



AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Grupo Entidad Pública Empresarial del Suelo

Plan de Auditoría 2019

Código AUDInet 2019/420

Oficina Nacional de Auditoría



ÍNDICE

	<u>Página</u>
I. INTRODUCCIÓN	1
II. OBJETIVO Y ALCANCE DEL TRABAJO: RESPONSABILIDAD DE LOS AUDITORES	2
III. RESULTADOS DEL TRABAJO. FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN	
FAVORABLE CON SALVEDADES	3
IV. OPINIÓN	4
V. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS	4



I. INTRODUCCIÓN

La Intervención General de la Administración del Estado, a través de la Oficina Nacional de Auditoría en uso de las competencias que le atribuye el artículo 168 de la Ley General Presupuestaria ha auditado las cuentas anuales consolidadas de SEPES y sociedades dependientes, que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2018, 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 correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

El Director General de la Entidad Pública Empresarial del Suelo (SEPES) ha remitido las cuentas formuladas por el Presidente de la entidad y del grupo, responsable de la formulación de las cuentas anuales consolidadas de acuerdo con el marco de información financiera que se detalla en la nota 3 de la memoria adjunta y, en particular, de acuerdo con los principios y criterios contables. Asimismo, es responsable del control interno que considere necesario para permitir que la preparación de las citadas cuentas anuales esté libre de incorrección material.

Las cuentas anuales a las que se refiere el presente informe fueron formuladas por el Presidente y fueron puestas a disposición de la Oficina Nacional de Auditoría por el Director General el 26 de julio de 2019 a través de la aplicación Cicep.Red.

SEPES inicialmente formuló sus cuentas anuales el 18 de marzo de 2019 y se pusieron a disposición de la Oficina Nacional de Auditoría el mismo día. Dichas cuentas fueron modificadas en la fecha indicada en el párrafo anterior.

La información relativa a las cuentas anuales queda contenida en el fichero GC0047_2018_F_190726_122114_Cuentas.zip cuyo resumen electrónico se corresponde con D11AFE5ECD2753C2E6144B18BBEE8F7886C5E49A06B0AC91E91268C7749A2ED0 y está depositado en la aplicación CICEP.Red de la Intervención General de la Administración del Estado.

II. OBJETIVO Y ALCANCE DEL TRABAJO: RESPONSABILIDAD DE LOS AUDITORES

Nuestra responsabilidad es emitir una opinión sobre si las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan la imagen fiel, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las Normas de Auditoría del Sector Público. 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.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia adecuada y suficiente sobre los importes y la información recogida en las cuentas anuales consolidadas. 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 consolidadas, 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 consolidadas.

Nuestro trabajo no incluyó la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2018 de las sociedades participadas por SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo y cuyos datos sobre el valor neto contable y porcentaje de participación se detallan en las notas 1 y 2 de la memoria consolidada. Las cuentas anuales de estas sociedades participadas han sido auditadas por otros auditores, tal y como se señala en dichas notas 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 dichos auditores.

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

III. RESULTADOS DEL TRABAJO. FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN: FAVORABLE CON SALVEDADES

III.1 Limitación al alcance

Entre las existencias del activo del balance de SEPES, se incluye un importe de 382.826,21 miles de euros de productos en curso (actuaciones en desarrollo) que, conforme al detalle recogido en la nota 11 “Existencias” de la Memoria, resulta de minorar el saldo de 529.808,57 miles de euros de los terrenos no totalmente urbanizados que, por tanto, no están en venta, en 146.982,36 miles de euros (28% del saldo) en concepto de deterioro.

SEPES registró dicho deterioro como consecuencia de los estudios internos realizados por técnicos de la compañía contrastados con las valoraciones realizadas en 2013 por una empresa de tasación independiente. En los ejercicios posteriores no se han realizado nuevas tasaciones ni revisado las de entonces para confirmar que siguen siendo válidas.

Dado el tiempo transcurrido desde las valoraciones realizadas desde 2013 y los cambios producidos en el mercado inmobiliario que además han podido afectar de manera diversa a las distintas actuaciones en desarrollo, no nos es posible verificar y por tanto pronunciarnos sobre la razonabilidad del deterioro contabilizado a fin de 2018. SEPES ha iniciado en julio de 2019 los procedimientos necesarios para actualizar las valoraciones de las mismas.

IV. OPINIÓN

En nuestra opinión, , excepto por el efecto del hecho (limitación al alcance) descrito en el apartado III “Resultados del trabajo: Fundamento de la opinión favorable con salvedades”, las cuentas consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo Entidad Pública Empresarial del Suelo a 31 de diciembre de 2018, 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.

V. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

La Entidad ha elaborado un Informe de Gestión consolidado que contiene las explicaciones que se consideran oportunas respecto a la situación y evolución de SEPES y sus sociedades dependientes y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Asimismo, de conformidad con lo previsto en el artículo 129.3 de la Ley General Presupuestaria SEPES tiene que presentar junto con las cuentas anuales consolidadas, un informe relativo al cumplimiento de las obligaciones de carácter económico-financiero que asume como consecuencia de su pertenencia al sector público.

Nuestro trabajo se ha limitado a verificar que se ha elaborado de acuerdo con su normativa reguladora y que la información contable que contiene concuerda con la de las cuentas anuales auditadas.

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 Jefe de División IV de la Oficina Nacional de Auditoría el 9 de agosto de 2019.