



MINISTERIO  
DE HACIENDA

INTERVENCIÓN GENERAL DE LA  
ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

**AUDITORÍA DE CUENTAS INDIVIDUALES**  
**Entidad Empresarial del Suelo (SEPES)**  
**Ejercicio 2019**  
**Plan de Auditoría 2020**  
**Código AUDInet 2020/1023**  
**Oficina Nacional de Auditoría**



## ÍNDICE

	<u>Página</u>
I. OPINIÓN .....	1
II. FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN .....	1
III. CUESTIONES CLAVE DE LA AUDITORÍA.....	2
IV. OTRAS CUESTIONES: CAMBIO DEL SENTIDO DE LA OPINIÓN RESPECTO AL EJERCICIO ANTERIOR .....	5
V. OTRA INFORMACIÓN .....	5
VI. RESPONSABILIDAD DE LOS GESTORES DE SEPES EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LAS CUENTAS ANUALES.....	6
VII. RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LAS CUENTAS ANUALES.....	7



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

AL PRESIDENTE DE SEPES.

### I. Opinión Favorable.

La Intervención General de la Administración del Estado, en uso de las competencias que le atribuye el artículo 168 de la Ley General Presupuestaria, ha auditado las cuentas anuales individuales de SEPES, que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, 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 terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de SEPES a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo 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 nota 2 y 4 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### II. 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* de nuestro informe.

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



### III. Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

#### 1.- Existencias, variación en el ejercicio, estimación del deterioro (Notas 2 apartados 4 y 7, Nota 3, Nota 4.g y q y nota 11 de la memoria)

La rúbrica de existencias recoge las actuaciones en curso y terminadas en que se concreta la actividad inmobiliaria de SEPES. Es la principal partida del activo. A fin de 2019, su importe asciende, aproximadamente, a 774,6<sup>1</sup> millones de euros del total balance que suma 1.060 millones de euros, con la composición y evolución durante el ejercicio 2019 que muestra la nota 11 de la memoria.

Las existencias se valoran (nota 4.g de la memoria) al coste de producción (precio del suelo e impuestos no recuperables más el de las inversiones realizadas sobre el mismo) o al valor de mercado si este último fuera inferior, dotándose, en tal caso, el pertinente deterioro.

Normalmente, SEPES adquiere terrenos no urbanizados que urbaniza y parcela, destinándose a la venta las parcelas y naveas resultantes. Las promociones abarcan varios ejercicios económicos y cabe la posibilidad de ventas cuando los inmuebles están en construcción. SEPES considera cada Polígono como unidad de coste, imputando como costes directos todos los costes directamente relacionados con el polígono (la adquisición del suelo y gastos e impuestos relacionados, obras de urbanización y conservación, etc.) y determinados costes indirectos.

Las existencias se llevan mediante un sistema de costes presupuestados por polígonos, con efectos en la contabilidad a través de la cuenta de Provisión por Terminación de Obra que recoge el gasto futuro estimado necesario para concluir las parcelas cuya venta se ha contabilizado. La provisión se dota aplicando el porcentaje de superficie vendida de la superficie total a la diferencia entre el coste presupuestado y el realizado.

---

<sup>1</sup> Importe neto de deterioro de 282,98 millones de euros.



Dada la relevancia de la rúbrica en las cuentas anuales, la complejidad de su registro contable y el elevado grado de incertidumbre que conllevan las estimaciones en que se basan los estudios para la valoración del deterioro, hemos considerado cuestión clave de auditoría la valoración de las existencias.

Nuestros procedimientos de auditoría para su verificación han comprendido, entre otros, los siguientes:

- Análisis de los movimientos más significativos de la variación de existencias en el ejercicio.
- Análisis de una muestra de aprovisionamientos
- Comprobaciones sobre la provisión de terminación de provisiones, verificando en particular, la razonabilidad de los costes presupuestados y realizados considerados en cada actuación, así como los datos de superficie vendida y pendiente de venta.
- Revisión sobre inventario
- Análisis del deterioro dotado sobre las actuaciones en venta y sobre las actuaciones en curso.
- Obtención y análisis de los informes de valoración de existencias elaborados tanto para las actuaciones en venta como para las existencias en desarrollo, su objetividad, su vigencia en el ejercicio auditado y la razonabilidad de las hipótesis y de los criterios utilizados.
- Revisión de la reversión de deterioro que se ha aplicado a determinadas actuaciones.
- Análisis de la reexpresión del ejercicio 2018 derivada de los informes de existencias en curso realizadas en 2019. Hemos verificado la corrección de valor aplicada a las existencias en curso detallada en la nota 3.d de “comparación de información” de la memoria<sup>2</sup>
- Revisión de la corrección y suficiencia de la información recogida en las correspondientes notas en la memoria sobre las existencias.

## 2.- Clientes y deterioro de clientes por ventas aplazadas (Notas 3, 4.f y 9.1.a de la memoria).

SEPES vende sus parcelas y demás inmuebles resultantes de su actividad, bien al contado bien con pago aplazado, lo que supone, en éste último caso, la concesión de un crédito a un tipo de interés fijado por el Consejo de Administración.

---

<sup>2</sup> Como consecuencia de los nuevos informes de valoración realizados en 2019 por la Unidad de Suelo de SEPES sobre las actuaciones en desarrollo, que han implicado valorar, al cierre de los ejercicios 2018 y 2019, la práctica totalidad de las actuaciones en desarrollo, se ha reexpresado, en las cuentas de 2019, el saldo de existencias en curso a fin de 2018 que figuraba en las cuentas aprobadas de 2018 (corrigiendo el valor de 389,02 millones que figuraba por el de 348,76 millones de euros).



Hasta la crisis inmobiliaria iniciada en 2008, debido al continuo crecimiento del valor del suelo y la existencia de garantía hipotecaria (o equivalente) en las ventas a plazos, así como en la escasa morosidad histórica de la entidad, SEPES solo reclasificaba los clientes a clientes de dudoso cobro dotando el correspondiente deterioro en casos excepcionales.

A raíz de esta crisis, además de una drástica reducción de la cifra de ventas, la entidad hubo de afrontar un problema grave de morosidad. Sin que se pueda, además, dar por sentado que la garantía (la finca a recuperar) vaya a poder cubrir el total de la deuda y los intereses aplazados y de demora. Por ello, SEPES procura vender al contado, si bien arrastra importantes saldos de clientes antiguos que tienen asociadas relevantes cifras de intereses por venta aplazada e intereses de demora.

Conforme al desglose recogido en la Nota 9.1.a de la memoria, la principal partida de los deudores corresponde los deudores comerciales que incluye los clientes por las ventas (47,2 millones de euros a fin de 2019), así como las cuentas a cobrar por los intereses devengados (4,5 millones) y los intereses de demora (36,7 millones) y los deterioros de estas cuentas a cobrar (54,3 millones).

Según el PGC, el deterioro o rebaja de valor anual de estos activos financieros que puede reconocerse con cargo a la cuenta de resultados del ejercicio, se determina a partir de los flujos esperados de los mismos, lo que obliga a cuestionar si en el futuro el comportamiento de estos flujos sufrirá variaciones en su importe y calendario respecto a lo contractualmente previsto. Para la estimación del deterioro reversible de estos créditos por operaciones comerciales se ha tomado como base el importe de los impagos ya producidos (deuda vencida) y el riesgo o exposición potencial futura durante toda la vida restante del activo. De forma que, el importe de las pérdidas por deterioro incurridas en estas partidas es la diferencia entre su valor contable (a coste amortizado) y el valor actual de sus flujos estimados, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Dada la relevancia de las cuentas a cobrar, el elevado grado de incertidumbre que incluyen las hipótesis en que se sustentan y la complejidad de los cálculos, hemos considerado estas rúbricas de clientes y el deterioro dotado como cuestión clave de auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para la verificación de estas rúbricas han comprendido, entre otros, los siguientes:



- En cuanto a los clientes sin intereses de demora (para los que no se ha dotado deterioro), nuestras principales pruebas han consistido en verificar la realidad de las cuentas a cobrar, fundamentalmente, mediante la confirmación de los saldos por los clientes, diseñando al efecto una muestra estadística, basada en el criterio MUM al objeto de priorizar los clientes con mayores saldos. Se han realizado pruebas alternativas de detalle basadas en la documentación existente (contratos, facturas, etc.) sobre los clientes que no han contestado.
- En cuanto a los clientes con deterioro, se ha obtenido el detalle de su composición y se han analizado los distintos informes de la unidad de asesoría jurídica y de la dirección comercial. Así mismo, se han verificado la estimación, al cierre del ejercicio, del valor actual de los flujos futuros utilizando el tipo de interés efectivo, en función de la expectativa razonable más probable a la fecha de formulación de los estados financieros anuales, justificada en la información disponible sobre la situación económico-financiera del cliente y sobre el estado de las acciones recuperatorias emprendidas por SEPES vía negociación o procedimiento judicial.
- Hemos revisado la corrección y suficiencia de la información recogida en las correspondientes notas en la memoria sobre los clientes y el deterioro.

#### **IV. Otras cuestiones: cambio del sentido de la opinión respecto al ejercicio anterior**

Con fecha 9 de agosto de 2019 esta Intervención General emitió un informe de auditoría de las cuentas anuales de SEPES del ejercicio 2018, en el que se expresó una opinión favorable con salvedades.

#### **V. Otra información: Informe de gestión e informe 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**

La “otra información” consiste en informe de gestión del ejercicio 2019 y en el informe 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 y no forman parte integrante de las cuentas anuales.



Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales 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, a partir del conocimiento de la entidad 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 con respecto al informe de gestión consiste en evaluar e informar de si su contenido y presentación 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 al informe 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 y la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

#### **VI. Responsabilidad de los gestores de SEPES en relación con la auditoría de las cuentas anuales.**

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

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





## VII. Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

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

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, 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 de la entidad.
- 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 si es adecuada la utilización por la entidad 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 de la entidad 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 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 la entidad deje de estar en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con la entidad 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 entidad, 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.

El presente informe de auditoría ha sido firmado electrónicamente por la Jefa de la División IV de la Oficina Nacional de Auditoría en Madrid, a 22 de julio de 2020.