Dirección: C/ Sagrados Corazones 11, planta 4º, letra C. CP: 28011 Madrid
Teléfono: +(34) 91 04 06 018, www.bsaudit.eu ; administracion@bsaudit.eu

"INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Consejo de Administración de *"Viviendas Proyectos y Obras Municipales de Santa Cruz de Tenerife S.A.":*

Por encargo del: *Presidente del Consejo de Administración.*

I. Opinión

Hemos auditado las *cuentas anuales abreviadas* adjuntas de *"Viviendas Proyectos y Obras Municipales de Santa Cruz de Tenerife S.A."* **(en adelante:** *La Entidad***)**, que comprenden el *Balance a 31 de diciembre de 2020, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y la Memoria* (todos ellos *abreviados*) correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de los hechos descritos en el párrafo de "Fundamento de la opinión con salvedades", las *cuentas anuales abreviadas* adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera *de la Entidad a 31 de diciembre de 2020,* así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación que se identifica en la *nota 2 de la memoria*) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

II. Fundamento de la opinión con salvedades

II.I. *La Entidad* al ser medio propio del *Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife,* realiza proyectos establecidos en convenios relativos al Área de Regeneración y Renovación Urbana (denominados ARI/ARRU) suscritos con administraciones públicas.

De esta actividad, resultan las siguientes partidas:

Activo Corriente:	**31/12/2019**	**31/12/2020**
Clientes por ventas y prestación de servicios	10.927.487,22 €	7.957.884,52 €
Pasivo Corriente:	**31/12/2019**	**31/12/2020**

Dirección: C/ Sagrados Corazones 11, planta 4º, letra C. CP: 28011 Madrid
Teléfono: +(34) 91 04 06 018, www.bsaudit.eu ; administracion@bsaudit.eu

Anticipo de clientes	13.166.367,20 €	20.482.047, 20 €
Otros Pasivos financieros	569.792,90 €	573.551,08 €
Proveedores, Empresas del grupo y asociadas	658.116,88 €	886.147,50 €

Estos saldos no han podido ser validados por procedimientos de auditoria adecuados ya que no hay un control apropiado sobre estas actuaciones al no existir conciliaciones con el *Ayuntamiento* por estos conceptos y tampoco recibir instrucciones por parte de éste de cómo actuar con las cuantías anticipadas y retenidas de los proyectos cancelados.

En estas circunstancias, no resulta posible evaluar el efecto que la situación descrita pudiera tener sobre las *Cuentas Anuales* del *ejercicio 2020*.

****

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de auditoría de cuentas vigente 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 abreviadas* de nuestro informe.

Somos independientes de *la Entidad* de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las *cuentas anuales abreviadas* en España, según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Dirección: C/ Sagrados Corazones 11, planta 4º, letra C. CP: 28011 Madrid
Teléfono: +(34) 91 04 06 018, www.bsaudit.eu ; administracion@bsaudit.eu

III. Incertidumbre material relacionada con la Empresa en Funcionamiento

Llamamos la atención respecto al epígrafe de la *Cuenta de Pérdidas y Ganancias* "*Importe neto de la cifra de negocios*" con un importe de **2.047.997,12** euros (**2.066.216,05 euros** en el **ejercicio 2019**) en la que figuran ingresos por el **arrendamiento de la sede gerencia** por un importe de **900.405,13 euros** (**900.405,12** euros en el **ejercicio 2019).** En el **ejercicio 2020, ha finalizado el plazo establecido** en el convenio suscrito por Viviendas, Proyectos y Obras Municipales de Santa Cruz de Tenerife, S.A. con el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife para la cesión en arrendamiento de la **mencionada sede gerencia**, situada en el Edificio sito en la Avenida Tres de Mayo, 40.

Por otro lado, el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, S.A está tramitando en el Servicio de patrimonio del **Área de Hacienda** el expediente número **74/2020/PTR.** Este expediente tiene por objeto la prórroga del arrendamiento de la **mencionada sede gerencia,** en aplicación de lo estipulado en los artículos **1566** y **1581** del Código de Comercio y la concertación de un nuevo contrato.
****

Hemos valorado estas condiciones como indicadores de una incertidumbre sobre la capacidad de *la Entidad* para continuar su actividad de forma que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales abreviadas adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará.

Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

IV. Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la *nota 2.3: "Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre "*, en donde se detalla que las ***Cuentas Anuales*** del ***ejercicio 2020*** se han elaborado bajo el ***principio de empresa en funcionamiento*** habiendo tenido en consideración la ***situación del ejercicio 2020*** *y la situación actual del COVID-19*, así como los posibles efectos sobre la economía en general y en la *Entidad* en particular, no existiendo riesgo de continuidad en su actividad.

Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Dirección: C/ Sagrados Corazones 11, planta 4º, letra C. CP: 28011 Madrid
Teléfono: +(34) 91 04 06 018, www.bsaudit.eu ; administracion@bsaudit.eu

V. Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de *Cuentas anuales abreviadas*. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de *Cuentas anuales abreviadas* en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éste, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Además de la cuestión descrita en la sección *Fundamento de la opinión con salvedades*, hemos determinado que la cuestión se describe a continuación es el aspecto más relevante de la auditoría que se debe comunicar en nuestro informe.

V.I Valoración de las Existencias

Descripción

Tal y como se detalla en la *nota 9* del balance adjunto, a *31 de diciembre de 2020 la Entidad* tiene registrados bajo los epígrafes de "*Existencias*" activos por importe de *13.468 miles de euros* (*11.132 miles de euros* en el *ejercicio 2019*). Un aspecto crítico en su valoración es la consideración del riesgo de que los mismos presenten deterioro (ver nota *4.5*), lo cual, unido a la relevancia de los importes involucrados, nos han hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias y las existencias, como un aspecto relevante de la auditoría.

Existencias	2019	2020
Edificios adquiridos	14.756,69 €	14.756,69 €
Terrenos y solares	5.219.615,33 €	5.219.615,33 €
Obras en curso de construcción de ciclo largo	5. 524.915,62 €	7.860.502,69 €
Edificios construidos	373.352,14 €	373.352,14 €
Total	**11.132.639,78 €**	**13.468.226,85 €**

Dirección: C/ Sagrados Corazones 11, planta 4º, letra C. CP: 28011 Madrid
Teléfono: +(34) 91 04 06 018, www.bsaudit.eu ; administracion@bsaudit.eu

Procedimiento aplicado en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido, fundamentalmente, en la evaluación de los indicios de deterioro considerados por *la Entidad*, así como en el análisis y evaluación de la razonabilidad del valor registrado a través de la revisión de tasaciones para estos activos a fecha de cierre.

VI. Otras cuestiones

VI.I. Llamamos la atención sobre lo descrito en la *nota 17 sobre Medio Propio Instrumental y Servicio Técnico. Cumplimiento de la Regla del 80-20, articulo 32.2 de la Ley de Contratos del Sector Público*, ya que *la Entidad* de conformidad con lo previsto en el artículo 32.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, *la Entidad tiene la consideración de medio propio* personificado, respecto del *Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife* como poder adjudicador para la realización de cualesquiera trabajos o servicios comprendidos en su Objeto Social.

El apartado b) del referido artículo 32.2 de la Ley de Contratos del Sector Público, exige a los medios propios personificados que *más del 80%* de las actividades se lleven a cabo en el ejercicio de los *encargos realizados* por el *poder adjudicador* que lo controla.

La Entidad realiza un *98,40%* de sus actividades en el ejercicio de sus cometidos que le han sido confiados por el poder adjudicador del que es medio propio instrumental y servicio técnico.

Este porcentaje ha sido calculado teniendo en consideración el promedio del volumen de negocios total referido a los *últimos tres ejercicios excluyendo* del cómputo los ingresos por *transferencias que financian el servicio público* cuya prestación constituye la principal actividad.

VII. Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las *Cuentas anuales abreviadas* 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, que se identifica en la *Nota 2* de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de *cuentas anuales abreviadas* libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Dirección: C/ Sagrados Corazones 11, planta 4º, letra C. CP: 28011 Madrid
Teléfono: +(34) 91 04 06 018, www.bsaudit.eu ; administracion@bsaudit.eu

En la preparación de las *cuentas anuales abreviadas*, los administradores son responsables 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 los administradores tienen intención de liquidar *la Entidad* o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

VIII. Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas

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

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de auditoría de cuentas 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 abreviadas*, 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.

Dirección: C/ Sagrados Corazones 11, planta 4º, letra C. CP: 28011 Madrid
Teléfono: +(34) 91 04 06 018, www.bsaudit.eu ; administracion@bsaudit.eu

- 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 los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, 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 abreviadas* 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 ser una empresa en funcionamiento.

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

Nos comunicamos con los administradores de *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.

Dirección: C/ Sagrados Corazones 11, planta 4º, letra C. CP: 28011 Madrid
Teléfono: +(34) 91 04 06 018, www.bsaudit.eu ; administracion@bsaudit.eu

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de *la Entidad*, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las *cuentas anuales abreviadas* del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

En *Madrid*, a *26 de mayo* de *2021*

BS Audit
Sociedad inscrita en el R.O.A.C. con el nº S-2328

50461497A OSCAR SANCHEZ (R: B87164547)

Firmado digitalmente por 50461497A OSCAR SANCHEZ (R: B87164547)
DN: cn=50461497A OSCAR SANCHEZ (R: B87164547), c=ES, o=BRAINSTORMING AUDIT SLP, email=ADMINISTRACION@BSAUDIT.EU
Fecha: 2021.05.26 13:21:29 +02'00'

Fdo: Dº: Óscar Sánchez Carmona
Socio BS Audit
Inscrito en el R.O.A.C. con el nº 20.026
C/ Sagrados Corazones 11, planta 4º letra C
28011 Madrid