

**Sociedad Municipal de Viviendas de
Málaga, S.L.Unipersonal**

**Informe Complementario de Auditoría
Financiera y de Cumplimiento
Cuentas Anuales 2013**

auditores, s.l.

INFORME COMPLEMENTARIO DE AUDITORIA FINANCIERA Y DE CUMPLIMIENTO. CUENTAS ANUALES 2013

A la Intervención General del Excmo. Ayuntamiento de Málaga

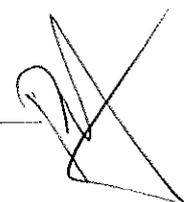
I. PREÁMBULO

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 2013, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto, 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 citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

El Plan de Auditoría de Regularidad para los ejercicios 2012 y 2013 del Excmo. Ayuntamiento de Málaga aprobado por la Ilustrísima Junta de Gobierno Local en la sesión ordinaria celebrada el 15 de Febrero de 2013 (a realizar en 2013 y 2014 respectivamente), contempla la realización de Auditoría Financiera y de Cumplimiento de las sociedades con capital total o mayoritariamente municipal.

La ejecución del trabajo se ha efectuado de acuerdo con las Normas de Auditoría del Sector Público. La principal legislación aplicable a la Entidad contemplada en este trabajo se expone en el Anexo C de Legislación.

Los comentarios y conclusiones incluidos en este informe están basados en los trabajos efectuados con motivo de la Auditoría financiera realizada entre los meses de Febrero y Marzo y en los procedimientos adicionales efectuados durante los días 15 a 18 de Abril.



II. OBJETIVOS Y ALCANCE:

Objetivos y Alcance:

Objetivos:

Auditoría Financiera:

El principal objetivo de la auditoría financiera es la realización de los trabajos necesarios para la emisión de una opinión técnica profesional (favorable, desfavorable, denegada o con salvedades), que expresará si las cuentas anuales abreviadas están formuladas de acuerdo con el principio general de imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la **Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, S.L.U.**, al 31 de Diciembre de 2013 y de los resultados de sus operaciones y de los cambios en el patrimonio neto correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

Auditoría de Cumplimiento:

El objeto de la revisión limitada de auditoría de cumplimiento realizada a la **Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, S.L.U.**, ha consistido en evaluar el grado de cumplimiento de la legislación general y específica aplicable a la Entidad, que relacionamos en el anexo C.

Alcance:

En relación con la Auditoría Financiera de Cuentas Anuales el alcance del trabajo se ha establecido en base a lo dispuesto en las Normas Técnicas de Auditoría sobre Importancia Relativa en Auditoría, que es de obligado cumplimiento para nosotros.

En lo referente a la Auditoría de Cumplimiento, se han verificado dos expedientes de contratación correspondientes a gastos de explotación de la sociedad.

No obstante lo anterior, y en el caso de Auditoría de cumplimiento 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

Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga S.L.U.
Informe Complementario de Auditoría Financiera y de Cumplimiento
Cuentas Anuales 2013

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 de Auditoría para los ejercicios 2012-2013.

Anexo A: Informe Complementario de Auditoría Financiera, en donde damos respuesta a los apartados solicitados en el Epígrafe de Desarrollo de las Tareas de Auditoría relativo a la Auditoría Financiera así como el contenido mínimo de la información a incluir en el mismo.

Anexo B: Informe de Auditoría de Cumplimiento en el cual exponemos nuestras conclusiones sobre los puntos objeto de verificación establecidos en el Epígrafe de Desarrollo de las Tareas de Auditoría relativo a la Auditoría de Cumplimiento (Puntos 1 a 5 del Plan de Auditoría 2012 a 2013)

Anexo C: Legislación aplicable.

Anexo A: Informe Complementario de Auditoría Financiera

1) Resultado del examen de los Estados Financieros de la sociedad, mediante procedimientos de verificación, comparación, confirmación, análisis y demás que se consideren oportunos aplicar, con objeto de opinar sobre si los mismos reflejan adecuadamente su situación patrimonial, los resultados de sus operaciones y los cambios en su situación financiera, de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en la legislación vigente.

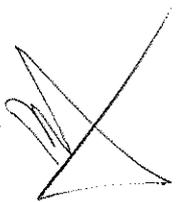
Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, S.L.U. que comprenden el balance de situación abreviado al 31 de Diciembre de 2013, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto, y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. El Consejo de Administración es el responsable de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales abreviadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

Al concluir nuestro trabajo de campo, emitimos nuestro informe de auditoría de fecha 29 de Abril de 2014 en el que manifestamos una opinión favorable.

2) Resultado de la evaluación de los sistemas de control interno en relación a procedimientos contables y administrativos, de organización y autorización, ejecución y control de las operaciones, con aportación, en su caso, de las sugerencias que se consideren oportunas para su mejora.

En cuanto al alcance de este trabajo, nos remitimos a lo que mencionamos en el epígrafe II anterior referente a los objetivos y alcance del trabajo en esta área.

En relación con la evaluación del control interno contable, tenemos que destacar que los objetivos de control interno se deben relacionar con cada una de las fases que conlleva una transacción contable. Las etapas más importantes a considerar son, su autorización, ejecución y registro contable (Custodia y salvaguarda de activos, realidad de la ejecución, y contabilización adecuada).



Tal y como se establece en la Norma Técnica de Auditoría sobre ejecución del trabajo, la implantación, desarrollo y mantenimiento del sistema de control interno contable es responsabilidad de la Dirección de la Sociedad, y debe ser sometido a una continua supervisión para determinar que está funcionando según lo previsto o de modificar aspectos del mismo si es preciso, así como evaluar, en su caso, los costes y beneficios originados por cualquier verificación del control interno o externo. Por ello el alcance de nuestra revisión, se ha limitado a comprobar que los sistemas de control interno contables y su funcionamiento son razonables en el normal desarrollo de su actividad, así como aspectos relacionados con la ejecución, adecuación, aspectos de contratación etc. de determinados expedientes que detallamos en el Anexo B.

Asimismo, es responsabilidad del Consejo de Administración y Gerencia, el que la sociedad cumpla con la normativa legal que le es de aplicación.

En ambos casos, hay que destacar que todo sistema de control interno contable tiene unas limitaciones: errores en la comprensión de las instrucciones de la dirección, en la segregación de funciones, en el juicio, falta de atención personal, fallo humano, decisiones incorrectas o erróneas de la dirección, etc. Por ello no podemos asegurar que la totalidad de los errores, deficiencias o en su caso incumplimientos de la normativa legal se hayan puesto de manifiesto en el curso de nuestro examen, por lo que no expresamos una opinión sobre el sistema de control Interno de la Sociedad, siendo la presente una revisión limitada de auditoría de cumplimiento.

Conclusiones:

- ✓ Nuestras conclusiones sobre esta área, no modifican las conclusiones contenidas en el Informe de Auditoría financiera de las cuentas anuales de la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, S.L.U., al 31 de Diciembre de 2013.
- ✓ No se han detectado deficiencias significativas respecto a los Sistemas de Control Interno establecidos por la sociedad.
- ✓ Nuestras observaciones sobre el control interno son las descritas en este apartado con independencia de que otras debilidades poco significativas se han comunicado directamente a la Gerencia de la Sociedad para su observación.

a) Debilidades encontradas en la aplicación de las normas y procedimientos de auditoría. (Punto 6 del Plan de Auditoría 2012 a 2013)

Las principales debilidades encontradas así como restricciones en la aplicación de normas y procedimientos de auditoría ya han sido mencionadas en el apartado anterior.

b) Indicación expresa de las salvedades formuladas en el informe de auditoría del ejercicio anterior que hayan de estar solventadas, así como las que persisten. (Punto 7 del Plan de Auditoría 2012 a 2013)

Nada que destacar en este epígrafe al ser favorable nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales abreviadas del ejercicio anterior.

c) Referencia a las informaciones y conclusiones obtenidas que, por su carácter reservado, hayan de incluirse en informe aparte. (Punto 8 del Plan de Auditoría 2012 a 2013)

Como resultado de nuestro trabajo no se han detectado informaciones ni conclusiones que, por su carácter reservado, deban incluirse en un informe aparte.

d) Mención expresa de cada uno de los incumplimientos detectados de la normativa legal aplicable. (Punto 9 del Plan de Auditoría 2012 a 2013)

Ni en los expedientes analizados ni en los trabajos de auditoría financiera se han detectado incumplimientos de la normativa legal aplicable.

e) Existencia de cuestiones dudosas que no se puedan evaluar. (Punto 10 del Plan de Auditoría 2012 a 2013)

Como resultado de nuestro trabajo no se han detectado informaciones ni conclusiones que no se puedan evaluar, excepto por lo comentado en el apartado de objetivos y alcance del trabajo.

f) Insuficiencias, recomendaciones, conclusiones y todo tipo de salvedades incluidas en el borrador del informe de auditoría, en el supuesto de que no se hayan aceptado por la empresa auditada. (Punto 11 del Plan de Auditoría 2012 a 2013)

No se han producido salvedades en el informe de auditoría financiera ni por consiguiente pueden derivarse por parte de la sociedad discrepancia con respecto al contenido del mismo. En lo referente a la auditoría de cumplimiento, quedamos a disposición de la Intervención General para el supuesto que se hagan alegaciones al presente, por la entidad auditada.

g) Valoración del cumplimiento de las obligaciones fiscales de la empresa auditada. (Punto 12 del Plan de Auditoría 2012 a 2013)

En lo referente a este punto, se ha comprobado la correcta liquidación, contabilización y presentación en plazo de los impuestos que les son de aplicación a la entidad, habiéndose obtenido además confirmación escrita del Asesor Fiscal de la sociedad en el sentido, de que no existen hechos de los que tengan conocimiento y que puedan derivar en una obligación o contingencia fiscal al 31 de Diciembre de 2013. Todo lo anterior nos hace concluir que se ha cumplido razonablemente con las obligaciones fiscales.

h) Se incluirá como anexo al informe, cualquier otra información suplementaria de interés. En el informe se hará referencia a aquellos aspectos que sean objeto de ampliación en tal anexo. (Punto 13 del Plan de Auditoría 2012 a 2013)

No se observa ninguna otra información suplementaria de interés.

i) Cumplimiento por la sociedad, durante el ejercicio de referencia, de las medidas contempladas en el Plan de Ajuste Económico-Financiero 2013-2020 entre ellas las correspondientes a materia de personal y organización y de reducción de gastos, y además, si es una entidad del perímetro.

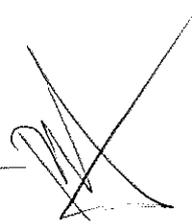
Durante el presente ejercicio, la SMVM, S.L.U. no dispone de personal propio y por ello no le son de aplicación las medidas complementarias a adoptar referentes al Capítulo I de Remuneraciones de Personal establecidas en el Plan de Ajuste Económico - Financiero 2013, 2020.

Con respecto a la reducción de gastos se han seguido las medidas dispuestas en el mencionado Plan.

El SMVM, S.L.U. no es una Unidad dependiente incluida en el Sector de las Administraciones Públicas (no está dentro del perímetro) y, por consiguiente, no le son de aplicación los puntos 14.a) y 14.b) del Plan de Auditoría para los ejercicios económicos 2012 y 2013.

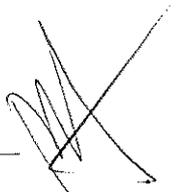
j) Constatación del cumplimiento del envío trimestral al Ayuntamiento de la información requerida en la Base 2ª de Ejecución Presupuestaria.

La Sociedad nos ha justificado el envío al Servicio de Gestión Contable y/o negociado de contabilidad las informaciones requeridas correspondientes a los cuatro trimestres del 2013.



Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga S.L.U.
Informe Complementario de Auditoría Financiera y de Cumplimiento
Cuentas Anuales 2013

k) Se hace constar que en la elaboración del presente informe se han tenido en cuenta las normas técnicas de Auditoría en general y las normas de auditoría del sector público en particular



Anexo B: Informe de Auditoría de Cumplimiento del ejercicio anual terminado 2013

B1: Cumplimiento General y Aspectos de Control Interno:

- a) Cumplimiento del Presupuesto y programas anuales y análisis de las desviaciones. (Punto 1 del Plan de Auditoría 2012 a 2013)
- b) Adecuación de los gastos a las finalidades estatutarias del ente. (Punto 2 del Plan de Auditoría 2012 a 2013)
- c) Adecuación del Convenio Colectivo del personal a las normas legales vigentes. (Punto 3 del Plan de Auditoría 2012 a 2013)
- d) Autorización de gastos y pagos por órganos competentes. (Punto 4 del Plan de Auditoría 2012 a 2013)
- e) Adecuación de la contratación a las disposiciones que le sean de aplicación y, en especial, al examen de: (Punto 5 del Plan de Auditoría 2012 a 2013)
 1. Cumplimiento de los Principios de Publicidad y Concurrencia
 2. Procedimiento de contratación
 3. Competencia de la adjudicación
 4. Cumplimiento del contrato.

B2: Verificación de Expedientes de Contratación:

Se han verificado además dos expedientes de contratación correspondientes a gastos de explotación de la sociedad.

B3: Procedimientos de Verificación Utilizados:

Los procedimientos básicos utilizados en la realización del trabajo han consistido en la revisión de los documentos fiscales, legales y de registros contables. Estos procedimientos aplicados han tenido como fin obtener evidencia suficiente, pertinente y válida que permita soportar las conclusiones obtenidas en cada área.

Toda la documentación obtenida para la fundamentación y soporte del presente informe, está a disposición de la Intervención General del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

Los expedientes de contratación seleccionados son los siguientes:

Expediente de Contratación Verificado

1. Expediente 6/2012 Contratación conjunta de la redacción de los proyectos de ejecución y obras de construcción de cuatro sótanos de aparcamientos, (fase

A), y 33 viviendas protegidas y locales comerciales, (fase B), y edificio de equipamiento comunitario para centro de emprendedores, (fase C), en el ámbito de la unidad de ejecución UE-32 de las del PEPRI CENTRO, en C/ Nosquera 17 y C/ Muro de las Catalinas por procedimiento abierto y sujeto a regulación armonizada.

2. Expediente 16/2013 Servicio consistente en la dirección de la ejecución de las obras y coordinación en materia de seguridad y salud por arquitecto técnico o aparejador de las obras de construcción de 33 viviendas protegidas en la Calle Nosquera, Málaga

B1: Cumplimiento general, administración y control de fondos públicos

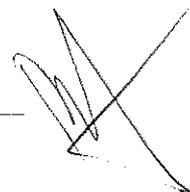
1) Cumplimiento del presupuesto y Programas Anuales y Análisis de las desviaciones.

Cumplimiento del Presupuesto.

El presupuesto aprobado de la **Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga S.L.** para el ejercicio 2013 se presenta en formato presupuestario mostrándose, por un lado, el presupuesto de ingresos por un total de 5.628.301,98 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:



Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga S.L.U.
Informe Complementario de Auditoría Financiera y de Cumplimiento
Cuentas Anuales 2013

PRESUPUESTO 2013	
GASTOS	Importe
Sueldos y salarios	162.061,00
Seguridad Social	50.238,91
Otros Gastos Sociales	6.482,44
Alquileres	36.000,00
Otros trabajos realizados por empresas	30.000,00
Otros Suministros	2.150,68
Energía Eléctrica	1.850,64
Gastos financieros préstamos	21.623,03
Suministro Agua	771,10
Material de Oficina	3.096,43
Otros Seguros	4.711,00
Publicidad y Propaganda	20.000,00
Limpieza	3.012,15
Tributos	19.680,75
Ejecución Material de Obra	5.266.623,85
TOTAL	5.628.301,98
INGRESOS	
Préstamos	4.422.893,48
Transferencias Corrientes Ayuntamiento	393.884,64
Venta de Viviendas	811.523,86
TOTAL	5.628.301,98
SUPERÁVIT/DÉFICIT EXPLOTACIÓN	0,00

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



Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga S.L.U.
Informe Complementario de Auditoría Financiera y de Cumplimiento
Cuentas Anuales 2013

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 las Transferencias corrientes de explotación concedidas por el Ayuntamiento de Málaga se han imputado contablemente como subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio.

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 5.266.623,85 euros, representativas de las ejecuciones materiales de obra; Desde un punto de vista contable la ejecución material de las obras se registran como Existencias.

Descripción del Gasto	Importe
* Ejecución Material de Obra	5.266.623,85
TOTAL	5.266.623,85

La conciliación es la siguiente:

Presupuesto de Gastos 2013	5.628.301,98
+ Gastos Contables y no presupuestarios	0,00
Estado Previsional de Gastos en Presupuesto SMVM	5.628.301,98
- A deducir Ejecución Material de Obra	-5.266.623,85
Total Gastos Provisionales en Pérdidas y Ganancias	361.678,13

Conciliación del Estado de Ingresos:

Se hace constar que en la determinación del estado provisional 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:

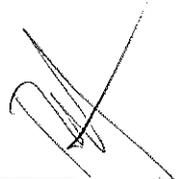
Descripción del Ingreso	Importe
* Préstamos	4.422.893,48
TOTAL	4.422.893,48

Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga S.L.U.
Informe Complementario de Auditoría Financiera y de Cumplimiento
Cuentas Anuales 2013

La conciliación es la siguiente:

Presupuesto de Ingresos 2013	5.628.301,98
+ Ingresos contables y no presupuestarios	0,00
Estado previsional de ingresos Presupuesto SMVM	5.628.301,98
- A deducir operaciones de capital	-4.422.893,48
Total Ingresos Previsionales en Pérdidas y Ganancias	1.205.408,50

Por tanto incorporando estos ajustes al resultado de explotación previsional, el resultado previsto sería positivo en cantidad igual a **843.730,37 euros**.



Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga S.L.U.
Informe Complementario de Auditoría Financiera y de Cumplimiento
Cuentas Anuales 2013

SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MÁLAGA S.L.
CUMPLIMIENTO Y GRADO DE EJECUCION DEL PRESUPUESTO 2013

Número de Cuenta	Concepto	(Debe) Haber P y G 2013	(Debe) Haber Ppto. 2013	Desviaciones
A) OPERACIONES CONTINUADAS				
700, 701, 702, 703, 704, 705, (706), (708), (709) (6930), 71*, 7930	1. <i>Importe neto de la cifra de negocios</i>	4.979,64	811.523,86	-806.544,22
	2. <i>Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</i>	205.857,80	0,00	205.857,80
73	3. <i>Trabajos realizados por la empresa para su activo</i>	0,00	0,00	0,00
(600), (601), (602), 606, (607), 608, 609, 61*, (6931), (6932), (6933), 7931, 7932, 7933	4. <i>Aprovisionamientos</i>	-181.766,81	0,00	-181.766,81
	a) Consumo de mercaderías	-181.766,81	0,00	-181.766,81
	b) Consumo de materias primas y otros consumibles	0,00	0,00	0,00
	c) Trabajos realizados por otras empresas	0,00	0,00	0,00
	d) Deterioro de mercaderías, mat.primas y otros aprovis.	0,00	0,00	0,00
740, 747, 75	5. <i>Otros ingresos de explotación</i>	176.659,93	393.884,64	-217.224,71
	a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	0,00	0,00	0,00
	b) Subvenciones explotaciones incorporadas al rtdo.ejerc. (Subvención municipal)	176.659,93	393.884,64	-217.224,71
(64)	6. <i>Gastos de personal</i>	0,00	-218.782,35	218.782,35
	a) Sueldos salarios y asimilados	0,00	-162.061,00	162.061,00
	b) Indemnizaciones	0,00	0,00	0,00
	c) Cargas Sociales	0,00	-50.238,91	50.238,91
	d) Otros Gastos sociales	0,00	-6.482,44	6.482,44
	e) Provisiones	0,00	0,00	0,00
(62), (631), (634), 636, 639, (65), (694), (695), 794, 7954	7. <i>Otros Gastos de explotación</i>	-205.869,05	-121.272,75	-84.596,30
	a) Servicios exteriores	-130.358,20	-101.592,00	-28.766,20

Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga S.L.U.
Informe Complementario de Auditoría Financiera y de Cumplimiento
Cuentas Anuales 2013

(666), (667), (673), (675), (696), (697), (698), (699), 766, 776, 775, 796, 767, 798, 799	16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00
	a) Deterioros y pérdidas	0,00	0,00	0,00	0,00
	B) RESULTADO FINANCIERO (12 + 13 + 14 + 15 + 16)	225,74	-21.623,03	-21.623,03	21.848,77
(6300), 6301, (633), 638	C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	0,00	843.730,37	843.730,37	-843.730,37
	17. Impuesto sobre beneficios.	0,00	0,00	0,00	0,00
	D) RESULTADO DEL EJERCICIO PROC. OPERAC. CONTINUADAS (C + 17)	0,00	843.730,37	843.730,37	-843.730,37
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS	18. Rtdo.ejerc.proced.operac.interrump.neto de imtpos.				
	E) RESULTADO DEL EJERCICIO (D + 18)	0,00	843.730,37	843.730,37	-843.730,37

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 era de un resultado positivo por importe de **843.730,37**. El resultado del ejercicio definitivo ha sido de *cero* euros.

Tanto en el apartado de **Gastos** como en el de **Ingresos**, analizando individualmente las partidas previstas y las realmente ejecutadas, así como analizado el Balance de Situación, se observa que la sociedad ha comenzado las actividades definidas en su objeto social.

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

- a. Gastos de personal: La cifra presupuestada ascendía a 218.782,35 euros y las ejecutadas han sido de 0,00 euros, al carecer la sociedad de personal.
- b. Aprovisionamientos: El importe previsto era de 0,00 euros y la cantidad realmente ejecutada ha sido de 181.766,81 euros (gastos). Ver cuadro adjunto seguimiento ejecución material de obra.
- c. Otros Gastos de Explotación: La cantidad prevista para 2.013 era de 121.272,75, habiendo sumado lo realmente ejecutado a la cifra de 205.869,05, es decir, un 69,76 % más de lo previsto.

En el apartado de **Ingresos**, el volumen de la cifra de negocios ha sido de **4.979,64** euros frente a los **811.523,86** euros previstos.

Las aportaciones en concepto de Transferencias Corrientes han ascendido a la cifra de 176.659,93 euros, frente a los 393.884,64 euros previstos, lo que supone que la aportación del Ayuntamiento ha sido del 44,85 % sobre las previsiones presupuestarias. En relación a lo anterior es de destacar que se han activado como mayor valor de la obra en curso 202.992,21 euros (obra C/ Nosquera) y como mayor valor de las parcelas 2.865,59 euros (parcela Teatinos), que se corresponden con gastos de naturaleza activable y, por consiguiente, reducen en dicha cuantía el importe subvencionado por el Ayuntamiento para cubrir los gastos del ejercicio.

Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga
Informe Complementario de Auditoría Financiera y de Cumplimiento
Cuentas Anuales 2013

Seguimiento Ejecución Material de Obra:

<u>Gastos:</u>	Presupuestado 2013	Ejecutado 31/12/2013
Ejecución Material de Obra	5.266.623,85	205.857,80 (+149.730,16 ejecutado 2012 + valor parcelas)
<u>Ingresos:</u>		
Prestamos Promotor	4.422.893,48	56.902,10

Ejecución Material de Obra: Durante el 2013 se ha iniciado la obra para la construcción de cuatro sótanos de aparcamientos, 33 viviendas y locales comerciales y edificio de equipamiento comunitario para centro de emprendedores en el ámbito de la unidad de ejecución UE-32 de las del PEPRI CENTRO, en C/ Nosquera 17 y C/ Muro de las Catalinas, habiéndose activado como mayor valor de la obra en curso las certificaciones de obra y otros gastos necesarios para el inicio de los trabajos (notarios, tasaciones, etc).

Del mismo modo, se ha activado como mayor valor de los solares (en el caso de Teatinos) aquellos gastos activables hasta el inicio de la actividad.

En cuanto a las operaciones de crédito, con fecha 7 de junio de 2013 se ha firmado un préstamo promotor a largo plazo con garantía hipotecaria con la entidad financiera Unicaja, por un importe máximo de 2.740.259,00 euros, con vencimiento en el ejercicio 2041, y con un periodo de carencia en la amortización del principal de tres años. De este préstamo solo se encontraba dispuesto, a la fecha de cierre del ejercicio, un importe de 56.902,10 euros.

El tipo de interés es del 2,947%.

Este préstamo está garantizado con la promoción que se está realizando en el solar de C/ Nosquera.

b) Adecuación de los gastos a las finalidades estatutarias del ente.

Durante nuestro trabajo de revisión, consistente en la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2.013, así como del resto de pruebas de verificación y análisis que se detallan en el presente informe, hemos comprobado que los gastos e ingresos analizados se adecuan al objeto social de la Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, S.L.

e) Adecuación del convenio colectivo del personal a las normas legales vigentes

Nada que destacar en este epígrafe al no existir gasto de personal durante el ejercicio 2013.

d) Autorización de los gastos y pagos por órganos competentes.

Durante nuestro trabajo de auditoría, así como del resto de pruebas de verificación y análisis que se detallan en el presente informe, hemos comprobado que los gastos y pagos analizados están debidamente autorizados por las personas y órganos competentes, es decir, Consejo de Administración y Director Gerente.

Autorización de Gastos:

Todos los gastos analizados figuran autorizados por el órgano competente para su autorización final.

Autorización de Pagos:

Todos los pagos analizados han sido autorizados por el órgano competente.

e) Adecuación de la contratación a las disposiciones que le sean de aplicación:

Este aspecto ha sido evaluado en el expediente de contratación analizado que es:

Expediente de Contratación Verificado

1. Expediente 6/2012 Contratación conjunta de la redacción de los proyectos de ejecución y obras de construcción de cuatro sótanos de aparcamientos, (fase A), y 33 viviendas protegidas y locales comerciales, (fase B), y edificio de equipamiento comunitario para centro de emprendedores, (fase C), en el ámbito de la unidad de ejecución UE-32 de las del PEPRI CENTRO, en C/ Nosquera 17 y C/ Muro de las Catalinas por procedimiento abierto y sujeto a regulación armonizada.

2. Expediente 16/2013 Servicio consistente en la dirección de la ejecución de las obras y coordinación en materia de seguridad y salud por arquitecto técnico o aparejador de las obras de construcción de 33 viviendas protegidas en la Calle Nosquera, Málaga

Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga
Informe Complementario de Auditoría Financiera y de Cumplimiento
Cuentas Anuales 2013

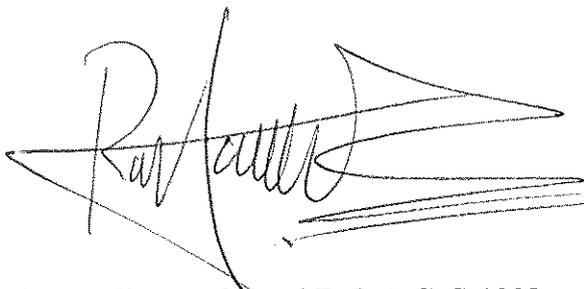
A efectos de una mayor claridad hemos subdividido este apartado en dos puntos:

1. g) cumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia h) procedimiento de contratación, i) competencia de la adjudicación

- ✓ En todos los casos analizados se ha cumplido con lo establecido en el TRLCSP en lo referente a los principios de publicidad y concurrencia, procedimiento de contratación y competencia de la adjudicación sin que haya excepciones que señalar.

2. j) cumplimiento de contrato.

- ✓ No se han producido incumplimientos del mismo en los expedientes analizados.



R&L Auditores, S.L. nº R.O.A.C. S-1009

Rafael Zuazo Torres

Economista nº 1770 y Auditor-Censor Jurado de Cuentas R.O.A.C. 17.121

Málaga, 29 de Abril de 2014.

Anexo C: NORMATIVA APLICABLE

- Ley 47/2003 de 26 de Noviembre General Presupuestaria.
- Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por la que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.
- Ley 6/1997, de 14 de Abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado y modificaciones posteriores.
- Ley 30/1992, de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común y modificaciones posteriores.
- Ley 7/1995, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- RDL 781/1986, de 18 de Abril. Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en materia de Régimen Local.
- RDL 2/2004, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de los HHLL.
- Orden EHA/3565, de 3 de diciembre de 2.008, por la que se aprueba la estructura de los presupuestos de las entidades locales.
- RD 500/1990, de 20 de Abril desarrolla el Capítulo I del Título VI, de la Ley 39/1988, de 28 de Diciembre de las HHLL en materia de Presupuestos.
- Orden EHA/4041/2004 de 23 de noviembre, por la que se aprueba la instrucción del modelo normal de Contabilidad Local.
- Real Decreto Legislativo 2/2007, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de Estabilidad Presupuestaria.
- Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Estabilidad Financiera.
- Plan de Auditoría para los ejercicios económicos 2012 y 2013, aprobado por la Ilmta. Junta de Gobierno Local del Exmo Ayuntamiento de Málaga con fecha 15 de Febrero de 2013.
- RDL 1/2010, de 2 de Julio, por el que se aprueba el Texto Ref. de la Ley de

Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga
Informe Complementario de Auditoría Financiera y de Cumplimiento
Cuentas Anuales 2013

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.
- Directiva 2004/18/CEE del Parlamento Europeo y del Consejo.
- Instrucciones Internas en materia de Contratación, de Conformidad con lo dispuesto en la Ley 30/2007, de 30 de Octubre, de Contratos del Sector.
- Plan de ajuste Económico - Financiero del Ayuntamiento de Málaga 2013 - 2020.