

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

**EJERCICIO 2018.**

## **INFORME COMPLEMENTARIO DE AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO. CUENTAS ANUALES 2018**

A la Intervención General del Excmo. Ayuntamiento de Málaga

### **I. PREÁMBULO**

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, S.L.U. que comprenden el balance de situación abreviado al 31 de Diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

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

Este Plan Anual de Control Financiero 2018 viene a sustituir el anterior Plan Anual de Auditoría 2016 y 2017. Antes se aprobaba por el Sr. Alcalde a propuesta de la Intervención General y ahora, de acuerdo con la normativa señalada, es elaborado por el Interventor General, se da cuenta al Pleno y del resultado del informe de control, el Sr. Alcalde podrá proponer un Plan de Acción para corregir las posibles debilidades puestas de manifiesto.

Las auditorías de cuentas a las que se refiere el presente Plan son las que se corresponden con el ejercicio 2018, y se llevarán a cabo durante 2019 dentro de los plazos legales establecidos al efecto según sea el régimen jurídico que sea de aplicación a los respectivos entes. En caso de no elaborarse un nuevo plan para el siguiente ejercicio, se entenderá prorrogado el actual para 2019-2020.

Siguiendo con el artículo 29.3 del RD424/2017, la auditoría pública consistirá en la verificación, realizada con posterioridad y efectuada de forma sistemática, de la actividad económico-financiera del sector público local, mediante la aplicación de los procedimientos de revisión selectivos contenidos en las normas de auditoría e instrucciones que dicte la Intervención General de la Administración del Estado. La auditoría pública engloba, en particular, las siguientes modalidades: la auditoría de cuentas y las auditorías de cumplimiento y operativa.

Se distinguen tres tipos de auditorías:

a) **Auditorías de cuentas:**



Tienen por objeto la verificación relativa a si las cuentas anuales representan en todos los aspectos significativos la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la entidad y, en su caso, la ejecución del presupuesto de acuerdo con las normas y principios contables y presupuestarios que le son de aplicación y contienen la información necesaria para su interpretación y comprensión adecuada (artículo 29.3.A del RD424/2017).

**b) Auditorías de cumplimiento:**

Tienen como objeto la verificación de que los actos, operaciones y procedimientos de gestión económico-financiera se han desarrollado de conformidad con las normas que les son de aplicación (artículo 29.3.B del RD424/2017).

**c) Auditorías operativas:**

Tienen como objeto el examen sistemático y objetivo de las operaciones y procedimientos de una organización, programa, actividad o función pública, con el objeto de proporcionar una valoración independiente de su racionalidad económico-financiera y su adecuación a los principios de la buena gestión, a fin de detectar sus posibles deficiencias y proponer las recomendaciones oportunas en orden a la corrección de aquéllas (artículo 29.3.B del RD424/2017).

Los comentarios y conclusiones incluidos en este informe están basados en los trabajos efectuados con motivo de la Auditoría financiera, de cumplimiento y operativa.

**II. OBJETIVOS Y ALCANCE:**

**Objetivos y Alcance:**

**Objetivos:**

Auditoría Financiera:

El objetivo de una auditoría es aumentar el grado de confianza de los usuarios en los estados financieros. Esto se logra mediante la expresión, por parte del auditor, de una opinión sobre si los estados financieros han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con un marco de información financiera aplicable. En la mayoría de los marcos de información con fines generales, dicha opinión se refiere a si los estados financieros expresan la imagen fiel o se presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, de conformidad con el marco. Una auditoría realizada de conformidad con las NIA y con los requerimientos de ética aplicables permite al auditor formarse dicha opinión.

Auditoría de Cumplimiento:

La auditoría de cumplimiento prevista en el presente Plan debe abordar los siguientes contenidos que más tarde desarrollaremos:

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

2. Verificar que las nóminas satisfechas en 2018 no superan los incrementos retributivos previstos en el artículo 18 de la LPGE 20183 con respecto a 31/12/2017.
3. Verificar que las retribuciones en concepto de productividad están recogidas en convenio y que se determinan atendiendo a criterios objetivos.
4. Verificar que las horas extraordinarias están sujetas a un adecuado control para que los trabajadores no sufran un exceso de encargo o realización de horas extraordinarias, salvo las de emergencia; así como que se respeta el límite señalado en el artículo 35.2 del Estatuto de los Trabajadores de 80 horas del año.
5. Verificar que no se retribuye a los trabajadores por conceptos que estén fuera de convenio.
6. Verificar la forma de acceso del personal.
7. Verificar el cumplimiento en todos sus extremos de lo dispuesto en la Disposición Adicional Duodécima de la Ley 7/1985, de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local, respecto a los contratos mercantiles y de alta dirección, así como número máximo de este tipo de personal conforme al acuerdo de Pleno de este Ayuntamiento de fecha 31/07/2014.
8. Verificar el cumplimiento de lo previsto en la vigente legislación estatal y autonómica en materia de transparencia pública activa; con singular atención a los contenidos de la respectiva web en materia de relación de puestos de trabajo, publicidad trimestral de contratos, mayores y menores, patrocinio y contratos de publicidad.
9. Verificar el cumplimiento en todos sus extremos de lo previsto en la LCSP 2017 sobre el procedimiento seguido en contratos ya ejecutados por importe superior a 40.000,00 € (IVA excluido), así como si han sido objeto de modificados de acuerdo con los límites que se señalan en los artículos 203 a 207 y 242 de la LCSP2017y si se ha levantado acta de recepción final de las mismas.
10. Verificar que no haya facturas recibidas dentro del ejercicio contable que no estén contabilizadas, así como facturas recibidas pendientes de prestar conformidad a las mismas y haya transcurrido más de 3 meses desde el recibo de las mismas.
11. Verificar que los ingresos obtenidos se corresponden con las tarifas aprobadas en las respectivas ordenanzas o acuerdos de fijación y que, por consiguiente, son las que se aplican en la práctica.
12. Verificar, si el ente tiene la consideración de medio propio, el cumplimiento en todos sus extremos de lo previsto en el artículo 32.2 de la LCSP2017, con especial referencia al apartado b).
13. Verificar si se han adoptado las medidas pertinentes para resolver las salvedades y observaciones que, en su caso, se hubiesen recogido en la auditoría del ejercicio anterior.



### Auditoría Operativa:

La auditoría operativa trata de examinar si las operaciones y procedimientos de la sociedad encaminan a una racionalidad económico-financiera y se adecuan a los principios de buena gestión a fin de detectar posibles deficiencias y proponer las recomendaciones oportunas en orden a la corrección de aquellas.

El control de eficacia pretende medir en qué grado se han cumplido los objetivos prefijados y la comparación entre el coste y el rendimiento de los servicios.

Abordaremos los siguientes contenidos, encaminados siempre a controlar lo señalado en el párrafo anterior. Diferenciamos entre aquellos aspectos directamente relacionados con el control de eficacia de los estrictamente operativos:

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

De forma expresa vamos a verificar:

- a) Si el presupuesto aprobado para el año contenía unos objetivos a alcanzar.
- b) En qué grado se han alcanzado los objetivos prefijados.
- c) Comparación entre el presupuesto de ingresos y lo realmente ejecutado en las cuentas anuales a fin de ejercicio.
- d) Comparación entre el presupuesto de y lo realmente ejecutado en las cuentas anuales a fin de ejercicio.
- e) De entre los servicios principales que se prestan, comparar el coste del servicio con los rendimientos (ingresos) conseguidos, tanto en euros como en número de servicios prestados.

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

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

4. ANÁLISIS OPERATIVO: Identificaremos las características que mejor definen el modelo de gestión que se sigue en el ente y su caracterización global, así como el grado de planificación.

5. ANÁLISIS OPERATIVO: Valoraremos si hay una adecuada asignación de funciones y competencias, tanto a unidades como a personas; así como comprobar la existencia de manuales de procedimientos de gestión interna.



6. ANÁLISIS OPERATIVO: Verificaremos la existencia de políticas en materia de formación continua y su impacto en el desempeño.

7. ANÁLISIS OPERATIVO: Concluiremos sobre las principales debilidades y las correspondientes acciones de mejora para una mejor gestión y asignación futura de recursos

**Alcance:**

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

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

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

Las Normas Técnicas de Auditoría nos obligan a someter a pruebas adecuadas todo aquello que pueda tener relevancia sobre las cuentas anuales en su conjunto. No es finalidad de la auditoría, ni por lo tanto, responsabilidad nuestra, identificar errores o irregularidades sin tal relevancia, ni de cualquier error o irregularidad cometido por los administradores, directores o personal, con independencia de que si alguna de estas circunstancias se pone de manifiesto como consecuencia de la realización de nuestro trabajo, se lo comunicamos a aquél órgano de la empresa que, encontrándose a un nivel superior al de la persona o personas que hubieran podido cometer tal error o irregularidad, tenga competencias para resolver la situación planteada.

### **III. Estructura del Presente Informe**

A efectos de mayor claridad hemos estructurado el presente informe respetando la estructura establecida en el Plan Anual de Control Financiero para el ejercicio 2018 en lo que se refiere a la Auditoría de Cumplimiento y Operativa.

**Anexo A:** En el Informe de **Auditoría de Cumplimiento** exponemos nuestras conclusiones sobre los puntos objeto de verificación establecido en el Plan Anual de Control Financiero.

**Anexo B:** En el Informe de **Auditoría Operativa** exponemos nuestras conclusiones sobre los puntos objeto de verificación establecido en el Plan Anual de Control Financiero.

**Anexo C:** Legislación aplicable.

### **Anexo A: Informe de Auditoría de Cumplimiento del ejercicio anual terminado 2018**

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

En la Auditoría Financiera se ha comprobado que la SMVM se encuentra al corriente de sus obligaciones con la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT) mediante certificado emitido por la Delegación de Málaga.

Respecto a las deudas mantenidas con la Hacienda Autonómica y Ayuntamiento, hemos recibido informe de fecha 25 de Enero de 2019 por parte del Subdirector de Recaudación del O.A. de Gestión Tributaria y otros servicios del Ayto. de Málaga en el que se detallan las deudas pendientes de pago a fecha del citado informe y cuya cuantía asciende a 55.468,47 euros. Dicha deuda se corresponde con los Impuestos sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) del ejercicio 2018 de las obras de c/ Calvo y Camino de San Rafael, así como, el Impuesto de Actividades Económicas del ejercicio 2018.

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

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

#### **PUNTO 2: Verificar que las nóminas satisfechas en 2018 no superan los incrementos retributivos previstos en el artículo 18 de la LPGE 2018 con respecto a 31/12/2017.**

Durante el presente ejercicio, la SMVM, S.L.U. no dispone de personal propio y por ello no le es de aplicación lo dispuesto en el artículo 18 de la LPGE 2018 sobre los incrementos retributivos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

En la página web de SMVM están publicados los miembros del Consejo de Administración y personal dentro de su Portal de Transparencia. Se ha verificado que el Consejo de Administración lo componen 12 miembros.

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

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

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

	VERIFICADO SI/NO/(N/A)
a) Las funciones que desarrollan.	SI
b) La normativa que les sea de aplicación y, en particular, los estatutos y normas de organización y funcionamiento de los entes instrumentales.	SI



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

m) Las agendas institucionales de los gobiernos.	SI
--	----

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

Durante este ejercicio no se han suscritos contratos, ni convenios, ni encomiendas de gestión susceptibles de ser publicados en su portal de transparencia.

Sin embargo, ha sido objeto de publicación en el perfil de contratante el desistimiento del procedimiento de adjudicación de los siguientes expedientes:

- a) Expediente 02/2017 para la Contratación de 7 Viviendas Protegidas y Trasteros en Calle Camino de San Rafael nº52 de Málaga.
- b) Expediente 03/2017 para la Contratación de las Obras de Construcción de 8 Viviendas Protegidas en Calle Zurbarán nº25 de Málaga.

Las obras estaban siendo ejecutadas en los plazos establecidos, hasta que el 15 de febrero de 2018, por motivos que se desconocen fueron paralizadas, encontrándose en la actualidad totalmente abandonadas.

Como consecuencia, con fecha 22 de Febrero de 2018, se redactan las Actas de Suspensión Temporal Total de cada una de las promociones y se dan por resueltos los contratos de obras de construcción de 7 Viviendas Protegidas y Trasteros en Calle Camino de San Rafael y de 8 Viviendas Protegidas en Calle Zurbarán.

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

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



	NOMBRE	IMPORTE
		Importe Anual
1º	INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA	293.644,28
2º	UTE TRINIDAD PERCHEL	41.720,84
3º	MOTION TEAM CONCRETIA SL	470.959,53
4º	JUNTA DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION	89.360,68
5º	DRAGADOS SA	640.283,48

1º.- Se trata de la compra al IMVM de la parcela situada en Avda. de la Rosaleda número 23, en este caso no es necesario verificar el cumplimiento de lo previsto en la LCSP 2017.

2º.- Este es el importe de la última certificación obtenida de la promoción de calle Jiménez, la cual se ha vendido íntegramente en este ejercicio.

3º.- Esta sociedad, Motion Team Concretia, S.L., es la empresa adjudicataria de la construcción de las viviendas de c/ Calvo, adjudicación realizada en el ejercicio 2016 bajo el número de expediente 07/2016 y formalización del contrato con fecha 23 de Noviembre de 2016. Por tanto, la aplicabilidad de lo previsto en la ley fue corroborada en ejercicios anteriores.

4º.- La Junta de compensación emite a la SMVM facturas por los servicios de vigilancia prestados en las parcelas ubicadas en la zona de la Universidad de Málaga.

5º.- Dragados, S.A., es la sociedad adjudicataria del expediente 01/2017 para la Contratación de las Obras de Construcción de 38 Viviendas Protegidas, Aparcamientos y Trasteros en Calle Estrella del Mar nº18 de Málaga, Parcela R-5 del SUNP-LE-4 "Villazo Bajo". Expediente que fue objeto de revisión en nuestra auditoría de cumplimiento del ejercicio 2017.

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

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

- a) Hemos obtenido los extractos bancarios de Enero y Febrero del 2019 de los bancos con los que trabaja la SMVM. Se han analizado aquellos cargos bancarios significativos

verificando el devengo de las facturas a la que hacen referencia. No se han detectado pagos sin su oportuna provisión en las cuentas anuales del ejercicio 2018.

- b) Hemos solicitado el libro de facturas recibidas entre Enero y Febrero de 2019 y se han verificado que las principales facturas han sido devengadas en el 2019 y si son de devengo 2018, hemos comprobado su correcta provisión en este ejercicio.
- c) Así mismo, dentro del trabajo desarrollado en nuestra auditoría financiera, para dar razonabilidad a los saldos reflejados en la cuenta de pérdidas y ganancias, analizamos y verificamos que la sociedad ha dotado las provisiones necesarias para que la citada cuenta de resultados refleje el resultado del ejercicio.

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

En virtud de la Ley 5/2010 de 5 de Junio, de Autonomía Local de Andalucía y del decreto municipal de delegación de competencias de fecha 1 de agosto de 2013, se ha obtenido a través del IMVM, con fecha 24 de Abril de 2017, resolución de la Calificación Definitiva como viviendas protegidas en Venta Régimen General de 23 viviendas, aparcamientos, trasteros, y locales comerciales en calle Jiménez, Calvo y Huerta del Obispo.

La sociedad ha fijado los precios de las viviendas, aparcamientos, trasteros, y locales comerciales de calle Jiménez, que es la única promoción que se ha llevado a ingresos en este ejercicio, siguiendo las directrices fijadas en la citada resolución.

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

La SMVM tiene la consideración de medio propio instrumental y servicio técnico del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, según se establece en sus Estatutos en el artículo 1.

Así mismo, en el artículo 4 de los Estatutos se define el objeto de la sociedad como sigue:

*“La sociedad servirá con objetividad los intereses generales propios del municipio de Málaga. según la legislación local y la urbanística, dedicándose a la promoción de viviendas protegidas en régimen de mercado, para atender la demanda de los sectores de la población con menor poder adquisitivo o mayores necesidades procurando su distribución equilibrada en el territorio y favorecer la integración social.*

**Todo ello al amparo de la competencia en la promoción y gestión de viviendas del Excmo. Ayuntamiento de Málaga establecidas a tenor del artículo 9.2 de la Ley 5/20 10 de 11**

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

Y se añade:

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

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

De otra parte, en relación al apartado 2 del artículo 32 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, en el que se recogen los cuatro requisitos que debe cumplir todo medio propio, se ha comprobado que:

- a) Se cumple con la exigencia de que el Ayuntamiento ejerce sobre la sociedad un control, directo o indirecto, análogo al que ostentaría sobre sus propios servicios o unidades.
- b) Se cumple con la exigencia de que el 80% de que las actividades de la sociedad se lleven a cabo en el ejercicio de los cometidos que le han sido confiados por el poder adjudicador durante los tres últimos ejercicios.
- c) Se cumple que la totalidad del capital es de titularidad municipal.
- d) Se cumple la exigencia de que los Estatutos recojan la consideración de la sociedad como medio propio.

Con todo ello, podemos concluir diciendo que la sociedad mantiene la consideración de medio propio personificado del Ayuntamiento de Málaga pues cumple todos y cada uno de los requisitos marcados por la Ley 9/2017, en relación al apartado 2 del artículo 32.

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

Con fecha, 28 de Marzo de 2018, emitimos nuestro Informe Complementario de Auditoría de Cumplimiento del ejercicio 2017 en el que no fue necesaria la proposición de medidas u observaciones a tener en cuenta para este ejercicio.

Así mismo, no se produjeron salvedades en el informe de auditoría financiera de fecha 3 de abril de 2018, ni por consiguiente pueden derivarse por parte de la sociedad discrepancia con respecto al contenido del mismo.

## **Anexo B: Informe de Auditoría Operativa del ejercicio anual terminado 2018**

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

Hemos verificado:

- a. El presupuesto aprobado para el año 2018, en el que se describen los objetivos a alcanzar a nivel de gastos de la actividad, ingresos de la actividad, aportaciones municipales e inversiones.

El presupuesto aprobado de la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga S.L. (SMVM) para el ejercicio 2018 se presenta en formato presupuestario mostrándose, por un lado, el presupuesto de ingresos por un total de 10.138.469,80 euros y, por otro, el presupuesto de gastos por idéntico importe. Esta presentación está adaptada a la normativa presupuestaria aplicable a las entidades locales, según Orden EHA/3565, de 3 de diciembre, por la que se aprueba la estructura de los presupuestos de las entidades locales; en concreto en su clasificación económica a nivel de capítulos, diferenciándose las operaciones corrientes de las de capital y las financieras de las no financieras. Igualmente consta el desarrollo de las aplicaciones presupuestarias; en lo que respecta al presupuesto de gastos, en su clasificación por programas (a nivel de programas) y en su clasificación económica (a nivel de subconceptos); y en lo que respecta al presupuesto de ingresos en su clasificación económica (a nivel de subconceptos).

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

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



<b>PRESUPUESTO 2018</b>	
<b>GASTOS</b>	<b>IMPORTE</b>
Ejecución Material de Obra	9.727.878,46
Sueldos y Salarios	84.833,84
Seguridad social	26.966,16
Otros gastos sociales	-
Alquileres	6.000,00
Otros trabajos realizados por otras empresas y otros pr	108.000,00
Otros suministros	594,60
Energía Eléctrica	374,36
Gastos financieros préstamos	80.591,34
Agua	149,65
Material de oficina	276,52
Otros seguros	4.000,00
Publicidad y propaganda	6.000,00
Limpieza	604,87
Tributos	90.000,00
Devolución Principal	2.200,00
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>10.138.469,80</b>
<b>INGRESOS</b>	<b>IMPORTE</b>
Ingresos por ventas	542.481,99
Préstamos	9.595.987,81
Transferencias corrientes	-
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>10.138.469,80</b>
<b>SUPERAVIT/DEFICIT EXPLOTACIÓN</b>	<b>0,00</b>

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

Los importes totales del presupuesto de gastos e ingresos y los que figuran en el estado provisional de la cuenta de explotación coinciden al no existir imputaciones a gastos o ingresos de naturaleza presupuestaria que no tienen reflejo contable, o gastos o ingresos de naturaleza contable que no tengan la consideración de presupuestarios. Es necesario indicar que en este ejercicio el Ayuntamiento de Málaga no les ha concedido Transferencias corrientes de explotación.

#### **Conciliación del Estado de Gastos:**

En el estado de gastos del Resultado de Explotación Provisional se han considerado como gasto, importe por cantidad igual a 9.727.878,46 euros, representativas de las ejecuciones materiales de



obra previstas para el ejercicio, así como, la amortización de una parte del capital del préstamo concedido por la entidad bancaria Tríodos Bank para la promoción de C/ Calvo. Desde un punto de vista contable la ejecución material de las obras se registran como Existencias y la amortización del préstamo minora el pasivo corriente.

<b>Presupuesto de Gastos del 2018</b>	<b>Importe</b>
+ Gastos Contables y no presupuestarios Estado previsional de Gastos en Presupuesto SMVM	10.138.469,80
- A deducir de Ejecución Material	- 9.727.878,46
- A deducir de Devolución Principal	- 2.200,00
<b>TOTAL</b>	<b>408.391,34</b>

#### **Conciliación del Estado de Ingresos:**

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

Igualmente se ha incorporado en el estado previsional las transferencias de capital del Ayuntamiento de Málaga, que en este ejercicio han sido de 0,00 euros.

<b>Descripción del Ingreso</b>	<b>Importe</b>
* Préstamos	9.595.987,81
<b>TOTAL</b>	<b>9.595.987,81</b>

La conciliación es la siguiente:

<b>Presupuesto de Ingresos del 2018</b>	<b>Importe</b>
+ Ingresos Contables y no presupuestarios Estado previsional de Ingresos en Presupuesto SMVM	10.138.469,80
- A deducir operaciones de capital	- 9.595.987,81
<b>TOTAL</b>	<b>542.481,99</b>

<b>CUENTA DE EXPLOTACIÓN PROVISIONAL -</b>	<b>134.090,65</b>
--	-------------------

Por tanto incorporando estos ajustes al resultado de explotación previsional, el resultado previsto sería positivo en cantidad igual a 134.090,65 euros.

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

En la tabla adjunta presentamos la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 comparativa con la cuenta de explotación presentada en los presupuestos de la sociedad.

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

SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MÁLAGA, S.L.  
 CUMPLIMIENTO Y GRADO DE EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO 2017

CUENTA	OPERACIONES CONTINUADAS	EJECUTADO 2018	PRESUPUESTO 2018	DESVIACION	VARIACION RELATIVA
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>					
700, 701, 702, 703, 704, 705, (706), (707), (708), (709)	<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	489.503,00	542.481,99	-52.978,99	-10,82%
(6930), 71*, 7930	<b>2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>	-238.269,58	0,00	-238.269,58	100,00%
73	<b>3. Trabajos realizados por la empresa para su activo</b>	0,00	0,00	0,00	0,00%
(600), (601), (602), 606, (607), 608, 609, 61*, (6931), (6932), (6933), 7931, 7932, 7933 (606, 611)	<b>4. Aprovisionamientos</b>	-7.204,42	0,00	-7.204,42	100,00%
(607)	a) Consumo de mercaderías	30.672,25	0,00	30.672,25	100,00%
740, 747, 75	b) Consumo de materias primas y otros consumibles	0,00	0,00	0,00	0,00%
	c) Trabajos realizados por otras empresas	-37.876,67	0,00	-37.876,67	100,00%
	d) Deterioro de mercaderías, mat. Primas y otros ap	0,00	0,00	0,00	0,00%
	<b>5. Otros ingresos de explotación</b>	7.553,02	0,00	7.553,02	100,00%
	a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	7.553,02	0,00	7.553,02	100,00%
	b) Subvenciones de explotación incorporadas al rtdo ejerc. (Subvención Municipal)	0,00	0,00	0,00	0,00%
(64)	<b>6. Gastos de personal</b>	0,00	-111.800,00	111.800,00	0,00%
	a) Sueldos salarios y asimilados	0,00	-84.833,84	84.833,84	0,00%
	b) Indemnizaciones	0,00	0,00	0,00	0,00%
	c) Cargas sociales	0,00	-26.966,16	26.966,16	0,00%
	d) Otros gastos sociales	0,00	0,00	0,00	0,00%
	e) Provisiones	0,00	0,00	0,00	0,00%
(62), (631), (634), 636, 639, (65), (694), (695), 794, 7954	<b>7. Otros gastos de explotación</b>	-225.814,67	-216.000,00	-9.814,67	4,35%
	a) Servicios exteriores:	-125.725,11	-126.000,00	274,89	-0,22%
	b) Tributos	-100.089,56	-90.000,00	-10.089,56	10,08%
	c) Pérdidas, deterioro y var. de provisiones operaciones comerciales	0,00	0,00	0,00	0,00%
	d) Otros gastos de gestión corriente	0,00	0,00	0,00	0%
(68)	<b>8. Amortización del Inmovilizado</b>	-171,36	0,00	-171,36	100,00%
746	<b>9. Imputación de subvenciones de inm. No financ y otras.</b>	49.207,44	0,00	49.207,44	100,00%
7951, 7952, 7955, 7956	<b>10. Exceso de provisiones</b>	0,00	0,00	0,00	0,00%
(690), (691), (692), 790, 791, 792	<b>11. Deterioro y rtdo por enajenaciones de inmov</b>	0,00	0,00	0,00	0,00%
(670), (671), (672), 770, 771, 772	a) Deterioros y pérdidas	0,00	0,00	0,00	0,00%
678 - 778	b) Resultado por enajenaciones y otras	0,00	0,00	0,00	0,00%
	<b>12. Otros resultados</b>	0,00	0,00	0,00	0,00%
	a) Gastos excepcionales	0,00	0,00	0,00	0,00%
	b) Ingresos excepcionales	0,00	0,00	0,00	0,00%
(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12)	<b>A. RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	74.803,43	214.681,99	-139.878,56	-186,99%
760, 761, 762, 769	<b>13. Ingresos Financieros</b>	81,00	0,00	81,00	100,00%
	a) De participaciones en inst. de patrimonio	0,00	0,00	0,00	0,00%
	b) De valores negociables y otros inst. financieros	81	0,00	81,00	100,00%
(660), (661), (662), (664), (665), (669)	<b>14. Gastos financieros</b>	-13.787,05	-80.591,34	66.804,29	-484,54%
	a) Por deudas en empresas del grupo	0,00	0,00	0,00	0,00%
	b) Por deudas con terceros	-13.787,05	-80.591,34	66.804,29	-484,54%
(663) 763	<b>15. Variación de valor razonable en inst. financieros</b>	0,00	0,00	0,00	0,00%
(668), 768	<b>16. Diferencias de cambio</b>	0,00	0,00	0,00	0,00%
(666), (667), (673), (675), (696), (697), (698), (699), 766, 776, 775, 796, 767, 798, 799	<b>17. Deterioro y resultado por enajenaciones de inst. financieros</b>	0,00	0,00	0,00	0,00%
(13+14+15+16+17)	<b>B. RESULTADO FINANCIERO</b>	-13.706,05	-80.591,34	66.885,29	-488,00%
(A+B)	<b>C. RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	61.097,38	134.090,65	-72.993,27	-119,47%
(6300), 6301, (633), 638	<b>18. Impuesto sobre beneficios</b>	-15.314,42	0,00	-15.314,42	100,00%
(C+18)	<b>D. RESULTADO DEL EJERC PROOC OPERACIONES CONTINUADAS</b>	45.782,96	134.090,65	-88.307,69	-192,88%
<b>B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>	<b>19. Resultado del ejercicio proc. Op interrump. Neto imptos</b>	0,00	0,00	0,00	0,00%
(D+19)	<b>E. RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	45.782,96	134.090,65	-88.307,69	-192,88%

Los objetivos fijados para este ejercicio han sido los siguientes:

- Construcción de la promoción en calle Calvo. Este objetivo se encuentra en ejecución en el ejercicio 2018.
  - Construcción de la promoción Villazo Bajo. Igualmente, esta promoción también se encuentra en ejecución en este ejercicio.
  - Construcción de la promoción de calle Zurbarán, está obra se adjudica en el 2017 pero apenas se ha hecho nada porque la empresa adjudicataria abandonó las obras y en la actualidad se encuentran en proceso de sacar a concurso la licitación para la construcción.
  - Construcción de la promoción en calle San Rafael. Nos encontramos con el mismo caso que el de Calle Zurbarán ya que la empresa adjudicataria ha abandonado la obra.
  - Construcción de la promoción Maqueda C/ Lingüista Lázaro Carreter, en este ejercicio sólo se ha llevado a cabo el proyecto de Ejecución.
  - Construcción de la promoción en C/ Arquitecto González Edo, 12-14. De este objetivo no se ha ejecutado nada en este ejercicio y se siguen con los trámites para obtener financiación.
  - Construcción de la promoción en C/ Ingeniero José María Garnica, de la que se ha conseguido el préstamos para llevar a cabo su ejecución pero no se ha sacado la licitación a concurso.
- c. Comparación entre el presupuesto de ingresos y lo realmente ejecutado en las cuentas anuales a fin de ejercicio.
- d. Comparación entre el presupuesto de gastos

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

### **Análisis de las desviaciones.**

En cuanto al resultado del ejercicio, una vez consideradas las modificaciones de la conciliación de gastos e ingresos en la cuenta de explotación provisional, refleja un resultado positivo por importe de 134.090,65 euros. El resultado del ejercicio definitivo ha sido de 45.782,96 euros.

### **Gastos:**

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

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

Dentro del epígrafe "*Compra de mercaderías*", el importe previsto en el presupuesto estaba cifrado en 0,00 euros. La cantidad efectivamente ejecutada ha ascendido a 30.672,25 euros contablemente registrada en las cuenta 606 y 611. La cuenta 606 de "*Certificaciones de obras y gastos de promociones en curso*" reflejan las facturas recibidas

de certificaciones de obras, facturas de los técnicos y otros costes asociados a las promociones que se tienen en curso y cuyo coste en el ejercicio ha ascendido a 1.164.249,43 euros y en la cuenta 611 "*Variación de existencias de Terrenos y Solares*" cifrada en refleja -1.190.075,73 euros se reflejan la parte de los costes que se han activado en el balance como mayor valor de sus existencias de las promociones en curso.

En el epígrafe "*Trabajos realizados por otras empresas*" el importe previsto en el presupuesto vuelve a ser de 0,00 euros. La cantidad efectivamente ejecutada asciende a 37.876,67 euros correspondientes a los trabajos realizados por terceros en las promociones que se encuentran en curso.

La diferencia realmente surgida en la cuenta de resultados comparada con la cuenta de explotación provisional asciende a 7.204,42 euros.

## **2. Servicios exteriores:**

Respecto al epígrafe de "*Servicios exteriores*", la cantidad inicialmente presupuestada ascendía a 126.000 euros y lo realmente ejecutado ha sido de 125.725,11 euros, correspondientes a Servicios Profesionales y gastos de la Junta de Compensación SUP-T8. Con lo que la diferencia surgida respecto a la cuenta de explotación provisional asciende a -274,89 euros.

Por otro lado, en el epígrafe de "*Tributos*" se presupuestaron 90.000 euros de los que realmente se han ejecutado 100.089,56 euros reflejados en la cuenta 631 "*Otros Tributos*" que se corresponden principalmente con los IBIS de sus. La diferencia realmente surgida con la cuenta de explotación provisional asciende a 10.089,56 euros.

- 3. Impuesto sobre beneficios:** El importe previsto en esta partida ascendía a 0 euros, sin embargo, se estima una liquidación del impuesto de sociedades correspondiente a este ejercicio cifrada en 15.314,42 euros, ya que se han incrementado los ingresos, procedentes de las ventas de viviendas de las promociones terminadas.
- 4. Gastos de Personal:** El importe presupuestado en este concepto asciende a 111.800 euros, de los cuales no se ha ejecutado cantidad alguna en este ejercicio. Habitualmente, la SMVM recibía facturas por los servicios técnicos prestados del personal del Instituto Municipal de la Vivienda (IMV). Durante este ejercicio 2018 y en el ejercicio 2017, los servicios prestado por el IMVM a la SMVM han sido totalmente soportados por el Excmo. Ayuntamiento de Málaga.
- 5. Gastos Financieros:** respecto a esta partida, la diferencia entre el presupuesto inicial, que era de 80.591,34 euros y el gasto real, cifrado en 13.787,05 euros, es bastante significativa. El ahorro en esta partida se debe a las ventas de la mayoría de las viviendas de la promoción de calle Jiménez y su consiguiente amortización de hipotecas.

**Ingresos:**

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

La cantidad presupuestada en la partida del "*Importe neto de la cifra de negocios*" asciende a 542.481,99 euros, frente a los 489.503,00 euros realmente ejecutados, que se corresponden con la venta de la vivienda de la promoción de calle Jiménez que quedaba pendiente, cuatro aparcamientos y tres locales de la misma promoción. La diferencia realmente surgida en la cuenta de resultados comparada con la cuenta de explotación provisional asciende a 52.978,99 euros.

Respecto a la partida de "*Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación*" la cantidad presupuestada asciende a 0,00 euros y lo realmente ejecutado ha sido de -238.269,58 euros. En esta partida, cuyo reflejo contable se corresponde con la cuenta 712 "*Variación de existencias de productos terminados*", se reflejan los costes de las ventas realizadas en el ejercicio.

La diferencia entre las partidas "*Importe neto de la cifra de negocios*" (489.503,00 euros) y la de "*Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación*" (-238.269,58 euros) se cifra en 251.233,42 euros, y nos muestra el margen bruto obtenido de la venta de la vivienda de la promoción de calle Jiménez, los cuatro aparcamientos y los tres locales mencionados anteriormente.

2. **Otros ingresos de explotación:** en esta partida, en los presupuestos de ejercicios anteriores, se iban reflejando las transferencias corrientes recibidas del Ayuntamiento. En este ejercicio no se han recibido ningunas transferencias corrientes por parte del Ayuntamiento y los ingresos por servicios diversos han ascendido a 7.553,02 euros.
3. **Imputación de subvenciones de Inmovilizado no financiero y otras:** la cantidad presupuestada de esta partida asciende a 0,00 euros. En este epígrafe se han ejecutado 49.207,44 euros, correspondientes a la imputación a ingresos de las subvenciones de capital recibidas asociadas a las ventas de calle Jiménez realizadas en el ejercicio.

**Seguimiento de Ejecución Material de Obra:**

	Presupuestado 2018	Ejecutado 31/12/2018
<b>Gastos</b>		
Ejecución Material de Obra	9.727.878,46	1.194.921,68
<b>Ingresos</b>		
Préstamos Promotor	9.595.987,81	1.308.132,65



Ejecución Material de Obra: Durante el ejercicio 2018 las ejecuciones de obra se han centrado en las promociones de c/ Calvo y Villazo Bajo principalmente. Así mismo, se ha presentado el Proyecto de Ejecución de la promoción Maqueda en c/ Lingüista Lázaro Carreter.

En cuanto a las operaciones de crédito:

Con fecha 22 de diciembre de 2015 se firmó un préstamo promotor a largo plazo con garantía hipotecaria con la entidad financiera Tríodos Bank, por un importe máximo de 1.100.100,00 euros, con vencimiento el 1 de Noviembre de 2042. El primer año sería de carencia. Este préstamo está asociado a la promoción de calle Calvo y a la fecha de cierre del presente ejercicio la cantidad pendiente de amortizar asciende a 803.682 euros. El tipo de interés asociado es del Euribor a 1 año.

Con fecha 23 de junio de 2017 se firman dos préstamos promotor a largo plazo con garantía hipotecaria con la entidad financiera Caixa Bank, por un importe máximo de 385.000 euros y 413.000 euros respectivamente, ambos con vencimiento el 1 de Julio de 2044. Estos préstamos están asociados a las promociones de Camino de San Rafael y Zurbarán. Los préstamos tienen una carencia de dos años, devengando a partir de ese momento un tipo de interés fijo del 2%. Estos préstamos a la fecha de cierre del presente ejercicio no tienen cantidades dispuestas.

Con fecha 25 de julio de 2017 se firma un préstamo promotor a largo plazo con garantía hipotecaria con la entidad financiera Unicaja, por un importe máximo de 3.068.525 euros, con vencimientos el 25 de Julio de 2045. Este préstamo está asociado a la promoción de Villazo Bajo. El préstamo tiene una carencia de 3 años, devengando a partir de ese momento un tipo de interés del Euribor a 1 año. A la fecha de cierre del presente ejercicio cantidades dispuestas ascienden a 504.450 euros.

Con fecha 21 de junio de 2018 se firma un préstamo promotor a largo plazo con garantía hipotecaria con la entidad financiera Caixa Bank, por un importe máximo de 2.740.000 euros, con vencimientos el 1 de Julio del 2046. Este préstamo está asociado a la promoción de c/ Ingeniero José María Garnica. El préstamo tiene una carencia de 3 años, devengando a partir de ese momento un tipo de interés del Euribor a 1 año. A la fecha de cierre del presente ejercicio no tienen cantidades dispuestas.

Con fecha 4 de Diciembre de 2018 se firma un préstamo promotor a largo plazo con garantía hipotecaria con la entidad financiera Caja Rural del Sur, por un importe máximo de 2.056.167 euros, con vencimientos el 4 de Diciembre del 2046. Este préstamo está asociado a la promoción de c/ Lázaro Carreter Maqueda. El préstamo tiene una carencia de 3 años, devengando a partir de ese momento un tipo de interés fijo del 0,90%. A la fecha de cierre del presente ejercicio no tienen cantidades dispuestas.

Con fecha 26 de Diciembre de 2018 se firma un préstamo promotor a largo plazo con garantía hipotecaria con la entidad financiera Caja Rural del Sur, por un importe máximo de 186.808 euros, con vencimientos el 26 de Diciembre del 2046. Este préstamo está asociado a la promoción de c/ Arquitecto González Edo. El préstamo tiene una carencia de 3 años, devengando a partir de ese momento un tipo de interés fijo del 0,90%. A la fecha de cierre del presente ejercicio no tienen cantidades dispuestas.

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

Durante el ejercicio 2018, como se ha comentado anteriormente, los únicos ingresos obtenidos se deben a la venta de la vivienda de la promoción de calle Jiménez que quedaba pendiente, así como a la venta de cuatro aparcamientos y tres locales de la misma promoción.

La comparación entre los costes asociados a estas ventas y los ingresos, reflejan un resultado positivo cifrado en 202.012,05 euros.

<b>CENTRO DE COSTES</b>		
606000001	CERTIFI. OBRAS C/JIMENEZ	-41.720,84
623000011	SERV. PROFESIONALES JIMENEZ	
		-613,81
631000001	OTROS TRIB. - JIMENEZ	-6.161,18
662300001	INTERESES PREST. JIMENEZ	-725,54
712	Variación productos terminados	-238.269,58
<b>TOTAL</b>		<b>-287.490,95</b>
<b>CENTRO DE INGRESOS</b>		
700	Ventas de mercaderías	489.503,00
<b>TOTAL</b>		<b>489.503,00</b>
<b>COMPARACION COSTE/RENDIMIENTO</b>		<b>202.012,05</b>

EL resto de costes generados no tienen asociados ingresos en el ejercicio. Se generan principalmente de las promociones en curso de C/ Calvo y de Villazo Bajo, cuyo coste ha sido activado a existencias en curso a través de la cuenta contable 611 de "*Variación de existencias*". Este punto ha sido comentado anteriormente al realizar el análisis de las desviaciones al presupuesto de la cuenta de la cuenta de pérdidas y ganancias dentro del epígrafe de gastos por aprovisionamientos.

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

La SMVM tiene implementada una contabilidad de costes, asociando a cada una de las promociones en curso una cuenta contable claramente identificada con el nombre de la promoción.



Este hecho nos ha permitido el cálculo del margen bruto obtenido con las ventas de calle Jiménez, realizadas durante el ejercicio.

Por otro lado, esta clasificación también nos permite determinar los costes en los que se ha incurrido en el ejercicio con cada una de las promociones en curso.

#### Promoción de c/ Calvo:

CENTRO DE COSTES		
606000003	CERTIFI. OBRAS C/ CALVO	479.838,65
607000004	TRABAJOS O.EMP. CALVO	7.106,90
631000002	OTROS TRIB. - CALVO	1.458,82
662300002	INTERESES PREST. TRIODOS CALVO	9.914,94
<b>TOTAL</b>		<b>498.319,31</b>

#### Promoción de Villazo Bajo:

CENTRO DE COSTES		
606000004	CERTIF.O. VILLAZO BAJO	642.247,94
607000002	TRABAJOS O.EMP. VILLAZO BAJO	1.460,00
631000010	OTROS TRIB. - VILLAZO BAJO	2.942,19
662300003	INT. PTMO. VILLAZO BAJO	3.146,57
<b>TOTAL</b>		<b>649.796,70</b>

#### Promoción de c/ Zurbarán:

CENTRO DE COSTES		
606000005	CERTIF.OBRAS ZURBARAN	442,00
607000003	TRABAJOS O.EMP. ZURBARAN	2.761,96
631000003	OTROS TRIB. - ZURBARAN	324,03
<b>TOTAL</b>		<b>3.527,99</b>



**Promoción del Camino de San Rafael:**

<b>CENTRO DE COSTES</b>		
607000005	TRABAJOS O.EMP. S.RAFael	880,82
631000004	OTROS TRIB. - SAN RAFAEL	832,73
<b>TOTAL</b>		<b>1.713,55</b>

**Promoción de c/ Garnica:**

<b>CENTRO DE COSTES</b>		
607000006	TRABAJOS O.EMP. GARNICA	4.003,66
631000008	OTROS TRIB. - ING.JOSE M. GARNICA	1.656,13
<b>TOTAL</b>		<b>5.659,79</b>

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

<b>CENTRO DE COSTES</b>		
607000007	TRABAJOS O.EMP. MAQUEDA	20.595,00
<b>TOTAL</b>		<b>20.595,00</b>

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

<b>CENTRO DE COSTES</b>		
607000009	TRABAJOS O.EMP. ARQ.GLEZ.EDO	720,00
623000013	SERV. PROFESIONALES GLEZ. EDO	375,02
631000007	OTROS TRIB. - ARQ. GONZALEZ EDO	253,11
<b>TOTAL</b>		<b>1.348,13</b>

La contabilidad de costes nos ayuda a analizar, controlar y realizar comparativos de los gastos generados por la empresa, su distribución y su evolución, respecto a otros periodos y respecto al presupuesto establecido.

Asimismo, para mejorar la eficiencia de la compañía, la contabilidad de costes también se convierte en una herramienta importante para el control administrativo. Con ella, podemos ver si los recursos de que dispone la empresa se usan de forma eficiente o si se siguen los objetivos previstos. En definitiva, la contabilidad de costes será esencial para un buen seguimiento de la situación de la compañía en todo momento.

De esta manera, la contabilidad de costes se convierte en una gran ayuda en el proceso de toma de decisiones estratégicas de la empresa, porque proporciona mucha información útil. Todas las

decisiones que debe tomar una empresa están ligadas directamente a la calidad de la información de la que disponga. Una buena contabilidad de costes asegurará una mejoría de las decisiones tomadas.

La SMVM, al disponer de una adecuada contabilidad de costes, se beneficia de todas las ventajas y utilidades que esto reporta y que se desglosan en los párrafos anteriores.

**3. CONTROL DE EFICACIA:** Analizar ratios de solvencia (a corto) y fuentes de financiación (a medio y largo plazo) por si hay recursos ociosos o posible situación de insolvencia a corto plazo o defectuosa financiación proponiendo mejoras o poniendo de manifiesto posibles riesgos. Especial atención en materia de ratios de solvencia inferiores a 1 (posible insolvencia) o superiores a 2 (recursos ociosos) y en materia de endeudamiento en cuanto a posibilidad de devolución futura de los préstamos bancarios así como de los arrendamientos financieros.

Para realizar nuestro análisis, presentamos el Activo y Pasivo del ejercicio 2018 comparativo con el del ejercicio 2017:

	EJERCICIO 2018	EJERCICIO 2017
<b>ACTIVO</b>		
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>646,37</b>	<b>817,73</b>
I. Inmovilizado intangible		
II. Inmovilizado material	646,37	817,73
21 Inmovilizaciones materiales	858,25	858,25
281 Amortización inmov. material	-211,88	-40,52
III. Inversiones inmobiliarias		
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo		
V. Inversiones financieras a largo plazo		
VI. Activos por impuesto diferido		
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>32.519.520,97</b>	<b>31.991.166,36</b>
I. Existencias	31.249.351,04	30.049.206,75
31 Terrenos y Solares	28.245.004,61	27.963.062,64
33 Edificios en Construcción	2.929.614,57	1.775.292,67
35 Edificios Construidos	74.731,86	310.851,44
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	364.406,06	225.880,66
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos		
3. Otros deudores	364.406,06	225.880,66
44 Deudores varios	207.813,11	37.041,57
470 Hacienda pública deudora	156.592,95	188.839,09
473 H.P., retenc. y pagos a cuenta	0,00	0
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto		
IV. Inversiones financieras a corto plazo		
V. Periodificaciones	2.780,24	1.981,46
480 Gastos anticipados	2.780,24	1.981,46
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	902.983,63	1.714.097,49
57 Tesorería	902.983,63	1.714.097,49
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>32.520.167,34</b>	<b>31.991.984,09</b>

	EJERCICIO 2018	EJERCICIO 2017
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>31.038.009,76</b>	<b>31.029.132,38</b>
A-1) Fondos propios	30.701.917,00	30.656.134,04
I. Capital	29.107.000,00	29.107.000,00
1. Capital escriturado	29.107.000,00	29.107.000,00
100 Capital social	29.107.000,00	29.107.000,00
2. (Capital no exigido)		
II. Prima de emisión		
III. Reservas	1.549.134,04	773.923,70
1. Reserva de capitalización		
2. Otras reservas	1.549.134,04	773.923,70
112 Reserva legal	154.913,40	77.392,37
113 Reserva voluntaria	1.394.220,64	696.531,33
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)		
V. Resultados de ejercicios anteriores		
VI. Otras aportaciones de socios		
VII. Resultado del ejercicio	45.782,96	775.210,34
6 Compras y Gastos	-262.291,92	-416.769,14
7 Ventas e Ingresos	308.074,88	1.191.979,48
VIII. (Dividendo a cuenta)		
A-2) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	336.092,76	372.998,34
131 Donaciones y legados capital	336.092,76	372.998,34
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.420.163,57</b>	<b>552.289,43</b>
I. Provisiones a largo plazo		
II. Deudas a largo plazo	1.308.132,65	427.956,65
1. Deudas con entidades de crédito	1.308.132,65	427.956,65
170 Deudas a largo entidades cdcto.	1.308.132,65	427.956,65
2. Acreedores por arrendamiento financiero		
3. Otras deudas a largo plazo		
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		
IV. Pasivos por impuesto diferido	112.030,92	124.332,78
479 Dif. temporarias impositivas	112.030,92	124.332,78
V. Periodificaciones a largo plazo		
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>61.994,01</b>	<b>410.562,28</b>
I. Provisiones a corto plazo		
II. Deudas a corto plazo		198.274,93
1. Deudas con entidades de crédito		
2. Acreedores por arrendamiento financiero		
3. Otras deudas a corto plazo		198.274,93
522 Deudas transf. en subv. y legad		198.274,93
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	61.994,01	212.287,35
1. Proveedores	1.721,27	634,25
404 Proveedores, empresas asoc	1.721,27	634,25
2. Otros acreedores	60.272,74	211.653,10
41 Acreedores varios	59.368,47	25.023,50
438 Anticipos de clientes		3.000,00
475 Hacienda pública acreedora	904,27	183.629,60
V. Periodificaciones		
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>32.520.167,34</b>	<b>31.991.984,09</b>

## RATIO ENDEUDAMIENTO

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

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

	Deuda Total =	1.482.157,58	
Ratio de Endeudamiento =	<hr/>		0,048
	Patrimonio Neto =	31.038.009,76	

Como puede observarse el ratio de endeudamiento cifrado en 0,048 es muy bajo en relación con los fondos propios que posee la empresa.

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

	Pasivo No Corriente	1.420.163,57	
Ratio Endeudamiento LP =	<hr/>		0,046
	Patrimonio Neto =	31.038.009,76	

	Pasivo Corriente =	61.994,01	
Ratio Endeudamiento CP =	<hr/>		0,002
	Patrimonio Neto =	31.038.009,76	

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

## RATIO DE APALANCAMIENTO

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

	$\Sigma$ Activos fijos + Circulantes =	32.520.167,34	
Apalancamiento =	<hr/>		24,86
	$\Sigma$ Pasivos con entidades financieras =	1.308.132,65	

En nuestro caso, el grado de apalancamiento es bastante bajo y se encuentra en el 24,86. Este hecho pone de manifiesto que la SMVM no presenta riesgo por financiación y tiene la posibilidad y capacidad de aumentar este endeudamiento sin que éste presente riesgo para la solvencia de la empresa.

## FONDO DE MANIOBRA

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

Fondo de Maniobra =	Activo Circulante -	Pasivo Circulante =	<b>Positivo</b>
	32.519.520,97	61.994,01	

En el caso de la SMVM, su Fondo de Maniobra es positivo, lo que pone de manifiesto que la sociedad no tiene problemas para hacer frente a sus obligaciones de pago a corto plazo y no pone en riesgo el cumplimiento de empresa en funcionamiento.

## RATIO DE LIQUIDEZ

Este es el ratio utilizado para medir la capacidad de la empresa para hacer frente a sus deudas a



corto plazo realizando su activo circulante. Se calcula comparando la relación existente entre el total del activo circulante sobre el total de las deudas a corto plazo. Como ya se ha puesto de manifiesto con el cálculo del Fondo de Maniobra, el ratio de liquidez de la sociedad es muy elevado.

	Activo Circulante =	32.519.520,97	
Ratio de Liquidez =			524,5590819
	Deudas a corto plazo =	61.994,01	

## RATIO DE SOLVENCIA

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

	Activo C/C + Activo no C/C =	32.520.167,34	
Ratio de Solvencia =			21,94109977
	Pasivo C/C + Pasivo no C/C =	1.482.157,58	

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

Si bien es cierto, este ratio tan elevado pone de manifiesto que la sociedad podría presentar recursos ociosos, pero lo cierto es que, tal y como explica la SMVM en sus presupuestos del ejercicio 2018, en su Memoria de objetivos a alcanzar y rentas a obtener, existen inversiones que todavía no tienen definida las fuentes de financiación.

Este es el caso de las promociones de las parcelas R1 (84 viviendas), R3 (62 viviendas) y R5 (70 viviendas) del SUP T.8 UNIVERSIDAD, todas ellas destinadas al arrendamiento, y que se encuentran pendientes de definir la entidad financiera a la espera de que se convoquen las subvenciones a estos programas de vivienda por parte de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía. Así mismo, queda ultimar la financiación e iniciar la ejecución de las obras de las promociones Gigantes (32 viviendas) y UE-22 y 23 Lagunillas (104 viviendas), estas últimas pendientes de resolución del convenio "TECNOCASAS"

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

La planificación estratégica debe ser, para cualquier organización, de vital importancia, ya que en sus propósitos, objetivos, mecanismos, etc. se resume el rumbo y las directrices que la organización debe seguir, teniendo como objetivo final, alcanzar las metas fijadas, las cuales se traducen en crecimiento económico, humano o tecnológico.

Una buena estrategia debe:

Ser capaz de alcanzar el objetivo deseado.

Realizar una buena conexión entre el entorno y los recursos de una organización y competencia; debe ser factible y apropiada

Ser capaz de proporcionar a la organización una ventaja competitiva; debería ser única y sostenible en el tiempo.

Dinámica, flexible y capaz de adaptarse a las situaciones cambiantes.

Debe ser medible en términos de su efectividad.

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

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

Los objetivos fijados a nivel de inversiones a realizar han sido de 9.727.878,46 euros, a emplear en las siguientes construcciones:

- Construcción de la promoción en calle Calvo.
- Construcción de la promoción Villazo Bajo.
- Construcción de la promoción de calle Zurbarán.
- Construcción de la promoción Maqueda C/ Lingüista Lázaro Carreter.
- Construcción de la promoción en C/ Arquitecto González Edo, 12-14.
- Construcción de la promoción en C/ Ingeniero José María Garnica.

Así mismo, se había previsto la obtención de ingresos derivados de su propia actividad, por la venta de las viviendas y locales asociados a la promoción de calle Jiménez, por un importe de 542.481.99 euros.



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

**5. ANÁLISIS OPERATIVO:** Valorar si hay una adecuada asignación de funciones y competencias, tanto a unidades como a personas; así como comprobar la existencia de manuales de procedimientos de gestión interna.

El único trabajador perteneciente a la SMVM es el Gerente, D. José María López Cerezo, el cual no obtiene retribución por sus labores de gerencia y cuyas funciones están descritas en los Estatutos de la sociedad.

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

1. Un Licenciado en Economía, el cual, a pesar de ser personal del IMV, presta sus servicios íntegramente a la SMVM y cuyas funciones se resumen en las siguientes:
  - Coordina la celebración de las Juntas Generales y Consejos de Administración con Secretaría.
  - Coordina a la SMVM con los diferentes departamentos del Ayuntamiento: secretaría, tesorería, intervención, economía y presupuestos.
  - Respecto a las contrataciones y adjudicaciones, se encarga de la preparación de los expedientes, pliegos técnicos, pliegos administrativos y es el secretario de las mesas. Todo ello bajo la supervisión del vicesecretario segundo de la Sociedad
  - Colaborar y supervisa la elaboración de presupuestos y CCAA
  - Tramita los pagos a proveedores e impuestos
  - Coordina a la SMVM y a la Asesoría fiscal, que es la que registra la contabilidad y confecciona los impuestos de la empresa.
  
2. El Jefe de servicios de Gestión Promocional del IMV que se encarga de:
  - Supervisar las funciones llevadas a cabo por el Licenciado en Economía.
  - Elaborar los Pliegos Técnicos e informe técnicos.
  - Controla todo lo relacionado con los contratos de obras: Proyectos Básicos, de Ejecución, OCT, Direcciones de Obra y de Ejecución de Obras... y también en la adjudicación y entregas de las viviendas
  - Realizar las adjudicaciones y entregas de las viviendas
  
3. El Vicesecretario segundo de la Sociedad y Jefe del Servicio Jurídico del IMV, que asesoraran a la SMVM en temas jurídicos.



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

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

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

La SMVM no posee políticas en materia de formación continua al no tener personal propio a su cargo.

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

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

Por otro lado, hay partidas de gastos que no tienen una correlación presupuestaria y que proponemos se tengan en cuenta en la elaboración de los presupuestos de los próximos ejercicios. Este es el caso de la "*Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación*". En esta partida presupuestaria habrá que estimar la parte de costes asociados a las ventas.

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

Por último, en la partida de "Imputación de subvenciones" se deberán ir imputando a la cuenta de resultados, la parte de la subvención asociada a las ventas que se vayan formalizando año a año de la promoción de Calle Calvo, ya que esta subvención contabilizada en la cuenta 131 "Donaciones y Legados" fue recibida por parte del Ayuntamiento de Málaga en el ejercicio 2014 para apoyar la compra de la parcela de esta promoción. En cuanto a la subvención asociada a la compra de la parcela de calle Jiménez, vendida en su totalidad, ya ha pasado por la cuenta de resultados.

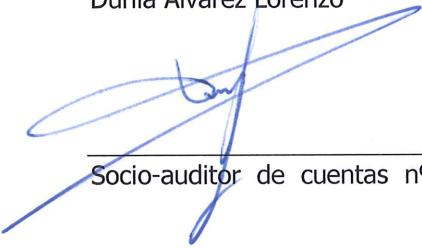


**UNICONTROL**  
AUDITORES & CONSULTORES

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

*Málaga, a 4 de Abril de 2.019*

\_\_\_\_\_  
Dunia Álvarez Lorenzo

  
\_\_\_\_\_  
Socio-auditor de cuentas nº 6.089



## **Anexo C: NORMATIVA APLICABLE**

- Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía
- Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno.
- Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.
- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.
- Ley 6/2018, de 3 de julio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2018.
- RDL 1/2010, de 2 de Julio, por el que se aprueba el Texto Ref. de la Ley de Sociedades de Capital.
- Ley 38/2003, de 17 de Noviembre, General de Subvenciones.
- Resolución de la IGAE de 14 de Febrero de 1997 por la que se aprueban las Normas de Auditoría del Sector Público.
- Plan de ajuste Económico - Financiero del Ayuntamiento de Málaga