



**GENERALITAT  
VALENCIANA**

**Conselleria d'Hisenda  
i Model Econòmic**

INTERVENCIÓN GENERAL

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

Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo

Informe de Auditoría de Regularidad contable  
Ejercicio 2018

PLAN DE AUDITORÍAS DEL SECTOR PÚBLICO 2019



## 1. INTRODUCCIÓN.

La Intervención General de la Generalitat en uso de las competencias que le atribuye el Capítulo IV del Título VI de la Ley 1/2015, de 6 de febrero, de Hacienda Pública, del Sector Público Instrumental y de Subvenciones, ha realizado trabajos de revisión y verificación de las cuentas anuales que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria de Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, correspondientes al ejercicio 2018, 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 2019.

Como resultado de los trabajos de control, realizados en base a las Normas de Auditoría del Sector Público, Normas Técnicas de Auditoría e Instrucciones dictadas por la Intervención General de la Generalitat, con fecha 12 de junio de 2019, se emite informe de auditoría pública de regularidad contable con carácter provisional. 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, procede estimar parcialmente las mismas y emitir el presente informe que tiene el carácter de definitivo.

## 2. CONSIDERACIONES GENERALES.

Denominación completa del ente auditado	ENTIDAD VALENCIANA DE VIVIENDA Y SUELO
Tipo de ente (artículo 2.3 Ley 1/2015)	Organismo público de la Generalitat
Clasificación dentro del sector público (artículo 3 Ley 1/2015)	Sector Público Empresarial y Fundacional - Entidad Pública Empresarial de la Generalitat
Conselleria de adscripción	Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio
Código de identificación orgánica en Presupuesto Generalitat	057
Norma de creación	<p>La Ley 16/2003 de 17 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat Valenciana, creó en su art. 72 el Ente Gestor de la Red de Transporte de la Generalitat Valenciana.</p> <p>Por medio de la Ley 12/2004, de 27 de diciembre de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat Valenciana, se modificó el nombre y objeto del Ente Gestor de la Red de Transporte que pasa a denominarse "Ente Gestor de la Red de Transporte y de Puertos de la Generalitat".</p> <p>El Decreto Ley 7/2012 de 19 de Octubre del Consell, sobre medidas de Reestructuración y Racionalización del Sector Público Empresarial y Fundacional de la Generalitat, y posteriormente la Ley 1/2013, de 21 de mayo, de Medidas de Reestructuración y Racionalización del Sector Público Empresarial y Fundacional de la Generalitat, modificó la denominación y fines del Ente Gestor de Transportes y Puertos, que pasó a denominarse ENTIDAD DE INFRAESTRUCTURAS DE LA GENERALITAT, asumiendo los ámbitos competenciales de la sociedad Instituto Valenciano de Vivienda, S.A.</p> <p>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 de Infraestructuras de la Generalitat (EIGE), que pasa a denominarse Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVha).</p>
Estatutos y/o normativa reguladora de su organización y funcionamiento	Decreto 6/2013, de 4 de enero, del Consell



Objeto / fines institucionales	De conformidad con lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 21/2017, por el que se modifica el artículo 72 de la Ley 16/2003, los fines de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, son la promoción, construcción y gestión de suelo, infraestructuras, equipamientos y edificaciones de viviendas, así como la gestión, explotación y mantenimiento de las mismas y de aquellas otras ya existentes respecto de las cuales les sean atribuidas estas funciones, sean de su titularidad o le sean adscritas.
Nivel de participación de la Generalitat en el capital social o patrimonio fundacional	La Entidad pertenece al 100% a la Generalitat Valenciana.
Régimen presupuestario (artículo 4 Ley 1/2015)	Tal y como establece el artículo 4.1 de la Ley 1/2015, de 6 de febrero, el presupuesto de gastos de las entidades integradas en el sector público empresarial y fundacional tendrá carácter estimativo y no vinculante, salvo las dotaciones consignadas en el capítulo destinado a gastos de personal que tendrán carácter limitativo y vinculante por su cuantía total.
Normativa contable de aplicación (plan contable)	Tal y como se indica en la nota 2.a) de la memoria adjunta, las cuentas anuales de la entidad, se han elaborado a partir de los registros contables de la Entidad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias (en los casos en que proceda) y lo establecido en la Orden EHA/733/2010, por la que se aprueban aspectos contables de empresas públicas, así como la normativa contable emitida posteriormente que le es de aplicación.
Responsable de la formulación de las cuentas anuales	La Directora General de la Entidad, D <sup>a</sup> . Laura Soto Francés.
Órgano que aprueba las cuentas anuales	El Consejo de Dirección.
Tipo de poder adjudicador a efectos de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre	Poder adjudicador distinto de AAPP.
Órgano de contratación de la entidad	Presidencia de la Entidad Sra. Maria José Salvador Rubert, Consellera de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.
Delegaciones conferidas por el órgano de contratación	Delegación a favor de la Directora General para contratos de importe hasta 150.000,00.-€ y a partir de ese importe, delegación a favor de la Vicepresidenta de la Entidad.
Medio propio instrumental de la Generalitat	Sí. El art. 26 de la Ley 1/2013, de 21 de mayo, de la Generalitat, de Medidas de Reestructuración y Racionalización del Sector Público empresarial y Fundacional de la Generalitat modifica el art. 72 de la Ley 16/2003, de 17 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat, de creación del Ente Gestor de Transportes y Puertos (GTP), y reconoce expresamente el carácter de EIGE (actualmente EVha) como medio propio de la Generalitat.



### 3. OBJETIVO Y ALCANCE DEL TRABAJO: RESPONSABILIDAD DE LOS AUDITORES.

Nuestra responsabilidad es emitir una opinión sobre si las cuentas anuales adjuntas expresan la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y los resultados de la entidad basada en el trabajo realizado de acuerdo con las Normas de Auditoría del Sector Público, Normas Técnicas de Auditoría e Instrucciones dictadas por la Intervención General de la Generalitat. Dichas normas exigen que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable, aunque no absoluta, de que las cuentas anuales están libres de incorrección material.

Este trabajo conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia adecuada y suficiente sobre los importes y la información recogida 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. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por parte del gestor 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 control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de los criterios contables y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por el gestor, así como la evaluación de la presentación global de las cuentas anuales.

Debido a los hechos descritos en el apartado de “Fundamentos de la denegación de opinión”, no hemos podido obtener evidencia de auditoría que proporcione una base suficiente y adecuada para expresar una opinión de auditoría.

### 4. RESULTADOS DEL TRABAJO: FUNDAMENTOS DE LA DENEGACIÓN DE OPINIÓN.

La Entidad tiene registradas en inmovilizado en curso unas instalaciones técnicas portuarias por un valor neto contable de 11.977 miles de euros. A la fecha de este informe no disponemos de información que permita concluir sobre la recuperabilidad de dichas inversiones, puesto que no hay planes concretos sobre la finalización de las mismas, ni valoraciones actualizadas de las inversiones realizadas. La falta de una expectativa cierta de valor recuperable hace que no podamos determinar las posibles minusvalías, si las hubiera, y, con ello, el ajuste por deterioro de valor de este activo.

La Entidad tiene registrado en existencias un edificio en curso por un valor neto contable de 5.535 miles de euros, siendo su intención la venta en el estado actual del mismo. Tal y como recogen las normas de valoración aplicables, las existencias deben registrarse al valor de coste o al valor de mercado, si éste fuere inferior. La falta de una expectativa cierta de valor recuperable hace que no podamos determinar las posibles minusvalías, si las hubiera, y, con ello, el ajuste por deterioro de valor de este activo.



La Entidad mantiene saldos significativos con partes vinculadas registrados en los epígrafes de “Clientes Empresas del Grupo y Asociadas” y “Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas a Corto Plazo”, tal y como se detalla en la nota 31 de la memoria adjunta. Dichos saldos se han venido acumulando a lo largo de varios ejercicios poniéndose de manifiesto de forma recurrente diferencias no conciliadas que afectan al saldo pendiente de cobro por importe de 31.683 miles de euros y a determinados saldos acreedores comprendidos en el citado epígrafe del pasivo corriente del balance por un importe total de 12.117 miles de euros. La Entidad inició en ejercicios anteriores un proceso de conciliación y compensación de dichos saldos que no ha sido concluido a la fecha de este informe, por lo que no hemos podido verificar la razonabilidad de los mismos al 31 de diciembre de 2018 y, en consecuencia, su posible efecto sobre las cuentas anuales adjuntas.

A la fecha de este informe no hemos recibido respuestas a nuestra solicitud de confirmación, directa y por escrito, de una selección de clientes cuyo importe total al 31 de diciembre de 2018 ascendía a 406 miles de euros. Por ello, 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 con deudores comerciales.

A la fecha de este informe no hemos recibido respuestas a nuestra solicitud de confirmación, directa y por escrito, de una selección de acreedores cuyo importe total al 31 de diciembre de 2018 ascendía a 5.524 miles de euros. Por ello, 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 con acreedores comerciales.

Tal y como se indica en la nota 13 de la memoria adjunta, 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 45.945 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. Por tanto desconocemos el desenlace final de este convenio y sus posibles efectos en las cuentas anuales adjuntas.

Tal y como se señala en la Nota 15f de la memoria adjunta, en relación con la actuación urbanística citada en dicha nota, en caso de que existiesen solicitudes de ejecución de la sentencia podrían derivarse pasivos adicionales a los registrados en las cuentas anuales. Desconocemos el efecto, si lo hubiera, que dichos pasivos pudieran tener sobre las cuentas anuales adjuntas.

Tal y como se indica en la nota 32 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, la Ley 21/2017, de 28 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat, modificó el régimen jurídico y la denominación de la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat (EIGE) que pasó a denominarse Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo y se le adscribió expresamente la totalidad del patrimonio de promoción pública de vivienda y suelo perteneciente a la Generalitat Valenciana, constituido por las viviendas, locales comerciales, terrenos y demás edificaciones complementarias pertenecientes al mismo.



Esta adscripción ha provocado que durante el ejercicio 2018 la Entidad reconociera en su balance de situación un mayor importe en los epígrafes de “Inversiones Inmobiliarias”, “Inversiones Financieras a largo plazo” y “Clientes por ventas y prestación de servicios”, por importes de aproximadamente 462.380 miles de euros, 21.959 miles de euros y 1.177 miles de euros respectivamente, con abono a los epígrafes de “Patrimonio neto” y “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a corto plazo” por importe de 478.654 miles de euros y 6.863 miles de euros respectivamente.

Dichos importes han sido obtenidos basándose en información auxiliar, que no tenía utilidad contable hasta la fecha, y que venía siendo utilizada por la Entidad para la gestión, por cuenta de la Generalitat, de dicho patrimonio de promoción pública ahora adscrito y que mantiene información referida a más de 41 mil inmuebles, de los que más de 24 mil ya habrían sido escriturados y más de 17 mil estarían en diversos estadios de gestión, en función de la normativa aplicable.

La Entidad no ha podido realizar un estudio individualizado de los diversos bienes que componen este Patrimonio adscrito ni de las diversas situaciones jurídicas que de su gestión se derivan, registrando los mismos en función de los valores que se mantenían en dichos registros auxiliares y, para los casos en que debían valorarse como inversiones inmobiliarias, aplicando la legislación vigente relativa al patrimonio de promoción pública.

Asimismo, y como consecuencia de este cambio regulatorio y el correspondiente registro de estos activos, la Entidad ha procedido a registrar en sus cuentas anuales los ingresos y gastos derivados de dicha gestión, tal y como se indica en la nota 32 de las cuentas anuales adjuntas, produciendo un efecto positivo en el resultado total del ejercicio de aproximadamente 4.492 miles de euros, según el siguiente detalle:

	<u>Miles de euros</u>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>	
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>5.751,71</b>
Prestaciones de servicios	5.751,71
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>22,65</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	22,65
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>(3.826,97)</b>
Servicios exteriores	(572,90)
Tributos	(1.560,85)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(1.693,22)
<b>Amortización del Inmovilizado</b>	<b>(13.606,15)</b>
<b>Imputación de subvenciones de Inmovilizado no financiero y otras</b>	<b>16.483,33</b>
<b>Otros resultados</b>	<b>(23,37)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>4.801,20</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de Instrumentos financieros</b>	<b>(309,02)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(309,02)</b>
<b>RESULTADO TOTAL</b>	<b>4.492,18</b>



De acuerdo con la información descrita en los párrafos anteriores, y, en base a la información existente en la actualidad, no podemos concluir sobre el adecuado registro de los bienes anteriormente comentados, ni su efecto en el resultado del ejercicio, ni sobre el efecto que su adscripción pudiera tener sobre las cuentas anuales de la Entidad.

La propia Ley 21/2017, de 28 de diciembre, establece que, los recursos económicos de la Entidad estarán constituidos, entre otros, por los ingresos que se obtengan tanto por la gestión de su patrimonio propio como por la gestión de la totalidad del patrimonio de promoción pública de vivienda y suelo perteneciente a la Generalitat Valenciana que se le adscribe en la misma disposición legal, tal y como se indica en la nota 2.h) "Cambios de criterios contables" de las cuentas anuales adjuntas, entendiéndose la Entidad que la aplicación de dicha norma provoca un cambio de criterio contable.

Como consecuencia de esta interpretación la Entidad ha procedido a reexpresar las cuentas anuales del ejercicio anterior, con el efecto que muestran en dicha nota, y que se detalla a continuación:

Concepto	Importe (Euros)
Clientes, empresas del Grupo y Asociadas	(41.531)
Deudas con empresas del Grupo y Asociadas a corto plazo	35.257
Reservas	(6.274)

Sin embargo, la aplicación de dicha nueva normativa, entendemos no implica un cambio de criterio contable, por cuanto, la aplicación de la misma debe entenderse como la consecuencia económica de la gestión de un nuevo patrimonio que con carácter previo no mantenía en sus cuentas anuales por no constar adscripción explícita del mismo, por lo que el efecto calculado por la Entidad debería revertirse, volviendo a registrar las cuentas a cobrar y a pagar a empresas del Grupo eliminadas, con su correspondiente incremento en el patrimonio neto de la Entidad.

## 5. OPINIÓN.

No expresamos una opinión sobre las cuentas anuales de la Entidad adjuntas. Debido al efecto muy significativo de las cuestiones descritas en la sección Fundamentos de la denegación de opinión de nuestro informe, no hemos podido obtener evidencia de auditoría que proporcione una base suficiente y adecuada para expresar una opinión de auditoría sobre estas cuentas anuales.

## 6. ASUNTOS DESTACABLES QUE NO AFECTAN A LA 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 no han sido culminadas en la actualidad. 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 7,1 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.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2018 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la entidad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Entidad.

BDO AUDITORES, S.L.P.

INTERVENCIÓN GENERAL DE LA GENERALITAT

---

Jesús Gil Ferrer  
Socio

---

Ignacio Pérez López  
Vice Interventor General de  
Control Financiero y Auditorías

26 de junio de 2019