

INTERVENCIÓN GENERAL

Ciudad Administrativa 9 de Octubre
Carrer de la Democràcia, 77, Edificio B2
46018 Valencia

Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (Evha)

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido
por la Intervención General de la Generalitat en
colaboración con la firma de auditoría
BDO Auditores, S.L.P.

Ejercicio 2019

PLAN DE AUDITORÍAS DEL SECTOR PÚBLICO 2020



Al Consejo de Dirección de ENTIDAD VALENCIANA DE VIVIENDA Y SUELO:

1.-Opinión

La Intervención General de la Generalitat, en uso de las competencias que le atribuye los artículos 92 y 119 y siguientes de la Ley 1/2015, de 6 de febrero, de Hacienda Pública, del Sector Público Instrumental y de Subvenciones, ha auditado las cuentas anuales de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (Evha) que comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio 2019, en colaboración con la firma de auditoría BDO Auditores, S.L.P en virtud del contrato CNMY16/INTGE/35, Lote 7 suscrito con la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico a propuesta de la Intervención General de la Generalitat y en el marco del Plan de Auditorías del Sector Público correspondiente al ejercicio 2020.

El presente informe tiene carácter definitivo. Los responsables de la entidad, en el plazo concedido al efecto por la Intervención General de la Generalitat, han presentado escrito indicando que no realizan alegaciones al informe provisional emitido con fecha 20 de julio de 2020.

En nuestra opinión basada en nuestra auditoría, excepto por los efectos y posibles efectos de las cuestiones descritas en la sección Fundamento de la opinión con salvedades de nuestro informe, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la entidad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, correspondientes al ejercicio 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.

2.- Fundamento de la opinión con salvedades

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente para el Sector Público en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales de nuestro informe.

Somos independientes de la entidad de conformidad con los requerimientos de ética y protección de la independencia que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales para el Sector Público en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas de dicho Sector Público.

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



El epígrafe de “Inversiones inmobiliarias” del balance de situación a 31 de diciembre de 2019 incluye viviendas destinadas a su explotación en régimen de arrendamiento que se encuentran actualmente en trámite de desalojo por estar ocupadas ilegalmente, siendo su valor neto contable a 31 de diciembre de 2019 de 11.706 miles de euros. Sin embargo, la Entidad no ha registrado deterioro de valor de dichos activos, ante la falta de una expectativa clara del momento en que dichas viviendas van a recuperarse y volver a generar flujos de efectivo futuros, así como de una estimación de las reparaciones necesarias para poner de nuevo las viviendas en condiciones de uso. El reconocimiento del correspondiente deterioro supondría la minoración del activo del balance y de los resultados del ejercicio por el importe que se estimara no recuperable.

A fecha de este informe la respuesta recibida de la Abogacía de la Generalitat Valenciana incluye los asuntos que ha considerado relevantes, pero solo a partir del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017. De las respuestas recibidas en ejercicios anteriores, se deduce la posible existencia de asuntos adicionales no mencionados en la respuesta de este ejercicio. Consecuentemente, no hemos podido completar todas las pruebas ni satisfacernos por otros procedimientos alternativos de auditoría para poder concluir sobre la razonabilidad de los saldos mantenidos en el epígrafe “Otras provisiones” del pasivo de balance de situación a 31 de diciembre de 2019. Por ello, no podemos determinar si existen importes que debieran reconocerse en la cuenta de resultados del ejercicio.

3.- Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.



Aspectos más relevantes de la auditoría	Respuesta de auditoría
<p data-bbox="231 309 742 338">Valoración de las inversiones inmobiliarias</p> <p data-bbox="231 383 778 696">La Entidad presenta en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del activo de su balance a 31 de diciembre de 2019, activos inmobiliarios por valor neto de 597.974 miles de euros, que se corresponden, en su mayoría, con terrenos y construcciones de viviendas de protección oficial principalmente destinados a su explotación en régimen de arrendamiento a terceros.</p> <p data-bbox="231 741 767 949">Al cierre del ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Entidad procede a estimar la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.</p> <p data-bbox="231 994 778 1095">El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.</p> <p data-bbox="231 1140 783 1637">En relación a los activos generadores de flujos de efectivo, el cálculo del deterioro de valor se ha realizado mediante comparación entre el valor neto contable registrado en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, considerando una renta permanente y actualizada a una tasa de descuento, para la cual se ha empleado el tipo de interés medio de la Deuda Pública del Estado al cierre del ejercicio. El importe a deteriorar es la diferencia entre el valor neto contable y el valor actual de los flujos de efectivo, siempre que este último sea menor al valor neto contable.</p> <p data-bbox="231 1682 788 1850">Tanto la magnitud de este epígrafe como las estimaciones sobre hechos futuros y juicios de valor que requiere su valoración, han dado lugar a considerar esta área como un aspecto relevante de nuestra auditoría.</p>	<p data-bbox="917 309 1337 409">En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido entre otros:</p> <ul data-bbox="917 454 1366 1682" style="list-style-type: none"><li data-bbox="917 454 1366 768">- Verificación del valor neto contable registrado en libros que, en el caso de las viviendas en régimen de protección oficial, debe ser el menor entre el valor máximo de venta (establecido en la normativa vigente en materia de viviendas de protección oficial) y el valor de mercado.<li data-bbox="917 813 1366 981">- Análisis mediante muestreo de los precios de mercado considerados por la Entidad, que han sido obtenidos de portales inmobiliarios.<li data-bbox="917 1025 1366 1160">- Comprobación para una muestra de activos del cálculo del valor actual de los flujos de efectivo futuros.<li data-bbox="917 1205 1366 1373">- Verificación de las rentas actualizadas en base a la legislación aplicable a las viviendas en régimen de protección oficial.<li data-bbox="917 1417 1366 1541">- Verificación de la tasa de descuento aplicada para el cálculo de la actualización de rentas.<li data-bbox="917 1585 1366 1682">- Evaluación de la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.



Aspectos más relevantes de la auditoría	Respuesta de auditoría
<p>Valoración de las existencias</p> <p>Las existencias de la Entidad detalladas en la nota 15 comprenden principalmente terrenos y construcciones terminadas y en curso en la Comunitat Valenciana, cuyo valor neto contable a 31 de diciembre de 2019 asciende a 81.618 miles de euros.</p> <p>La entidad, según se describe en la nota 4.8, valora las existencias al coste de adquisición, o al valor neto realizable (valor de mercado), el menor de los dos.</p> <p>Dicho valor neto realizable es calculado, bien en función de las valoraciones realizadas por expertos independientes, bien en base a valoraciones internas realizadas por arquitectos e ingenieros del Departamento de Planificación y Gestión Urbana de la Entidad.</p> <p>Al cierre del ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Entidad procede a estimar la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.</p> <p>Tanto la magnitud de este epígrafe como las estimaciones sobre hechos futuros y juicios de valor que requiere su valoración, han dado lugar a considerar esta área como un aspecto relevante de nuestra auditoría.</p>	<p>En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none">- Análisis, mediante muestreo, de los costes activados dentro del epígrafe de existencias.- Análisis de la razonabilidad de los criterios e hipótesis expuestos en los informes de valoración encargados por la entidad a expertos independientes e informes comerciales de valoración elaborados internamente por técnicos de la entidad, así como la comparación de los costes de producción con los precios de mercado.- Verificación de que la memoria adjunta incluye los desgloses de información requeridos por el marco de información financiera aplicable.

4.- Párrafos de énfasis

Llamamos la atención sobre lo indicado en la nota 2.a) en relación con la reformulación de las cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio 2019. Las cuentas anuales adjuntas se corresponden con las reformuladas el 10 de julio de 2020 y sustituyen íntegramente a las formuladas inicialmente por el Director General el 20 de mayo de 2020. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.



Llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 13 de la memoria adjunta, en la que se indica que la Entidad mantiene un saldo a cobrar con el Ayuntamiento de Valencia (Sector Grao), por obras de infraestructuras, que figura en el epígrafe de "Deudas comerciales no corrientes" del Balance de situación adjunto. Existe una incertidumbre respecto al calendario y condiciones de cobro de este saldo, que ascienden a 44.956 miles de euros, dado que su exigibilidad queda supeditada al desarrollo de futuras actuaciones urbanísticas en los términos acordados en el convenio suscrito en su momento con el mencionado Ayuntamiento. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 2d en relación con el principio de empresa en funcionamiento. Asimismo cabe señalar, tal y como se indica en la nota 1, que la Ley 21/2017, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat Valenciana, modifica en su artículo 52 el régimen jurídico y la denominación de la Entidad. En dicha ley se clarifica el objeto social de la Entidad a fin de adaptarlo a las modificaciones legislativas que se han ido produciendo y que se concretan en la cesión de la condición de administrador de infraestructuras ferroviarias a FGV; la creación de la Autoridad de Transportes Metropolitano de Valencia, que asumirá las competencias que EIGE ha asumido desde la extinción de la Agencia Valenciana de Movilidad; y la creación de la Agencia Valenciana de Seguridad y Respuesta a las Emergencias, que tendrá como objeto la gestión y comercialización de las redes y servicios de telecomunicaciones titularidad de la Generalitat que se determinen, entidad a la que se adscribirá el personal laboral de la red de difusión de Radiotelevisión Valenciana, S.A.U. y le corresponderá la gestión y custodia de dicha red, que ha venido asumiendo EVha. Adicionalmente en dicha ley también se establece que los recursos económicos de la Entidad estarán integrados, entre otros, de los que se obtenga por la gestión de la totalidad del patrimonio de promoción pública de vivienda y suelo perteneciente a la Generalitat Valenciana, que se le adscribe expresamente. Estas reestructuraciones iniciadas con la Ley 21/2017 han sido culminadas parcialmente en la actualidad.

Adicionalmente, resulta relevante lo indicado en la Nota 36 de la memoria adjunta, en relación con las medidas adoptadas por el Vicepresidente Segundo y Conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, como consecuencia del impacto económico y social del COVID-19. En este sentido, dado que los arrendatarios de viviendas tanto del parque público de la Generalitat, como de las viviendas propiedad de esta Entidad, cumplen todos ellos criterios de vulnerabilidad económica y social, encontrándose muchos en situación de exclusión social, se establece concederles una bonificación económica del 100% de la renta arrendaticia y, en consecuencia, exonerarles del pago para los meses de abril a agosto del ejercicio 2020, siendo el impacto global estimado en la cifra de negocios de la Entidad para el próximo ejercicio de 4.587,99 miles de euros.

La capacidad de la Entidad para obtener liquidez y generar recursos en el curso normal de sus operaciones viene fuertemente condicionada por la naturaleza de los bienes y derechos afectos a su actividad. En este contexto, en el presente ejercicio la entidad ha recibido 5,6 millones de la Generalitat para cubrir déficit de explotación, que han sido registrados como aportaciones de socios.

Las cuentas anuales adjuntas han sido preparadas de acuerdo con el principio de gestión continuada, ya que la Entidad considera que va a seguir contando con el apoyo financiero de la Generalitat Valenciana. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.



5.- Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad del órgano de gestión de la Entidad y no forman parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

6.- Responsabilidad del Director General de la entidad en relación con las cuentas anuales

El Director General de la entidad es responsable de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, y del resultado económico-patrimonial de la entidad y de la ejecución del presupuesto de la entidad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, el Director General de la entidad es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el órgano de gestión tiene la intención o la obligación legal de liquidar la entidad o de cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista.

7.- Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas para el Sector Público vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.



Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente para el Sector Público en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el órgano de gestión.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el órgano de gestión, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

BDO AUDITORES, S.L.P.

INTERVENCIÓN GENERAL DE LA GENERALITAT

Jesús Gil Ferrer
Socio

Ignacio Pérez López
Viceinterventor General de Control
Financiero y Auditorías

23 de julio de 2020