

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

EJERCICIO 2020.

INFORME COMPLEMENTARIO DE AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO. CUENTAS ANUALES 2020

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 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

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

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

Las auditorías de cuentas a las que se refiere el presente Plan son las que se corresponden con el ejercicio 2020, y se llevarán a cabo durante 2021 dentro de los plazos legales establecidos al efecto según sea el régimen jurídico que sea de aplicación a los respectivos entes.

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

Se distinguen tres tipos de auditorías:

a) **Auditorías de cuentas:**

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

b) **Auditorías de cumplimiento:**

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

c) **Auditorías operativas:**

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

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

II. OBJETIVOS Y ALCANCE:

Objetivos 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 2020 no superan los incrementos retributivos previstos en el artículo 3 del Real Decreto Ley 24/2018 de 21 de diciembre con respecto a 31/12/2019.
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 gastos y lo realmente ejecutado en las cuentas anuales a fin de ejercicio.

- e) De entre los servicios principales que se prestan, comparar el coste del servicio con los rendimientos (ingresos) conseguidos, tanto en euros como en número de servicios prestados.
2. CONTROL DE EFICACIA: Analizaremos el grado de implementación de la contabilidad de costes y la extracción de conclusiones para la mejora de la gestión.
 3. CONTROL DE EFICACIA: Analizaremos ratios de solvencia (a corto) y fuentes de financiación (a medio y largo plazo) por si hay recursos ociosos o posible situación de insolvencia a corto plazo o defectuosa financiación proponiendo mejoras o poniendo de manifiesto posibles riesgos.
 4. ANÁLISIS OPERATIVO: Identificaremos las características que mejor definen el modelo de gestión que se sigue en el ente y su caracterización global, así como el grado de planificación.
 5. ANÁLISIS OPERATIVO: Valoraremos si hay una adecuada asignación de funciones y competencias, tanto a unidades como a personas; así como comprobar la existencia de manuales de procedimientos de gestión interna.
 6. ANÁLISIS OPERATIVO: Verificaremos la existencia de políticas en materia de formación continua y su impacto en el desempeño.
 7. ANÁLISIS OPERATIVO: Concluiremos sobre las principales debilidades y las correspondientes acciones de mejora para una mejor gestión y asignación futura de recursos

Alcance:

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

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

No obstante lo anterior, y en el caso de la Auditoría de cumplimiento y operativa hay que considerar que el alcance de nuestras pruebas y las limitaciones inherentes a todo sistema de control interno contable, no permiten que podamos asegurar que la totalidad de errores e irregularidades, deficiencias del sistema e incumplimientos de la normativa legal y fiscal, en el caso de que existieran, se hayan puesto de manifiesto en el curso de nuestro examen, por lo

que no expresamos una opinión sobre si la totalidad del sistema de control interno contable establecido por la Dirección de la Sociedad ha sido permanentemente aplicado durante el ejercicio sujeto a nuestra revisión, al consistir el presente trabajo en una auditoría de Regularidad, y no una Auditoría de Sistemas y Procedimientos, en donde el alcance del estudio y verificación del procedimiento administrativo de gestión financiera es exhaustivo.

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

III. Estructura del Presente Informe

A efectos de mayor claridad hemos estructurado el presente informe respetando la estructura establecida en el Plan Anual de Control Financiero para el ejercicio 2020 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 2020

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 5 de Febrero de 2021 por parte del O.A. de Gestión Tributaria y otros servicios del Ayto. de Málaga en el que se detallan las deudas pendientes de pago a fecha del citado informe. En él se especifica que no figura deuda alguna pendiente de pago a nombre de la sociedad.

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

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

PUNTO 2: Verificar que las nóminas satisfechas en 2020 no superan los incrementos retributivos previstos en la Ley 24/2018 de artículo 3 del Real Decreto 21 de diciembre con respecto a 31/12/2019.

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

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

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

PUNTO 4: Verificar que las horas extraordinarias están sujetas a un adecuado control para que los trabajadores no sufran un exceso de encargo o realización de horas

extraordinarias, salvo las de emergencia; así como que se respeta el límite señalado en el artículo 35.2 del Estatuto de los Trabajadores de 80 horas del año.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En la página web de SMVM están publicados los miembros del Consejo de Administración y personal dentro de su Portal de Transparencia. Se ha verificado que el Consejo de Administración está compuesto por 9 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

<p>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.</p>	<p>(N/A)</p>
<p>d) Sede física, horarios de atención al público, teléfono y dirección de correo electrónico</p>	<p>SI</p>
<p>e) Delegaciones de competencias vigentes.</p>	<p>(N/A)</p>
<p>f) Relación de órganos colegiados adscritos y normas por las que se rigen.</p>	<p>SI</p>
<p>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.</p>	<p>(N/A)</p>
<p>h) Las resoluciones de autorización o reconocimiento de compatibilidad que afecten a los empleados públicos.</p>	<p>(N/A)</p>
<p>i) Acuerdos o pactos reguladores de las condiciones de trabajo y convenios colectivos vigentes.</p>	<p>(N/A)</p>
<p>j) La oferta pública de empleo u otro instrumento similar de gestión de la provisión de necesidades de personal.</p>	<p>(N/A)</p>
<p>k) Los procesos de selección del personal.</p>	<p>(N/A)</p>
<p>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.</p>	<p>(N/A)</p>

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

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

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

Nº Expediente	Objeto	TIPO	FECHA ADJUDICACION
2020/01 SV	Obras de construcción de 4 viviendas protegidas en calle Arquitecto González Edo. 10-12, Málaga	Procedimiento abierto simplificado	05/10/2020
2020/02 SV	Obras de terminación de 16 Viviendas protegidas, aparcamientos, trasteros y local comercial en calle Calvo esquina calle Jiménez, Málaga	Procedimiento abierto simplificado	05/10/2020
2020/03 SV	Servicio consistente en el asesoramiento jurídico-laboral, contable y jurídico-tributario a la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, S.L.	Procedimiento abierto	27/01/2021

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

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

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

	NOMBRE	Importe Anual
1º	SARDALLA ESPAÑOLA, S.A.	139.344,09
2º	JUNTA DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE-2 DEL SECTOR SUP-T-8 UNIVERSIDAD	96.998,34
3º	HERYSAN 2007, S.L.	766.786,25

1º.- Esta sociedad, Sardalla Española, S.A., es la empresa adjudicataria de la construcción de las viviendas de c/ Zurbarán y camino de San Rafael, adjudicación realizada en el ejercicio 2019 bajo el número de expediente 01/2019 SV y formalización del contrato con fecha 01 de Julio de 2020. Por tanto, la aplicabilidad de lo previsto en la ley fue corroborada en ejercicios anteriores.

2º.- 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.

3º.- Herysan 2007, S.L., es la sociedad adjudicataria del expediente 03/2018 para la Contratación de las Obras de construcción de 24 viviendas protegidas, aparcamientos, trasteros y locales en la parcela R2 Sector SUP. CA.3 Maqueda-Málaga, en la calle Lingüista Lázaro Carreter nº 37 de Málaga. Expediente que fue objeto de revisión en nuestra auditoría de cumplimiento del ejercicio 2019.

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 2021 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 2020.
- b) Hemos solicitado el libro de facturas recibidas entre Enero y Febrero de 2021 y se han verificado que las principales facturas han sido devengadas en el 2021 y si son de devengo 2020, 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 fija los precios de las viviendas, aparcamientos, trasteros, y locales comerciales 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 5/2010 de 11 de junio de Autonomía Local de Andalucía, así como del Artículo 25, 2 b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.”

Y se añade:

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

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

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

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

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

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

Con fecha, 6 de abril de 2020, emitimos nuestro Informe Complementario de Auditoría de Cumplimiento del ejercicio 2019 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 6 de abril de 2020, 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 **2020**

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 2020, 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 2020 se presenta en formato presupuestario mostrándose, por un lado, el presupuesto de ingresos por un total de 5.847.248,38 euros y, por otro, el presupuesto de gastos por idéntico importe. Esta presentación está adaptada a la normativa presupuestaria aplicable a las entidades locales, según Orden EHA/3565, de 3 de diciembre, por la que se aprueba la estructura de los presupuestos de las entidades locales; en concreto en su clasificación económica a nivel de capítulos, diferenciándose las operaciones corrientes de las de capital y las financieras de las no financieras. Igualmente consta el desarrollo de las aplicaciones presupuestarias; en lo que respecta al presupuesto de gastos, en su clasificación por programas (a nivel de programas) y en su clasificación económica (a nivel de subconceptos); y en lo que respecta al presupuesto de ingresos en su clasificación económica (a nivel de subconceptos).

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

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

PRESUPUESTO 2020	
GASTOS	IMPORTE
Ejecución Material de Obra	5.338.002,78
Sueldos y Salarios	80.444,41
Seguridad social	23.919,93
Otros gastos sociales	-
Alquileres	6.000,00
Otros trabajos realizados por otras empresas y otros pr	122.000,00
Otros suministros	594,59
Energía Eléctrica	374,36
Gastos financieros préstamos	79.614,91
Agua	149,65
Material de oficina	276,52
Otros seguros	10.000,00
Publicidad y propaganda	3.000,00
Limpieza	604,88
Tributos	130.000,00
Devolución Principal	52.266,35
TOTAL GASTOS	5.847.248,38
INGRESOS	IMPORTE
Ingresos por ventas	799.779,17
Préstamos	4.362.514,83
Subvenciones de capital de la GMU	684.954,38
Transferencias corrientes	-
TOTAL INGRESOS	5.847.248,38
SUPERAVIT/DEFICIT EXPLOTACIÓN	-

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

Los importes totales del presupuesto de gastos e ingresos y los que figuran en el estado previsional de la cuenta de explotación coinciden al no existir imputaciones a gastos o ingresos de naturaleza presupuestaria que no tienen reflejo contable, o gastos o ingresos de naturaleza contable que no tengan la consideración de presupuestarios. Es necesario indicar que en este ejercicio el Ayuntamiento de Málaga no tenía previsión de concederle Transferencias corrientes de explotación como recibieron en el año 2019. Sin embargo, se

prevé que la Gerencia Municipal de Urbanismo (GMU) financie parte de las actuaciones de inversión a realizar por esta sociedad.

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 5.338.002,78 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.

Descripción del Gasto	Importe
* Ejecución Material de Obra	5.338.002,78
TOTAL	5.338.002,78

La conciliación es la siguiente:

Presupuesto de Gastos del 2020	Importe
+ Gastos Contables y no presupuestarios Estado previsional de Gastos en Presupuesto SMVM	5.847.248,38
- A deducir de Ejecución Material	- 5.338.002,78
- A deducir de Devolución Principal	- 52.266,35
TOTAL	456.979,25

Conciliación del Estado de Ingresos:

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

Igualmente se ha incorporado en el estado la subvención de capital prevista de recibir por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo que se ha estimado en 684.954,38 euros.

Descripción del Ingreso	Importe
* Préstamos	4.362.514,83
* Subvenciones de capital de la GMU	684.954,38
TOTAL	5.047.469,21

La conciliación es la siguiente:

Presupuesto de Ingresos del 2020	Importe
+ Ingresos Contables y no presupuestarios Estado previsional de Ingresos en Presupuesto SMVM	5.847.248,38
- A deducir operaciones de capital	- 4.362.514,83
- A deducir de subvenciones dde capital	- 684.954,38
TOTAL	799.779,17

CUENTA DE EXPLOTACIÓN PROVISIONAL -	342.799,92
--	-------------------

Por tanto incorporando estos ajustes al resultado de explotación previsional, el resultado previsto sería positivo en cantidad igual a 342.799,92euros.

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

En la tabla adjunta presentamos la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020 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 2019

CUENTA	OPERACIONES CONTINUADAS	EJECUTADO 2020	PRESUPUESTO 2020	DESVIACION	VARIACION RELATIVA
A) OPERACIONES CONTINUADAS					
700, 701, 702, 703, 704, 705, (706), (707), (708), (709)	1. Importe neto de la cifra de negocios	129.471,88	799.779,17	-670.307,29	-517,72%
(6930), 71*, 7930	2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	-39.654,58	0,00	-39.654,58	100,00%
73	3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	0,00	0,00	0,00	0,00%
(600), (601), (602), 606, (607), 608, 609, 61*, (6931), (6932), (6933), 7931, 7932, 7933 (606, 611)	4. Aprovisionamientos	34.767,51	0,00	34.767,51	100,00%
(607)	a) Consumo de mercaderías	52.943,66	0,00	52.943,66	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	-18.176,15	0,00	-18.176,15	100,00%
	d) Deterioro de mercaderías, mat. Primas y otros ap	0,00	0,00	0,00	0,00%
	5. Otros ingresos de explotación	152.622,68	0,00	152.622,68	100,00%
	a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	0,00	0,00	0,00	0,00%
(64)	b) Subvenciones de explotación incorporadas al rtdo ejerc. (Subvención Municipal)	152.622,68	0,00	152.622,68	100,00%
	6. Gastos de personal	0,00	-104.364,34	104.364,34	0,00%
	a) Sueldos salarios y asimilados	0,00	-80.444,41	80.444,41	0,00%
	b) Indemnizaciones	0,00	0,00	0,00	0,00%
	c) Cargas sociales	0,00	-23.919,93	23.919,93	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	7. Otros gastos de explotación	-213.111,09	-273.000,00	59.888,91	-28,10%
	a) Servicios exteriores:	-117.724,33	-143.000,00	25.275,67	-21,47%
	b) Tributos	-95.386,76	-130.000,00	34.613,24	-36,29%
	c) Pérdidas, deterioro y var. de provisiones operaciones comerciales	0,00	0,00	0,00	0,00%
	d) Otros gastos de gestión corriente	0,00	0,00	0,00	0%
(68)	8. Amortización del Inmovilizado	-171,36	0,00	-171,36	100,00%
746	9. Imputación de subvenciones de inm. No financ y otras.	0,00	0,00	0,00	0,00%
7951, 7952, 7955, 7956	10. Exceso de provisiones	0,00	0,00	0,00	0,00%
(690), (691), (692), 790, 791, 792	11. Deterioro y rtdo por enajenaciones de inm	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%
	12. Otros resultados	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!
	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)	A. RESULTADO DE EXPLOTACION	63.925,04	422.414,83	-358.489,79	-560,80%
760, 761, 762, 769	13. Ingresos Financieros	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!
	a) De participaciones en inst. de patrimonio	0,00	0,00	0,00	0,00%
	b) De valores negociables y otros inst. financieros	0	0,00	0,00	#DIV/0!
(660), (661), (662), (664), (665), (669)	14. Gastos financieros	-32.394,03	-79.614,91	47.220,88	-145,77%
	a) Por deudas en empresas del grupo	0,00	0,00	0,00	0,00%
	b) Por deudas con terceros	-32.394,03	-79.614,91	47.220,88	-145,77%
(663) 763	15. Variación de valor razonable en inst. financie	0,00	0,00	0,00	0,00%
(668), 768	16. Diferencias de cambio	0,00	0,00	0,00	0,00%
(666), (667), (673), (675), (696), (697), (698), (699), 766, 776, 775, 796, 767, 798, 799	17. Deterioro y resultado por enajenaciones de inst. financieros	0,00	0,00	0,00	0,00%
(13+14+15+16+17)	B. RESULTADO FINANCIERO	-32.394,03	-79.614,91	47.220,88	-145,77%
(A+B)	C. RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	31.531,01	342.799,92	-311.268,91	-987,18%
(6300), 6301, (633), 638	18. Impuesto sobre beneficios	-7.882,75	0,00	-7.882,75	100,00%
(C+18)	D. RESULTADO DEL EJERC PROC OPERACIONES CONTINUADAS	23.648,26	342.799,92	-319.151,66	-1349,58%
B) OPERACIONES INTERRUPTIDAS	19. Resultado del ejercicio proc. Op interrump. Neto imptos	0,00	0,00	0,00	0,00%
(D+19)	E. RESULTADO DEL EJERCICIO	23.648,26	342.799,92	-319.151,66	-1349,58%

Los objetivos fijados para este ejercicio han sido los siguientes:

- Finalizar y entregar la promoción de 16 viviendas de calle Calvo. La realidad es que hasta finales del ejercicio 2020 no comienzan las obras y se espera recibir la primera certificación para el primer trimestre del 2021.
- Finalización de las obras de la promoción Villazo Bajo. En este caso nos encontramos en la misma situación que en la promoción de calle Calvo y lo cierto es que durante el 2020 no se ha ejecutado nada.
- Contratación e inicio de obras en calle Lingüista Lázaro Carreter - Maqueda. En ejercicios anteriores se consiguió el préstamo para llevar a cabo su ejecución y con fecha 2 de diciembre de 2019 se formaliza contrato con la sociedad Herysan 2007, S.L. En estos momentos la construcción se encuentra ejecutada en un 44,36%.

Así mismo, se propone en presupuesto la contratación e inicio de obras de las promociones de Calle Zurbarán, Camino de San Rafael, Ingeniero José María Garnica y Arquitecto González Edo.

Respecto de la construcción de las promociones de calle Zurbarán y Camino de San Rafael, estas obras se adjudicaron en el 2017 pero apenas se ha hecho nada porque la empresa adjudicataria abandonó las obras. Con fecha 1 de julio de 2020 se adjudicó la construcción a la sociedad Sardalla Española, S.A. y se encuentran trabajando en ambas promociones.

La promoción situada en C/ Arquitecto González Edo comienza a ejecutarse a finales del ejercicio 2020 y es en enero del 2021 cuando se recibe su primera certificación.

La promoción de Ingeniero José María Garnica tampoco se ha comenzado en este ejercicio 2020. El Acta de inicio de las obras es de fecha 26 de febrero de 2021 y se encuentran a la espera de recibir la licencia de ocupación de la vía pública.

- 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 342.799,92 euros. El resultado del ejercicio definitivo ha sido de 23.648,26 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 34.767,51 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 906.616,44 euros y en la cuenta 611 "*Variación de existencias de Terrenos y Solares*" cifrada en refleja -959.560,10 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 18.176,15 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 34.767,51 euros.

2. Servicios exteriores:

Respecto al epígrafe de "*Servicios exteriores*", la cantidad inicialmente presupuestada ascendía a 143.000 euros y lo realmente ejecutado ha sido de 117.724,33 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 25.275,67 euros.

Por otro lado, en el epígrafe de "Tributos" se presupuestaron 130.000 euros de los que realmente se han ejecutado 95.386,76 euros reflejados en la cuenta 631 "Otros Tributos" que se corresponden principalmente con los IBIS de las parcelas del SUP T-8 UNIVERSIDAD y el ICIO de la promoción de Lingüista Lázaro Carreter. La diferencia realmente surgida con la cuenta de explotación provisional asciende a 34.613,24 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 7.882,75 euros, ya que en el ejercicio han disminuido los ingresos procedentes de las ventas de viviendas.

4. **Gastos de Personal:** El importe presupuestado en este concepto asciende a 104.364,34 euros, de los cuales no se ha ejecutado cantidad alguna en este ejercicio. La SMVM no tiene personal dado de alta a su cargo, en ejercicios anteriores, recibía facturas por los servicios técnicos prestados del personal del Instituto Municipal de la Vivienda (IMV). Desde el ejercicio 2018, los servicios prestados por el IMVM a la SMVM han sido totalmente soportados por el Excmo. Ayuntamiento de Málaga. En los presupuestos aprobados para el ejercicio 2020 se propone la creación de 3 plazas para hacer frente a las necesidades de los departamentos económico financiero y legal. La sociedad nos informa de la imposibilidad de poder realizar el proceso de selección ya que la contratación de personal indefinido se encuentra sujeto a lo estipulado en la Disposición Adicional Vigésimo novena de la LPGE en el que se establece como límite para poder realizar este tipo de contratos un porcentaje de su tasa de reposición, la cual es siempre cero por no tener personal a su cargo.

5. **Gastos Financieros:** respecto a esta partida, la diferencia entre el presupuesto inicial, que era de 79.614,91 euros y el gasto real, cifrado en 32.394,03 euros, se cifra en 47.220,88. En esta partida tenemos los intereses asociados a los préstamos de las promociones de c/ Calvo y de Villazo Bajo. Inicialmente se presupuestan 79.614,91 euros de gastos financieros ya que se esperaba que la promoción de calle Calvo finalizase y el resto de promociones en curso avanzarán bastante más de lo que realmente ha sido posible, de ahí esta desviación.

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 799.779,17 euros, frente a los 129.471,88 euros realmente ejecutados, que se corresponden con la venta del local comercial número 1, planta baja, del bloque 2 del complejo inmobiliario sito calle Nosquera. La diferencia realmente surgida en la cuenta de resultados comparada con la cuenta de explotación provisional asciende a -670.307,29 euros. Esta desviación se explica por el hecho de que se esperaban finalizar los trabajos de la promoción de calle Calvo, lo que supondría generar los ingresos previstos. Finalmente la finalización de los trabajos no ha sido posible y no se ha procedido a la venta de la promoción.

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 -39.654,58 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 real entre las partidas "*Importe neto de la cifra de negocios*" (129.471,88) euros y la de "*Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación*" (-39.654,58) euros se cifra en 89.817,30 euros, y nos muestra el margen bruto obtenido de la venta del local comercial número 1 de la promoción de calle Nosquera.

- 2. Otros ingresos de explotación:** en esta partida se reflejan entre otras cosas las transferencias corrientes recibidas del Ayuntamiento. En este ejercicio el importe presupuestado de transferencias corrientes ascendió a 0,00 euros aunque la cantidad realmente reconocida ha ascendido a 152.622,68 euros, los cuales se encuentran pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2020.
- 3. Imputación de subvenciones de Inmovilizado no financiero y otras:** la cantidad presupuestada de esta partida y la ejecutada asciende a 0,00 euros. En este epígrafe se reflejan los importes correspondientes a la imputación a ingresos de las subvenciones de capital recibidas asociadas a promociones que se venden en el ejercicio. En este año, las ventas realizadas no tenían asociada ninguna subvención.

Seguimiento de Ejecución Material de Obra:

	Presupuestado 2020	Ejecutado 31/12/2020
<u>Gastos</u>		
Ejecución Material de Obra	5.338.002,78	959.560,10
<u>Ingresos</u>		
Préstamos Promotor	4.362.514,83	2.402.253,90

Ejecución Material de Obra: Durante el ejercicio 2020 las ejecuciones de obra se han centrado en las promociones del Camino de San Rafael y de la calle Lingüista Lázaro Carreter principalmente.

En cuanto a las operaciones de crédito:

Con fecha 22 de diciembre de 2015 se firmó un préstamo promotor a largo plazo con garantía hipotecaria con la entidad financiera Tríodos Bank, por un importe máximo de 1.100.000,00 euros, con vencimiento el 1 de noviembre de 2042. El primer año sería de carencia. Este préstamo está asociado a la promoción de calle Calvo y a la fecha de cierre del presente ejercicio la cantidad pendiente de amortizar asciende a 903.331 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. En este ejercicio 2020 se han novado los citados préstamos y se han ampliado los plazos de vencimiento al 1 de julio de 2047. Los préstamos están asociados a las promociones de Camino de San Rafael y Zurbarán tenían una carencia de dos años que con la novación firmada se han ampliado a 5 años. El interés devengando a partir de ese momento será variable del Euribor a 1 año. Estos préstamos, a la fecha de cierre del presente ejercicio, no tienen cantidades dispuestas y se encuentran en un proceso de tramitación para ampliar su periodo de carencia en 3 años más debido a los retrasos producidos en las obras.

Con fecha 25 de julio de 2017 se firma un préstamo promotor a largo plazo con garantía hipotecaria con la entidad financiera Unicaja, por un importe máximo de 3.068.525 euros y vencimientos el 25 de julio de 2045. En este ejercicio se ha firmado novación del préstamo ampliándose la fecha de vencimiento al 28 de agosto de 2048. El préstamo está asociado a la promoción de Villazo Bajo, tenía asociado una carencia de 3 años que ha sido ampliada a 6, devengando a partir de ese momento un tipo de interés del Euribor a 1 año. A la fecha de cierre del presente ejercicio las cantidades dispuestas se mantienen como en el ejercicio 2019 y ascienden a 801.197 euros.

Con fecha 21 de junio de 2018 se firma un préstamo promotor a largo plazo con garantía hipotecaria con la entidad financiera Caixa Bank, por un importe máximo de 2.740.000 euros. En este ejercicio 2020 se modifican las condiciones del préstamo aumentando el importe del préstamo a 3.282.053 euros. El vencimiento que estaba fijado para el 1 de julio del 2046 se amplía al 31 de octubre de 2048 y el periodo de carencia pasa de 3 años a 5 años. El interés devengado a partir de ese momento es del Euribor a 1 año. Este préstamo está asociado a la promoción de c/ Ingeniero José María Garnica y a la fecha de cierre del presente ejercicio 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 las cantidades dispuestas ascienden a 697.725 euros.

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

Con fecha 18 de diciembre de 2020 se firma contrato de financiación con el Banco Europeo de Inversiones por un importe de 37.000.000 euros para financiar el proyecto de construcción de aproximadamente 476 nuevas viviendas sociales y asequibles de alquiler que se pondrán a disposición de los hogares con bajos ingresos. El proyecto está situado en el lado oeste de la ciudad de Málaga, junto al Campus Universitario. El vencimiento del crédito se fija el 18 de diciembre del 2053, con una carencia de 4 años, devengando a partir de ese momento un tipo de interés del Euribor a 6 meses. A la fecha de cierre del presente ejercicio no tienen cantidades desembolsadas por parte del Banco Europeo de Inversiones y se espera recibir el desembolso íntegro en el plazo máximo de 6 meses a contar desde la fecha de la firma.

- 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 2020, como se ha comentado anteriormente, los únicos ingresos obtenidos deben a la venta del local número 1 de la promoción de calle Nosquera.

La comparación entre los costes asociados a estas ventas y los ingresos, reflejan un margen de beneficio de la operación cifrado en 88.562,86 euros.

Promoción de c/ Nosquera:

CENTRO DE COSTES		
622000010	REPARACIONES NOSQUERA	476,64
623000010	SERV. PROFESIONALES	0,00
631000006	OTROS TRIB. - NOSQUERA	777,80
712	Variación productos terminados	39.654,58
TOTAL		40.909,02
CENTRO DE INGRESOS		
700	Ventas de mercaderías	-129.471,88
TOTAL		-129.471,88
COMPARACION COSTE/RENDIMIENTO		-88.562,86

Si bien es cierto, la sociedad no cuenta con existencias terminadas lo cual limita sus posibilidades de obtener ingresos por este medio. Actualmente, se encuentran en proceso de construcción de varias promociones con lo que es de esperar que de aquí a un par de años se puedan volver a generar ingresos procedentes de su actividad principal.

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

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

Este hecho nos ha permitido el cálculo del margen bruto obtenido con la venta de calle Nosquera, realizada 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	486,10
607000004	TRABAJOS O.EMP. CALVO	4.212,47
622000012	REP. Y MANTO. CALVO	400,00
623000012	SERV. PROFESIONALES CALVO	0,00
631000002	OTROS TRIB. - CALVO	2.521,90
662300002	INTERESES PREST. TRIODOS CALVO	15.933,30
TOTAL		23.553,77

Promoción de Villazo Bajo:

CENTRO DE COSTES		
606000004	CERTIF.O. VILLAZO BAJO	0,00
607000002	TRABAJOS O.EMP. VILLAZO BAJO	4.953,30
622000016	REP. Y MANTO. VILLAZO BAJO	2.353,02
631000010	OTROS TRIB. - VILLAZO BAJO	2.942,19
662300003	INT. PTMO. VILLAZO BAJO	15.264,46
TOTAL		25.512,97

Promoción de c/ Zurbarán:

CENTRO DE COSTES		
606000005	CERTIF.OBRAS ZURBARAN	25.775,95
607000003	TRABAJOS O.EMP. ZURBARAN	0,00
623000014	SERV. PROFESIONALES ZURBARAN	584,27
631000003	OTROS TRIB. - ZURBARAN	324,03
TOTAL		26.684,25

Promoción del Camino de San Rafael:

CENTRO DE COSTES		
606000007	CERTIF. OBRAS SAN RAFAEL	113.568,14
607000005	TRABAJOS O.EMP. S.RAFAEL	1.631,48
623000015	SERV. PROFESIONALES SAN RAFAEL	553,55
631000004	OTROS TRIB. - SAN RAFAEL	832,73
TOTAL		116.585,90

Promoción de c/ Garnica:

CENTRO DE COSTES		
607000006	TRABAJOS O.EMP. GARNICA	500,00
631000008	OTROS TRIB. - ING.JOSE M. GARNICA	1.925,80
TOTAL		1.925,80

Promoción de Maqueda de c/ Lingüista Lázaro Carreter:

CENTRO DE COSTES		
606000006	CERTIF. OBRAS MAQUEDA	766.786,25
607000007	TRABAJOS O.EMP. MAQUEDA	898,00
623000020	SERV.PROF. MAQUEDA	374,00
662300008	INT. CAJA R. SUR 6758 - MAQUEDA	1.196,27
TOTAL		769.254,52

Promoción de c/ Arquitecto González Edo:

CENTRO DE COSTES		
607000009	TRABAJOS O.EMP. ARQ.GLEZ.EDO	2.980,90
631000007	OTROS TRIB. - ARQ. GONZALEZ EDO	253,11
TOTAL		3.234,01

Promoción de Rosaleda

CENTRO DE COSTES		
607000008	TRABAJOS O.EMP. ROSALEDA	0,00
631000011	OTROS TRIB. - ROSALEDA	774,10
TOTAL		774,10

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 dispone. 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 2020 comparativo con el del ejercicio 2019:

	EJERCICIO	2020	2019
ACTIVO			
A) ACTIVO NO CORRIENTE		15.639.342,23	475,01
I. Inmovilizado intangible			
II. Inmovilizado material		303,65	475,01
III. Inversiones inmobiliarias		15.639.038,58	
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo			
V. Inversiones financieras a largo plazo			
VI. Activos por impuesto diferido			
B) ACTIVO CORRIENTE		33.684.626,37	33.029.054,25
I. Existencias		19.851.720,15	31.768.477,56
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		13.189.361,09	559.702,41
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios			
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos			
3. Otros deudores		13.189.361,09	559.702,41
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto			
IV. Inversiones financieras a corto plazo			
V. Periodificaciones		798,78	2.780,24
480 Gastos anticipados		798,78	2.780,24
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		642.746,35	698.094,04
57 Tesorería		642.746,35	698.094,04
TOTAL ACTIVO		49.323.968,60	33.029.529,26

EJERCICIO	2020	2019
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		
A) PATRIMONIO NETO	40.719.212,38	31.096.383,03
A-1) Fondos propios	30.783.938,53	30.760.290,27
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	1.653.290,27	1.594.917,00
1. Reserva de capitalización		
2. Otras reservas	1.653.290,27	1.594.917,00
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)		
V. Resultados de ejercicios anteriores		
VI. Otras aportaciones de socios		
VII. Resultado del ejercicio	23.648,26	58.373,27
VIII. (Dividendo a cuenta)		
A-2) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	9.935.273,85	336.092,76
131 Donaciones y legados capital	9.935.273,85	336.092,76
B) PASIVO NO CORRIENTE	5.714.011,84	1.850.180,66
I. Provisiones a largo plazo		
II. Deudas a largo plazo	2.402.253,90	1.738.149,74
1. Deudas con entidades de crédito	2.402.253,90	1.738.149,74
170 Deudas a largo entidades cdto.	2.402.253,90	1.738.149,74
2. Acreedores por arrendamiento financiero		
3. Otras deudas a largo plazo		
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo		
IV. Pasivos por impuesto diferido	3.311.757,94	112.030,92
479 Dif. temporarias imposables	3.311.757,94	112.030,92
V. Periodificaciones a largo plazo		
C) PASIVO CORRIENTE	2.890.744,38	82.965,57
I. Provisiones a corto plazo		
II. Deudas a corto plazo		
1. Deudas con entidades de crédito		
2. Acreedores por arrendamiento financiero		
3. Otras deudas a corto plazo		
522 Deudas transf. en subv. y legad		
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto		
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.890.744,38	82.965,57
1. Proveedores	77.041,42	77.041,42
404 Proveedores, empresas asoc	77.041,42	75.133,15
2. Otros acreedores	2.813.702,96	1.908,27
V. Periodificaciones		
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	49.323.968,60	33.029.529,26

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.

2020

Ratio de Endeudamiento =	Deuda Total =	8.604.756,22	0,211
	Patrimonio Neto =	40.719.212,38	

2019

Ratio de Endeudamiento =	Deuda Total =	1.933.146,23	0,062
	Patrimonio Neto =	31.096.383,03	

Como puede observarse el ratio de endeudamiento en este ejercicio ha aumentado a 0,211. Por un lado, se ha producido un aumento del Patrimonio Neto como consecuencia de la concesión de nuevas subvenciones de capital destinadas a sufragar las obras de construcción de la promoción de viviendas sociales de alquiler que se pondrán a disposición de los hogares con bajos ingresos (SUPT. T-8), y por otro, la deuda también ha aumentado con las disposiciones a los préstamos promotor realizadas en el año destinadas a sufragar los costes de las construcciones.

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

2020

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

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

2019

Ratio Endeudamiento LP =	Pasivo No Corriente =	1.850.180,66	0,059
	Patrimonio Neto =	31.096.383,03	

Ratio Endeudamiento CP =	Pasivo Corriente =	82.965,57	0,003
	Patrimonio Neto =	31.096.383,03	

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.

En este ejercicio el aumento de la deuda a largo plazo viene motivada por las disposiciones realizadas a los préstamos y por los pasivos por diferencias temporarias asociados a la nueva subvención concedida en el ejercicio. Por otro lado, el ratio de endeudamiento a corto plazo aumenta como consecuencia de la liquidación de IVA a pagar del último trimestre del ejercicio.

RATIO DE APALANCAMIENTO

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

2020

Apalancamiento =	Σ Activos fijos + Circulantes =	49.323.968,60	20,53
	Σ Pasivos con entidades financieras =	2.402.253,90	

2019

Apalancamiento =	Σ Activos fijos + Circulantes =	33.029.529,26	19,00
	Σ Pasivos con entidades financieras =	1.738.149,74	

En nuestro caso, el grado de apalancamiento es bastante bajo y se encuentra en el 21. Este hecho pone de manifiesta que la SMVM no presenta riesgo por financiación y tiene la posibilidad y capacidad de aumentar este endeudamiento sin que éste presente riesgo para la solvencia de la empresa.

FONDO DE MANIOBRA

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

2020

Fondo de Maniobra =	Activo Circulante -	Pasivo Circulante =	Positivo
	33.684.626,37	2.890.744,38	

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.

2020

Ratio de Liquidez =	Activo Circulante =	33.684.626,37	11,65257869
	Deudas a corto plazo =	2.890.744,38	

2019

Ratio de Liquidez =	Activo Circulante =	33.029.054,25	398,1055545
	Deudas a corto plazo =	82.965,57	

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.

2020

Ratio de Solvencia =	Activo C/C + Activo no C/C =	49.323.968,60	5,732175013
	Pasivo C/C + Pasivo no C/C =	8.604.756,22	

2019

Ratio de Solvencia =	Activo C/C + Activo no C/C =	33.029.529,26	17,0858928
	Pasivo C/C + Pasivo no C/C =	1.933.146,23	

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

Si bien es cierto, este ratio tan elevado pone de manifiesto que la sociedad podría presentar recursos ociosos, pero lo cierto es que, la SMVM en sus presupuestos del ejercicio 2020 describe las inversiones que todavía no tienen definida las fuentes de financiación. Este es el caso de las obras de las promociones de la Avenida de la Rosaleda, Haití (5 viviendas) y UE-22 y 23 Lagunillas (104 viviendas), estas dos 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 10.846.452,58 euros, a emplear en las siguientes construcciones:

- Finalización de la promoción en calle Calvo.
- Construcción de la promoción Villazo Bajo.
- Construcción de la promoción de calle Zurbarán.
- Construcción de la promoción en c/ Camino de San Rafael
- 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 principalmente a la promoción de calle Calvo y resto de existencias de promociones anteriores, por un importe de 799.779,17 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 Sociedad con los diferentes departamentos del ayuntamiento: secretaría, tesorería, intervención, economía y presupuestos.

- Preparación de Pliegos Técnicos de contratación generales de la Sociedad, informes de contenido económica para las contrataciones y propuestas a Consejo y Junta General de contenido económico.
 - Elaboración de Presupuestos y CCAA
 - Tramitación de pagos y cobros.
 - Coordinación con la Asesoría Fiscal-Contable, que es la que registra la contabilidad y confecciona los impuestos de la Sociedad
2. Servicios de Gestión Promocional del IMV que se encarga de:
- Elabora informes y Pliegos Técnicos de los proyectos (básicos y de ejecución) y de las obras y todos los servicios auxiliares de las mismas.
 - Control de la ejecución de las obras y de la ejecución de todos los contratos de servicios auxiliares a las mismas (OCT, Direcciones de Obra y de Ejecución de Obra, Seguros decenales ICT, etc.).
 - Adjudicaciones y entregas de las viviendas.
3. Servicio de Contratación, Personal y Régimen Interior del IMV
- Elaboración de Pliegos Administrativos y tramitación de las contrataciones.
4. Vicesecretario Segundo de la Sociedad y Jefe del servicio Jurídico del IMV, que actúa como Secretario de las Juntas Generales y Consejos de Administración y asesora 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 las subvenciones asociadas a las ventas que se vayan formalizando año a año de la promociones sujetas a partidas subvencionadas, ya que estas subvenciones contabilizadas en la cuenta 131 "Donaciones y Legados" han sido recibidas por parte del Ayuntamiento de Málaga, Junta de Andalucía y Gerencia Municipal de Urbanismo para apoyar el desarrollo de las distintas promociones.

Málaga, a 5 de abril de 2.021

BNFIX UNICONTROL AUDITORES, S.L.P.

Inscrita en el ROAC con el nº S0262



Dunia Álvarez Lorenzo

Socio-auditor de cuentas nº6.089

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