

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

**INFORME COMPLEMENTARIO DE AUDITORIA
FINANCIERA Y DE CUMPLIMIENTO.
CUENTAS ANUALES 2016**

auditores, s.l.

INFORME COMPLEMENTARIO DE AUDITORIA FINANCIERA Y DE CUMPLIMIENTO. CUENTAS ANUALES 2016

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 2016, 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 para el ejercicio 2016 con posibilidad de prórroga por un ejercicio más del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, aprobado por Decreto de Alcaldía de fecha 15 de febrero de 2017 (a realizar en 2017 y 2018 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 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 cuatro expedientes de contratación correspondientes a gastos de explotación de la sociedad (un procedimiento abierto y tres negociados con publicidad).

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 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 el ejercicio 2016.

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 2016)**

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 2016**, 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 2016

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 2016, 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 17 de Abril de 2017 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 2016

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 2016.
- ✓ 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 2016)

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 2016)

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 2016)

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 2016)

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 2016)

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 2016)

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 2016)

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 2016. 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 2016)

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 se pide información adicional. (Punto 14 del Plan de Auditoría 2016)

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 el ejercicio 2016.

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 2016)

La Sociedad nos ha justificado el envío al Servicio de Gestión Contable y/o negociado

Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga S.L.U.
Informe Complementario de Auditoría Financiera y de Cumplimiento
Cuentas Anuales 2016

de contabilidad las informaciones requeridas correspondientes a los cuatro trimestres del 2016.

k) Verificación del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 19 y disposición adicional décimo quinta de la ley de Presupuestos Generales del Estado para 2016, sobre retribuciones y contratación del personal respectivamente; y sus correspondientes en la de 2017, caso de mediar prórroga del plan. (Punto 16 del Plan de Auditoría 2016)

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 2016, 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 2016)

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. (Punto 17 final del Plan de Auditoría 2016)



Anexo B: Informe de Auditoría de Cumplimiento del ejercicio anual terminado 2016

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 2016)**
- b) Adecuación de los gastos a las finalidades estatutarias del ente. **(Punto 2 del Plan de Auditoría 2016)**
- c) Adecuación del Convenio Colectivo del personal a las normas legales vigentes. **(Punto 3 del Plan de Auditoría 2016)**
- d) Autorización de gastos y pagos por órganos competentes. **(Punto 4 del Plan de Auditoría 2016)**
- 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 2016)**
 - 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 cuatro expedientes de contratación (tres negociados con publicidad y un procedimiento abierto) 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 01/2016 Redacción del Proyecto Ejecución y Dirección, por Arquitecto de la Obra de 35 Viviendas Protegidas, Aparcamientos, Trasteros y Locales comerciales en C/José María Garnica, Málaga.
 2. Expediente 03/2016 Redacción del Proyecto Ejecución y Dirección, por Arquitecto de la Obra de 24 Viviendas Protegidas, Aparcamientos, Trasteros y Locales en C/Lingüística Lázaro Carreter en Maqueda, Málaga.
 3. Expediente 05/2016 Redacción del Proyecto Ejecución y Dirección, por Arquitecto de la Obra construcción de 38 Viviendas Protegidas, Aparcamientos y Trasteros en la Parcela R-5 del SUNP-LE_4 Villazo Bajo, en C/ Estrella del Mar, Nº 18, Málaga.
 4. Expediente 07/2016 Ejecución de las Obras de 16 Viviendas Protegidas, Aparcamientos, Trasteros y Local Comercial en C/ Calvo y C/ Jiménez en la UE-15 del PERI Trinidad Perchel, Málaga.
-

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 2016 se presenta en formato presupuestario mostrándose, por un lado, el presupuesto de ingresos por un total de 11.753.305,56 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

Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga S.L.U.
Informe Complementario de Auditoría Financiera y de Cumplimiento
Cuentas Anuales 2016

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 2016

PRESUPUESTO 2016	
GASTOS	Importe
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 y profesionales	30.000,00
Otros Suministros	914,32
Energía Eléctrica	575,49
Gastos financieros préstamos	221.053,87
Suministro Agua	230,45
Material de Oficina	425,38
Otros Seguros	2.077,89
Publicidad y Propaganda	12.000,00
Limpieza	930,35
Tributos	1.717,02
Transf. Corrient. a OOAA dependientes del Ayto. de Málaga	150.000,00
Ejecución Material de Obra	11.202.580,80
TOTAL	11.753.305,56
INGRESOS	
	Importe
Préstamos	10.990.900,80
Transferencias Corrientes Ayuntamiento	399.404,76
Venta de Viviendas	363.000,00
TOTAL	11.753.305,56
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.

Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga S.L.U.
Informe Complementario de Auditoría Financiera y de Cumplimiento
Cuentas Anuales 2016

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 11.202.580,80 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	11.202.580,80
TOTAL	11.202.580,80

La conciliación es la siguiente:

Presupuesto de Gastos 2016	11.753.305,56
+ Gastos Contables y no presupuestarios	0,00
Estado Previsional de Gastos en Presupuesto SMVM	11.753.305,56
- A deducir Ejecución Material de Obra	-11.202.580,80
Total Gastos Previsionales en Pérdidas y Ganancias	550.724,76

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.

Descripción del Ingreso	Importe
* Préstamos	10.990.900,80
* Transferencias de capital	0,00
TOTAL	10.990.900,80

Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga S.L.U.
Informe Complementario de Auditoría Financiera y de Cumplimiento
Cuentas Anuales 2016

La conciliación es la siguiente:

Presupuesto de Ingresos 2016	11.753.305,56
+ Ingresos contables y no presupuestarios	0,00
Estado previsional de ingresos Presupuesto SMVM	11.753.305,56
- A deducir operaciones de capital	-10.990.900,80
Total Ingresos Previsionales en Pérdidas y Ganancias	762.404,76

Por tanto incorporando estos ajustes al resultado de explotación previsional, el resultado previsto sería positivo en cantidad igual a **211.680,00 euros**.



Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga S.L.U.
Informe Complementario de Auditoría Financiera y de Cumplimiento
Cuentas Anuales 2016

SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE MÁLAGA S.L.
CUMPLIMIENTO Y GRADO DE EJECUCION DEL PRESUPUESTO 2016

Número de Cuenta	Concepto	(Debe) Haber P y G 2016	(Debe) Haber Ppto. 2016	Desviaciones
A) OPERACIONES CONTINUADAS				
700,701,702,703,704,705,(706), (708), (709) (6930), 71*, 7930	1. Importe neto de la cifra de negocios	1.419.113,14	363.000,00	1.056.113,14
	2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	586.188,54	0,00	586.188,54
73	3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	0,00	0,00	0,00
(600), (601), (602), 606, (607), 608, 609, 61*, (6931), (6932), (6933), 7931, 7932, 7933	4. Aprovisionamientos	-1.790.148,65	0,00	-1.790.148,65
	a) Consumo de mercaderías	-1.782.969,21	0,00	-1.782.969,21
	b) Consumo de materias primas y otros consumibles	-7.179,44	0,00	-7.179,44
	c) Trabajos realizados por otras empresas	-7.179,44	0,00	-7.179,44
	d) Deterioro de mercaderías, mat.primas y otros aprovis.	-7.179,44	0,00	-7.179,44
740, 747, 75	5. Otros ingresos de explotación	398.105,14	399.404,76	-1.299,62
	a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	398.105,14	399.404,76	-1.299,62
	b) Subvenciones explotaciones incorporadas al rtdo.ejerc. (Subvención municipal)	0,00	-118.799,99	118.799,99
(64)	6. Gastos de personal	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	0,00	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	0,00	0,00
(62), (631), (634), 636, 639, (65), (694), (695), 794, 7954	7. Otros Gastos de explotación	-534.014,22	-210.870,90	-323.143,32
	a) Servicios exteriores	-410.614,38	-209.153,88	-201.460,50
	b) Tributos	-123.399,84	-1.717,02	-121.682,82

Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga S.L.U.
Informe Complementario de Auditoría Financiera y de Cumplimiento
Cuentas Anuales 2016

	c) Ajustes negativos iva circulante	0,00	0,00	0,00
	d) Pérdidas deterioro y variac.provis.operc.comerciales	0,00	0,00	0,00
	e) Otros gastos de gestión corriente	0,00	0,00	0,00
(68)	8. Amortización del inmovilizado	0,00	0,00	0,00
746	9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	0,00	0,00	0,00
7951, 7952, 07955	10. Exceso de provisiones.	0,00	0,00	0,00
(670), (671), (672), (690), (691), (6929), 770, 771	11. Deterioro y resultado por enajenaciones del Inmovilizado	0,00	0,00	0,00
772, 790, 791, 792	a) Deterioros y pérdidas			
	b) Resultados por enajenaciones y otras			
	13. Otros resultados	8.508,32	0,00	8.508,32
	a) Gastos excepcionales			
	b) Ingresos excepcionales	8.508,32	0,00	8.508,32
	A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	87.752,27	432.733,87	-344.981,60
	(1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + Aportaciones de socios)			
760, 761, 762, 769	12. Ingresos financieros	40,50	0,00	40,50
	a) De participaciones en instrument.de patrimonio	0,00	0,00	0,00
	b) De valores negociables y otros instrum.financieros	40,50	0,00	40,50
(660), (661), (662), (664), (665), (669)	13. Gastos financieros	-40.300,23	-221.053,87	180.753,64
	a) Por deudas con empresas del grupo	0,00	0,00	0,00
	b) Por deudas con terceros	-40.300,23	-221.053,87	180.753,64
(663), 763	14. Variación de valor razonable en instrumentos fros.	0,00	0,00	0,00
(668), 768	15. Diferencias de cambio	0,00	0,00	0,00
(666), (667), (673), (675), (696), (697), (698),	16. Deterioro y resultado por enajenaciones de	0,00	0,00	0,00

Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga S.L.U.
Informe Complementario de Auditoría Financiera y de Cumplimiento
Cuentas Anuales 2016

(699), 766, 776, 775, 796, 767, 798, 799	instrumentos financieros			
	a) Deterioros y pérdidas			
	B) RESULTADO FINANCIERO (12 + 13 + 14 + 15 + 16)	-40.259,73	-221.053,87	180.794,14
	C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	47.492,54	211.680,00	-164.187,46
(6300), 6301, (633), 638	17. Impuesto sobre beneficios.	-2.224,54	0,00	-2.224,54
	D) RESULTADO DEL EJERCICIO PROC.OPERAC. CONTINUADAS (C + 17)	45.268,00	211.680,00	-166.412,00
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS	18. Rtdo.ejerc.proced.operac.interrump.neto de imtpos.	0,00	0,00	0,00
	E) RESULTADO DEL EJERCICIO (D + 18)	45.268,00	211.680,00	-166.412,00



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 **211.680,00 euros**. El resultado del ejercicio definitivo ha sido de **45.268,00 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 y 150.000 euros de Transferencias corrientes a OOAA dependientes del Ayto. de Málaga lo que totaliza 268.799,99 euros frente al importe finalmente ejecutado que asciende a 261.321,66 euros y que se corresponde con el coste de las personas del IMV asignadas en exclusiva a la sociedad así como el coste de los servicios prestados por otros técnicos de dicha entidad al SMVM y cuya clasificación según el PGC se incluye en "Otros gastos de explotación".
2. **Aprovisionamientos:** El importe previsto era de 0,00 euros y la cantidad neta realmente ejecutada ha sido de 1.790.148,65 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 2016 asciende a 210.870,90 euros frente al gasto efectivamente incurrido por importe de 534.014,22 euros. En este epígrafe se incluye la repercusión de los costes del personal del IMV ya considerados en el epígrafe anterior por lo que una vez ajustada esta cantidad, el importe del gasto ejecutado asciende a 272.692,56 euros. La desviación presupuestaria que asciende a + 61.821,66 euros viene explicada por el gasto en el IBI de las parcelas en existencias de la Sociedad, así como por las Plusvalías por incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana que ascendieron a 79.509,33 euros y 41.925,37 euros respectivamente, lo que supone un total de 121.434,7 euros frente al importe presupuestado de 1.717,02 euros,
4. **Otros Gastos Financieros:** Es necesario destacar el ahorro producido en gastos financieros que ascendieron a 40.300,23 € frente al importe previsto de 221.053,87 euros (ahorro por importe de 180.753,64 euros) y que viene producido porque inicialmente estaba previsto disponer de préstamos por importe de 10.990.900,80 euros y finalmente, se ha dispuesto de



Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga
Informe Complementario de Auditoría Financiera y de Cumplimiento
Cuentas Anuales 2016

1.587.538,55 euros.

Ingresos:

En el apartado de **Ingresos**, el volumen de la cifra de negocios ha sido de **1.419.113,14** euros frente a los **363.000,00** euros previstos. Se han vendido y entregado al 31 de diciembre de 2016, 10 de las 33 viviendas terminadas de la Promoción de C/Nosquera, así como la cesión de los locales de artesanos al Excmo. Ayuntamiento de Málaga. Al importe de estas ventas que ascienden a 1.419.113,14 euros hay que restar el coste de dichas ventas que han ascendido a 1.203.960,11 euros lo que arroja un beneficio bruto de 215.153,03 euros, frente al importe de las ventas previstas que ascendía a 363.000 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 398.105,14 euros, frente a los 399.404,76 euros previstos, lo que supone que la aportación del Ayuntamiento ha sido del 0,33 % por debajo de las previsiones presupuestarias, al haber incurrido la sociedad en menos gastos de explotación con respecto a los previstos.

Finalmente, destacar que se han activado como mayor valor de la obra en curso 1.829.962,65 euros correspondientes a certificaciones de obra ejecutada en el 2016 de C/ Jiménez y de los locales de Artesanos.

Seguimiento Ejecución Material de Obra:

<u>Gastos:</u>	Presupuestado 2016	Ejecutado 31/12/2016
Ejecución Material de Obra	11.202.580,80	1.829.962,65
<u>Ingresos:</u>		
Prestamos Promotor	10.990.900,80	1.587.538,55

Ejecución Material de Obra: Durante el 2016 se han continuado las obras de 23 viviendas protegidas, aparcamientos y trasteros en C/ Jiménez en la UE-15 del PERI Trinidad Perchel y se ha concluido la obra de adaptación de los Locales de Artesanos de C/Nosquera.

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 2016, y con un periodo de carencia en la amortización del principal de tres años. Este préstamo estaba financiando la promoción llevada a cabo en C/Nosquera. Este préstamo se empezó a amortizar a finales de 2015, conforme se han ido escriturando las viviendas de la promoción que ha financiado, finalizando al cierre de 2016 y no quedando saldo pendiente de pago a fecha de cierre del ejercicio.

Con fecha 6 de noviembre de 2014 se firmó 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. Los tres primeros años serán de carencia. De este préstamo se encuentra dispuesto a la fecha de cierre del presente ejercicio la cantidad de 1.537.693,55 euros. El tipo de interés es del 2,490% y vencimiento 22 de junio de 2048.

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 firmó 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 2042. Se ha previsto un periodo de carencia en cuanto a amortización del principal hasta el 31 de octubre de 2017. De este préstamo se encuentran dispuestos a la fecha de cierre del presente ejercicio 49.845,00 euros.

El tipo de interés es del 3,00% 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 2016, 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 2016.

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 01/2016 Redacción del Proyecto Ejecución y Dirección, por Arquitecto de la Obra de 35 Viviendas Protegidas, Aparcamientos, Trasteros y Locales comerciales en C/José María Garnica, Málaga.
 2. Expediente 03/2016 Redacción del Proyecto Ejecución y Dirección, por Arquitecto de la Obra de 24 Viviendas Protegidas, Aparcamientos, Trasteros y Locales en C/Lingüística Lázaro Carreter en Maqueda, Málaga.
 3. Expediente 05/2016 Redacción del Proyecto Ejecución y Dirección, por Arquitecto de la Obra construcción de 38 Viviendas Protegidas, Aparcamientos y Trasteros en la Parcela R-5 del SUNP-LE_4 Villazo Bajo, en C/ Estrella del Mar, Nº 18, Málaga.
 4. Expediente 07/2016 Ejecución de las Obras de 16 Viviendas Protegidas, Aparcamientos, Trasteros y Local Comercial en C/ Calvo y C/ Jiménez en la UE-15 del PERI Trinidad Perchel, Málaga.
-

Sociedad Municipal de Viviendas de Málaga
Informe Complementario de Auditoría Financiera y de Cumplimiento
Cuentas Anuales 2016

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

A. 1) cumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia, 2) procedimiento de contratación, 3) competencia de la adjudicación

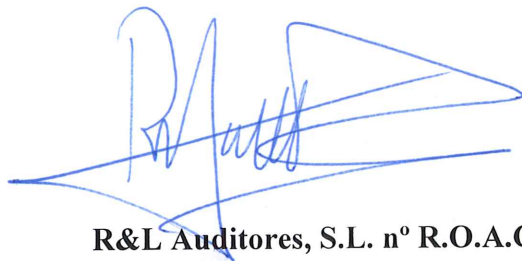
- ✓ En todos los casos analizados se ha cumplido con lo establecido en el TRLCSP en lo referente a los principios de publicidad y concurrencia, procedimiento de contratación y competencia de la adjudicación sin que haya excepciones que señalar.

B. 4) cumplimiento de contrato

- ✓ No se tiene constancia de incumplimientos de los mismos en los expedientes analizados.

C. Observaciones

- ✓ En referencia al expediente 03/2016 “Redacción del Proyecto Ejecución y Dirección, por Arquitecto de la Obra de 24 Viviendas Protegidas, Aparcamientos, Trasteros y Locales en C/Lingüística Lázaro Carreter en Maqueda, Málaga”, sobre el mismo hay una demanda interpuesta por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga en lo Contencioso Administrativo. Según nos informa la Sociedad, dicho procedimiento aún no ha sido resuelto y a la fecha del presente informe se encuentra visto para sentencia, no esperándose de la misma ninguna consecuencia jurídica o económica que pueda afectar a la sociedad.



R&L Auditores, S.L. n° R.O.A.C. S-1009

Rafael D. Zuazo Torres

Economista n° 1770 y Auditor-Censor Jurado de Cuentas R.O.A.C. 17.121

Málaga, 24 de Abril de 2017.



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 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del 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.
- Plan de Auditoría para el ejercicio 2016 (a realizar en 2017) con posibilidad de prórroga por un ejercicio mas, aprobado por Decreto de Alcaldía de fecha 15 de Febrero de 2017.
- 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.
- 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.