



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Conselleria d'Hisenda
i Model Econòmic

INTERVENCIÓ GENERAL

c/ De la Democràcia, 77.
Edificio B2 46018 VALENCIA

ENTIDAD VALENCIANA DE VIVIENDA Y SUELO

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

Ejercicio 2021

PLAN DE AUDITORÍAS DEL SECTOR PÚBLICO 2022



Al Consejo de Dirección de la ENTIDAD VALENCIANA DE VIVIENDA Y SUELO (EVHA):

1. Opinión modificada con salvedades.

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 reformuladas de la ENTIDAD VALENCIANA DE VIVIENDA Y SUELO 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 terminado el 31 de diciembre de 2021, en colaboración con la firma de auditoría GESEM AUDITORES Y CONSULTORES, S.L.P., en virtud del contrato CNMY21/INTGE/15-Lote 10, suscrito con la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico a propuesta de la Intervención General de la Generalitat en el marco del Plan de Auditorías del Sector Público correspondiente al ejercicio 2022.

El presente informe tiene **carácter definitivo**. El Director General de la Entidad en el plazo concedido al efecto por la Intervención General de la Generalitat, ha presentado escrito de alegaciones al citado informe. Habiendo sido objeto de examen las alegaciones presentadas, se han estimado parcialmente las mismas.

En nuestra opinión basada en nuestra auditoría, excepto por los posibles efectos de la cuestión descrita en la sección *Fundamento de la opinión con salvedades* de nuestro informe, las cuentas anuales reformuladas 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 2021, 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 (*que se identifica en la nota 2.a de la memoria*) 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 con salvedades.

El epígrafe de “Inversiones inmobiliarias” del balance a 31 de diciembre de 2021 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 2021 de 11.110 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. Esta salvedad se incluía en el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior.

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 relevancia 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.

Además de las cuestiones descritas en la sección de *Fundamentos de la opinión con salvedades* hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe:

Valoración de activos inmobiliarios.

El Activo del balance de la Entidad al 31 de diciembre de 2021 presenta saldos por activos inmobiliarios clasificados en los epígrafes de “Inversiones inmobiliarias” y de “Existencias” por importes de 597.364 miles de euros y de 71.190 miles de euros, respectivamente y que se corresponden en su mayoría con viviendas de protección oficial destinadas a su arrendamiento a largo plazo (Véanse notas 8 y 15 de la memoria). Tal y como se indica en la nota 4.3 y 4.8 de la memoria de las cuentas anuales, al cierre del ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Entidad realiza una evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro de los activos inmobiliarios. En este sentido, para 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, que se ha estimado igual al tipo de interés medio de la Deuda Pública del Estado al cierre del ejercicio. Para el caso de los inmuebles que figuran registrados en el



epígrafe de “Existencias” la estimación de los posibles deterioros se efectúa a partir de informes técnicos elaborados por el propio personal de la Entidad.

Teniendo en cuenta la significatividad de dichos epígrafes y que los métodos de valoración utilizados requieren de un alto nivel de juicio de valor, pues es necesario establecer hipótesis y estimaciones que afectan directamente a la valoración y que, ante cualquier modificación de las mismas se verían afectadas sensiblemente las conclusiones del resultado alcanzado, hemos considerado el proceso de valoración efectuado por la Entidad como un aspecto relevante de auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido en el entendimiento y evaluación de los controles establecidos por la Entidad en cuanto al proceso de valoración de los activos inmobiliarios. Para el caso de las viviendas en régimen de protección oficial, hemos verificado que el valor neto contable registrado en libros 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. Para una muestra de activos, hemos efectuado un recálculo del valor actual de los flujos de efectivo descontados, teniendo en cuenta si las rentas actualizadas se corresponden con las establecidas por la normativa de aplicación, y si la tasa de descuento aplicada es la establecida por la Entidad en sus hipótesis de partida. Hemos analizado, mediante documentación soporte, los movimientos más significativos producidos en los epígrafes de “Existencias” y de “Inversiones inmobiliarias”. Respecto de los informes de valoración realizados por el personal técnico de la Entidad para los inmuebles que figuran registrados en el epígrafe de “Existencias”, para una muestra hemos obtenido la información necesaria con el objeto de evaluar, con el apoyo de nuestro especialista inmobiliario, la razonabilidad de la metodología e hipótesis que se han utilizado. Por último, hemos evaluado si la información y desglose incluido en las cuentas anuales se corresponden con los exigidos en el marco normativo de información financiera de aplicación.

4. Párrafos de énfasis

Llamamos la atención sobre lo indicado en la nota 2.a) de la memoria en relación con la reformulación de las cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio 2021. Las cuentas anuales adjuntas se corresponden con las reformuladas el 17 de junio de 2022 y sustituyen íntegramente a las formuladas inicialmente por el Director General de la Entidad el 28 de marzo de 2022. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 13 de la memoria, en la que se indica que la Entidad mantiene un saldo a cobrar con el Ayuntamiento de Valencia, por obras de infraestructuras de acceso y conexión viaria de la ciudad, que figura registrado en el epígrafe de “Deudas comerciales no corrientes” del Balance de situación. Existe una incertidumbre respecto al calendario y condiciones de cobro de este saldo, que al cierre del ejercicio asciende a 43.042 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 a lo señalado en la nota 2.d) de la memoria de las cuentas anuales, en la que se señala que los fondos propios de la Entidad a fecha 31 de diciembre de 2021 ascienden a 39.685 miles de euros negativos y que su patrimonio neto totaliza 442.395 miles de euros. De igual forma, se indica que cuenta con el apoyo financiero de la Generalitat Valenciana y, en este contexto, en el presente ejercicio la Entidad ha recibido 10.452 miles de euros para financiar sus gastos de explotación y que han sido registrados como aportaciones de socios en el patrimonio neto del balance al cierre del ejercicio (ver nota 17 de la memoria). Las cuentas anuales del ejercicio 2021 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. Otras cuestiones

Las cuentas anuales de la Entidad, correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020 fueron auditadas por otro auditor que expresó una opinión modificada con salvedades sobre dichas cuentas anuales el 16 de junio de 2021.

6. Otra información: Informe de gestión.

La otra información comprende el Informe de gestión del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad del Director General de la Entidad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre la otra información. Nuestra responsabilidad sobre la otra información, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la otra información 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 con respecto a la otra información consiste en evaluar e informar de si su contenido y presentación 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, no tenemos nada que informar respecto a la otra información. La información que contiene concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación



7. Responsabilidad del Director General de la Entidad en relación con las cuentas anuales

El Director General 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, 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 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 Consejo de Dirección tiene la intención o la obligación legal de liquidar la Entidad o de cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista.

8. 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 Director General, 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.

GESEM AUDITORES
Y CONSULTORES, S.L.P.

INTERVENCIÓN GENERAL DE LA GENERALITAT

SOCIO AUDITOR

VICEINTERVENTOR GENERAL DE CONTROL
FINANCIERO Y AUDITORIAS