Ciudad de Málaga

# Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, S.L.

# Presupuesto 2026

Área de Economía y Hacienda

Presupuesto
2026

Ciudad de Málaga | Área de Economía y Hacienda

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

Ciudad de Málaga

# SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MALAGA SL

PRESUPUESTO 2026

| ESTADO DE INGRESOS | | | ESTADO DE GASTOS | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **CAP.** | **DENOMINACIÓN** | **IMPORTE** | **CAP.** | **DENOMINACIÓN** | **IMPORTE** |
| | **OPERACIONES CORRIENTES** | | | **OPERACIONES CORRIENTES** | |
| 1 | IMPUESTOS DIRECTOS | | 1 | REMUNERACIONES DE PERSONAL | 168.311,27 |
| 2 | IMPUESTOS INDIRECTOS | | 2 | COMPRA DE BIENES CTES. Y SERVICIOS | 930.005,50 |
| 3 | TASAS Y OTROS INGRESOS | | 3 | INTERESES | 3.027.337,96 |
| 4 | TRANSFERENCIAS CORRIENTES | | 4 | TRANSFERENCIAS CORRIENTES | |
| 5 | INGRESOS PATRIMONIALES | 7.756.878,92 | 5 | FONDO DE CONTINGENCIA | |
| | **TOTAL OPERACIONES CORRIENTES** | **7.756.878,92** | | **TOTAL OPERACIONES CORRIENTES** | **4.125.654,73** |
| | **OPERACIONES DE CAPITAL** | | | **OPERACIONES DE CAPITAL** | |
| 6 | ENAJENACION DE INVERSIONES REALES | | 6 | INVERSIONES REALES | 28.860.217,24 |
| 7 | TRANSFERENCIAS DE CAPITAL | 7.551.274,81 | 7 | TRANSFERENCIAS DE CAPITAL | |
| | **TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL** | **7.551.274,81** | | **TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL** | **28.860.217,24** |
| | **TOTAL OPERACIONES NO FINANCIERAS** | **15.308.153,73** | | **TOTAL OPERACIONES NO FINANCIERAS** | **32.985.871,97** |
| | **OPERACIONES FINANCIERAS** | | | **OPERACIONES FINANCIERAS** | |
| 8 | VARIACION DE ACTIVOS FINANCIEROS | | 8 | VARIACION DE ACTIVOS FINANCIEROS | |
| 9 | VARIACION DE PASIVOS FINANCIEROS | 21.308.942,43 | 9 | VARIACION DE PASIVOS FINANCIEROS | 3.585.574,19 |
| | **TOTAL OPERACIONES FINANCIERAS** | **21.308.942,43** | | **TOTAL OPERACIONES FINANCIERAS** | **3.585.574,19** |
| | **TOTAL INGRESOS** | **36.617.096,16** | | **TOTAL GASTOS** | **36.571.446,16** |

| SUBCONCEPTO | DESCRIPCIÓN | IMPORTE |
|---|---|---|
| **Capítulo 5** | **INGRESOS PATRIMONIALES** | |
| 54100 | RENTA DE INMUEBLES PRODUCTO DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS. | 2.310.960,53 |
| 59901 | OTROS INGRESOS PATRIMONIALES | 5.445.918,39 |
| | **TOTAL CAPÍTULO 5** | **7.756.878,92** |
| **Capítulo 7** | **TRANSFERENCIAS DE CAPITAL** | |
| 71000 | SUBVENCIONES DE CAPITAL DE ORGANISMOS AUTONOMOS DEL AYUNTAMIENTO DE MALAGA | 255.700,00 |
| 75080 | OTRAS SUBVENCIONES DE CAPITAL DE LA ADMON. GENERAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA | 3.264.384,47 |
| 75099 | SUBVENCIONES DE CAPITAL DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA MRR | 4.031.190,34 |
| | **TOTAL CAPÍTULO 7** | **7.551.274,81** |
| **Capítulo 9** | **PASIVOS FINANCIEROS** | |
| 91300 | PRESTAMOS RECIBIDOS A LARGO PLAZO DE ENTES FUERA DEL SECTOR PUBLICO. | 21.308.942,43 |
| | **TOTAL CAPÍTULO 9** | **21.308.942,43** |
| | **TOTAL** | **36.617.096,16** |

| SUBCONCEPTO | DESCRIPCIÓN | IMPORTE |
|---|---|---|
| **Capítulo 1** | **GASTOS DE PERSONAL** | |
| 13000 | RETRIBUCIONES BASICAS DEL PERSONAL LABORAL FIJO | 124.532,55 |
| 16000 | SEGURIDAD SOCIAL | 43.778,72 |
| | **TOTAL CAPÍTULO 1** | **168.311,27** |
| **Capítulo 2** | **GASTOS EN BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS** | |
| 22100 | ENERGIA ELECTRICA | 4.000,00 |
| 22101 | AGUA | 1.000,00 |
| 22402 | OTROS SEGUROS | 79.500,00 |
| 22500 | TRIBUTOS ESTATALES | 75.000,00 |
| 22502 | TRIBUTOS DE LAS ENTIDADES LOCALES | 250.000,00 |
| 22602 | PUBLICIDAD Y PROPAGANDA | 10.000,00 |
| 22799 | OTROS TRABAJOS REALIZADOS POR OTRAS EMPRESAS Y PROFESIONALES | 510.505,50 |
| | **TOTAL CAPÍTULO 2** | **930.005,50** |
| **Capítulo 3** | **GASTOS FINANCIEROS** | |
| 31004 | INTERESES DE PRESTAMOS Y OTRAS OPERACIONES FINANC. EN EUROS CONCEDIDOS POR EMPRESAS COMERCIALES, IND | 3.027.337,96 |
| | **TOTAL CAPÍTULO 3** | **3.027.337,96** |
| **Capítulo 6** | **INVERSIONES REALES** | |
| 68201 | CONSTRUCCION O COMPRA DE VIVIENDAS | 28.860.217,24 |
| | **TOTAL CAPÍTULO 6** | **28.860.217,24** |
| **Capítulo 9** | **PASIVOS FINANCIEROS** | |
| 91300 | AMORT. DE PTMOS RECIBIDOS A LARGO PLAZO EMPRESAS COMERC., INDUST. ER.IND.O FIN.NO PERT. AL SECTOR PU | 3.585.574,19 |
| | **TOTAL CAPÍTULO 9** | **3.585.574,19** |
| | **TOTAL** | **36.571.446,16** |

## 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<br>GENERAL SDAD. VIVIENDAS MALAGA | 3.027.337,96 |
| | **TOTAL CAPÍTULO 3** | **3.027.337,96** |
| **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<br>GENERAL SDAD. VIVIENDAS MALAGA | 3.585.574,19 |
| | **TOTAL CAPÍTULO 9** | **3.585.574,19** |
| | **TOTAL 0111** | **6.612.912,15** |

## 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<br>GENERAL SDAD. VIVIENDAS MALAGA | 124.532,55 |
| 16000.00.1524 | SEGURIDAD SOCIAL<br>GENERAL SDAD. VIVIENDAS MALAGA | 43.778,72 |
| | **TOTAL CAPÍTULO 1** | **168.311,27** |
| **Capítulo 2** | **GASTOS EN BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS** | |
| 22100.00.1524 | ENERGIA ELECTRICA<br>GENERAL SDAD. VIVIENDAS MALAGA | 4.000,00 |
| 22101.00.1524 | AGUA<br>GENERAL SDAD. VIVIENDAS MALAGA | 1.000,00 |
| 22402.00.1524 | OTROS SEGUROS<br>GENERAL SDAD. VIVIENDAS MALAGA | 79.500,00 |
| 22500.00.1524 | TRIBUTOS ESTATALES<br>GENERAL SDAD. VIVIENDAS MALAGA | 75.000,00 |
| 22502.00.1524 | TRIBUTOS DE LAS ENTIDADES LOCALES<br>GENERAL SDAD. VIVIENDAS MALAGA | 250.000,00 |
| 22602.00.1524 | PUBLICIDAD Y PROPAGANDA<br>GENERAL SDAD. VIVIENDAS MALAGA | 10.000,00 |
| 22799.00.1524 | OTROS TRABAJOS REALIZADOS POR OTRAS EMPRESAS Y PROFESIONALES<br>GENERAL SDAD. VIVIENDAS MALAGA | 510.505,50 |
| | **TOTAL CAPÍTULO 2** | **930.005,50** |
| **Capítulo 6** | **INVERSIONES REALES** | |
| 68201.00.1524 | CONSTRUCCION O COMPRA DE VIVIENDAS<br>GENERAL SDAD. VIVIENDAS MALAGA | 28.860.217,24 |
| | **TOTAL CAPÍTULO 6** | **28.860.217,24** |
| | **TOTAL 1524** | **29.958.534,01** |
| | **TOTAL** | **36.571.446,16** |

| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | | | PRESUPUESTO 2026 |
|---|---|---|---|
| EMPRESA : | SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MALAGA, S.L. | | CÓDIGO: 1524 |
| **PARTIDA ECONOMICA** | **DESCRIPCIÓN DEL GASTO** | **IMPORTE** | **% INCREMENTO** |
| 13000 | SUELDOS Y SALARIOS | 124.532,55 | |
| 16000 | SEGURIDAD SOCIAL | 43.778,72 | |
| 16209 | OTROS GASTOS SOCIALES | 0,00 | |
| 20200 | ALQUILERES | 0,00 | |
| 21219 | AMORT. INMOVILIZADO | 45.650,00 | |
| 22000 | MATERIAL DE OFICINA | | |
| 22100 | ENERGÍA ELÉCTRICA | 4.000,00 | |
| 22101 | AGUA | 1.000,00 | |
| 22199 | OTROS SUMINISTROS | | |
| 22402 | OTROS SEGUROS | 79.500,00 | |
| 22500 | IMPTO. SOCIEDADES | 75.000,00 | |
| 22502 | TRIBUTOS (IBI, PLUSVALIAS, IAE): | 250.000,00 | |
| | *IBI* | *25.000,00* | |
| | *PLUSVALÍA DE VENTAS* | *200.000,00* | |
| | *IAE (Impto. activ.econm.)* | *25.000,00* | |
| 22602 | PUBLICIDAD Y PROPAGANDA | 10.000,00 | |
| 22700 | LIMPIEZA | 0,00 | |
| 22779 | OTROS TRABAJOS REALIZADOS POR OTRAS EMPRESAS | 510.505,50 | |
| 31004 | GASTOS FINANCIEROS PRÉSTAMOS | 3.027.337,96 | |
| | Variac. Ex. Prod.Term. Y en curso: Venta Garnica y Maqueda | 4.083.176,30 | |
| 68201 | Coste Construcción (incluye gastos financieros Universidad) | 28.860.217,24 | |
| | **TOTAL GASTOS** | **37.114.698,27** | |

| **PARTIDA ECONOMICA** | **DESCRIPCIÓN DEL INGRESO** | **IMPORTE** |
|---|---|---|
| 40100 | TRANSFERENCIAS CORRIENTES | 0,00 |
| 54100 | RENTA DE INMUEBLES PRODUCTO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS | 2.310.960,53 |
| 59901 | OTROS INGRESOS PATRIMON.POR VENTAS DE VVDAS, LOCALES Y APARCAMIENTOS. (Garnica y Maqueda) | 5.445.918,39 |
| | VARIAC. EX. PROD.TERM. Y EN CURSO FAB: COSTE CONSTRUCCIÓN | 28.860.217,24 |
| | IMPUTACIÓN SUBV. CAPITAL AYTO (VENTA GARNICA Y ALQUILERES) | 634.000,00 |
| | **TOTAL INGRESOS** | **37.251.096,16** |

| ESTADO COMPARATIVO DE LOS BALANCE DE SITUACIÓN - PRESUPUESTOS | | | | | PRESUPUESTO 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **EMPRESA :** | SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MALAGA, S.L. | | | | **CÓDIGO: 1524** |
| **ACTIVO** | | | **PASIVO** | | |
| **CUENTAS** | **IMPORTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2026** | **IMPORTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2025** | **CUENTAS** | **IMPORTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2026** | **IMPORTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2025** |
| INMOVILIZADO | 105.200.729,12 | 83.775.945,32 | CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS | 32.931.414,51 | 32.795.016,62 |
| EXISTENCIAS Y OBRA EN CURSO | 21.308.511,06 | 5.703.836,20 | SUBVENCIONES | 43.896.736,84 | 41.017.232,37 |
| CLIENTES | 39.517,96 | 166.770,29 | DEUDAS A LARGO PLAZO | 44.457.462,54 | 42.198.681,40 |
| DEUDORES Y GTOS. ANTICIPADOS | 25.500,00 | 77.497,82 | DEUDAS A CORTO PLAZO | 14.350.738,36 | 28.074,10 |
| SUBVENCIONES PDTES. COBRO | 7.517.594,66 | 19.480.261,05 | PROV. Y ACREEDORES | 2.297.434,13 | 2.239.663,71 |
| FIANZAS A LARGO PLAZO | 103.342,32 | 26.842,32 | | | |
| TESORERÍA | 3.738.861,26 | 9.047.515,20 | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **TOTAL ACTIVO** | **137.933.786,38** | **118.278.668,20** | **TOTAL PASIVO** | **137.933.786,38** | **118.278.668,20** |

| FLUJOS DE EFECTIVO | PRESUPUESTO 2026 |
|---|---|
| EMPRESA : SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MALAGA, S.L. | CÓDIGO: 1524 |
| | IMPORTE |
| **Tesorería a 31/12/2025** | **9.047.515,20** |
| Pagos pendientes proveed y acreedores 2025 | -2.239.663,71 |
| cobros de la actividad del ejercicio: | 7.756.878,92 |
| *Venta Garnica y Maqueda* | *5.445.918,39* |
| *Cobro Alquileres* | *2.310.960,53* |
| pagos corrientes del ejercicio | -1.143.966,77 |
| | |
| Pagos Cancelac. Hipotecas | -3.282.053,00 |
| | |
| Devolución del capital de los préstamos | -303.521,19 |
| | |
| Préstamos recibidos | 21.308.241,06 |
| Pago intereses | -3.027.337,96 |
| | |
| Inmov. Material y existencias (inversiones) | -37.983.182,02 |
| | |
| | |
| Cobro Subvenciones | 7.551.274,81 |
| *Subv. FPA Junta Andalucia (Parte Estatal)* | *2.711.397,74* |
| *Subv. FPA Junta Andalucia (Parte Autonóm.)* | *552.986,73* |
| *Transf. Municipal GMU (PMS) 2026* | *255.700,00* |
| *Subv. Fondos Next Generation* | *4.031.190,34* |
| | |
| **Tesorería a 31/12/2026** | **3.738.861,26** |

| OTRA DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA | | PRESUPUESTO 2026 |
|---|---|---|
| SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MALAGA, S.L. | | CÓDIGO: 1524 |
| **PRESTAMOS EN VIGOR** | **CUANTÍA A AMORTIZAR EN EL AÑO 2026** | **IMPORTE PENDIENTE 31/12/2026** |
| TRIODOS BANK - C/ CALVO - 16 VP | 26.837,36 € | 629.381,15 € |
| CAIXABANK - C/ ZURBARÁN - 8 VP | 9.511,99 € | 371.728,89 € |
| CAIXABANK - C/ SAN RAFAEL - 7 VP | 8.867,06 € | 346.527,04 € |
| CAIXABANK - C/ GARNICA - 35 VP | 3.282.053,00 € | 0,00 € |
| CAJA RURAL DEL SUR C/ MAQUEDA - 24 VP | 60.506,60 € | 1.762.990,88 € |
| CAJA RURAL DEL SUR C/ GONZÁLEZ EDO-4 VP | 5.490,49 € | 159.976,03 € |
| SECTOR SOLIVA OESTE SIN FORMALIZAR | 0,00 € | 10.882.597,95 € |
| PORTILLO SIN FORMALIZAR | 0,00 € | 2.441.344,48 € |
| BANCO EUROPEO DE INVERSIONES - R1 UNIVERSIDAD - 84 VP - CONCEDIDO | 17.651,83 € | 9.300.465,25 € |
| BEI R5 UNIVERSIDAD - 70 VP - CONCEDIDO | 30.525,53 € | 4.802.780,60 € |
| BEI R10 UNIVERSIDAD - 140 VP - CONCEDIDO | 34.350,28 € | 9.695.458,97 € |
| BEI R14 UNIVERSIDAD - 69 VP - CONCEDIDO | 86.433,13 € | 5.657.786,76 € |
| BEI R16 UNIVERSIDAD - 113 VP - CONCEDIDO | 23.346,92 € | 7.351.200,73 € |
| **TOTAL** | **3.585.574,19 €** | **53.402.238,73 €** |

| 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 |

**MEMORIA DE OBJETIVOS A ALCANZAR Y RENTAS A OBTENER**

**PRESUPUESTO 2026**

**SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MÁLAGA, S.L.**

El presupuesto para el ejercicio de 2026 se corresponde con el décimosexto 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, constituída 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 constuir 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 2026 se prevé la entrega de la R1 de 84 VP ALQUILER)

y la R14 **UNIVERSIDAD** (69 VP ALQUILER); por tanto, estas 7 promociones durante 2026 estan 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 2026 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 cedida de forma gratuíta por el Ayuntamiento, se prevé para este ejercicio 2026 la suscripción del correspondiente préstamo y la licitación de las obras con el objetivo temporal de iniciar las mismas en el mismo 2026 Y 2027

**E)** La parcela de **c/ Haití nº 4** cuya parcela fue cedida de forma gratuita por el Ayuntamiento se tiene previsto la construcción de 5 viviendas en alquiler , se prevé para este ejercicio 2026 , la licitación de las obras .

**F)** En cuanto a las 323 viviendas protegidas en alquiler en las 5 parcelas que conforman la **FASE I del SUP T-8 "UNIVERSIDAD**" ; R5 (70 viviendas), R10 (140 viviendas) y R16 (113 viviendas). A la vista de los avandes de las obras, se ha estimado la terminación de la R5, R10 y R16 durante el último semestre de 2026.

**H)** 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.

I**)** Se contempla 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 aproximadamente 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.

J**) Portillo**, se encuentra en fase de redacción de los proyectos, y tramitación del préstamo para el cual se está negociando con distintas entidades bancarias para la promoción de 60 viviendas que serían en régimen de alquiler

# MEMORIA EXPLICATIVA DE ACTIVIDADES, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN

## PRESUPUESTO 2026

## SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MÁLAGA, S.L.

Los objetivos que se plantean para el ejercicio de 2026 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 lázaro 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 **R1 DE UNIVERSIDAD**, 84 viviendas, destinadas al arrendamiento se estima su entrega en el primer trimestre de 2026.

-La promoción **R14 DE UNIVERSIDAD**, 69 viviendas, destinadas al arrendamiento se estima su entrega en el primer trimestre de 2026.

- Las promociones **R10, R16 y R5** se entregarán antes del fin de 2026.

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.

**C) Pendiente de tramitación de la financiacion y licitación de las obras con la finalidad de iniciarlas en 2026:**

-c/ **Rosaleda,** 10 viviendas protegidas en venta, con una inversión prevista para 2026 de 39.494.23-.-euros y una inversión total de 1.527.863,88.-euros. El gasto previsto para 2026 se financiará: 96.000.-euros con fondos propios

-c/ **Haití,** 5 viviendas protegidas en régimen de alquiler, con una inversión prevista para 2026 de 162.000 euros y una inversión total de 1.322.211,59.-euros. El gasto previsto para 2026 se financiará con fondos propios

- **Soliva Oeste**: Se contempla 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 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.

- **Portillo**: Se encuentra en fase de licitación de los proyectos y tramitación del préstamo para la promoción de viviendas que sería en régimen de alquiler.

**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 vvdas), R11 (175 vvdas), R12 (202 vvdas) y R15 (91 vvdas) del SUP T-8 Universidad se formalizó un plan financiero de imputación anual para la reconstrución 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 2026 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | | | | | | | | |
| | | | APLICADO | CUANTÍA | APLICADO | CUANTÍA | DESCRIP | CUANTÍA | DESCRIP.(1) | CUANTÍA PARTE ESTATAL | CUANTÍA PARTE AUTONÓMICA | DESCRIP | CUANTÍA | DESCRIP.(2) | CUANTÍA |
| GARNICA | 35 | 384.656,17 | TESORERÍA | | VENTAS | | PRÉSTAMO | 384.656,17 | | | | | | | |
| C/ ROSALEDA | 10 | 0,00 | TESORERÍA | | VENTAS | | PRÉSTAMO | | | | | | | | |
| C/ HAITÍ | 5 | 0,00 | TESORERÍA | | VENTAS | | PRÉSTAMO | | | | | | | | |
| R1 UNIVERSIDAD | 84 | 755.491,83 | TESORERÍA | | VENTAS | | PRÉSTAMO | | SUBV FPA JUNTA ANDALUCÍA | | 298.371,72 | TRANSF MPAL GMU (PMS) 2026 | 25.541,73 | SUBV. FONDOS NEXT GENERATION | 431.578,38 |
| R5 UNIVERSIDAD | 70 | 3.237.180,48 | TESORERÍA | | VENTAS | | PRÉSTAMO | | SUBV FPA JUNTA ANDALUCÍA | | 1.387.057,00 | TRANSF MPAL GMU (PMS) 2026 | 140.257,98 | SUBV. FONDOS NEXT GENERATION | 1.709.865,50 |
| R10 UNIVERSIDAD | 140 | 1.619.887,73 | TESORERÍA | | VENTAS | | PRÉSTAMO | | SUBV FPA JUNTA ANDALUCÍA | | 748.288,42 | TRANSF MPAL GMU (PMS) 2026 | 49.049,38 | SUBV. FONDOS NEXT GENERATION | 822.549,93 |
| R14 UNIVERSIDAD | 69 | 491.039,07 | TESORERÍA | | VENTAS | | PRÉSTAMO | | SUBV FPA JUNTA ANDALUCÍA | | 173.383,18 | TRANSF MPAL GMU (PMS) 2026 | 14.547,49 | SUBV. FONDOS NEXT GENERATION | 303.108,40 |
| R16 UNIVERSIDAD | 113 | 1.447.675,70 | TESORERÍA | | VENTAS | | PRÉSTAMO | | SUBV FPA JUNTA ANDALUCÍA | | 657.284,15 | TRANSF MPAL GMU (PMS) 2026 | 26.303,42 | SUBV. FONDOS NEXT GENERATION | 764.088,13 |
| SOLIVA OESTE | 1000 | 12.257.597,95 | TESORERÍA | | VENTAS | | PRÉSTAMO | 12.257.597,95 | SUBV FPA JUNTA ANDALUCÍA | | | TRANSF MPAL GMU (PMS) 2026 | | SUBV. FONDOS NEXT GENERATION | |
| PORTILLO | 60 | 8.666.688,31 | TESORERÍA | | VENTAS | | PRÉSTAMO | 8.666.688,31 | SUBV FPA JUNTA ANDALUCÍA | | | TRANSF MPAL GMU (PMS) 2026 | | SUBV. FONDOS NEXT GENERATION | |
| TOTALES | 1.586 | 28.860.217,24 | | 0,00 | | 0,00 | | 21.308.942,43 | | 0,00 | 3.264.384,47 | | 255.700,00 | | 4.031.190,34 |

| PLAN ANUAL DE ACTUACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN (CON REMANENTES) | | | | | | | | | | | | | | | PRESUPUESTO 2026 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | | | | | | | | |
| | | | APLICADO | CUANTÍA | APLICADO | CUANTÍA | DESCRIP | CUANTÍA | DESCRIP.(1) | CUANTÍA PARTE ESTATAL | CUANTÍA PARTE AUTONÓMICA | DESCRIP | CUANTÍA | DESCRIP.(2) | CUANTÍA |
| GARNICA | 35 | 384.656,17 | TESORERÍA | | VENTAS | | PRÉSTAMO | 384.656,17 | | | | | | | |
| C/ ROSALEDA | 10 | 39.494,23 | TESORERÍA | 39.494,23 | VENTAS | | PRÉSTAMO | | | | | | | | |
| C/ HAITÍ | 5 | 1.322.211,59 | TESORERÍA | 1.322.211,59 | VENTAS | | PRÉSTAMO | | | | | | | | |
| R1 UNIVERSIDAD | 84 | 1.150.642,02 | TESORERÍA | 395.150,19 | VENTAS | | PRÉSTAMO | | SUBV FPA JUNTA ANDALUCÍA | | 298.371,72 | TRANSF MPAL GMU (PMS) 2026 | 25.541,73 | SUBV. FONDOS NEXTGENERATION | 431.578,38 |
| R5 UNIVERSIDAD | 70 | 8.823.691,20 | TESORERÍA | 5.586.510,72 | VENTAS | | PRÉSTAMO | | SUBV FPA JUNTA ANDALUCÍA | | 1.387.057,00 | TRANSF MPAL GMU (PMS) 2026 | 140.257,98 | SUBV. FONDOS NEXTGENERATION | 1.709.865,50 |
| R10 UNIVERSIDAD | 140 | 2.378.719,51 | TESORERÍA | 758.831,78 | VENTAS | | PRÉSTAMO | | SUBV FPA JUNTA ANDALUCÍA | | 748.288,42 | TRANSF MPAL GMU (PMS) 2026 | 49.049,38 | SUBV. FONDOS NEXTGENERATION | 822.549,93 |
| R14 UNIVERSIDAD | 69 | 716.099,97 | TESORERÍA | 225.060,90 | VENTAS | | PRÉSTAMO | | SUBV FPA JUNTA ANDALUCÍA | | 173.383,18 | TRANSF MPAL GMU (PMS) 2026 | 14.547,49 | SUBV. FONDOS NEXTGENERATION | 303.108,40 |
| R16 UNIVERSIDAD | 113 | 1.854.609,90 | TESORERÍA | 406.934,20 | VENTAS | | PRÉSTAMO | | SUBV FPA JUNTA ANDALUCÍA | | 657.284,15 | TRANSF MPAL GMU (PMS) 2026 | 26.303,42 | SUBV. FONDOS NEXTGENERATION | 764.088,13 |
| SOLIVA OESTE | 1000 | 12.257.597,95 | TESORERÍA | | VENTAS | | PRÉSTAMO | 12.257.597,95 | SUBV FPA JUNTA ANDALUCÍA | | | TRANSF MPAL GMU (PMS) 2026 | | SUBV. FONDOS NEXTGENERATION | |
| PORTILLO | 60 | 9.051.344,48 | TESORERÍA | 384.656,17 | VENTAS | | PRÉSTAMO | 8.666.688,31 | SUBV FPA JUNTA ANDALUCÍA | | | TRANSF MPAL GMU (PMS) 2026 | | SUBV. FONDOS NEXTGENERATION | |
| TOTALES | 1.586 | 37.979.067,02 | | 9.118.849,78 | | 0,00 | | 21.308.942,43 | | 0,00 | 3.264.384,47 | | 255.700,00 | | 4.031.190,34 |

| PLAN CUATRIENAL DE ACTUACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| EMPRESA: | SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MALAGA, S.L. | | | | | | | | | | | | | |
| DESCRIPCIÓN DE LA INVERSIÓN | AÑO 2026 | | | | | | | AÑO 2027 | | | | | | |
| | IMPORTE | FINANCIACIÓN | | | | | | IMPORTE | FINANCIACIÓN | | | | | |
| | | R. PROPIOS | R. AJENOS (PTMO) | SUBV FPA JUNTA PARTE ESTATAL | SUBV FPA JUNTA PARTE AUTONÓMICA | TRANSF MPAL GMU (PMS) 2024 | SUBV. FONDOS NEXT GENERATION | | R. PROPIOS | R. AJENOS (PTMO) | SUBV FPA JUNTA PARTE ESTATAL | SUBV FPA JUNTA PARTE AUTONÓMICA | TRANSF MPAL GMU (PMS) 2024 | SUBV. FONDOS NEXT GENERATION |
| GARNICA 35 VP | 384.656,17 | | 384.656,17 | - | - | - | - | | | | | | | |
| C/ ROSALEDA - 10 VP | 39.494,23 | 39.494,23 | - | - | - | - | - | **1.788.796,81** | 270.163,98 | 1.518.632,83 | | | | |
| C/ HAITÍ - 5 VP | 1.322.211,59 | 1.322.211,59 | | - | - | - | - | - | | | | | | |
| R1 UNIVERSID | 1.150.642,02 | 395.150,19 | - | 298.371,72 | - | 25.541,73 | 431.578,38 | - | | - | - | - | | |
| R5 UNIVERSID | 8.823.691,20 | 5.586.510,72 | | 1.387.057,00 | | 140.257,98 | 1.709.865,50 | - | | | | | | |
| R10 UNIVERSI | 2.378.719,51 | 758.831,78 | | 748.288,42 | - | 49.049,38 | 822.549,93 | - | | - | - | | | - |
| R14 UNIVERSI | 716.099,97 | 225.060,90 | | 173.383,18 | - | 14.547,49 | 303.108,40 | - | | - | | | | |
| R16 UNIVERSI | 1.854.609,90 | 406.934,20 | | 657.284,15 | - | 26.303,42 | 764.088,13 | - | | - | - | | | - |
| PORTILLO | 9.051.344,48 | 384.656,17 | 8.666.688,31 | | | | | **396.218,51** | **396.218,51** | | | | | |
| SOLIVA OEST | 12.257.597,95 | - | 12.257.597,95 | | | | | **14.910.000,00** | | 14.910.000,00 | | | | |
| TOTALES: | **37.979.067,02** | **9.118.849,78** | **21.308.942,43** | **3.264.384,47** | **0,00** | **255.700,00** | **4.031.190,34** | **17.095.015,32** | **666.382,49** | **16.428.632,83** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |

| PLAN CUATRIENAL DE ACTUACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| EMPRESA: | SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MALAGA, S.L. | | | | | | | | | | | |
| DESCRIPCIÓN DE LA INVERSIÓN | AÑO 2028 | | | | | | AÑO 2029 | | | | | |
| | 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 |
| PORTILLO | 396.218,51 € | 396.218,51 € | | | | | 396.218,51 € | 396.218,51 € | | | | |
| SOLIVA OESTE | 41.913.665,88 € | 17.635.000,00 € | 24.278.665,88 € | | | | 41.913.665,88 € | | | 3.105.997,63 € | 11.182.668,25 € | 27.265.000,00 € |
| TOTALES | 42.309.884,39 | 18.031.218,51 | 24.278.665,88 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 42.309.884,39 | 396.218,51 | 0,00 | 3.105.997,63 | 11.182.668,25 | 27.265.000,00 |

# PRESUPUESTO 2026

## 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. 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 2026.

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 **36.617.096,16-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, 60 Viviendas de protección oficial en régimen de alquiler en Portillo, y 1.000 viviendas protegidas en régimen de alquiler en el sector Soliva Oeste.

**GASTOS:**

Se ha tenido en cuenta unos GASTOS que ascienden a la cifra de **36.617.096,16** 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 **4.171.304,73- euros.**

Se prevén las siguientes partidas de gasto:

- Gastos de personal: 168.311,27.-euros.

- Gastos en bienes corrientes y servicios: 975.655,50.-euros.

- Gastos financieros: 3.027.337,96.-euros.

**2.- Inversiones**

Las inversiones previstas para el ejercicio, con homogeneidad de criterio a lo expuesto, ascienden a la cifra de **28.860.217,24 -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, está en fase de redacción del proyecto, se prevé la concertación de los préstamos hipotecarios para su financiación y licitación de las obras durante 2026.

- 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 alquiler. 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 entregar las viviendas de las R1 y R14 en el primer semestre de 2026, ; y el resto de 2026 se estima la terminación de las obras de las promociones R10, R16 y R5.

- En relación con las promociones en Portillo con 60 viviendas protegidas en régimen de alquiler, está en fase de redacción del proyecto se prevé la concertación de los préstamos hipotecarios para su financiación, licitación de las obras y ejecución durante 2026.

- Se contemplan las inversiones necesarias para la puesta en marcha de la actuación Soliva Oeste, sector 100% de adquisición municipal y 100% de vivienda protegida, donde se propone la promoción de 1.000 vp en régimen de alquiler de las que aproximadamente 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 2026 se incorpora para hacer frente a los gastos de honorarios profesionales de los técnicos y redactores de los proyectos de urbanización necesarios y el inicio de las obras de urbanización y otros gastos de gestión.

**3.- Amortización de préstamos**. Se prevé amortizar préstamos durante 2026 por importe de **3.585.574,19.-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. En 2024 se entregó la promoción Zurbarán (8 viviendas) encontrándose también en gestión de alquiler.

A principios de 2026 se prevé la venta de la promoción Garnica (35 viviendas).

En 2026 comienza el periodo de amortización de la primera disposición del préstamo concedido por el Banco Europeo de Inversiones (BEI) que ascendía a 5.000.000 € correspondiente a las obras de Sup T-8 "Universidad "para la construcción de 476 viviendas en régimen de alquiler.

**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 **36.617.096,16-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 **7.756.878,92.-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 un local en la promoción R14; 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 R1 (84 viviendas) y R14 (69 viviendas) del sector/barrio "Universidad".

2- **Disposición de préstamos. -**

La cantidad de **21.308.942,43 euros** de disposiciones de préstamos para la construcción de las promociones 35 viviendas en Garnica, 60 vvdas de Portillo y 1.000 vvas en Soliva Oeste.

3- **Aportación municipal.**

Se han incluido **255.700.-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 2026 ingresos por importe de **3.264.384,47.-euros** 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 2026** se ha consignado la cantidad de **4.031.190,34.-euros** (431.578,38.-euros para la R1; 1.709.865.50.-euros para la R5; 822.549,93.-euros para la R10; 303.108,40.-euros para la R14; y 764.088,13-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 2026 se contemplan la promoción en sus diferentes fases de actuación de un total de 1.115 vp:

**A) Promociones terminadas en gestión de alquiler: 212 viviendas**

Calvo 16 VP

Arquitecto González Edo 4 VP

Maqueda 24 VP

Zurbarán 8 VP

San Rafael 7 VP

R1 Universidad con 84 VP

R14 Universidad con 69 VP

**B) Promociones en fase de ejecución de obras: 358 viviendas**

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

Universidad 323 viviendas (R5-70, R10-140, y R16-113).

C) Promociones a tramitar: 1.075 viviendas

Avda. Rosaleda 10 VP

Haití 5 Vp

Portillo 60 vp

Soliva Oeste 1.000 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)

En Málaga a la fecha de la firma electrónica
EL DIRECTOR GERENTE
Firmado electrónicamente por José María López Cerezo

LOPEZ CEREZO JOSE MARIA - DNI 52574200H

Firmado digitalmente por LOPEZ CEREZO JOSE MARIA - DNI 52574200H
Fecha: 2025.11.10 13:33:03 +01'00'

# 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, amplia 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 2024 aprobadas por la Junta General el 21 de mayo de 2025, se dotan Reservas (legal y voluntaria) por importe total de 51.113,97.-euros. por beneficios no distribuidos de 2024, lo que, sumado a las Reservas dotadas anteriormente, asciende a 3.627.331,81.-euros. De estas reservas, 3.619.714,41.-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 EL 15/10/2025 | SALDO 31/12/2024 SDAD |
|---|---|---|
| C/ CALVO - 16 VP | 108.729,29 € | 0,00 € |
| C/ ZURBARÁN - 8 VP | 126.636,62 € | 0,00 € |
| C/ SAN RAFAEL - 7 VP | 261.076,67 € | 0,00 € |
| C/ VILLAZO BAJO - 38 VP | 33.169,32 € | 8.407,09 € |
| C/ GARNICA - 35 VP | 11.212,77 € | 18.138,48 € |
| C/ ROSALRDA - 24 VP | 4.151,50 € | 16.131,01 € |
| C/ HAITÍ - 5 VP | 2.735,56 € | 5.496,44 € |

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.- En 2024 se financio 4.968.677,20 euros .- de los cuales se están haciendo disposiciones para el pago de las liquidaciones semestrales de intereses del préstamo del BEI del 2024 - 2025 y siguientes ejercicios.

En el 2025 se ha financiado con PMS la cantidad de 368.420 €

| PROMOCIÓN | PMS GMU 2024 |
|---|---|
| R1 UNIVERSIDAD - 84 VP | 154.563,16 € |
| R5 UNIVERSIDAD - 70 VP | 53.876,51 € |
| R10 UNIVERSIDAD - 140 VP | 152.687,96 € |
| R14 UNIVERSIDAD - 69 VP | 250.665,19 € |
| R16 UNIVERSIDAD - 113 VP | 173.216,49 € |
| TOTAL | **785.009,31 €** |

| PROMOCIÓN | DEL 1/1/2025 AL 15/10/2025 |
|---|---|
| R1 UNIVERSIDAD - 84 VP | 168.950,35 € |
| R5 UNIVERSIDAD - 70 VP | 63.779,19 € |
| R10 UNIVERSIDAD - 140 VP | 160.792,40 € |
| R14 UNIVERSIDAD - 69 VP | 212.373,32 € |
| R16 UNIVERSIDAD - 113 VP | 151.869,76 € |
| TOTAL | **757.765,02 €** |

5.- Para el ejercicio 2026 se contempla **255.700.-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 2025 (HASTA 30/09/2025) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| FECHA | CONCEPTO | INGRESO | GASTO | SALDO |
| | SALDO INICIAL 2025 | | | 62.186,92 |
| 16/01/2025 | INTERESES PMS 9185 | 95,17 | | 62.282,09 |
| 16/02/2025 | INTERESES PMS 9185 | 97,46 | | 62.379,55 |
| 16/03/2025 | INTERESES PMS 9185 | 88,03 | | 62.467,58 |
| 31/03/2025 | ALQUILER CALVO 1T2025 | 1237,38 | | 63.704,96 |
| 31/03/2025 | ALQUILER EDO 1T2025 | 135,82 | | 63.840,78 |
| 31/03/2025 | ALQUILER MAQUEDA 1T2025 | 5045,28 | | 68.886,06 |
| 31/03/2025 | ALQUILER SAN RAFAEL 1T2025 | 3622,77 | | 72.508,83 |
| 31/03/2025 | ALQUILER ZURBARAN 1T2025 | 2870,49 | | 75.379,32 |
| 16/04/2025 | INTERESES PMS 9185 | 53,02 | | 75.432,34 |
| 16/05/2025 | INTERESES PMS 9185 | 79,43 | | 75.511,77 |
| 16/06/2025 | INTERESES PMS 9185 | 81,23 | | 75.593,00 |
| 30/06/2025 | ALQUILER CALVO 2T2025 | 1316,77 | | 76.909,77 |
| 30/06/2025 | ALQUILER EDO 2T2025 | 137,15 | | 77.046,92 |
| 30/06/2025 | ALQUILER MAQUEDA 2T2025 | 7484,67 | | 84.531,59 |
| 30/06/2025 | ALQUILER SAN RAFAEL 2T2025 | 3712,13 | | 88.243,72 |
| 30/06/2025 | ALQUILER ZURBARAN 2T2025 | 2606,74 | | 90.850,46 |
| 16/07/2025 | INTERESES PMS 9185 | 75,52 | | 90.925,98 |
| 16/08/2025 | INTERESES PMS 9185 | 73,49 | | 90.999,47 |
| 16/09/2025 | INTERESES PMS 9185 | 74,1 | | 91.073,57 |
| 30/09/2025 | ALQUILER CALVO 2T2025 | 1.434,89 € | | 92.508,46 |
| 30/09/2025 | ALQUILER EDO 2T2025 | 152,69 € | | 92.661,15 |
| 30/09/2025 | ALQUILER MAQUEDA 2T2025 | 10.336,56 € | | 102.997,71 |
| 30/09/2025 | ALQUILER SAN RAFAEL 2T2025 | 6.931,49 € | | 109.929,20 |
| 30/09/2025 | ALQUILER ZURBARAN 2T2025 | 2.455,57 € | | 112.384,77 |

En Málaga a la fecha de la firma electrónica
EL DIRECTOR GERENTE
Firmado electrónicamente por José María López Cerezo

**ANEXO DE PERSONAL DEL PROYECTO DE PRESUPUESTO DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MÁLAGA, S.L. PARA EL EJERCICIO 2026.**

**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 2026**, el importe del capítulo 1 asciende a **168.311,27.- euros,** que entendemos suficiente previsión económica para hacer frente al pago de los haberes de personal para la anualidad 2026.

Esta cifra supone un incremento de 3 % sobre las retribuciones para 2026, cuyo origen obedece a los siguientes motivos:

Incremento salarial según IPAC de septiembre de 2025 para el año 2026 del 3%.

**TERCERO.-** Respecto a la plantilla para el ejercicio 2026, 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.
    - 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 2026, y todo ello en base a las necesidades que va a requerir la actividad de la Sociedad, y de acuerdo con el siguiente detalle:

- 2 Grupo A.

| GRADUADO O LICENCIADO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| RETRIBUCIÓN ANUAL | | CUOTAS S.S. CARGO EMPRESA | | |
| SALARIO BASE | 34.490,54 € | C.C. CARGO EMPRESA | 24,27% | 11.870,73 € |
| PLUS ASISTENCIA Y PUNTUALIDAD | 1.505,91 € | DESEMPLEO EMPRESA | 5,50% | 2.695,39 € |
| C. FUNCION | 6.778,52 € | OCUPACION A | 1,50% | 735,11 € |
| COMP. PRODUCTIVIDAD | 6.232,20 € | FOGASA | 0,20% | 98,01 € |
| | | F.P. EMPRESA | 0,60% | 294,04 € |
| TOTAL RETRIBUC | **49.007,17 €** | | **TOTAL S.S.** | **15.693,28 €** |

- 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 | 27.054,72 € | C.C. CARGO EMPRESA | 24,27% | 9.175,63 € |
| | | DESEMPLEO EMPRESA | 5,50% | 2.079,36 € |
| | | OCUPACION A | 1,50% | 567,10 € |
| PLUS ASISTENCIA Y PUNTUALIDAD | 1.505,91 € | FOGASA | 0,20% | 75,61 € |
| C. FUNCION | 3.013,64 € | F.P. EMPRESA | 0,60% | 226,84 € |
| COMP. PRODUCTIVIDAD | 6.232,20 € | | TOTAL S.S. | **11.897,70 €** |
| **TOTAL RETRIBUCIONES** | **37.806,47 €** | | | |

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) | 124.532,55 € |
| 16000 | Seguridad Social (1) | 43.778,72 € |
| 16209 | Otros gastos sociales | 0,00 € |
| | TOTAL | 168.311,27,00 € |

*(1).- correspondiente a un abogado y un administrativo todo el ejercicio 2026 más la parte proporcional de otro 1 graduado)*

En Málaga a la fecha de la firma electrónica
EL DIRECTOR GERENTE
Firmado electrónicamente por José María López Cerezo

LOPEZ CEREZO JOSE MARIA - DNI 52574200H

Firmado digitalmente por LOPEZ CEREZO JOSE MARIA - DNI 52574200H
Fecha: 2025.11.10 13:35:23 +01'00'

**DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA AL PRESUPUESTO 2026**
**SOCIEDAD MUNICPAL DE VIVIENDAS DE MÁLAGA, S.L.**

Préstamos a concertar:

Se hace constar que la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, S.L., recoge en su Estado de Previsión de Ingresos y Gastos la necesidad de préstamos por importe de 61.631.584,97 € para acometer las obras de las promociones:

1.- Avenida Rosaleda (10 viviendas): 1.518.632,83 €

2.- Promoción Portillo (60 viviendas): 8.666.688,31 €

3.- Promoción SolivaOeste (500 viviendas): 51.446.263,83 €
(más urbanización)

Importe para los próximos años 2026 a 2029, 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 el artículo 52, del RD 2/2024 de marzo por el que se aprueba el TRLRHL, y al objeto de su publicidad a efectos de inclusión en Presupuesto.

En Málaga a fecha de la firma electrónica
EL DIRECTOR-GERENTE
Firmado electrónicamente José María López Cerezo