



MINISTERIO  
DE HACIENDA

INTERVENCIÓN GENERAL DE LA  
ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

**AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES**  
**SEPES Entidad Pública Empresarial del Suelo**  
**Plan de Auditoría 2019**  
**Código AUDInet 2019/419**  
**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 de 2018 que comprenden el balance de situación a 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 correspondiente al ejercicio anual 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, responsable de la formulación de las cuentas anuales de la entidad de acuerdo con el marco de información financiera que se detalla en la nota 2 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 NF0047\_2018\_F\_190726\_121554\_Cuentas.zip cuyo resumen electrónico se corresponde con 4AE013F156F09409AB431F37655F644173FA16D28A86D71B367ADFBE630485F4 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 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. 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.

### **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 anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de SEPES, Entidad Pública Empresarial del Suelo, 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 que contiene las explicaciones que se consideran oportunas respecto a la situación y evolución de SEPES 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, 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.