



Ciudad
de Málaga

Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, S.L.

Presupuesto 2025

Presupuesto 2025



Ciudad
de Málaga

Área de Economía
y Hacienda

Proyecto de presupuesto de la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, S.L.

ESTADO DE INGRESOS			ESTADO DE GASTOS		
CAP.	DENOMINACIÓN	IMPORTE	CAP.	DENOMINACIÓN	IMPORTE
	OPERACIONES CORRIENTES			OPERACIONES CORRIENTES	
1	IMPUESTOS DIRECTOS		1	REMUNERACIONES DE PERSONAL	163.409,00
2	IMPUESTOS INDIRECTOS		2	COMPRA DE BIENES CTES. Y SERVICIOS	813.240,84
3	TASAS Y OTROS INGRESOS		3	INTERESES	187.198,40
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES		4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	
5	INGRESOS PATRIMONIALES	4.536.478,12	5	FONDO DE CONTINGENCIA	
	TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	4.536.478,12		TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	1.163.848,24
	OPERACIONES DE CAPITAL			OPERACIONES DE CAPITAL	
6	ENAJENACION DE INVERSIONES REALES	2.376.512,91	6	INVERSIONES REALES	31.764.722,66
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	11.962.666,39	7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	
	TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL	14.339.179,30		TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL	31.764.722,66
	TOTAL OPERACIONES NO FINANCIERAS	18.875.657,42		TOTAL OPERACIONES NO FINANCIERAS	32.928.570,90
	OPERACIONES FINANCIERAS			OPERACIONES FINANCIERAS	
8	VARIACION DE ACTIVOS FINANCIEROS		8	VARIACION DE ACTIVOS FINANCIEROS	
9	VARIACION DE PASIVOS FINANCIEROS	17.425.543,36	9	VARIACION DE PASIVOS FINANCIEROS	3.372.629,88
	TOTAL OPERACIONES FINANCIERAS	17.425.543,36		TOTAL OPERACIONES FINANCIERAS	3.372.629,88
	TOTAL INGRESOS	36.301.200,78		TOTAL GASTOS	36.301.200,78

SUBCONCEPTO	DESCRIPCIÓN	IMPORTE
Capítulo 5	INGRESOS PATRIMONIALES	
54100	RENTA DE INMUEBLES PRODUCTO DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS.	608.453,46
59901	OTROS INGRESOS PATRIMONIALES	3.928.024,66
	TOTAL CAPÍTULO 5	4.536.478,12
Capítulo 6	ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES	
61900	ENEJENACION DE VIVIENDAS Y LOCALES DE NEGOCIO	2.376.512,91
	TOTAL CAPÍTULO 6	2.376.512,91
Capítulo 7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	
71000	SUBVENCIONES DE CAPITAL DE ORGANISMOS AUTONOMOS DEL AYUNTAMIENTO DE MALAGA	624.120,00
75080	OTRAS SUBVENCIONES DE CAPITAL DE LA ADMON. GENERAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA	2.934.034,90
75099	SUBVENCIONES DE CAPITAL DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA MRR	8.404.511,49
	TOTAL CAPÍTULO 7	11.962.666,39
Capítulo 9	PASIVOS FINANCIEROS	
91300	PRESTAMOS RECIBIDOS A LARGO PLAZO DE ENTES FUERA DEL SECTOR PUBLICO.	17.425.543,36
	TOTAL CAPÍTULO 9	17.425.543,36
	TOTAL	36.301.200,78

SUBCONCEPTO	DESCRIPCIÓN	IMPORTE
Capítulo 1	GASTOS DE PERSONAL	
13000	RETRIBUCIONES BASICAS DEL PERSONAL LABORAL FIJO	120.905,39
16000	SEGURIDAD SOCIAL	42.503,61
	TOTAL CAPÍTULO 1	163.409,00
Capítulo 2	GASTOS EN BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS	
22100	ENERGIA ELECTRICA	2.706,00
22101	AGUA	594,00
22402	OTROS SEGUROS	26.000,00
22500	TRIBUTOS ESTATALES	75.000,00
22502	TRIBUTOS DE LAS ENTIDADES LOCALES	265.000,00
22602	PUBLICIDAD Y PROPAGANDA	5.000,00
22799	OTROS TRABAJOS REALIZADOS POR OTRAS EMPRESAS Y PROFESIONALES	438.940,84
	TOTAL CAPÍTULO 2	813.240,84
Capítulo 3	GASTOS FINANCIEROS	
31004	INTERESES DE PRESTAMOS Y OTRAS OPERACIONES FINANC. EN EUROS CONCEDIDOS POR EMPRESAS COMERCIALES, IND	187.198,40
	TOTAL CAPÍTULO 3	187.198,40
Capítulo 6	INVERSIONES REALES	
68201	CONSTRUCCION O COMPRA DE VIVIENDAS	31.764.722,66
	TOTAL CAPÍTULO 6	31.764.722,66
Capítulo 9	PASIVOS FINANCIEROS	
91300	AMORT. DE PTMOS RECIBIDOS A LARGO PLAZO EMPRESAS COMERC., INDUST. ER.IND.O FIN.NO PERT. AL SECTOR PU	3.372.629,88
	TOTAL CAPÍTULO 9	3.372.629,88
	TOTAL	36.301.200,78

PROGRAMA: 0111 DEUDA PUBLICA

SUBCONCEPTO	DESCRIPCIÓN	IMPORTE
Capítulo 3	GASTOS FINANCIEROS	
31004.00.0111	INTERESES DE PRESTAMOS Y OTRAS OPERACIONES FINANC. EN EUROS CONCEDIDOS POR EMPRESAS COMERCIALES, IND GENERAL SDAD. VIVIENDAS MALAGA	187.198,40
	TOTAL CAPÍTULO 3	187.198,40
Capítulo 9	PASIVOS FINANCIEROS	
91300.00.0111	AMORT. DE PTMOS RECIBIDOS A LARGO PLAZO EMPRESAS COMERC., INDUST. ER.IND.O FIN.NO PERT. AL SECTOR PU GENERAL SDAD. VIVIENDAS MALAGA	3.372.629,88
	TOTAL CAPÍTULO 9	3.372.629,88
	TOTAL 0111	3.559.828,28

PROGRAMA: 1524 SOCIEDAD MPAL DE LA VIVIENDA DE MALAGA SL

SUBCONCEPTO	DESCRIPCIÓN	IMPORTE
Capítulo 1	GASTOS DE PERSONAL	
13000.00.1524	RETRIBUCIONES BASICAS DEL PERSONAL LABORAL FIJO GENERAL SDAD. VIVIENDAS MALAGA	120.905,39
16000.00.1524	SEGURIDAD SOCIAL GENERAL SDAD. VIVIENDAS MALAGA	42.503,61
	TOTAL CAPÍTULO 1	163.409,00
Capítulo 2	GASTOS EN BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS	
22100.00.1524	ENERGIA ELECTRICA GENERAL SDAD. VIVIENDAS MALAGA	2.706,00
22101.00.1524	AGUA GENERAL SDAD. VIVIENDAS MALAGA	594,00
22402.00.1524	OTROS SEGUROS GENERAL SDAD. VIVIENDAS MALAGA	26.000,00
22500.00.1524	TRIBUTOS ESTATALES GENERAL SDAD. VIVIENDAS MALAGA	75.000,00
22502.00.1524	TRIBUTOS DE LAS ENTIDADES LOCALES GENERAL SDAD. VIVIENDAS MALAGA	265.000,00
22602.00.1524	PUBLICIDAD Y PROPAGANDA GENERAL SDAD. VIVIENDAS MALAGA	5.000,00
22799.00.1524	OTROS TRABAJOS REALIZADOS POR OTRAS EMPRESAS Y PROFESIONALES GENERAL SDAD. VIVIENDAS MALAGA	438.940,84
	TOTAL CAPÍTULO 2	813.240,84
Capítulo 6	INVERSIONES REALES	
68201.00.1524	CONSTRUCCION O COMPRA DE VIVIENDAS GENERAL SDAD. VIVIENDAS MALAGA	31.764.722,66
	TOTAL CAPÍTULO 6	31.764.722,66
	TOTAL 1524	32.741.372,50
	TOTAL	36.301.200,78



RESULTADO DE EXPLOTACIÓN			PRESUPUESTO 2025
EMPRESA :		SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MALAGA, S.L.	CÓDIGO: 1524
PARTIDA ECONOMICA	DESCRIPCIÓN DEL GASTO	IMPORTE	% INCREMENTO
13000	SUELDOS Y SALARIOS	120.905,39	
16000	SEGURIDAD SOCIAL	42.503,61	
16209	OTROS GASTOS SOCIALES	0,00	
20200	ALQUILERES	0,00	
21219	AMORT. INMOVILIZADO	30.625,84	
22000	MATERIAL DE OFICINA	0,00	
22100	ENERGÍA ELÉCTRICA	2.706,00	
22101	AGUA	594,00	
22199	OTROS SUMINISTROS	0,00	
22402	OTROS SEGUROS	26.000,00	
22500	IMPTO. SOCIEDADES	75.000,00	
22502	TRIBUTOS (IBI, PLUSVALIAS, IAE):	265.000,00	
	<i>IBI</i>	<i>50.000,00</i>	
	<i>PLUSVALÍA DE VENTAS</i>	<i>200.000,00</i>	
	<i>IAE (Impto. activ.econm.)</i>	<i>15.000,00</i>	
22602	PUBLICIDAD Y PROPAGANDA	5.000,00	
22700	LIMPIEZA	0,00	
22779	OTROS TRABAJOS REALIZADOS POR OTRAS EMPRESAS	438.940,84	
31004	GASTOS FINANCIEROS PRÉSTAMOS	187.198,40	
	Variac. Ex. Prod.Term. Y en curso: Venta Garnica y Maqueda	4.413.176,30	
68201	Coste Construcción (incluye gastos financieros Universidad)	31.764.722,66	
	Costes construcción (remanentes)	0,00	
	TOTAL GASTOS	37.372.373,04	
PARTIDA ECONOMICA	DESCRIPCIÓN DEL INGRESO	IMPORTE	
40100	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	0,00	
	OTROS INGRESOS PATRIM.: DERECHOS DE SUPERFICIE	100.000,00	
54100	RENTA DE INMUEBLES PRODUCTO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS	608.453,46	
59901	OTROS INGRESOS PATRIMON.POR VENTAS DE VVDAS, LOCALES Y APARCAMIENTOS. (Garnica y Maqueda)	3.928.024,66	
61900	ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS Y LOCALES DE NEGOCIO (Garnica y Maqueda)	2.376.512,91	
	VARIAC. EX. PROD.TERM. Y EN CURSO FAB: COSTE CONSTRUCCIÓN	31.764.722,66	
	VARIAC. EX. PROD.TERM. Y EN CURSO FAB: COSTE CONSTRUCCIÓN (REMANENTES)	0,00	
	IMPUTACIÓN SUBV. CAPITAL AYTO (VENTA GARNICA Y ALQUILERES)	334.000,00	
	TOTAL INGRESOS	39.111.713,69	



ESTADO COMPARATIVO DE LOS BALANCE DE SITUACIÓN - PRESUPUESTOS					PRESUPUESTO 2025
EMPRESA :		SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MALAGA, S.L.			CÓDIGO: 1524
ACTIVO			PASIVO		
CUENTAS	IMPORTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2025	IMPORTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2024	CUENTAS	IMPORTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2025	IMPORTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2024
INMOVILIZADO	95.214.662,11	60.897.507,29	CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS	34.462.848,66	32.723.508,01
EXISTENCIAS Y OBRA EN CURSO	678.512,54	5.825.050,11	SUBVENCIONES	31.847.203,34	28.121.025,34
CLIENTES	115.000,00	255.530,83	DEUDAS A LARGO PLAZO	45.432.677,12	41.350.307,00
DEUDORES Y GTOS. ANTICIPADOS	25.500,00	35.500,00	DEUDAS A CORTO PLAZO	550.000,00	351.138,34
SUBVENCIONES PDTES. COBRO	9.358.889,21	24.417.064,00	PROV. Y ACREEDORES	925.000,00	1.003.945,62
FIANZAS A LARGO PLAZO	181.157,45	104.657,45			
TESORERÍA	7.544.007,81	11.914.614,63			
DERECHOS DE SUPERFICIE	100.000,00	100.000,00			
TOTAL ACTIVO	113.217.729,12	103.549.924,31	TOTAL PASIVO	113.217.729,12	103.549.924,31



FLUJOS DE EFECTIVO	PRESUPUESTO
	2025
EMPRESA: SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MALAGA, S.L.	CÓDIGO: 1524
	IMPORTE
Tesorería a 31/12/2024	11.914.614,63
Pagos pendientes proveed y acreedores 2024	-1.003.945,62
cobros de la actividad del ejercicio:	6.912.991,03
<i>Venta Garnica y Maqueda</i>	<i>6.304.537,57</i>
<i>Cobro Alquileres</i>	<i>608.453,46</i>
pagos corrientes del ejercicio	-976.649,84
Pagos Cancelac. Hipotecas	-3.282.053,00
Devolución del capital de los préstamos	-90.576,88
Préstamos recibidos	17.425.543,36
Pago intereses	-187.198,40
Inmov. Material y existencias (inversiones)	-35.505.780,66
Cobro Subvenciones	11.962.666,39
<i>Subv. FPA Junta Andalucía (Parte Estatal)</i>	<i>2.437.009,39</i>
<i>Subv. FPA Junta Andalucía (Parte Autonom.)</i>	<i>497.025,51</i>
<i>Transf. Municipal GMU (PMS) 2025</i>	<i>624.120,00</i>
<i>Subv. Fondos Next Generation</i>	<i>8.404.511,49</i>
Tesorería a 31/12/2025	7.544.007,81



OTRA DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA		PRESUPUESTO 2025
SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MALAGA, S.L.		CÓDIGO: 1524
PRESTAMOS EN VIGOR	CUANTÍA A AMORTIZAR EN EL AÑO	IMPORTE PENDIENTE
TRIODOS BANK - C/ CALVO - 16 VP	21.707,75	659.103,11
CAIXABANK - C/ ZURBARÁN - 8 VP	9.006,59	381.240,88
CAIXABANK - C/ SAN RAFAEL - 7 VP	8.395,95	355.394,10
CAIXABANK - C/ GARNICA - 35 VP	3.282.053,00	-
CAJA RURAL DEL SUR C/ MAQUEDA - 24 VP	47.049,59	1.834.131,16
CAJA RURAL DEL SUR C/ GONZÁLEZ EDO - 4 VP	4.417,00	166.356,39
C/ ROSALEDA - 10 VP - SIN DEFINIR		1.280.000,00
BANCO EUROPEO DE INVERSIONES (BEI) R1 UNIVERSIDAD - 84 VP - CONCEDIDO	-	6.529.411,76
BEI R5 UNIVERSIDAD - 70 VP - CONCEDIDO	-	5.441.176,47
BEI R10 UNIVERSIDAD - 140 VP - CONCEDIDO	-	10.882.352,94
BEI R14 UNIVERSIDAD - 69 VP - CONCEDIDO	-	5.363.445,38
BEI R16 UNIVERSIDAD - 113 VP -CONCEDIDO	-	8.783.613,45
BEI URBANIZACIÓN SOLIVA OESTE- PRESOLICITUD	-	7.455.000,00
TOTAL	3.372.629,88	49.131.225,64
DIVIDENDOS		IMPORTE
CUANTÍA DE LOS DIVIDENDOS A REPARTIR:		0
• DIVIDENDOS ANTES DE LOS IMPUESTOS		0
• DIVIDENDOS DESPUÉS DE LOS IMPUESTOS		0
CUANTÍA DE LOS DIVIDENDOS CORRESPONDIENTES AL AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA		0
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA		100



Préstamos a concertar.

Se hace constar que la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga recoge en su Estado de Previsión de Ingresos y Gastos la necesidad de préstamos por importe de 41.280.000.-euros para acometer las obras de las promociones Avda. Rosaleda (10 vvdas), 1.280.000,00 euros y 40.000.000,00 euros para la promoción de 500 vp en el sector Soliva Oeste, en los próximos años 2025 a 2028, insertado expresamente en su plan anual y cuatrienal de inversiones.

A efectos de conocimiento de las Entidades Financieras, solicitamos se publique en el Edicto de Aprobación Definitiva del Presupuesto este importe con el fin de dar publicidad a la operación planteada conforme al artículo 52, del RD 2/2004 de marzo por el que se aprueba el TRLRHL, y al objeto de su publicidad a efectos de inclusión en Presupuesto.



MEMORIA DE OBJETIVOS A ALCANZAR Y RENTAS A OBTENER

PRESUPUESTO 2025

SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MÁLAGA, S.L.

El presupuesto para el ejercicio de 2025 se corresponde con el décimoquinto año de funcionamiento de la sociedad.

Dicho presupuesto se ha confeccionado conforme las siguientes hipótesis:

A) Se consigna un **Capital Social de 29.107.000.-euros**. El capital inicial era de 60.000.-euros; en 2012 se efectuó una ampliación de capital por importe de 26.423.000.-euros mediante una aportación no dineraria del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, socio único de la Sociedad, constituida por una serie de parcelas de su propiedad en el Sector SUP T-8 Universidad y al objeto de poder disponer de los solares para construir viviendas que justifican su objeto social; también en 2012 se efectuó una nueva ampliación de capital por importe de 432.000.-euros, mediante aportación del socio único de un solar en c/ Nosquera destinado también a la promoción de viviendas. Por último, en 2016, se ha realizado una nueva ampliación de capital, suscrito íntegramente por el Ayuntamiento por un importe de 2.192.000.-euros, consistente en la aportación de 5 solares sitos en c/ Zurbarán, c/ José María Garnica, c/ Camino de San Rafael, c/ Lázaro Carreter Maqueda y c/ Villazo Bajo, también destinados a la promoción pública de viviendas.

B) Por principio de prudencia se consideran todos los gastos previstos a la fecha de realización del presupuesto, sin perjuicio de que estos sean susceptibles de modificación posterior en función de la evolución de la actividad o de acuerdos y contratos posteriores; los costes directos se ajustarán a las posibles variaciones de la actividad. Igualmente los ingresos son una previsión efectuada en función de la marcha de la actividad, que puede variar con la evolución de las ventas y alquileres de las viviendas promovidas.

C) En cuanto al funcionamiento de la sociedad, ésta se dedica a la promoción de viviendas protegidas para su venta o alquiler. En el apartado de obras, distinguimos:

Ya están entregadas a sus arrendatarios las promociones de c/ **Calvo** (16 viviendas AOC), c/ **Camino de San Rafael** (7 viviendas AOC), c/ **Lingüista Lázaro de Carreter-Maqueda** (24 viviendas AOC), **Arquitecto Gonzalez Edo** (4 viviendas AOC), c/ **Zurbarán** (8 viviendas AOC), en el primer trimestre sde 2025 se prevé la entrega de la **R14 UNIVERSIDAD** (69 VP ALQUILER); por tanto, estas 6 promociones durante 2025 están en la situación de gestión de alquileres.

La promoción sita en c/ **Ingeniero José María Garnica** (35 viviendas), calificada en régimen general en venta, se prevé para principios de 2025 la finalización de las obras y la entrega de las viviendas a los compradores.

D) En los casos de la parcela en **Avda de la Rosaleda** para la construcción de 10 viviendas protegidas como en la parcela de **c/ Haití nº 4** (5 viviendas) cedida de forma



gratuita por el Ayuntamiento, se prevé para este ejercicio 2025 la suscripción del correspondiente préstamo hipotecario para Avda. Rosaleda y la licitación de las obras con el objetivo temporal de iniciar las mismas en el mismo 2025 Y 2026.

E) En cuanto a las 476 viviendas protegidas en alquiler en las 5 parcelas que conforman la **Fase I del SUP T-8 UNIVERSIDAD**: R1 (84 viviendas), R5 (70 viviendas), R10 (140 viviendas), R14 (69 viviendas) y R16 (113). A la vista de los avances de las obras, se ha estimado la terminación de la R14 en el primer trimestre de 2025 y ,a lo largo de 2026, la terminación de las promociones R1, R5, R10 y R16.

F) Respecto a **Fase II del SUP T.8 Universidad** (530 viviendas en arrendamiento), que recoge las promociones R3 (62 viviendas), R11 (175 viviendas), R12 (202 viviendas) y R15 (91 viviendas), para la construcción de estas 530 viviendas, la Sociedad Municipal de viviendas de Málaga, S.L. propietaria de estas 4 parcelas, licitó un derecho de superficie sobre las mismas cuyo adjudicatario resultó Lagoom Living Sánchez Blanca, S.L. Este derecho de superficie se suscribió en escritura pública en fecha 2 de agosto de 2023 por 75 años a canon 0. Obras que se encuentran al 35 % de media de producción. Las obras deben quedar terminadas para junio de 2026.

G) Se contemplan las inversiones necesarias para la puesta en marcha de la actuación **Soliva Oeste**, sector 100 % de adquisición municipal y 100 % de viviendas protegidas, donde se propone la promoción de 1.000 vp en régimen de alquiler, de las que 500 vp se promoverán directamente por la sociedad y otras 500 vp en colaboración público-privada mediante derecho de superficie de parcelas públicas de esta sociedad. En la inversión se prevé los gastos de urbanización y promoción residencial. Este sector cuenta con el planeamiento aprobado definitivamente y en tramitación el proyecto de urbanización y el de reparcelación.

Para la actuación Soliva Oeste, se prevé su inversión cifrada en 195 MM euros, de la que 106,50 MM euros serán de inversión pública, enfocada en la urbanización completa del sector y la promoción pública directa de 500 vp. Para la cual se está tramitando ante el BEI (Banco Europeo de Inversiones) una operación financiera de menos 40 MM euros para financiar la parte que esta sociedad debe afrontar de esta actuación, siendo el resto objeto de subvenciones europeas, estatales, autonómica y locales.

La diferencia hasta los 195 MM euros previstos de la operación, será financiando por el agente privado en la actuación público-privada que se contempla.

En el plan cuatrienal se representan la previsión de gastos de esta inversiones que se desarrollan para 106,50 MM euros: 2025: 7,455 MM euros; 2026 14,910 MM euros; 2027 41,913 MM euros y 2028 41,913 MM euros.



MEMORIA EXPLICATIVA DE ACTIVIDADES, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN

PRESUPUESTO 2025

SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MÁLAGA, S.L.

Los objetivos que se plantean para el ejercicio de 2025 son los siguientes:

A) En administración

- La promoción de 16 viviendas en c/ **Calvo**, destinadas al arrendamiento con opción a compra para jóvenes, se entregó en 2022.
- La promoción de 4 viviendas en c/ **Arquitecto González Edo**, destinadas al arrendamiento con opción a compra para jóvenes se entregó en 2022.
- La promoción de c/ **Lingüista Iázar de Carreter- Maqueda**, 24 viviendas, destinadas al arrendamiento con opción a compra para jóvenes se entregó en 2022.
- La promoción de c/ **Camino de San Rafael**, 7 viviendas, destinadas al arrendamiento con opción a compra para jóvenes se ha entregado en 2023.
- La promoción de c/ **Zurbarán**, 8 viviendas, destinadas al arrendamiento con opción a compra para jóvenes se ha entregado en abril de 2024.
- La promoción **R14 DE UNIVERSIDAD**, 69 viviendas, destinadas al arrendamiento se estima su entrega en el primer trimestre de 2025.

B) En fase de ejecución de las obras:

- Terminación de las obras y entrega de las viviendas de la promoción sita en c/ **Ingeniero José María Garnica**, 35 viviendas en venta.
- Iniciadas las obras y con previsión de acabar en 2025, de la **promoción R14 del SUP-T8 Universidad**, mientras que el resto de promociones de este barrio Universidad concluirán en 2026.

C) Pendiente de tramitación de la financiación y licitación de las obras con la finalidad de iniciarlas en 2025:

- c/ **Rosaleda**, 10 viviendas protegidas en venta, con una inversión prevista para 2025 de 96.000.-euros y una inversión total de 1.527.863,88.-euros. El gasto previsto para 2024 se financiará: 96.000.-euros con ventas (cantidades anticipadas de los compradores).
- c/ **Haití**, 5 viviendas protegidas en venta, con una inversión prevista para 2025 de 162.000 euros y una inversión total de 797.700,71.-euros. El gasto previsto para 2025 se financiará: 162.000 euros con ventas (cantidades anticipadas de los compradores y con remanentes de tesorería).



- Se contemplan las inversiones necesarias para la puesta en marcha de la actuación Soliva Oeste, sector 100 % de adquisición municipal y 100 % de viviendas protegidas, donde se propone la promoción de 1.000 vp en régimen de alquiler, de las que 500 vp se promoverán directamente por la sociedad y otras 500 vp en colaboración público-privada mediante derecho de superficie de parcelas públicas de esta sociedad. En la inversión se prevé los gastos de urbanización y promoción residencial. Este sector cuenta con el planeamiento aprobado definitivamente y en tramitación el proyecto de urbanización y el de reparcelación

Para la actuación Soliva Oeste, se prevé su inversión cifrada en 195 MM euros, de la que 106,50 MM euros serán de inversión pública, enfocada en la urbanización completa del sector y la promoción pública directa de 500 vp. Para la cual se está tramitando ante el BEI (Banco Europeo de Inversiones) una operación financiera de 40 MM euros para financiar la parte que esta sociedad debe afrontar de esta actuación, siendo el resto objeto de subvenciones europeas, estatales, autonómica y locales.

La diferencia hasta los 195 MM euros previstos de la operación, será financiando por el agente privado en la actuación público-privada que se contempla.

En el plan cuatrienal se representan la previsión de gastos de esta inversiones que se desarrollan para 106,50 MM euros: 2025: 7,455 MM euros; 2026 14,910 MM euros; 2027 41,913 MM euros y 2028 41,913 MM euros.

D) Derechos de Superficie

Para la constitución de los Derechos de Superficie para la construcción de 530 viviendas en la parcelas de Universidad R3 (62 vdadas), R11 (175 vdadas), R12 (202 vdadas) y R15 (91 vdadas) del SUP T-8 Universidad se formalizó un plan financiero de imputación anual para la reconstrucción de valor de reversión a los 75 años de las 4 promociones construidas que supone una imputación anual de 100.000,00.-euros en el activo y un ingreso de la actividad por ese importe cada año.



PLAN ANUAL DE ACTUACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN (SIN REMANENTES)												PRESUPUESTO 2025	
EMPRESA : SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MALAGA, S.L.											CÓDIGO: 1524		
DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN DE LA INVERSIÓN	VVDAS	IMPORTE	RECURSOS AJENOS										
			APLICADO	CUANTÍA	DESCRIP	CUANTÍA	DESCRIP.(1)	CUANTÍA PARTE ESTATAL	CUANTÍA PARTE AUTONÓMICA	DESCRIP	CUANTÍA	DESCRIP.(2)	CUANTÍA
GARNICA	35	300.000,00	VENTAS	300.000,00	PRÉSTAMO								
C/ ROSALEDA	10	96.000,00	VENTAS	96.000,00	PRÉSTAMO								
C/ HAITÍ	5	162.000,00	VENTAS	162.000,00	PRÉSTAMO								
R1 UNIVERSIDAD	84	3.822.384,04	VENTAS	352.078,44	PRÉSTAMO	1.325.603,85	SUBV FPA JUNTA ANDALUCÍA	404.056,16	219.685,28	TRANSF MPAL GMU (PMS) 2025	46.809,00	SUBV. FONDOS NEXT GENERATION	1.474.151,31
R5 UNIVERSIDAD	70	5.006.268,48	VENTAS	444.451,25	PRÉSTAMO	2.602.624,98	SUBV FPA JUNTA ANDALUCÍA	510.066,07	277.340,23	TRANSF MPAL GMU (PMS) 2025	41.379,16	SUBV. FONDOS NEXT GENERATION	1.130.406,79
R10 UNIVERSIDAD	140	7.291.721,22	VENTAS	469.370,76	PRÉSTAMO	3.356.285,11	SUBV FPA JUNTA ANDALUCÍA	713.678,20		TRANSF MPAL GMU (PMS) 2025	262.130,40	SUBV. FONDOS NEXT GENERATION	2.490.256,75
R14 UNIVERSIDAD	69	343.685,71	VENTAS	83.241,71	PRÉSTAMO		SUBV FPA JUNTA ANDALUCÍA	95.530,77		TRANSF MPAL GMU (PMS) 2025	44.499,75	SUBV. FONDOS NEXT GENERATION	120.413,48
R16 UNIVERSIDAD	113	7.287.663,21	VENTAS	469.370,76	PRÉSTAMO	2.686.029,42	SUBV FPA JUNTA ANDALUCÍA	713.678,19	-	TRANSF MPAL GMU (PMS) 2025	229.301,69	SUBV. FONDOS NEXT GENERATION	3.189.283,16
SOLIVA OESTE	500	7.455.000,00	VENTAS		PRÉSTAMO	7.455.000,00	SUBV FPA JUNTA ANDALUCÍA			TRANSF MPAL GMU (PMS) 2025		SUBV. FONDOS NEXT GENERATION	
TOTALES	1.026	31.764.722,66		2.376.512,91		17.425.543,36		2.437.009,39	497.025,51		624.120,00		8.404.511,49

(1) SUBVENCIONES FOMENTO PARQUE ALQUILER JUNTA DE ANDALUCÍA. (2) SUBVENCIONES FONDOS NEXT GENERATION



PLAN ANUAL DE ACTUACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN (CON REMANENTES)													PRESUPUESTO 2025				
EMPRESA : SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MALAGA, S.L.													CÓDIGO: 1524				
DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN DE LA INVERSIÓN	VVDAS	IMPORTE	FINANCIACIÓN														
			RECURSOS PROPIOS				RECURSOS AJENOS										
			APLICAD O	CUANTÍA	APLICAD O	CUANTÍA	DESCRIP	CUANTÍA	DESCRIP.(1)	CUANTÍA PARTE ESTATAL	CUANTÍA PARTE AUTONÓMIC	DESCRIP	CUANTÍA	DESCRIP.(2)	CUANTÍA		
GARNICA	35	300.000,00	TESORERÍA		VENTAS	300.000,00	PRÉSTAMO										
C/ ROSALEDA	10	96.000,00	TESORERÍA		VENTAS	96.000,00	PRÉSTAMO										
C/ HAITÍ	5	162.000,00	TESORERÍA		VENTAS	162.000,00	PRÉSTAMO										
R1 UNIVERSIDAD	84	4.557.384,04	TESORERÍA	735.000,00	VENTAS	352.078,44	PRÉSTAMO	1.759.507,65	SUBV FPA JUNTA ANDALUCÍA	404.056,16	82.406,83	TRANSF MPAL GMU (PMS) 2025	110.138,75	SUBV. FONDOS NEXT GENERATION	1.483.149,08		
R5 UNIVERSIDAD	70	5.753.268,48	TESORERÍA	747.000,00	VENTAS	444.451,25	PRÉSTAMO	1.466.256,38	SUBV FPA JUNTA ANDALUCÍA	510.066,07	104.027,44	TRANSF MPAL GMU (PMS) 2025	91.782,29	SUBV. FONDOS NEXT GENERATION	1.235.957,57		
R10 UNIVERSIDAD	140	8.051.721,22	TESORERÍA	760.000,00	VENTAS	469.370,76	PRÉSTAMO	2.932.512,80	SUBV FPA JUNTA ANDALUCÍA	713.678,20	145.553,92	TRANSF MPAL GMU (PMS) 2025	183.564,58	SUBV. FONDOS NEXT GENERATION	2.471.915,14		
R14 UNIVERSIDAD	69	1.078.685,71	TESORERÍA	735.000,00	VENTAS	83.241,71	PRÉSTAMO	1.445.309,88	SUBV FPA JUNTA ANDALUCÍA	95.530,77	19.483,40	TRANSF MPAL GMU (PMS) 2025	90.471,12	SUBV. FONDOS NEXT GENERATION	1.218.301,03		
R16 UNIVERSIDAD	113	8.051.721,21	TESORERÍA	764.058,00	VENTAS	469.370,76	PRÉSTAMO	2.366.956,65	SUBV FPA JUNTA ANDALUCÍA	713.678,19	145.553,92	TRANSF MPAL GMU (PMS) 2025	148.163,26	SUBV. FONDOS NEXT GENERATION	1.995.188,67		
SOLIVA OESTE	500	7.455.000,00	TESORERÍA		VENTAS		PRÉSTAMO	7.455.000,00	SUBV FPA JUNTA ANDALUCÍA			TRANSF MPAL GMU (PMS) 2025		SUBV. FONDOS NEXT GENERATION			
TOTALES	1.026	35.505.780,66		3.741.058,00		2.376.512,91		17.425.543,36		2.437.009,39	497.025,51		624.120,00		8.404.511,49		

(1) SUBVENCIONES FOMENTO PARQUE ALQUILER JUNTA DE ANDALUCÍA. (2) SUBVENCIONES FONDOS NEXT GENERATION



PLAN CUATRIENAL DE ACTUACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN														
EMPRESA:	SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MALAGA, S.L.													
DESCRIPCIÓN	AÑO 2025							AÑO 2026						
DE LA INVERSIÓN	IMPORTE	FINANCIACIÓN						IMPORTE	FINANCIACIÓN					
		R. PROPIOS	R. AJENOS (PTMO)	SUBV FPA JUNTA PARTE ESTATAL	SUBV FPA JUNTA PARTE AUTONÓMICA	TRANSF MPAL GMU (PMS)	SUBV. FONDOS NEXT GENERATION		R. PROPIOS	R. AJENOS (PTMO)	SUBV FPA JUNTA PARTE ESTATAL	SUBV FPA JUNTA PARTE AUTONÓMICA	TRANSF MPAL GMU (PMS)	SUBV. FONDOS NEXT GENERATION
GARNICA 35 VP	300.000,00	300.000,00	-	-	-	-	-							
C/ ROSALEDA - 10 VP	96.000,00	96.000,00	-	-	-	-	-	1.304.000,00	250.000,00	1.054.000,00				
C/ HAITÍ - 5 VP	162.000,00	162.000,00	-	-	-	-	-	635.500,00	165.000,00	470.500,00				
R1 UNIVERSIDAD - 84 VP	3.822.384,04	352.078,44	1.759.507,65	404.056,16	82.406,83	110.138,75	1.483.149,08	-						
R5 UNIVERSIDAD - 70 VP	5.006.268,48	444.451,25	1.466.256,38	510.066,07	104.027,44	91.782,29	1.235.957,57	1.745.455,00		1.061.510,00				683.945,00
R10 UNIVERSIDAD - 140 VP	7.291.721,22	469.370,76	2.932.512,80	713.678,20	145.553,92	183.564,58	2.471.915,14	3.065.525,00		2.152.708,00	598.057,00			314.760,00
R14 UNIVERSIDAD - 69 VP	343.685,71	83.241,71	1.445.309,88	95.530,77	19.483,40	90.471,12	1.218.301,03	-						
R16 UNIVERSIDAD - 113 VP	7.287.663,21	-	2.366.956,65	-	-	-	-	3.955.828,00		2.434.434,00	457.527,00			1.063.867,00
SOLIVA OESTE	7.455.000,00		7.455.000,00					14.910.000,00		14.910.000,00				
TOTALES:	31.764.722,66	1.907.142,16	17.425.543,36	1.723.331,20	351.471,59	475.956,74	6.409.322,82	25.616.308,00	415.000,00	22.083.152,00	1.055.584,00	0,00	0,00	2.062.572,00



PLAN CUATRIENAL DE ACTUACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN												
EMPRESA:	SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MALAGA, S.L.											
DESCRIPCIÓN DE LA INVERSIÓN	AÑO 2027						AÑO 2028					
	IMPORTE	FINANCIACIÓN					IMPORTE	FINANCIACIÓN				
		R. PROPIOS	R. AJENOS (PTMO)	SUBV FPA JUNTA ANDALUCÍA	TRANSF MPAL GMU (PMS)	SUBV. FONDOS NEXT GENERATION		R. PROPIOS	R. AJENOS (PTMO)	SUBV FPA JUNTA ANDALUCÍA	TRANSF MPAL GMU (PMS)	SUBV. FONDOS NEXT GENERATION
SOLIVA OESTE	41.913.665,88	0,00	17.635.000,00	24.278.665,88	0,00	0,00	41.913.665,88	0,00	0,00	3.105.997,63	11.182.668,25	27.625.000,00
TOTALES	41.913.665,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.913.665,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



PRESUPUESTO 2025

SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MÁLAGA, S.L.

MEMORIA

La Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, S.L. (en adelante, la Sociedad) es una entidad mercantil de capital íntegramente municipal constituida en 2011.

El objeto social de la Sociedad 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 la integración social. Estas actividades las desarrollará al amparo de la competencia en la promoción y gestión de viviendas del Excmo. Ayuntamiento de Málaga siendo un ente instrumental para ello. Las viviendas promovidas y los locales y garajes anejos a las mismas podrán ser enajenados o arrendados.

El presente presupuesto se articula tomando como punto de partida los datos contenidos en la Memoria de la Comisión Técnica, redactada en el momento de su constitución, actualizados con la experiencia obtenida en los ejercicios que la Sociedad lleva en funcionamiento. Estos datos han servido de base para la elaboración de los distintos documentos que componen este Presupuesto para el ejercicio 2025.

Así, para la elaboración del mismo se ha partido de una serie de hipótesis basadas en la realidad económica del sector de actividad de la Sociedad en la actualidad y de los datos ya conocidos en el momento de la elaboración del Presupuesto.

Presentamos un presupuesto de **36.301.200,78.-euros**.

Además, se contiene documentación complementaria que incluye los préstamos a concertar; esto es debido a la obligatoriedad legal de publicidad del 100% de los créditos hipotecarios, conforme lo regulado en el artículo 52, del RDL 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el TRLRHL, al objeto de tramitar las autorizaciones de crédito ante entidades financieras para poder financiar la construcción de viviendas protegidas, sin perjuicio de su no ejecución que podrá ser en este ejercicio o posterior.

A los efectos de publicidad, para la posterior tramitación de la autorización de crédito correspondiente, se incorporan en las fichas "Otra documentación complementaria" del Presupuesto el 100% de la financiación bancaria que se estima necesaria para la construcción de la promoción de: por un lado 10 vp en régimen de propiedad con calificación permanente en Avenida de la Rosaleda, y por el otro 500 vp en régimen de alquiler en el sector Soliva Oeste.



GASTOS:

Se ha tenido en cuenta unos GASTOS que ascienden a la cifra de **36.301.200,78.-euros**, con el siguiente desglose:

1.- Gastos de la actividad.

De acuerdo con el principio de prudencia, se han considerado todos los gastos previstos a la fecha de realización del Presupuesto. Se han ajustado los importes de los capítulos de gastos de personal y gastos corrientes con respecto al presupuesto del ejercicio anterior. No obstante, estas partidas podrán ser susceptibles de modificación posterior, en función de la evolución de la actividad, o por la consecución de acuerdos o contratos posteriores, ascendiendo a un total de **1.163.848,24.- euros**.

Se prevén las siguientes partidas de gasto:

- Gastos de personal: 163.409,00.-euros.
- Gastos en bienes corrientes y servicios: 813.240,84.-euros.
- Gastos financieros: 187.198,40.-euros.

2.- Inversiones

Las inversiones previstas para el ejercicio, con homogeneidad de criterio a lo expuesto, ascienden a la cifra de **31.764.722,66.-euros**, que se emplearán en:

- Terminación y entrega de la promoción en c/ Ingeniero José María Garnica (35 viviendas protegidas en régimen general de ventas).
- En relación con las promociones en Avenida de la Rosaleda con 10 viviendas protegidas, respectivamente, se prevé la concertación de los préstamos hipotecarios para su financiación y licitación de las obras durante 2025.
- Se prevé la licitación de las obras e inicio de ellas para la promoción de 5 viviendas en la calle Haití, con destino a viviendas protegidas en venta del régimen precio limitado. Financiado con fondos propios.
- En cuanto a la Fase I de SUP T-8 Universidad, las promociones R1 (84 viviendas), R5 (70 viviendas), R10 (140 viviendas), R14 (69 viviendas) y R16 (113 viviendas), están en todos los casos las obras avanzadas, y conforme a la previsiones de ejecución se estima que se podrán terminar las obras de las R14 en el semestre de 2025, respectivamente; y en 2026 se estima la terminación de las obras de las promociones R10 y R5.
- Se contemplan las inversiones necesarias para la puesta en marcha de la actuación Soliva Oeste, sector 100 % de adquisición municipal y 100 % de viviendas protegidas, donde se propone la promoción de 1.000 vp en régimen de alquiler, de las que 500 vp se promoverán por la sociedad y otras 500 vp en colaboración público-privada mediante derecho de superficie de parcelas públicas de esta sociedad. En la inversión se prevé los gastos de urbanización y promoción residencial. Este sector cuenta con el planeamiento aprobado definitivamente y en tramitación el proyecto de urbanización y el de

reparcelación. Para el presupuesto 2025 se incorpora en la previsión de gastos 7.455.000,00 euros para hacer frente a los gastos de honorarios profesionales de los técnicos redactores de los proyectos de urbanización necesarios y el eventual inicio de las obras de urbanización y otros gastos de gestión.

3.- Amortización de préstamos. Se prevé amortizar préstamos durante 2025 por importe de **3.372.629,88.-euros**.

En 2022 se entregaron a sus arrendatarios las promociones de González Edo (4 VP), Calvo (16 VP) y Maqueda (24 VP). Estas 3 promociones están actualmente en gestión de alquiler. En 2023 se entregó la promoción de Camino de San Rafael (7 viviendas), entrando en gestión de alquiler. La promoción Zurbarán (8 viviendas) se ha entregado en abril de 2024, encontrándose también en gestión de alquiler. Durante 2024 se han vendido la totalidad de los inmuebles de la promoción Villazo Bajo (38 viviendas). A principios de 2025 se prevé la venta de la promoción Garnica (35 viviendas).

INGRESOS

Los ingresos de la actividad también son una previsión efectuada en función de la evolución de la actividad, que puede variar con la evolución de las ventas y arrendamientos de las viviendas promovidas. Los costes directos se ajustarán a las posibles variaciones de la actividad.

De acuerdo con lo anterior, se ha tenido en cuenta unos ingresos que ascienden a la cifra de **36.301.200,78.-euros**, con el siguiente desglose:

1- Ventas y Arrendamientos. -

De estos ingresos se prevé que provengan del arrendamiento y venta de viviendas la cantidad de **6.912.991,03.-euros**.

En concreto se propone y contiene este presupuesto ingresos procedentes de la venta de las viviendas de la promoción Garnica (35 viviendas protegidas); 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), Arquitecto González Edo (4 vp) y de la promoción R14 del sector/barrio "Universidad".

2- Disposición de préstamos. -

La cantidad de **17.425.543,36.- euros** de disposiciones de préstamos para la construcción de las promociones 10 vvdas Rosaleda y las 476 vvdas del SUP T.8 Universidad (R1 (84 vvdas), R5 (70 vvdas), R10 (140 vvdas), R14 (69 vvdas) y R16 (113 vvdas)); promociones estas que se prevén inicien o continúen su edificación en este ejercicio según sus diferentes fases promocionales. Además, para la actuación Soliva Oeste, se prevé su inversión cifrada en 195 MM euros, de la que 106,50 MM euros serán de inversión pública para la urbanización completa del sector y la promoción pública directa de 500 vp. Para la cual se está tramitando ante el BEI (Banco Europeo de



Inversiones) una operación financiera de 40 MM euros para financiar la parte que esta sociedad debe afrontar de esta actuación, siendo el resto objeto de subvenciones europeas, estatales, autonómica y locales.

3- Aportación municipal.

Se han incluido **624.120,00.-euros** de aportación municipal (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.

4- Subvención Estado/Junta

Asimismo, se han consignado para 2025 ingresos por importe de **2.934.034,90.- euros** (2.437.009,39-euros de parte estatal y 497.025,51.- euros la parte autonómica) en concepto de Subvenciones tramitadas con la Junta de Andalucía para la construcción de las promociones de la Fase I Universidad (R1, R5, R10, R14 y R16) con un total de 476 viviendas.

5.- Subvenciones Next Generation

Respecto a la construcción de 476 viviendas de protección pública energéticamente eficientes con destino a alquiler en 5 actuaciones a través de la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, y en relación con la ejecución de los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del plan de recuperación, transformación y resiliencia, en este apartado, **para 2025** se ha consignado la cantidad de **8.404.511,49.-euros** (1.474.151,31.-euros para la R1; 1.295.135,23.-euros para la R5; 2.490.256,75.-euros para la R10; 1.130.406,79.-euros para la R14; y 2.014.561,41-euros para la R16, como importes de ingresos procedentes de este concepto de subvenciones con cargo a los fondos Next Generation.

Así, **para el presupuesto de 2025** se contemplan la promoción en sus diferentes fases de actuación de un total de 1.115 vp:

A) Promociones terminadas en gestión de alquiler: 128 viviendas

Calvo 16 VP

Arquitecto González Edo 4 VP

Maqueda 24 VP

Zurbarán 8 VP

San Rafael 7 VP

R14 Universidad con 69 VP

B) Promociones en fase de ejecución de obras: 442 viviendas

Garnica 35 VP (cuya terminación y venta se ha estimado para principios de 2025)

Universidad 407 viviendas (R1-84, R5-70, R10-140, R14-69 y R16-113).



C) Promociones a tramitar: 15 viviendas

Avda. Rosaleda 10 VP

Haití 5 VP

D) Promociones en construcción diferida por constitución de Derechos de Superficie: 530 viviendas.

Universidad Fase II, 530 viviendas en alquiler, en colaboración Público-Privada con subvenciones de los Fondos Next Generation en las parcelas R3 (62 vvdas), R11 (175 vvdas), R12 (202 vvdas y R15 (91 vvdas).

E) Promociones en fase de estudio para la construcción de viviendas protegidas: 1.000 viviendas.

Se contemplan las inversiones necesarias para la puesta en marcha de la actuación Soliva Oeste, sector 100 % de adquisición municipal y 100 % de viviendas protegidas, donde se propone la promoción de 1.000 vp en régimen de alquiler, de las que 500 vp se promoverán por la sociedad y otras 500 vp en colaboración público-privada mediante derecho de superficie de parcelas públicas de esta sociedad. En la inversión se prevé los gastos de urbanización y promoción residencial. Este sector cuenta con el planeamiento aprobado definitivamente y en tramitación el proyecto de urbanización y el de reparcelación.

En Málaga a la fecha de la firma electrónica
EL DIRECTOR GERENTE

Firmado electrónicamente por José María López Cerezo

52574200H
JOSE MARIA
LÓPEZ (R:
B93111557)

Firmado digitalmente
por 52574200H JOSE
MARIA LÓPEZ (R:
B93111557)
Fecha: 2024.11.12
11:32:10 +01'00'



ANEXO DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO PRESUPUESTO 2025

SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MÁLAGA

La Sociedad Municipal de viviendas de Málaga, S.L., 100% municipal, y con objeto social la promoción, gestión y construcción de viviendas protegidas, se constituye en 2011 con un capital social de 60.000.-euros aportados por el Excmo. Ayuntamiento de Málaga en 60 participaciones de 1.000 euros nominales (número de 1 a 60). Posteriormente, se suceden 3 ampliaciones de capital que suscribe el Excmo. Ayuntamiento de Málaga aportando parcelas del Patrimonio Municipal de Suelo (Patrimonio Público de Suelo), en adelante PMS, con la finalidad de la promoción de viviendas protegidas, como sigue:

A) PARCELAS PMS APORTADAS POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA COMO APORTACIÓN NO DINERARIA AL CAPITAL SOCIAL

I- En escritura pública de fecha 11 de enero de 2012, amplía el Capital Social de la Sociedad en **26.423.000,00.-euros**, representadas en 26.423 participaciones (números de 61 a 26.483) de titularidad del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, y por aportación no dineraria de este de las siguientes parcelas y con las siguientes valoraciones:

- 1.- 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 con un valor de 2.172.508,17 euros.
- 2.-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 con un valor de 2.009.087,19 euros.
- 3.-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 con un valor de 1.923.559,35 euros.
- 4.-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 con un valor de 3.881.683,22 euros.
- 5.-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 con un valor de 4.314.925,15 euros.
- 6.-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 con un valor de 4.768.662,06 euros.
- 7.-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 con un valor de 2.157.619,61 euros.
- 8.-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 con un valor de 2.485.108,51 euros.
- 9.-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 con un valor de 2.709.846,74 euros.

II) En escritura pública de fecha 14 de agosto de 2012, ampliación del Capital Social de la Sociedad en **432.000,00.-euros**, materializadas en 432 participaciones (números de 26.484 a 26.915) de titularidad del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, y por aportación no dineraria de este de la siguiente parcela y con la siguiente valoración:



1.- Finca urbana, de uso residencial, sita en la calle Nosquera, 17, integrada en la UE-32 del PEPRI Centro por valor de 432.000,00 euros.

III) En escritura pública de fecha 28 de junio de 2016, última ampliación de capital en **2.192.000,00.-euros** (2.192 participaciones números de 26.916 a 29.107, titular el Excmo. Ayuntamiento de Málaga), por aportación no dineraria de las siguientes parcelas y con las siguientes valoraciones:

- 1.-Parcela del SUNP-LE 4 "Villazo Bajo", con un valor de 656.000,00 euros.
- 2.-Parcela R-3 de la UE-PD.5 "San Miguel", C/ Zurbarán nº25, con un valor de 93.000,00 euros.
- 3.-Parcela sita en Avenida Ingeniero José María Garnica nº 10, con un valor de 793.000 euros.
- 4.-Parcela R-2 del SUP-CA.3 "Maqueda", C/ Lingüista Lázaro de Carreter nº 8, con un valor de 502.000 euros.
- 5.-Parcela R-4 de la UE-P.3 "San Rafael", Camino de San Rafael nº 54, con un valor de 148.000,00 euros.

Como conclusión, la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, S.L., tiene un Capital Social (CS) de 29.107.000.-euros, de los cuales por aportaciones de PMS son 29.047.000.-euros que residen en las participaciones números de 61 a 29.107, de 1.000.-euros nominales cada una.

B) PARCELA PMS CEDIDA POR EL AYUNTAMIENTO.

En escritura pública de fecha 22 de julio de 2020, se formaliza la cesión gratuita de una parcela PMS del Ayuntamiento a la Sociedad en de la parcela urbana sita en c/ Haití nº 4 (nº 2 en el Registro de la Propiedad) con un valor de 88.162,34.-euros.

C) DOTACIONES DE RESERVAS POR BENEFICIOS NO DISTRIBUÍDOS.

En relación con el rendimiento producido por el CS y conforme las Cuentas Anuales de 2023 aprobadas por la Junta General el 16 de mayo de 2024, se dotan Reservas (legal y voluntaria) por importe total de 1.820.348,55.-euros. por beneficios no distribuidos de 2023, lo que sumado a las Reservas dotadas anteriormente, asciende a 3.576.217,84.-euros. De estas reservas, 3.569.065,40.-euros serían rendimientos imputables a las participaciones del Excmo. Ayuntamiento de Málaga por aportaciones de parcelas con consideración de PMS.

D) SUBVENCIONES MUNICIPALES PMS TRAMITADAS CON LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO.

Para el ejercicio 2020 se consignó una subvención por la Gerencia Municipal de Urbanismo financiada con Patrimonio Municipal de Suelo por importe de 684.954,38.- de la que a fecha de la elaboración del presente informe, se ha dispuesto:



CONCEPTO	IMPUTADO HASTA 09/10/2024	SALDO A 09/10/2024
C/ CALVO – 16 VP	108.729,29 €	-
C/ ZURBARÁN – 8 VP	126.636,62 €	-
C/ SAN RAFAEL – 7 VP	261.076,67 €	-
C/ VILLAZO BAJO – 38 VP	33.169,32 €	8.407,09 €
C/ GARNICA – 35 VP	10.419,77 €	18.931,48 €
C/ ROSALEDA – 10 VP	4.151,50 €	16.131,01 €
C/ HAITÍ – 5 VP	2.735,56 €	5.496,44 €
R1 UNIVERSIDAD – 84 VP	16.800,00 €	-
R5 UNIVERSIDAD – 70 VP	12.185,65 €	2.665,55 €
R10 UNIVERSIDAD – 140 VP	20.593,29 €	8.638,71 €
R14 UNIVERSIDAD – 69 VP	10.372,81 €	883,19 €
R15 UNIVERSIDAD-91 VP	130,43 €	
R16 UNIVERSIDAD - 113 VP	10.619,09 €	6.180,91 €
TOTALES	617.620,00 €	67.334,38 €

Asimismo, para la financiación de las promociones del SUP T-8 Universidad (R1, R5, R10, R14, R16) lo siguiente:

1.- Para el ejercicio 2021, la cantidad de 50.000.- euros en las promociones del SUP T-8 Universidad (R1, R5, R10, R14 y R16) de la que se ha dispuesto, para el pago de intereses (semestrales) de la primera disposición del préstamo que financia las promociones de Universidad precitadas.

PROMOCIÓN	PAGADO 2021/2022
R1 UNIVERSIDAD - 84 VP	10.302,73
R5 UNIVERSIDAD - 70 VP	7.154,92
R10 UNIVERSIDAD - 140 VP	14.437,27
R14 UNIVERSIDAD - 69 VP	8.025,27
R16 UNIVERSIDAD - 113 VP	10.079,81
TOTAL	50.000,00

2.- Para el ejercicio de 2022, se financió la cantidad 91.108,05 €, de la que se ha dispuesto 90.934,38.- euros. A fecha de 9 de octubre de 2024 quedan pendiente de disponer 248,67 €.

PROMOCIÓN	PAGADO 2022/2023
R1 UNIVERSIDAD - 84 VP	3.657,72
R5 UNIVERSIDAD - 70 VP	18.762,63
R10 UNIVERSIDAD - 140 VP	32.519,67
R14 UNIVERSIDAD - 69 VP	23.759,61
R16 UNIVERSIDAD - 113 VP	12.234,75
TOTAL	90.934,38

3.- En 2023, se financió 634.737,25 euros disponiéndose en su totalidad de dicho importe durante el ejercicio.

PROMOCIÓN	TOTAL 2023
R1 UNIVERSIDAD - 84 VP	33.774,83
R5 UNIVERSIDAD - 70 VP	46.394,42



R10 UNIVERSIDAD - 140 VP	342.219,62
R14 UNIVERSIDAD - 69 VP	139.574,77
R16 UNIVERSIDAD - 113 VP	72.773,61
TOTAL	634.737,25

4.- Para el ejercicio 2024 se han financiado 1.500.000 euros .- de los cuales se están haciendo disposiciones para el pago de las liquidaciones semestrales de intereses por el préstamo del BEI.

PROMOCIÓN	DEL 1/1/2024 AL 9/10/2024
R1 UNIVERSIDAD - 84 VP	60.647,40
R5 UNIVERSIDAD - 70 VP	42.917,29
R10 UNIVERSIDAD - 140 VP	88.559,99
R14 UNIVERSIDAD - 69 VP	132.757,07
R16 UNIVERSIDAD - 113 VP	88.612,15
TOTAL	413.493,90

5.- Para el ejercicio 2025 se contempla **624.120,00.-euros** de aportación municipal (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.

E) SITUACIÓN DE PMS CON ORIGEN EN INGRESOS PROPIOS DE LA SOCIEDAD (RESIDEN EN LA CUENTA DE UNICAJA 9185)

PMS DE LA SOCIEDAD INGRESOS PROPIOS 2024 (HASTA 30/09/2024)				
AÑO		INGRESO	GASTO	SALDO
2024	SALDO INICIAL 2024 (anexo PMS presupuesto 2024)			438.097,37 €
2024	322. HERYSAN (Rev. Precios maqueda)		140.344,21 €	297.753,16 €
2024	VILLAZO 1T2024 (1VVDA)	11.624,71 €		309.377,87 €
2024	VTA CALVO 1 PARKING 1T2024	810,05 €		310.187,92 €
2024	ALQUILER CALVO 1T2024	1.308,99 €		311.496,91 €
2024	ALQUILER EDO 1T2024	131,27 €		311.628,18 €
2024	ALQUILER MAQUEDA 1T2024	2.820,82 €		314.449,00 €
2024	ALQUILER SAN RAFAEL 1T2024	5.123,54 €		319.572,54 €
2024	INTERESES PMS 9185 MARZO	497,12 €		320.069,66 €
2024	INTERESES PMS 9185 ABRIL	530,20 €		320.599,86 €
2024	INTERESES PMS 9185 MAYO	543,83 €		321.143,69 €
2024	164. UTE GARNICA (REV. PREC. CERTIF 1)		321.143,69 €	0,00 €
2024	INTERESES PMS 9185 JUNIO	531,49 €		531,49 €
2024	ALQUILER CALVO 2T2024	1.367,58 €		1.899,07 €
2024	ALQUILER EDO 2T2024	163,11 €		2.062,18 €



2024	ALQUILER MAQUEDA 2T2024	2.807,11 €		4.869,29 €
2024	ALQUILER CN SAN RAFAEL 2T2024	4.727,93 €		9.597,22 €
2024	ALQUILER ZURBARAN 2T2024	3.807,10 €		13.404,32 €
2024	INTERESES PMS 9185 JULIO	14,98 €		13.419,30 €
2024	INTERESES PMS 9185 AGOSTO	15,15 €		13.434,45 €
2024	ALQUILER CALVO 3T2024	1.297,15 €		14.731,60 €
2024	ALQUILER EDO 3T2024	133,57 €		14.865,17 €
2024	ALQUILER MAQUEDA 3T2024	3.196,17 €		18.061,34 €
2024	ALQUILER CN SAN RAFAEL 3T2024	3.583,92 €		21.645,26 €
2024	ALQUILER ZURBARAN 3T2024	3.971,07 €		25.616,33 €
2024	INTERESES PMS 9185 SEPTIEMBRE	14,74 €		25.631,07 €

En Málaga a la fecha de la firma electrónica

EL DIRECTOR GERENTE

Firmado electrónicamente por José María López Cerezo

52574200H
JOSE MARIA
LÓPEZ (R:
B93111557)

Firmado digitalmente
por 52574200H JOSE
MARIA LÓPEZ (R:
B93111557)
Fecha: 2024.11.12
11:32:47 +01'00'



ANEXO DE PERSONAL DEL PROYECTO DE PRESUPUESTO DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MÁLAGA, S.L. PARA EL EJERCICIO 2025.

PRIMERO.- El Anexo de Personal, es el documento que debe cuantificar concretamente la plantilla y relacionarla con las correspondientes partidas presupuestarias, en el que se relacionen y valoren los puestos de trabajo existentes en la misma, de forma que se dé la oportuna correlación con los créditos para los Gastos de Personal incluidos en el Capítulo 1 del Presupuesto de dicha SMVM”.

SEGUNDO.- En el **proyecto de Presupuesto para el ejercicio 2025**, el importe del capítulo 1 asciende a **163.409,00.- euros**, que entendemos suficiente previsión económica para hacer frente al pago de los haberes de personal para la anualidad 2025.

Esta cifra supone un incremento de 5,11% sobre las retribuciones para 2025, cuyo origen obedece a los siguientes motivos:

a) Se debe tener en cuenta la previsión de un incremento del 0,5 % vinculado al IPC armonizados de 2023 y 2024, siempre que el mismo supere el 6%, (Dicho incremento se ha hecho efectivo en la nómina del mes de octubre de 2023, en aplicación de lo previsto en el artículo 19. Dos.2.a) de la Ley 31/2022, de 23 de diciembre).

b) Incremento vinculado a la evolución del Producto Interior Bruto (PIB) nominal en el año 2024. Si el incremento del PIB nominal igualase o superase el estimado por el Gobierno en el cuadro macroeconómico que acompaña a la elaboración de la presente ley de Presupuestos, se aplicará un aumento retributivo complementario del 0,5 por ciento.

A estos efectos, una vez publicados por el INE los datos de avance del PIB de 2024, se aprobará la aplicación de este incremento mediante Acuerdo del Consejo de Ministros, que se publicará en el BOE.

c) Incremento salarial previsto para el año 2025 del 2%.

TERCERO.- Respecto a la plantilla para el ejercicio 2025, cuya propuesta se eleva a aprobación, se mantienen con 3 plazas que se dotará, mediante procedimiento reglamentario durante el ejercicio 2025, y ésta compuesta por:

- 3 plazas, de las cuales:
 - 1 de Grupo A.
 - GRADO O LICENCIADO EN DERECHO O SIMILAR.
 - 1 de Grupo A.
 - GRADO O LICENCIADO ECONOMICAS O SIMILAR.



- 1 del Grupo C.
 - o ADMINISTRATIVO (Técnico/a en Administración y Finanzas- Grado Superior en Formación Profesional)

Las implicaciones económicas de las plazas / puestos de la presente propuesta tienen su correspondiente correlación presupuestaria en el presupuesto para el ejercicio 2025, y todo ello en base a las necesidades que va a requerir la actividad de la Sociedad, y de acuerdo con el siguiente detalle:

- o 2 Grupo A.

GRADUADO O LICENCIADO				
RETRIBUCIÓN ANUAL		CUOTAS S.S. CARGO EMPRESA		
SALARIO BASE	34.325,20 €	C.C. CARGO EMPRESA	24,10%	11.560,83 €
PLUS ASISTENCIA Y PUNTUALIDAD	1.498,68 €	DESEMPLEO EMPRESA	5,50%	2.638,36 €
C. FUNCION	6.745,90 €	OCUPACION A	1%	479,70 €
COMP. PRODUCTIVIDAD	6.202,32 €	FOGASA	0,20%	95,94 €
		F.P. EMPRESA	0,60%	287,82 €
TOTAL RETRIBUCIONES	48.772,10 €	TOTAL S.S.		15.062,66 €

- o 1 Grupo C – ADMINISTRATIVO (Técnico/a en Administración y Finanzas- Grado Superior en Formación Profesional)

ADMINISTRATIVO				
RETRIBUCIÓN ANUAL		CUOTAS S.S. CARGO EMPRESA		
SALARIO BASE	26.924,94 €	C.C. CARGO EMPRESA	24,10%	8.874,42 €
		DESEMPLEO EMPRESA	5,50%	2.025,28 €
		OCUPACION A	1%	368,23 €
PLUS ASISTENCIA Y PUNTUALIDAD	1.498,68 €	FOGASA	0,20%	73,65 €
C. FUNCION	2.999,22 €	F.P. EMPRESA	0,60%	220,94 €
COMP. PRODUCTIVIDAD	6.202,08 €	TOTAL S.S.		11.562,52 €
TOTAL RETRIBUCIONES	37.624,92 €			

Los Gastos de Personal en su Capítulo I, recogen tanto las Retribuciones básicas como complementarias del personal laboral y la Seguridad Social, desglosados en las siguientes aplicaciones presupuestarias:



CAPITULO I	GASTOS PERSONAL	IMPORTE
13000	Retribuciones básicas personal laboral (1)	120.905,39 €
16000	Seguridad Social (1)	42.503,61 €
16209	Otros gastos sociales	0,00 €
TOTAL		163.409,00 €

(1).- correspondiente a un administrativo todo el ejercicio 2025 más la parte proporcional de 2 graduados durante meses del ejercicio 2025.

En Málaga a la fecha de la firma electrónica

EL DIRECTOR GERENTE

Firmado electrónicamente por José María López Cerezo

52574200H
JOSE MARIA
LÓPEZ (R:
B93111557)

Firmado digitalmente
por 52574200H JOSE
MARIA LÓPEZ (R:
B93111557)
Fecha: 2024.11.12
11:33:10 +01'00'