



# CÁMARA DE CUENTAS DE ANDALUCÍA

## RESUMEN DE INFORME

### FISCALIZACIÓN DE REGULARIDAD DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA, SUELO Y EQUIPAMIENTO DE SEVILLA, S.A. (EMVISESA)

#### Ejercicio 2011

La Cámara de Cuentas de Andalucía de acuerdo con las funciones atribuidas por la Ley 1/1988, de 17 de marzo, incluyó en el Plan de Actuaciones para 2012, la Fiscalización de Regularidad correspondiente al ejercicio 2011 de la Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla S.A.

El objetivo fundamental del informe es emitir una opinión sobre si los estados financieros de EMVISESA, correspondientes al ejercicio 2011 expresan en todos los aspectos significativos la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera de la empresa, de los resultados de sus operaciones, de los recursos obtenidos y, en su caso, de los flujos de efectivo aplicados durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre y si contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con los principios y normas contables y presupuestarias aplicables y que guardan uniformidad con los aplicados en los ejercicios anteriores.

La Empresa Municipal de Vivienda de Sevilla, S.A., EMVISESA, se constituyó en 1987 como continuadora del servicio prestado hasta dicha fecha por el Patronato Municipal de la Vivienda de Sevilla.

La Sociedad tiene como objeto fundamental facilitar el acceso a la vivienda a los niveles de renta inferiores, en cumplimiento del principio básico de la Constitución española.

El objeto social de la Sociedad, desde 2008, lo constituye la prestación de una serie de servicios entre los que destacan promocionar, gestionar, construir y rehabilitar viviendas y otros inmuebles con algún régimen de protección, de libre promoción o titularidad municipal, obras de urbanización en terrenos municipales o adquiridos por la Sociedad. La gestión, urbanización, promoción y construcción podrá realizarse contratando su ejecución a empresas especializadas, aplicando al efecto sus fondos propios o cualesquiera que obtenga con dicha finalidad, asumiendo, además, los convenios para la construcción de viviendas que autorice la legislación vigente.

En cuanto a los órganos de gobierno, EMVISESA está regida por la Junta General de Accionistas, el Consejo de Administración, que podrá delegar facultades en una Comisión Ejecutiva y/o en uno o varios Consejeros Delegados, y el Director Gerente.

En el ejercicio fiscalizado se han producido cambios en los órganos rectores de la empresa, como consecuencia del cambio de gobierno del Ayuntamiento de Sevilla motivado por los resultados de las elecciones municipales celebradas en mayo de 2011.



# CÁMARA DE CUENTAS DE ANDALUCÍA

## RESUMEN DE INFORME

El capital social, totalmente suscrito y desembolsado por el Excelentísimo Ayuntamiento de Sevilla, asciende a 11.015,18 m€.

La financiación de la empresa se basa fundamentalmente en los ingresos obtenidos por las ventas de viviendas y en menor medida por prestaciones de servicios y de alquileres de inmuebles en venta. El total de las ventas en el ejercicio ascendió a 55.511,37 m€, los ingresos por prestación de servicios a 3.227,20 m€ y los ingresos procedentes de alquileres de inmuebles en venta a 4.672,32 m€.

El número medio de personas empleadas en EMVISESA durante el ejercicio 2011 ascendió a 116, que han supuesto, según la memoria del ejercicio, un coste de 6.507,48 m€ de gastos de personal.

En diciembre de 2008 se firmó un nuevo Convenio Colectivo con una vigencia que abarca el periodo comprendido entre los años 2008 a 2011.

EMVISESA dispone de un inventario que no está correctamente actualizado con respecto al inmovilizado intangible, mobiliario y equipos informáticos, lo que supone una debilidad de control interno.

Las conclusiones más importantes del análisis de regularidad económico-financiera son las siguientes:

Según se establece en el punto 3 del art. 168 del Real Decreto Legislativo 2/2004, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (LRHL), y en el del art. 18. del Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, las sociedades mercantiles, incluso de aquellas cuyo capital social sea mayoritaria la participación de la entidad local, remitirán a ésta antes del 15 de septiembre sus previsiones de gastos e ingresos, así como los programas anuales de actuación, inversiones y financiación para el ejercicio siguiente.

Sin embargo, EMVISESA no ha cumplido con el plazo indicado al ser el 15 de diciembre de 2010 cuando el Consejo de Administración aprueba el Presupuesto para el ejercicio 2011. La empresa argumenta que el retraso está motivado por las dificultades de implantación del nuevo sistema informático SAP.

Como consecuencia del resultado de las elecciones municipales celebradas en mayo del año 2011, se han producido cambios en la estructura organizativa y en el organigrama de la empresa, circunstancia que ha provocado modificaciones de la plantilla y del personal directivo.

En concreto, el 21 de mayo finalizaron los contratos de ocho trabajadores vinculados al periodo de mandato de la anterior Corporación Municipal.



# CÁMARA DE CUENTAS DE ANDALUCÍA

## RESUMEN DE INFORME

La relación laboral se materializó en cuatro de estos casos mediante un contrato temporal por obra o servicio determinado y los otros cuatro prestaban sus servicios como Asesores Técnicos a través de un contrato especial temporal de alta dirección. Ninguno de estos asesores técnicos fueron contratados a través de algún proceso de selección sino a propuesta del Presidente y Vicepresidente del Consejo de Administración de EMVISESA. Estas personas tenían establecido en sus respectivos contratos que se comprometían a cumplir las funciones propias de su puesto de trabajo, las cuales no vienen recogidas ni en el Convenio Colectivo, ni en el Manual de Funciones ni en ninguna normativa interna de EMVISESA, por lo que el seguimiento para su cumplimiento no lo podía llevar a cabo la empresa. Su remuneración bruta anual por cada asesor en el ejercicio fiscalizado alcanzaba la cifra de 57,99 m€, ascendiendo a un total de 231,96 m€. El 1 de julio se produjo el cambio de Gerente cuya antigüedad en la empresa databa del ejercicio 2003.

Por otro lado, para cubrir las necesidades de personal temporal los distintos responsables de departamentos, una vez que se autorizaba la contratación, se ponían en contacto con candidatos que conocían por motivos profesionales o que sus currículos se habían presentado en la empresa.

El proceso de selección de estos candidatos consistía en una valoración de sus currículos y posteriormente se les hacía una entrevista personal y el elegido se incorporaba a la Entidad mediante un contrato temporal. De los 125 trabajadores que han estado en la empresa en el ejercicio fiscalizado se han analizado los expedientes de personal de 22 empleados y, en ninguno de los casos, para este tipo de contratación, se ha cumplido con los principios de igualdad, mérito, capacidad y publicidad en la contratación de personal, tal como señala la Ley 7/2007, de 12 de abril, del Estatuto Básico del Empleado Público.

Con respecto a la contratación pública, las encomiendas de gestión a EMVISESA de la contratación de las obras del Pabellón Polideportivo Mendigorría y la correspondiente a la Ampliación de FIBES encargadas por el Instituto Municipal de Deportes y el Consorcio del Palacio de Exposiciones de Sevilla, respectivamente, no han cumplido con los requisitos establecidos en la normativa aplicable en el momento de su encargo ya que ninguna de las dos entidades mencionadas tienen como medio propio a la empresa municipal.

EMVISESA en la encomienda de gestión recibida del Consorcio del Palacio de Exposiciones y Congresos de Sevilla relativa a las obras de ampliación del palacio, ha modificado y aprobado un incremento del contrato con la empresa constructora UTE FIBES SEVILLA, sin la aprobación ni consignación presupuestaria del mencionado Consorcio. EMVISESA ha utilizado como sustituto el compromiso de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Sevilla aprobado el 7 de marzo de 2012 de consignarlo en presupuestos futuros. Es destacable que el precio del contrato con la UTE, ha pasado de los 66.121,17 m€ indicados en el contrato originario celebrado el 18 de diciembre de 2007, a un precio final de 90.867,85 m€, resultando un incremento del coste previsto inicial del 37%.



# CÁMARA DE CUENTAS DE ANDALUCÍA

## RESUMEN DE INFORME

Además, la financiación de las obras de ampliación del Palacio de Exposiciones y Congresos una vez finalizado el proyecto en 2012, comprometida por parte del Ayuntamiento de Sevilla, así como la subrogación del Consorcio al préstamo financiero formalizado por EMVISESA, no se han producido a la fecha de realización de este informe, circunstancia que está provocando problemas de tesorería para la empresa municipal.

La cuenta de Pérdidas y Ganancias presenta en el ejercicio 2011 unos resultados positivos después de impuestos de 786,86 m€, beneficio que se ha reducido en un 50,09% con respecto al ejercicio anterior.

El motivo principal está en la reducción del importe neto de la cifra de negocios, por la disminución de las ventas de viviendas, ya que han supuesto una reducción de 23.821,73 m€ con respecto al ejercicio anterior.

Con la información que se incluye en las Cuentas Anuales no es posible determinar cuáles han sido los bienes que la empresa ha cedido el uso. Se hace necesario que las cuentas anuales de la Sociedad incluyan una información más amplia y detallada de los bienes cuyo uso esté cedido, a fin de que la imagen sea más completa y adecuada a la situación efectiva de la empresa.

Finalmente, en opinión de la Cámara de Cuentas de Andalucía, las cuentas anuales del ejercicio 2011 expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A., al 31 de diciembre de 2011, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo 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.

Asimismo, se han detectado incumplimientos de la normativa examinada que ya han sido descritos en los párrafos anteriores, destinados al análisis de regularidad económico-financiera.

**NOTA:** Los resúmenes se realizan para facilitar la labor de los medios de comunicación y contienen las principales conclusiones del informe. Sin embargo, para realizar un análisis completo de los trabajos de fiscalización de la Cámara de Cuentas es necesario conocer el texto completo del informe que se encuentra en [www.ccuentas.es](http://www.ccuentas.es).