	0,00	256.528,52
75	a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente			
740, 747	b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio			256.528,52
	6. Gastos de personal		-22.548,43	0,00
	7. Otros gastos de explotación	11	-271.979,21	-247.771,01
-62	a) Servicios exteriores		-179.505,40	-45.701,74
(631), (634), 636, 639	b) Tributos		92.473,81	102.069,23
-68	8. Amortización del inmovilizado		-7.031,41	-151,13
746	9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	12	94.625,34	0,00
	11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		0,00	0,00
	12. Otros resultados		54.808,55	0,00
778	b) Ingresos excepcionales		54.808,55	0,00
	<b>A-1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12)</b>		241.756,18	118.241,29
	13. Ingresos financieros		0,00	5.333,91
	a) De participaciones en instrumentos de patrimonio			
	b) De valores negociables y otros instrumentos		0,00	5.333,91
7612, 7613, 76202, 76203, 76212, 78213, 767, 789	b2) De terceros			5.333,91
	14. Gastos financieros		-182.208,45	-77.889,80
(6612), (6613), (6617), (6618), (6622), (6623), (6624), (6642), (6643), (6652), (6653), (6656), (6657), (668)	b) Por deudas con terceros		182.208,45	77.889,80
	15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros		0,00	0,00
(668), 768	16. Diferencias de cambio			
	17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		0,00	0,00
	<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO (13+14+15+16+17)</b>		-182.208,45	-77.555,89
	<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)</b>		59.547,73	45.685,40
(6300)*, 6301*, (633), 638	18. Impuestos sobre beneficios	10	-14.886,93	-11.415,44
	<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+18)</b>		44.660,80	34.269,96

En Málaga a la fecha de la firma electrónica

El Vicesecretario Segundo del Consejo

Firmado electrónicamente por Jorge García de Herrera Fernández

35

Código Seguro De Verificación	xdVuikro+FZtZRMlqgXpMQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jorge García de Herrera Fernández	Firmado	31/03/2023 11:02:44
Observaciones		Página	35/35
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRMlqgXpMQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xdVuikro+FZtZRMlqgXpMQ==</a>		





Los Administradores/Consejeros de la empresa Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, S.L. declaran firmados de su puño y letra mediante la firma del presente folio, la totalidad de los documentos que componen estas cuentas anuales referidas a 31 de diciembre de 2022 que han quedado recogidas en los folios del 1 al 35, ambos inclusive y numerados correlativamente.

En Málaga a la fecha de la firma electrónica

Fdo.: D. Jorge García de Herrera Fernández  
NIF.: 33.375.223-S  
Vicesecretario Segundo del Consejo de Administración

Fdo.: D<sup>a</sup>. Noelia Losada Moreno  
NIF.: 46.849.332-B

Fdo.: D<sup>a</sup> Remedios Ramos Sánchez  
NIF.: 25.576.097-M

Fdo.: D<sup>a</sup> Rosa del Mar Rodríguez Vela  
NIF.: 25.107.810-K

Fdo.: D. Rubén Viruel del Castillo  
NIF.: 74.843.758-X

Fdo.: D<sup>a</sup>. María del Carmen Martín Ortiz  
NIF.: 25.047.560-P

Fdo.: D. José Cardador Jiménez  
NIF.: 30.514.429-F

Fdo.: D. Jacobo Florido Gómez  
NIF.: 74.826.075-Z

Fdo.: D. Francisco Javier Pomares Fuertes  
NIF.: 25.670.423-P

Fdo.: D. Francisco de la Torre Prados  
NIF.: 25.017.414-S

36

C/ Spenqlex, nº 20 • 29007 Málaga • CIF: B99111557 • Tlf: 951 926 145 • <http://smv.malaga.eu>

Código Seguro De Verificación	eStJ0ZkmnyfCWII4rV8EQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Noelia Losada Moreno		Firmado	29/03/2023 10:39:23
	Remedios Ramos Sánchez		Firmado	29/03/2023 10:33:09
	Rubén Viruel del Castillo		Firmado	28/03/2023 14:46:06
	Rosa del Mar Rodríguez Vela		Firmado	20/03/2023 18:08:55
	María Carmen Martín Ortiz		Firmado	20/03/2023 12:44:20
	Jacobo Florido Gómez		Firmado	20/03/2023 10:50:48
	José Cardador Jiménez		Firmado	17/03/2023 14:34:09
	Francisco Javier Pomares Fuertes		Firmado	17/03/2023 12:16:14
	Jorge García de Herrera Fernández		Firmado	17/03/2023 10:58:53
Observaciones			Página	1/1
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eStJ0ZkmnyfCWII4rV8EQ==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/eStJ0ZkmnyfCWII4rV8EQ==</a>			



Código Seguro De Verificación	qFBEunv99nd3bfZT4XfAiw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados		Firmado	30/03/2023 13:07:51
Observaciones			Página	1/2
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qFBEunv99nd3bfZT4XfAiw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qFBEunv99nd3bfZT4XfAiw==</a>			



<b>Código Seguro De Verificación</b>	qFBEunv99nd3bf2T4XfAiw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Francisco de la Torre Prados	Firmado	30/03/2023 13:07:51
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/2
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qFBEunv99nd3bf2T4XfAiw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/qFBEunv99nd3bf2T4XfAiw==</a>		





**DILIGENCIA:** Para hacer constar que firmo los presentes documentos en virtud de la obligación prevista en el artículo 253.2 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, habiendo manifestado en la sesión de fecha 16 de marzo de 2023 del Consejo de Administración de la Sociedad Mercantil "Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, S.L." mi disconformidad con los mismos.

En Málaga a la fecha de la firma electrónica

Fdo.: D<sup>a</sup> Rosa del Mar Rodríguez Vela  
NIF.: 25.107.810-K

Fdo.: D. Rubén Viruel del Castillo  
NIF.: 74.843.758-X

Fdo.: D<sup>a</sup>. María del Carmen Martín Ortiz  
NIF.: 25.047.560-P

37

Código Seguro De Verificación	xoz5w0A9mpqSzCmpLh+91Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rubén Viruel del Castillo	Firmado	28/03/2023 14:46:02
	Rosa del Mar Rodríguez Vela	Firmado	20/03/2023 18:09:21
	María Camen Martín Ortiz	Firmado	19/03/2023 12:11:24
Observaciones		Página	1/1
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xoz5w0A9mpqSzCmpLh+91Q==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/xoz5w0A9mpqSzCmpLh+91Q==</a>		





**INFORME COMPLEMENTARIO DE  
AUDITORIA  
DE CUMPLIMIENTO Y OPERATIVA DE  
LA  
SOCIEDAD MUNICIPAL DE  
VIVIENDAS DE MÁLAGA, S.L.U.**

**EJERCICIO 2022**

**F +34 952 229 578**

malaga@bnfix.com

**DIRECCIONES DE OFICINAS**

C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ªPlanta 29015 Málaga

C/ Marín García, 5 - 5º 29005 Málaga

**INFORME COMPLEMENTARIO DE AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO****CUENTAS ANUALES 2022**

A la Intervención General del Excmo. Ayuntamiento de Málaga

**I. PREÁMBULO**

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

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

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

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

Siguiendo con el artículo 29.3 del RD424/2017, la auditoría pública consistirá en la verificación, realizada con posterioridad y efectuada de forma sistemática, de la actividad económico-financiera del sector público local, mediante la aplicación de los procedimientos de revisión selectivos contenidos en las normas de auditoría e instrucciones que dicte la Intervención

**F +34 952 229 578**  
malaga@bnfix.com

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

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.

En materia de personal:

2. Cumplimiento de la normativa en materia de contratación de personal, indefinido o temporal, con justificación del procedimiento selectivo aplicado. Verificar que las nóminas satisfechas en 2022 no superan los incrementos retributivos previstos en el artículo 19 y siguientes de la Ley 22/2021, de 28 de diciembre, con respecto a 31/12/2021.

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. Adecuación de las retribuciones al convenio colectivo.

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.

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

8. Correcta selección de los procedimientos de licitación atendiendo al objeto del contrato, su cuantía y demás circunstancias determinantes. Adecuada aplicación del procedimiento de contrato menor. Adecuada, suficiente y motivada justificación de la necesidad del contrato y de la capacidad y competencia para contratar por parte del ente. Justificación de la adecuación del precio de los contratos al de mercado.

9. 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.

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 materia de instrumentación:

11. 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).

En materia de convenios de colaboración:

12. 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.

En materia de tarifas:

13. 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.

En materia de endeudamiento:

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

En materia de revisión:

15. 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:

En materia de Control de Eficacia:

1. 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.
- 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. Analizaremos el grado de implementación de la contabilidad de costes y la extracción de conclusiones para la mejora de la gestión.

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

En materia de Análisis Operativo:

4. 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. 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. Verificaremos la existencia de políticas en materia de formación continua y su impacto en el desempeño.
7. Gestión patrimonial. Se verificará la existencia de instrumentos de gestión para las diferentes formas en que se manifiestan los recursos patrimoniales: inmovilizado, circulante, valores, derechos, etc.
8. Concluiremos sobre las principales debilidades y las correspondientes acciones de mejora para una mejor gestión y asignación futura de recursos.

**Alcance:**

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

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

No obstante lo anterior, y en el caso de la Auditoría de cumplimiento y operativa hay que considerar que el alcance de nuestras pruebas y las limitaciones inherentes a todo sistema de control interno contable, no permiten que podamos asegurar que la totalidad de errores e irregularidades, deficiencias del sistema e incumplimientos de la normativa legal y fiscal, en el caso de que existieran, se hayan puesto de manifiesto en el curso de nuestro examen, por lo que no expresamos una opinión sobre si la totalidad del sistema de control interno contable establecido por la Dirección de la Sociedad ha sido permanentemente aplicado durante el ejercicio sujeto a nuestra revisión, al consistir el presente trabajo en una auditoría de 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 2022 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 2022**

### **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 y con la Tesorería General de la Seguridad Social mediante certificado de estar al corriente en las obligaciones de Seguridad Social.

Respecto a las deudas mantenidas con la Hacienda Autonómica y Ayuntamiento, hemos recibido informe de fecha 11 de Enero de 2023 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.

Se ha comprobado que se ha presentado en plazo ante la AEAT el modelo 347 y el modelo 190. Por otro lado, al no tener aportaciones a planes de pensiones no tiene la obligación de presentar el modelo 345.

### **En materia de personal:**

### **PUNTO 2: Cumplimiento de la normativa en materia de contratación de personal, indefinido o temporal, con justificación del procedimiento selectivo aplicado. Verificar que las nóminas satisfechas en 2022 no superan los incrementos retributivos previstos en el artículo 19 y siguientes de la Ley 22/2021, de 28 de diciembre, con respecto a 31/12/2021.**

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

Esta contratación cumple con lo establecido en el Real Decreto-ley 32/2021, de 28 de diciembre, de medidas urgentes para la reforma laboral, la garantía de la estabilidad en el empleo y la

transformación del mercado de trabajo. Este Real decreto establece en su Disposición transitoria cuarta en relación al Régimen transitorio aplicable a los contratos de duración determinada celebrados desde el 31 de diciembre de 2021 hasta el 30 de marzo de 2022, lo siguiente, “Los contratos para obra y servicio determinado y los contratos eventuales por circunstancias del mercado, acumulación de tareas o exceso de pedidos, celebrados desde el 31 de diciembre de 2021 hasta el 30 de marzo de 2022, se regirán por la normativa legal o convencional vigente en la fecha en que se han concertado y su duración no podrá ser superior a seis meses”.

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

El Convenio Colectivo aplicable a la Sociedad, recoge el denominado “Complemento de Productividad” que retribuye el especial rendimiento, la mejor calidad o cantidad de trabajo y el interés o iniciativa con que el trabajador desempeña su trabajo, así como su experiencia.

La productividad se abonará mensualmente en función de las tablas salariales aprobadas.

Así mismo, para combatir el absentismo laboral, dicho complemento se aplicará en función de los días de absentismo laboral.

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

**PUNTO 5: Verificar que no se retribuye a los trabajadores por conceptos que estén fuera de convenio. Adecuación de las retribuciones al convenio colectivo.**

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

F +34 952 229 578  
malaga@bnfix.com

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

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

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

**PUNTO 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.**

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

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

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

**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.

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

**PUNTO 8. Correcta selección de los procedimientos de licitación atendiendo al objeto del contrato, su cuantía y demás circunstancias determinantes. Adecuada aplicación del procedimiento de contrato menor. Adecuada, suficiente y motivada justificación de la necesidad del contrato y de la capacidad y competencia para contratar por parte del ente. Justificación de la adecuación del precio de los contratos al de mercado.**

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

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

F +34 952 229 578  
malaga@bnfix.com

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

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

F +34 952 229 578  
malaga@bnfix.com

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

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

F +34 952 229 578  
malaga@bnfix.com

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

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

Respecto a los contratos menores, han sido:

Nº EXP	TIPO	OBJETO	ADJUDICATARIO	FECHA ADJUDICACIÓN
01/2022	SERVICIO	Administración vertical y horizontal de 4 viviendas sita en C/ Arquitecto González Edo	MILAGRO LEON, S.L.	19/01/2022
2/2022	SERVICIO	Dirección de Obra Proyecto Modificado de 38 Vvdas, Aparcamientos y Trasteros C/Estrella de Mar 18	ANTONIO LUIS GARCÍA-FRESNEDA HERNÁNDEZ, ARQUITECTO	07/03/2022
3/2022	OBRA	Reparación de la cubierta C/Avenida Rosaleda nº 23	OBRAS Y REFORMAS BRACO, S.L.	27/01/2022
4/2022	SERVICIO	Honorarios Profesionales Proc. Ordinario Jdo 1ª Instancia nº 8 por Prius Consultoría y Gestión frente a SMVM,S.L.	MARIA VICTORIA FAJARDO URDIALES	17/02/2022
5/2022	OBRA	Instalación de red baja tensión promoción 16 Vvdas Protegidas, garages, trasteros y local c/Calvo	COMABE, S.A.	19/03/2022
6/2022	SERVICIO	Contratación Valora Prevención S.L.U Prevención Riesgos Laborales del personal laboral de la empresa	VALORA PREVENCIÓN S.L.U.	23/03/2022

F +34 952 229 578  
malaga@bnfix.com

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

07/2022	SERVICIO	VIGILANCIA Y GUARDERÍA EN LA OBRA 4 VVDAS EN C/ARQUITECTO GONZALEZ EDO 12,	Obras y Reformas Braco S. L.	16/05/2022
08/2022	SERVICIO	ADMINISTRADOR VERTICAL Y HORIZONTAL COMUNIDAD C/CALVO 7-9	MILAGROS LEON, S.L.	26/05/2022
09/2022	SERVICIO	DESARROLLAR LA ADAPTACION DEL SOFTWARE PARA QUE GENERE FICHERO XML DE CUENTAS MODELO XSD MODELO PYMES Y MICROEMPRESAS	EXPRIVIA, S.L.	20/06/2022
10/2022	SERVICIO	Administración vertical y horizontal de la promoción Maqueda	MARÍA ISABEL ORELLANA GIL	22/07/2022
11/2022	SERVICIO	Vigilancia y protección de bienes en la promoción de 16 vp Calvo	GOLEMAN SECURITY, S.L.	16/09/2022
12/2022	SERVICIO	Limpieza General viviendas y zonas comunes promoción 16 viviendas Calvo	IRC Servicios y Obras, S.L.	14/10/2022
13/2022	SERVICIO	Alquiler equipo acto entrega de llaves promoción Calvo	Ocio y Cultura La Fábrica, S.L.	15/09/2022
14/2022	SERVICIO	Vigilancia y protección de bienes en la promoción de 16 vp Calvo	GOLEMAN SECURITY, S.L.	20/09/2022
15/2022	SERVICIO	Consultoría y Asistencia por Organismo de Control Técnico (OCT) relativo a cimentación y cubiertas, requerido para la suscripción de Póliza de Seguro Decenal de la promoción R5 del SUP T.8 Universidad	C&F Ingeniería de la Edificación y Patología	19/10/2022
16/2022	SERVICIO	Consultoría y Asistencia por Organismo de Control Técnico (OCT) relativo a cimentación y cubiertas, requerido para la suscripción de Póliza de Seguro Decenal de la promoción R14 del SUP T.8 Universidad	C&F Ingeniería de la Edificación y Patología	19/10/2022
17/2022	OBRAS	Obras reparación defectos acabado en viviendas y zonas comunes promoción Calvo	CFVC Construcciones, S.L.	14/10/2022
18/2022	SERVICIO	Vigilancia y protección de bienes en la promoción de 16 vp Calvo	GOLEMAN SECURITY, S.L.	21/11/2022
19/2022	SERVICIO	Seguro contra riesgos de incendios y daños sobre la obra de la promoción Calvo	GENERALI ESPAÑA, S.A.	18/11/2022
20/2022	SERVICIO	Servicio de Consultoría Creativa y de Comunicación, paneles y videos para stand SIMED	Ñ DE DISEÑO S.L.	02/12/2022

F +34 952 229 578  
malaga@bnfix.com

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

### Análisis de los contratos mayores:

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

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

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

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

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

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

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

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

F +34 952 229 578  
malaga@bnfix.com

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**F +34 952 229 578**  
malaga@bnfix.com

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

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

- Contrato de Obras de 70 viviendas protegidas, locales comerciales, garajes y trasteros en la parcela R-5 del SUP-T8 "UNIVERSIDAD", Málaga, con número de expediente 2021/06 SV, adjudicado a Obras Generales del Norte, S.A. y Grupo Ferson-03, S.L., Unión Temporal de Empresas, ley 18/1982.
- Servicio de dirección de obra, dirección de la ejecución de obra, dirección de infraestructura común de acceso a servicios de telecomunicaciones, y coordinación en materia de seguridad y salud durante la ejecución de las obras de 113 viviendas protegidas, aparcamientos y trasteros en la parcela R16 del S.U.P.-T8 "Universidad", Málaga. Con número de expediente 2022/03 SV, adjudicado a Rafael Muñoz Carmona.
- Servicio de dirección de obra, dirección de la ejecución de obra, dirección de infraestructura común de acceso a servicios de telecomunicaciones, y coordinación en materia de seguridad y salud durante la ejecución de las obras de 140 viviendas protegidas, aparcamientos y trasteros en la parcela R10 del S.U.P.-T8 "Universidad", Málaga. Con número de expediente 2022/05 SV, adjudicado a Juan Manuel Sánchez la Chica Y D. Adolfo de la Torre Prieto, UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS, LEY 18/1982 DE 26 MAYO.

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

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

Hemos verificado la necesidad de los contratos celebrados, según los Informes de necesidad publicados en cada uno de los expedientes; y la capacidad y competencia para contratar por parte de la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga.

**F +34 952 229 578**  
malaga@bnfix.com

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

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

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

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

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

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

F +34 952 229 578  
malaga@bnfix.com

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

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

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

De los contratos seleccionados, confirmamos la adecuada aplicación del procedimiento de contrato menor.

En este ejercicio se han recibido 91.183,05 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.

**PUNTO 9: 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.**

F +34 952 229 578  
malaga@bnfix.com

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

- **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)

F +34 952 229 578  
malaga@bnfix.com

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

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.**

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

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

**PUNTO 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 2023 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 2022.
- b) Hemos solicitado el libro de facturas recibidas entre Enero y Febrero de 2023; se han verificado las principales facturas y si son de devengo 2022, 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,

F +34 952 229 578  
malaga@bnfix.com

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

analizamos y verificamos que la sociedad ha dotado las provisiones necesarias para que la citada cuenta de resultados refleje el resultado del ejercicio.

**En materia de instrumentación:**

**PUNTO 11. 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 5/2010 de 11 de junio de Autonomía Local de Andalucía, así como del Artículo 25, 2 b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.”

Y se añade:

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

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

F +34 952 229 578  
malaga@bnfix.com

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

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.

#### **En materia de convenios de colaboración:**

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

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

#### **En materia de tarifas:**

**13. 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 2022 se han obtenido ingresos ordinarios, por su actividad, provenientes de dos vías:

F +34 952 229 578  
malaga@bnfix.com

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

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

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

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

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

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

#### **En materia de endeudamiento:**

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

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

La Sociedad cumple con los requerimientos legales establecidos en el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

#### **En materia de revisión:**

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

F +34 952 229 578  
malaga@bnfix.com

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

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

**F +34 952 229 578**  
malaga@bnfix.com

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

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

### **En materia de Control de Eficacia:**

#### **PUNTO 1. Objetivos, desviaciones presupuestarias y comparativas de coste con rendimiento de los servicios.**

Hemos verificado:

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

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

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

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

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

F +34 952 229 578  
malaga@bnfix.com

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

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

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

#### Conciliación del Estado de Gastos:

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

Descripción del Gasto	Importe
* Ejecución Material de Obra	24.003.571,05
<b>TOTAL</b>	<b>24.003.571,05</b>

La conciliación es la siguiente:

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

F +34 952 229 578  
malaga@bnfix.com

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

### Conciliación del Estado de Ingresos:

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

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

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

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

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

La conciliación es la siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

F +34 952 229 578  
malaga@bnfix.com

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

CUENTA	OPERACIONES CONTINUADAS	EJECUTADO 2022	PRESUPUESTO 2022	DESVIACION	VARIACION 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>579.729,31</b>	<b>2.969.737,26</b>	<b>-2.390.007,95</b>	<b>-412,26%</b>
(6930), 71*, 7930	<b>2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>	<b>-372.615,25</b>	<b>-1.896.221,36</b>	<b>1.523.606,11</b>	<b>-408,90%</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 (606, 611)	<b>4. Aprovisionamientos</b>	<b>186.767,28</b>	<b>0,00</b>	<b>186.767,28</b>	<b>100,00%</b>
	a) Consumo de mercaderías	-3.114.030,80	0,00	-3.114.030,80	100,00%
	b) Consumo de materias primas y otros consumibles	3.583.574,57	0,00	3.583.574,57	100,00%
(607)	c) Trabajos realizados por otras empresas	-282.776,49	0,00	-282.776,49	100,00%
	d) Deterioro de mercaderías, mat. Primas y otros aprovis.	0,00	0,00	0,00	0,00%
740, 747, 75	<b>5. Otros ingresos de explotación</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
	a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	0,00	0,00	0,00	0,00%
	b) Subvenciones de explotación incorporadas al rtdo ejerc. (Subvención Municipal)	0,00	0,00	0,00	0,00%
(64)	<b>6. Gastos de personal</b>	<b>-22.548,43</b>	<b>-144.927,67</b>	<b>122.379,24</b>	<b>-542,74%</b>
	a) Sueldos salarios y asimilados	-17.070,98	-111.975,27	94.904,29	-555,94%
	b) Indemnizaciones	0,00	0,00	0,00	0,00%
	c) Cargas sociales	-5.477,45	-32.952,40	27.474,95	-501,60%
	d) Otros gastos sociales	0,00	0,00	0,00	0,00%
	e) Provisiones	0,00	0,00	0,00	0,00%

F +34 952 229 578  
malaga@bnfix.com

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

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

F +34 952 229 578  
malaga@bnfix.com

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

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

Los objetivos fijados para este ejercicio han sido los siguientes:

- Entregar la promoción de 16 viviendas de Calle Calvo.

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

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

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

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

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

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

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

F +34 952 229 578  
malaga@bnfix.com

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

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

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

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

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

- Dentro del SUP-T8 Universidad;

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

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

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

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

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

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

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

F +34 952 229 578  
malaga@bnfix.com

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

### **Análisis de las desviaciones.**

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

### **Gastos:**

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

#### **1. Aprovisionamientos:**

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

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

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

## **2. Otros gastos de explotación:**

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

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

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

## **3. Impuesto sobre beneficios:**

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

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

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

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

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

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

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

## **5. Gastos Financieros:**

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

## **Ingresos:**

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

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

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

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

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

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

2. **Otros ingresos de explotación:** en esta partida se reflejan entre otras cosas las transferencias corrientes recibidas del Ayuntamiento. En este ejercicio el importe presupuestado de transferencias corrientes ascendió a 0,00 euros y la cantidad realmente reconocida ha ascendido a 0 euros. En 2022 no han recibido transferencias corrientes del ayuntamiento porque han obtenido ingresos por su actividad ordinaria suficientes para poder hacer frente a su operativa.
3. **Imputación de subvenciones de Inmovilizado no financiero y otras:** la cantidad presupuestada de esta partida asciende a 0,00 euros y la ejecutada a 94.625,34 euros. En este epígrafe se reflejan los importes correspondientes a la imputación a ingresos de las subvenciones de capital recibidas, asociadas a promociones que se venden en el ejercicio. En este año 2022, las ventas realizadas de C/Calvo, tenían asociada subvención recibida en ejercicios anteriores, que, al proceder a su venta, se ha imputado a ingresos del ejercicio.
4. **Otros resultados:** la cantidad presupuestada de esta partida asciende a 0,00 euros y la ejecutada a 54.808,55 euros. El importe de los ingresos extraordinarios corresponde prácticamente en su totalidad a la ejecución del aval por incumplimiento en la obra de Calvo de la mercantil Motion Team Concretia, S.L. (anteriormente Easy 2000, S.L.).

#### Seguimiento de Ejecución Material de Obra:

Seguimiento de Ejecución Material de Obra:

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

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

F +34 952 229 578  
malaga@bnfix.com

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

### Ejecución Material de Obra:

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

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

### En cuanto a las operaciones de crédito:

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

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

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

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

Con fecha 21 de junio de 2018 se firma un préstamo promotor a largo plazo con garantía hipotecaria con la entidad financiera Caixa Bank, por un importe máximo de 2.740.000 euros. En 2020 se modificaron las condiciones del préstamo aumentando el importe del préstamo a 3.282.053 euros. El vencimiento que estaba fijado para el 1 de julio del 2046 se

**F +34 952 229 578**  
malaga@bnfix.com

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

amplió al 31 de octubre de 2048 y el periodo de carencia pasó de 3 años a 5 años. El interés devengado a partir de ese momento es del Euribor a 1 año. Este préstamo está asociado a la promoción de c/ Ingeniero José María Garnica y a la fecha de cierre del presente ejercicio la cantidad pendiente de amortizar asciende a 1.489.553,17 euros.

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

Con fecha 26 de Diciembre de 2018 se firma un préstamo promotor a largo plazo con garantía hipotecaria con la entidad financiera Caja Rural del Sur, por un importe máximo de 186.808 euros, con vencimientos el 26 de Diciembre del 2046. Este préstamo está asociado a la promoción de c/ Arquitecto González Edo. El préstamo tiene una carencia de 3 años, devengando a partir de ese momento un tipo de interés del Euribor a 1 año. A la fecha de cierre del presente ejercicio las cantidades dispuestas ascienden a 179.700,55 euros.

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

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

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

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

**F +34 952 229 578**  
malaga@bnfix.com

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

**PUNTO 2. 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.

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

La comparación entre los costes asociados a estas ventas y los ingresos, para el caso de C/Calvo, reflejan un resultado positivo cifrado en 105.861,90 euros; por dos motivos: el grueso de los costes incurridos en esta promoción se ha dado en ejercicios anteriores y los ingresos son elevados, pues tenemos el alquiler de 3 meses, pero lo significativo son las ventas de un local comercial y seis plazas de aparcamiento.

**Promoción de c/ Calvo:**

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

La comparación entre los costes asociados a estas ventas y los ingresos, para el caso de C/Arquitecto González Edo, reflejan un resultado negativo cifrado en 26.035,73 euros; ya que

continúan ejecutándose costes y los ingresos son de escasa cuantía por los alquileres de 11 meses del 2022.

**Promoción de c/ Arq. Glez Edo:**

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

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

**Promoción de c/ Maqueda:**

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

F +34 952 229 578  
malaga@bnfix.com

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

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/ Villazo Bajo:**

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

**Promoción de c/Zurbarán:**

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

**Promoción de c/ San Rafael:**

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

F +34 952 229 578  
malaga@bnfix.com

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

**Promoción del c/Garnica:**

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

**Promoción de R1 SUP-T8:**

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

**Promoción de R5 SUP-T8:**

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

**Promoción de R10 SUP-T8:**

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

F +34 952 229 578  
malaga@bnfix.com

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

### Promoción de R14 SUP-T8:

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

### Promoción de R16 SUP-T8:

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

### Promoción de Rosaleda

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

### Promoción Haití

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

F +34 952 229 578  
malaga@bnfix.com

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

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.

**PUNTO 3: 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 2022 comparativo con el del ejercicio 2021:

F +34 952 229 578  
malaga@bnfix.com

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

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

F +34 952 229 578  
malaga@bnfix.com

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

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

F +34 952 229 578  
malaga@bnfix.com

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

## RATIO ENDEUDAMIENTO

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

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

2022

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

2021

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

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

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

2022

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

2021

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

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

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

F +34 952 229 578  
malaga@bnfix.com

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

## RATIO DE APALANCAMIENTO

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

2022

Apalancamiento =	$\frac{\sum \text{Activos fijos + Circulantes}}{\sum \text{Pasivos con entidades financieras}}$	=	$\frac{58.887.367,63}{13.245.982,86}$	=	4,45

2021

Apalancamiento =	$\frac{\sum \text{Activos fijos + Circulantes}}{\sum \text{Pasivos con entidades financieras}}$	=	$\frac{55.705.517,47}{11.269.133,61}$	=	4,943

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

## FONDO DE MANIOBRA

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

2022

Fondo de Maniobra =	Activo Circulante	-	Pasivo Circulante	=	<b>Positivo</b>
	37.212.169,47		1.553.403,57		

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 menor porque la Deuda a corto plazo es mayor; por lo mencionado en el análisis del Ratio de Endeudamiento.

2022

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

2021

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

## RATIO DE SOLVENCIA

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

2022

Ratio de Solvencia =	Activo C/C + Activo no C/C	=	58.887.367,63	=	3,261
	Pasivo C/C + Pasivo no C/C	=	18.057.490,69		

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		

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

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

#### **En materia de Control de Eficacia:**

**PUNTO 4: 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

F +34 952 229 578  
malaga@bnfix.com

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

- Ser capaz de proporcionar a la organización una ventaja competitiva; debería ser única y sostenible en el tiempo.
- Dinámica, flexible y capaz de adaptarse a las situaciones cambiantes.
- Debe ser medible en términos de su efectividad.

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

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

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

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

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

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

**F +34 952 229 578**  
malaga@bnfix.com

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

**PUNTO 5: 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.**

Trabajadores pertenecientes a la SMVM:

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

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

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

1. Un Licenciado en Economía, el cual, a pesar de ser personal del IMV, presta sus servicios íntegramente a la SMVM y cuyas funciones se resumen en las siguientes:
  - Tramitación de contratos menores.
  - Elaboración de informes y Pliegos técnicos de contrataciones generales de la Sociedad.
  - Emisión de informes y propuestas de carácter económico.
  - Tramitación de cobros y pagos.
  - Coordinación con diferentes departamentos económicos del Ayuntamiento: tesorería, intervención, economía y presupuestos.
  - Colabora y supervisa la elaboración de presupuestos y CCAA.
  - Coordina a la SMVM y a la Asesoría fiscal-contable-presupuestaria-laboral, que es la que registra la contabilidad, confecciona los impuestos de la empresa y la gestión en temas laborales.
2. Servicio de Gestión Promocional del IMV:
  - Preparación de los expedientes (informes, pliegos técnicos, etc.) respecto a las contrataciones de obras y servicios técnicos de las mismas.
  - Control lo relacionado con los contratos de obras y su ejecución: Proyectos Básicos, de Ejecución, OCT, Direcciones de Obra y de Ejecución de Obras y de las obras.
  - Adjudicación y entrega de las viviendas.

F +34 952 229 578  
malaga@bnfix.com

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

3. El Vicesecretario segundo de la Sociedad y Jefe de la Asesoría Jurídica del IMV:
  - Secretario en la celebración de Juntas Generales y Consejos de Administración.
  - Asesoramiento y gestión de los asuntos jurídicos de la Sociedad
  
4. Servicio de Personal, Contratación, Calidad y Régimen Interior para las contrataciones.

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

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

**PUNTO 6: 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.

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

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

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

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

A este respecto, hay que indicar que se ha realizado una contratación en el ejercicio 2022 de un Técnico Superior en Administración y Finanzas, cuya incorporación se realizó el 21 de Marzo de 2022, ha formado parte de la plantilla de la SMVM entre los meses de Marzo a Septiembre 2022.

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

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

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

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

BNFIX UNICONTROL AUDITORES, S.L.P.

Málaga, a 03 de Mayo de 2023

Inscrita en el ROAC con el nº S0262

24759005B

JUAN MANUEL

MOLINA (R:

B29401858)

Firmado digitalmente

por 24759005B JUAN

MANUEL MOLINA (R:

B29401858)

Fecha: 2023.05.03

10:34:24 +02'00'

Juan Manuel Molina Román

Socio-auditor de cuentas nº 11.340

F +34 952 229 578

malaga@bnfix.com

DIRECCIONES DE OFICINAS

C/ Cortina del Muelle, 7 - 1ª Planta 29015 Málaga

C/ Marín García, 5 - 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.
- Real Decreto 424/2017, de 28 de abril, por el que se regula el régimen jurídico del control interno en las entidades del Sector Público Local.
- Ley 22/2021, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2022.
- Orden HFP/1499/2021, de 28 de diciembre, por la que se publican los límites de los distintos tipos de contratos a efectos de la contratación del sector público a partir del 1 de enero de 2022
- RDL 1/2010, de 2 de Julio, por el que se aprueba el Texto Ref. de la Ley de Sociedades de Capital.
- Ley 38/2003, de 17 de Noviembre, General de Subvenciones.
- Resolución de la IGAE de 14 de Febrero de 1997 por la que se aprueban las Normas de Auditoría del Sector Público.
- Plan de ajuste Económico - Financiero del Ayuntamiento de Málaga.

F +34 952 229 578  
malaga@bnfix.com

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