



MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCIÓN PÚBLICA

INTERVENCIÓN GENERAL DE LA  
ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

**AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES  
CONSOLIDADAS  
SEPES - ENTIDAD PÚBLICA  
EMPRESARIAL DE SUELO (GRUPO  
CONSOLIDADO)  
Plan de Auditoría 2023  
Ejercicio 2022  
Código AUDInet 2023/655  
DIVISIÓN DE AUDITORÍA PÚBLICA  
I**



## ÍNDICE

I. OPINIÓN

II. FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN

III. CUESTIONES CLAVE DE LA AUDITORÍA

IV. OTRA INFORMACIÓN

V. RESPONSABILIDAD DEL ÓRGANO DE GESTIÓN EN RELACIÓN CON LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

VI. RESPONSABILIDADES DEL AUDITOR EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS



# INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR LA INTERVENCIÓN GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO (IGAE)

Al Presidente de SEPES Entidad Pública Empresarial del Suelo

## Opinión

La Intervención General de la Administración del Estado, en uso de las competencias que le atribuye el artículo 168 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, ha auditado las cuentas anuales consolidadas de SEPES Entidad Pública Empresarial del Suelo y sus sociedades dependientes (en adelante, Grupo SEPES), que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en el informe de los otros auditores, identificados en las notas 1.2 y 2 de la memoria, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del grupo, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación, que se identifica en las notas 3 y 4 de la memoria y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

## Fundamento de la opinión

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 consolidadas de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo SEPES de conformidad con los requerimientos de ética y protección de la independencia que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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.

## Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, basado en nuestra auditoría y en el informe de los otros auditores, identificados en las notas 1.2 y 2 de la memoria adjunta, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.



## Registro de los importes recibidos en el marco del Plan de Viviendas para el Alquiler Asequible

En el ejercicio 2022, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) y SEPES han suscrito el convenio por el que se establece el marco de colaboración entre ambas instituciones para la ejecución de parte del Plan de Viviendas para el Alquiler Asequible (PVAA). Al cierre del ejercicio, SEPES había recibido del MITMA un importe total de 361.627.068 euros para financiar las actuaciones encargadas a la entidad en virtud del mencionado convenio, si bien es previsible la aportación de financiación adicional en ejercicios futuros. Esta cuestión se trata en las notas 25 y 26.A de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo SEPES.

La ejecución de las actuaciones encargadas a SEPES en el marco del PVAA constituye una línea principal de la actividad de la entidad para los próximos ejercicios. Además, dicha ejecución tiene efectos relevantes en diversos epígrafes y partidas de las cuentas anuales consolidadas del Grupo SEPES. Por ello, la comprensión de la transacción es esencial para comprender la actividad del Grupo, así como sus estados financieros.

Por otra parte, el convenio suscrito entre MITMA y SEPES configura un negocio jurídico inusual y atípico, por lo que resulta elevadamente complejo determinar cuál es su naturaleza, incluyendo sus efectos fiscales. Ello, a su vez, ha dificultado la formación de nuestro juicio como auditores.

Esta cuestión ha requerido reiteradas comunicaciones con la entidad, y también ha sido preciso consultar a personas ajenas al equipo auditor.

En relación con esta cuestión hemos aplicado procedimientos de auditoría sustantivos. Han consistido, esencialmente, en el análisis de detalle del convenio, y de las condiciones y obligaciones establecidas para cada una de las partes. Para ello, también hemos realizado indagaciones ante el personal de la entidad, así como las consultas externas que hemos considerado necesarias.

Los resultados de los procedimientos empleados nos han dado la evidencia suficiente y adecuada para considerar que nuestra conclusión de este hecho como cuestión clave es lo adecuado.

### **Otra información**

La Otra información consiste en el informe de gestión consolidado y en el informe consolidado del grupo sobre el cumplimiento de las obligaciones de carácter económico-financiero que asumen las entidades del sector público estatal sometidas al Plan General de Contabilidad de la empresa española y sus adaptaciones como consecuencia de su pertenencia al Sector Público, cuya formulación es responsabilidad del órgano de gestión de la entidad dominante y no forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas, a partir del conocimiento del grupo 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 de esta Otra Información 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. Esta concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio auditado y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

### **Responsabilidad del órgano de gestión en relación con las cuentas anuales consolidadas**

El Presidente de SEPES es responsable de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del grupo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, el Presidente es responsable de la valoración de la capacidad del grupo 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 el grupo o de cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista.

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas**

Nuestro trabajo no incluyó la auditoría de las cuentas anuales de las sociedades participadas de SEPES. El detalle de dichas sociedades, con indicación de su actividad, porcentaje de participación y el valor de la misma, se detalla en las notas 1.2 y 2 de la memoria adjunta, para sociedades participadas y asociadas, respectivamente. Las mencionadas cuentas anuales han sido auditadas por otros auditores, que igualmente se identifican en las notas 1.2 y 2 de la memoria, y nuestra opinión expresada en este informe sobre las cuentas anuales consolidadas se basa, en lo relativo a las participaciones indicadas, únicamente en el informe de los otros auditores.

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas.

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 consolidadas, 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 del grupo.
- 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 sí es adecuada la utilización, por el órgano de gestión de la entidad auditada 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 del grupo 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 consolidadas 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 el grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con la Dirección del Grupo SEPES en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la Dirección del Grupo, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales lo reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

El presente informe de auditoría ha sido firmado electrónicamente a través de la aplicación CICEP.red de la Intervención General de la Administración del Estado, por la Directora de la Auditoría y por la Jefa de División de Auditoría Pública I de la Oficina Nacional de Auditoría, en Madrid, a 29 de junio de 2023.