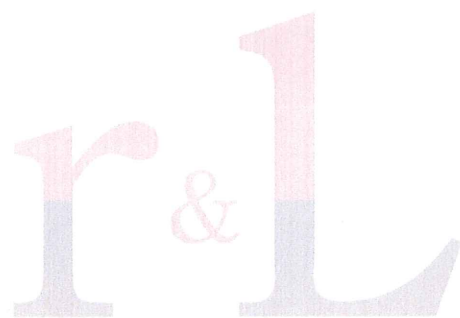


**Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga,  
S.L.Unipersonal**

**INFORME COMPLEMENTARIO DE AUDITORIA  
FINANCIERA Y DE CUMPLIMIENTO.  
CUENTAS ANUALES 2015**



**auditores, s.l.**

**INFORME COMPLEMENTARIO DE AUDITORIA FINANCIERA Y DE CUMPLIMIENTO. CUENTAS ANUALES 2015**

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 2015, 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 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 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. Este plan ha sido prorrogado para el ejercicio 2015 por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 19 de Febrero de 2016.

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 en el mes de Marzo y en los procedimientos adicionales efectuados durante el mes de Abril.

## **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:*

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 la NIA 320 sobre Importancia Relativa o Materialidad en la Planificación y Ejecución de la Auditoría, que es de obligado cumplimiento para nosotros.

En lo referente a la Auditoría de Cumplimiento, se han verificado cinco expedientes de contratación correspondientes a gastos de explotación de la sociedad (un procedimiento abierto, dos contratos menores y dos negociados sin publicidad que se detallan más adelante).

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

**Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga S.L.U.**  
**Informe Complementario de Auditoría Financiera y de Cumplimiento**  
**Cuentas Anuales 2015**

---

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 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 adjuntas de la **Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, S.L.U.**, que comprenden el balance al **31 de Diciembre de 2015**, 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.

*a) Responsabilidad del Consejo de Administración en relación con las cuentas anuales*

El Consejo de Administración es responsable de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la **Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga, S.L.U.** de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria de las Cuentas Anuales, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

*b) Responsabilidad del Auditor*

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.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones de riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del

**Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga S.L.U.**  
**Informe Complementario de Auditoría Financiera y de Cumplimiento**  
**Cuentas Anuales 2015**

---

control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

*c) Opinión favorable*

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la 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 2015, así como de los resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación, y en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Al concluir nuestro trabajo de campo, emitimos nuestro informe de auditoría de fecha 19 de Abril de 2016 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 establece la NIA 200 de Objetivos Globales del Auditor Independiente y Realización de la Auditoría de Conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, una auditoría se realiza partiendo de la premisa de que la dirección, y cuando proceda, los responsables de gobierno de la entidad, han reconocido y comprenden que son los responsables del Control Interno que consideren necesario para permitir la preparación de Estados Financieros que estén libres de incorrección material debida a fraude o error. Por ello el alcance de nuestra revisión se ha limitado a obtener conocimiento del control interno relevante para la auditoría, así como a

**Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga S.L.U.**  
**Informe Complementario de Auditoría Financiera y de Cumplimiento**  
**Cuentas Anuales 2015**

---

evaluar el diseño de dichos controles y determinar si se han implementado, mediante la aplicación de procedimientos adicionales a la indagación realizada entre el personal de la entidad. No es, por tanto, la finalidad, la de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

También se incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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 2015.
- ✓ 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 2015. 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. (Punto 14 del Plan de Auditoría 2012 a 2013)**

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. (Punto 15 del Plan de Auditoría 2012 a 2013)**

**Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga S.L.U.**  
**Informe Complementario de Auditoría Financiera y de Cumplimiento**  
**Cuentas Anuales 2015**

---

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 2015.

**k) Verificación del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 20 y disposición adicional quinta de la ley de Presupuestos Generales del Estado para 2015, sobre retribuciones y contratación del personal respectivamente. (Punto 16 del Plan de Auditoría 2012 a 2013)**

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 20 y disposición adicional quinta de la ley de Presupuestos Generales del Estado para 2015, sobre retribuciones y contratación del personal respectivamente

**l) Verificación del cumplimiento de lo dispuesto en la disposición adicional duodécima de la ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora, de las Bases de Régimen Local, respecto a los contratos mercantiles y de alta dirección . (Punto 17 del Plan de Auditoría 2012 a 2013)**

No se ha devengado importe alguno en concepto de sueldos, dietas o remuneraciones de cualquier clase durante el curso del ejercicio por el personal de alta dirección y los miembros del órgano de administración.

**m) Se hace constar que en la elaboración del presente informe se han tenido en cuenta las Normas Internacionales de Auditoría, adaptadas para su aplicación en España (NIA-ES) 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 cinco 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:

**Expedientes de Contratación Verificados**

1. Expediente 1/2015 Obras de Construcción de 23 Viviendas Protegidas, Aparcamientos y Trasteros en C/ Jiménez en la UE-15 del PERI Trinidad Perchel, Málaga (Procedimiento Abierto)
  
2. Expediente 6/2015 Redacción del Proyecto Básico por Arquitecto de la Obra de 35 Viviendas Protegidas y Aparcamientos en la Parcela R-5 del SUNP-LE-5 Villazo Bajo, en Calle Estrella de Mar, Nº 18, Málaga(Contrato Menor)
  
3. Expediente 7/2015 Redacción del Proyecto Básico por Arquitecto de la Obra de 35 Viviendas Protegidas y Aparcamientos en la Parcela Situada en la C/ José María Garnica (Contrato Menor)
  
4. Expediente 8/2015 Dirección de Obra y Coordinación del Estudio de Seguridad y Salud de las Obras de Construcción de 23 Viviendas Protegidas en C/ Jiménez y Otras que Conforman la UE-15 del PERI Trinidad Perchel, Málaga (Negociado Sin Publicidad)
  
5. Expediente 9/2015 Ejecución de las Obras de Adaptación de los Locales para Artesanos con Fachada a la Calle de Nueva Apertura en la Edificación de la Promoción de 33 Viviendas Protegidas en C/ Nosquera de Málaga (Negociado Sin Publicidad)

---

**B1: Cumplimiento general, administración y control de fondos públicos**

**a) 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 2015 se presenta en formato presupuestario mostrándose, por un lado, el presupuesto de ingresos por un total de 10.100.797,55 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

**Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga S.L.U.**  
**Informe Complementario de Auditoría Financiera y de Cumplimiento**  
**Cuentas Anuales 2015**

---

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 2015**

<b>PRESUPUESTO 2015</b>	
<b>GASTOS</b>	<b>Importe</b>
Sueldos y salarios	90.140,30
Seguridad Social	27.042,09
Otros Gastos Sociales	1.617,60
Alquileres	12.000,00
Otros trabajos realizados por empresas	30.000,00
Otros Suministros	914,32
Energía Eléctrica	575,49
Gastos financieros préstamos	169.610,71
Suministro Agua	230,45
Material de Oficina	425,38
Otros Seguros	1.207,00
Publicidad y Propaganda	27.000,00
Limpieza	930,35
Tributos	1.717,02
Transferencias corrientes a OOAA del Ayto. de Málaga	150.000,00
Ejecución Material de Obra	9.587.386,84
<b>TOTAL</b>	<b>10.100.797,55</b>
<b>INGRESOS</b>	
Préstamos	8.793.412,39
Transferencias Corrientes Ayuntamiento	397.385,16
Venta de Viviendas	710.000,00
Transferencia de Capital	200.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>10.100.797,55</b>
<b>SUPERÁVIT/DÉFICIT EXPLOTACIÓN</b>	<b>0,00</b>

Se presenta en este caso, en términos de resultado de explotación, un estado

**Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga S.L.U.**  
**Informe Complementario de Auditoría Financiera y de Cumplimiento**  
**Cuentas Anuales 2015**

---

previsional equilibrado en sus gastos e ingresos.

Los importes totales del presupuesto de gastos e ingresos y los que figuran en el estado provisional de la cuenta de explotación coinciden al no existir imputaciones a gastos o ingresos de naturaleza presupuestaria que no tienen reflejo contable, o gastos o ingresos de naturaleza contable que no tengan la consideración de presupuestarios.

Es necesario indicar que 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 9.587.386,84 euros, representativas de las ejecuciones materiales de obra; Desde un punto de vista contable la ejecución material de las obras se registran como Existencias.

<b>Descripción del Gasto</b>	<b>Importe</b>
* Ejecución Material de Obra	9.587.386,84
<b>TOTAL</b>	<b>9.587.386,84</b>

La conciliación es la siguiente:

<b>Presupuesto de Gastos 2015</b>	<b>10.100.797,55</b>
+ Gastos Contables y no presupuestarios	0,00
Estado Previsional de Gastos en Presupuesto SMVM	10.100.797,55
- A deducir Ejecución Material de Obra	-9.587.386,84
<b>Total Gastos Previsionales en Pérdidas y Ganancias</b>	<b>513.410,71</b>

**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.

Igualmente se ha incorporado en el estado provisional las transferencias de capital del Ayuntamiento de Málaga.

**Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga S.L.U.**  
**Informe Complementario de Auditoría Financiera y de Cumplimiento**  
**Cuentas Anuales 2015**

---

<b>Descripción del Ingreso</b>	<b>Importe</b>
* Préstamos	8.793.412,39
* Transferencias de capital	200.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>8.993.412,39</b>

La conciliación es la siguiente:

<b>Presupuesto de Ingresos 2015</b>	<b>10.100.797,55</b>
+ Ingresos contables y no presupuestarios	0,00
Estado previsional de ingresos Presupuesto SMVM	10.100.797,55
- A deducir operaciones de capital	-8.993.412,39
<b>Total Ingresos Previsionales en Pérdidas y Ganancias</b>	<b>1.107.385,16</b>

Por tanto incorporando estos ajustes al resultado de explotación previsional, el resultado previsto sería positivo en cantidad igual a **593.974,45 euros**.



**Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga S.L.U.**  
**Informe Complementario de Auditoría Financiera y de Cumplimiento**  
**Cuentas Anuales 2015**

**SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MÁLAGA S.L.**  
**CUMPLIMIENTO Y GRADO DE EJECUCION DEL PRESUPUESTO 2015**

Número de Cuenta	Concepto	(Debe) Haber P y G 2015	(Debe) Haber Ppto. 2015	Desviaciones
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>				
700, 701, 702, 703, 704, 705, (706), (708), (709) (6930), 71*, 7930	1. <i>Importe neto de la cifra de negocios</i>	2.409.985,95	710.000,00	1.699.985,95
	2. <i>Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</i>	-272.132,80	0,00	-272.132,80
73	3. <i>Trabajos realizados por la empresa para su activo</i>	-1.367.658,30	0,00	-1.367.658,30
(600), (601), (602), 606, (607), 608, 609, 61*, (6931), (6932), (6933), 7931, 7932, 7933	4. <i>Aprovisionamientos</i>	-1.367.658,30	0,00	-1.367.658,30
	a) Consumo de mercaderías			
	b) Consumo de materias primas y otros consumibles			
	c) Trabajos realizados por otras empresas			
	d) Deterioro de mercaderías, mat.primas y otros aprovis.			
740, 747, 75	5. <i>Otros ingresos de explotación</i>	465.708,36	397.385,16	68.323,20
	a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente			
	b) Subvenciones explotaciones incorporadas al rtdo.ejerc. (Subvención municipal)	465.708,36	397.385,16	68.323,20
(64)	6. <i>Gastos de personal</i>	0,00	-118.799,99	118.799,99
	a) Sueldos salarios y asimilados	0,00	-90.140,30	90.140,30
	b) Indemnizaciones	0,00		
	c) Cargas Sociales	0,00	-27.042,09	27.042,09
	d) Otros Gastos sociales	0,00	-1.617,60	1.617,60
	e) Provisiones	0,00		
(62), (631), (634), 636, 639, (65), (694), (695), 794, 7954	7. <i>Otros Gastos de explotación</i>	-468.558,66	-225.000,00	-243.558,66
	a) Servicios exteriores	-379.835,97	-223.282,98	-156.552,99
	b) Tributos	-88.722,69	-1.717,02	-87.005,67



**Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga S.L.U.**  
**Informe Complementario de Auditoría Financiera y de Cumplimiento**  
**Cuentas Anuales 2015**

(699), 766, 776, 775, 796, 767, 798, 799	<i>instrumentos financieros</i>				
	a) Deterioros y pérdidas				
	<b>B) RESULTADO FINANCIERO (12 + 13 + 14 + 15 + 16)</b>		-36.753,32	-169.610,71	132.857,39
	<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)</b>		730.611,41	593.974,46	136.636,95
(6300), 6301, (633), 638	17. Impuesto sobre beneficios.		-1.955,71	0,00	-1.955,71
	<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO PROC.OPERAC. CONTINUADAS (C + 17)</b>		728.655,70	593.974,46	134.681,24
<b>B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>					
	18. Rtdo.ejerc.proced.interrump.neto de imtpos.		728.655,70	0,00	728.655,70
	<b>E) RESULTADO DEL EJERCICIO (D + 18)</b>		728.655,70	593.974,46	134.681,24



**Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga**  
**Informe Complementario de Auditoría Financiera y de Cumplimiento**  
**Cuentas Anuales 2015**

---

**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 **593.974,46€**. El resultado del ejercicio definitivo ha sido de **728.655,70** euros.

**Gastos:**

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

1. **Gastos de personal:** El importe previsto asciende a 118.799,99 euros frente al importe finalmente ejecutado que asciende a “cero”. Esta diferencia viene explicada en que la sociedad no cuenta con personal propio y es el Instituto Municipal de la Vivienda (IMV) el que asigna a una persona con dedicación plena a la sociedad. El IMV repercute una factura por el coste de esta persona así como por los servicios prestados por otros técnicos de la Institución a la sociedad por un importe de 224.899,67 euros (base imponible), cuya clasificación en términos contables se incluye en el epígrafe de “Otros gastos de explotación”.
2. **Aprovisionamientos:** El importe previsto era de 0,00 euros y la cantidad realmente ejecutada ha sido de 1.367.658,30 euros (gastos) que se corresponde con el importe activado de la obra en curso. Ver cuadro adjunto seguimiento ejecución material de obra.
3. **Otros Gastos de Explotación:** La cantidad inicialmente prevista para 2015 asciende a 225.000,00 euros frente al gasto efectivamente incurrido por importe de 468.558,66 euros. En este epígrafe se incluye la repercusión de los costes del personal del IMV directamente dedicado a la sociedad así como los costes de otros técnicos del IMV por servicios prestados durante el ejercicio. La desviación con respecto al importe presupuestado para otros gastos de explotación viene explicada por el gasto en el IBI de las parcelas en existencias de la Sociedad que ascendió a 88.396,15 euros frente al importe presupuestado de 1.717,02 euros, y por el importe previsto de la encomienda del IMV por importe de 150.000 euros y que finalmente ha ascendido a 224.899,67 euros. En sentido contrario cabe destacar el ahorro producido en gastos financieros que ascendieron a 36.756,16 € frente al importe previsto de 169.610,71 euros (ahorro por importe de 132.854,55 euros).

**Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga**  
**Informe Complementario de Auditoría Financiera y de Cumplimiento**  
**Cuentas Anuales 2015**

---

**Ingresos:**

En el apartado de **Ingresos**, el volumen de la cifra de negocios ha sido de **2.409.985,95** euros frente a los **710.000,00** euros previstos. Se han vendido y entregado al 31 de Diciembre de 2015, 23 de las 33 viviendas terminadas de la Promoción de c/Nosquera. Al importe de estas ventas que ascienden a 2.409.985,95 euros hay que restar el coste de dichas ventas que han ascendido a 1.639.791,10 euros lo que arroja un beneficio bruto de 770.194,85 euros, cantidad que es similar al importe neto de las ventas previstas a nivel presupuestario por importe de 710.000 euros. Hemos de señalar que no se consideró en la previsión presupuestaria el importe del consumo de existencias o coste de ventas ni el importe previsto por ventas de pisos de la Promoción, por lo que se ha de considerar el importe previsto como ventas a nivel presupuestario como el beneficio bruto de dichas ventas una vez descontado el coste de las mismas.

Las aportaciones en concepto de Transferencias Corrientes han ascendido a la cifra de 465.708,36 euros, frente a los 397.385,16 euros previstos, lo que supone que la aportación del Ayuntamiento en ejercicios anteriores y en el propio ejercicio ha sido del 17,20 % por encima de las previsiones presupuestarias, al haber incurrido la sociedad en mayores gastos de explotación con respecto a los previstos.

Finalmente, destacar que se han activado como mayor valor de la obra en curso 1.367.658,30 euros correspondientes a certificaciones de obra ejecutada en el 2015 de C/ Nosquera, C/ Jiménez y de los locales de Artesanos.

**Seguimiento Ejecución Material de Obra:**

<b>Gastos:</b>	<b>Presupuestado 2015</b>	<b>Ejecutado 31/12/2015</b>
Ejecución Material de Obra	<b>9.587.386,84</b>	<b>1.367.658,30</b>
<b><u>Ingresos:</u></b>		
Prestamos Promotor	8.793.412,39	470.243,58

Ejecución Material de Obra: Durante el 2015 se ha terminado 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.

Durante el presente ejercicio se han iniciado las obras de 23 viviendas protegidas, aparcamientos y trasteros en C/ Jiménez en la UE-15 del PERI Trinidad Perchel, así como las obras de adaptación de los locales de artesanos.

**Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga**  
**Informe Complementario de Auditoría Financiera y de Cumplimiento**  
**Cuentas Anuales 2015**

---

En cuanto a las operaciones de crédito, con fecha 7 de junio de 2013 se firmó 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 420.398,58 euros, habida cuenta de las cancelaciones del mismo y las subrogaciones producidas en los compradores de las viviendas.

El tipo de interés es del 2,644%.

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

Con fecha 6 de noviembre de 2014 se ha firmado un préstamo promotor a largo plazo con garantía hipotecaria con la entidad financiera Unicaja, por un importe máximo de 2.211.057,00 euros, con vencimiento a 33 años que comenzarán a contar a partir de la inscripción de dicho préstamo en el Registro de la Propiedad, acto que aún no se ha llevado a cabo. Los tres primeros años serán de carencia. De este préstamo no se encuentra nada dispuesto a la fecha de cierre del presente ejercicio, dado que se ha iniciado la ejecución de la obra en el mes de Diciembre de 2015, por lo que a dicha fecha no se había realizado disposición alguna.

El tipo de interés es del 2,838%.

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

Con fecha 22 de Diciembre de 2015 se ha firmado un préstamo promotor a largo plazo con garantía hipotecaria con la entidad financiera Triodos Bank, por un importe máximo de 1.100.000,00 euros, con vencimiento el día 1 de Noviembre de 2024. Se ha previsto un periodo de carencia en cuanto a amortización del principal hasta el 31 de Octubre de 2017. De este préstamo se encuentra dispuesto a la fecha de cierre del ejercicio 49.845,00€.

El tipo de interés es del 3,3% nominal fijo durante el periodo de carencia de 23 meses.

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

**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 2015, 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.

**c) 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 2015.

**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 los expedientes de contratación analizados que son:

---

**Expedientes de Contratación Verificados**

---

1. Expediente 1/2015 Obras de Construcción de 23 Viviendas Protegidas, Aparcamientos y Trasteros en C/ Jiménez en la UE-15 del PERI Trinidad Perchel, Málaga (Procedimiento Abierto)
  
  2. Expediente 6/2015 Redacción del Proyecto Básico por Arquitecto de la Obra de 35 Viviendas Protegidas y Aparcamientos en la Parcela R-5 del SUNP-LE-5 Villazo Bajo, en Calle Estrella de Mar, Nº 18, Málaga(Contrato Menor)
-

**Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga**  
**Informe Complementario de Auditoría Financiera y de Cumplimiento**  
**Cuentas Anuales 2015**

---

3. Expediente 7/2015 Redacción del Proyecto Básico por Arquitecto de la Obra de 35 Viviendas Protegidas y Aparcamientos en la Parcela Situada en la C/ José María Garnica (Contrato Menor)

4. Expediente 8/2015 Dirección de Obra y Coordinación del Estudio de Seguridad y Salud de las Obras de Construcción de 23 Viviendas Protegidas en C/ Jiménez y Otras que Conforman la UE-15 del PERI Trinidad Perchel, Málaga (Negociado Sin Publicidad)

5. Expediente 9/2015 Ejecución de las Obras de Adaptación de los Locales para Artesanos con Fachada a la Calle de Nueva Apertura en la Edificación de la Promoción de 33 Viviendas Protegidas en C/ Nosquera de Málaga (Negociado Sin Publicidad)

---

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

**A. 1) cumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia, 2) procedimiento de contratación, 3) 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.
- ✓ En el caso de los contratos menores, estos se han adjudicado a la oferta que ha presentado un precio más bajo, una vez excluidos de los procedimientos aquellas ofertas que entraban en baja temeraria.

**B. 4) 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, 25 de Abril de 2016.**



R & L AUDITORES, S.L.

Año 2016 Nº 11/16/00039  
COPIA GRATUITA



**Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga**  
**Informe Complementario de Auditoría Financiera y de Cumplimiento**  
**Cuentas Anuales 2015**

---

**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 Iltna. 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 2015**

---

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.