



**GENERALITAT  
VALENCIANA**

Conselleria d'Hisenda  
i Model Econòmic

INTERVENCIÓN GENERAL

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

Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo  
(antes Entidad de Infraestructuras de la Generalitat)

Informe de Auditoría de Regularidad contable  
Ejercicio 2017

PLAN DE AUDITORÍAS DEL SECTOR PÚBLICO 2018



## 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 2017, 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 (antes Entidad de Infraestructuras de la Generalitat), correspondientes al ejercicio 2017, 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 Auditorias del Sector Público correspondiente al ejercicio 2018.

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 2018, 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.

Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVha) es una Entidad Pública Empresarial de la Generalitat que se integra en el sector público empresarial y fundacional que establece el art.3 de la Ley 1/2015, de 6 de febrero, de la Generalitat, de Hacienda Pública, del Sector Público Instrumental y de Subvenciones, cuyo código de identificación orgánica en el Presupuesto de la Generalitat es el 00057 y que está adscrito a la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.

La Entidad pertenece al 100% a la Generalitat Valenciana.

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.

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.



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.

La Directora General de la Entidad al 31 de diciembre de 2017 es Helena Beunza Ibáñez.

El responsable de la formulación de las cuentas anuales es la Directora General de la Entidad y el Consejo de Dirección es el órgano responsable de su aprobación.

Las cuentas anuales a las que se refiere el presente informe fueron formuladas por la Directora General de la entidad el 28 de marzo de 2018 y fueron puestas a disposición de la Intervención General de la Generalitat el 11 de abril de 2018.

### 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.

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



#### 4. RESULTADOS DEL TRABAJO: FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN FAVORABLE CON SALVEDADES.

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 73.677 miles de euros y a determinados saldos acreedores comprendidos en el citado epígrafe del pasivo corriente del balance por un importe total de 47.305 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 2017 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 acreedores cuyo importe total al 31 de diciembre de 2017 ascendía a 1.866 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.

#### 5. OPINIÓN.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de los hechos descritos en el apartado "Resultados del trabajo: Fundamento de la opinión favorable con salvedades", las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Entidad de Infraestructuras de la Generalitat (EIGE) a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y 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.



## 6. ASUNTOS DESTACABLES QUE NO AFECTAN A LA 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 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. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 15f de la memoria adjunta, donde se indica que existe sentencia de los tribunales, que está pendiente de ejecución, en relación con la actuación urbanística citada en dicha nota. Desconocemos el efecto, si lo hubiera, que la ejecución de la misma pudiera tener sobre las cuentas anuales adjuntas. 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 las notas 1f y 33, 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 EIGE. 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.

En este contexto, en el presente ejercicio la entidad ha recibido 4,5 millones de la Generalitat para cubrir déficit de explotación, que han sido registrados como aportaciones de socios, si bien el impacto de la cesión de activos y pasivos vinculados a la actividad ferroviaria supuso una reducción del Patrimonio Neto de la Entidad de, aproximadamente, 517 millones de euros en el ejercicio 2016, con lo que los fondos propios de EIGE al 31 de diciembre de 2017 ascienden a 8 miles de euros.



A este importante desequilibrio patrimonial de la Entidad hay que añadir los graves problemas de falta de liquidez que arrastra, presentando un plazo medio de pago a proveedores muy superior al legalmente establecido. 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. No obstante lo anterior, 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 y que la adscripción de la totalidad del patrimonio de promoción pública de vivienda y suelo perteneciente a la Generalitat Valenciana le permitirá obtener recursos económicos para mejorar esta situación. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2017 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 2017. 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

25 de junio de 2018