BS Audit

ESPECIALISTA SECTOR PÚBLICO

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Abreviadas emitido por un Auditor independiente:

"Viviendas Proyectos y Obras Municipales de Santa Cruz de Tenerife S.A."

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Nº ROAC:S-2328

ÍNDICE

I. INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS.....

II. CUENTAS ANUALES ABREVIADAS (EJERCICIO 2021)

II.1 BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO .....
II.2 CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA .....
II.3 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO ABREVIADO.....
II.4 MEMORIA ABREVIADA.....

Teléfonos: +(34) 91 04 06 018 ***Madrid*** *- +(34) 951 66 78 68* ***Andalucía***
www.bsaudit.eu ; administracion@bsaudit.eu

I. INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

"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 con salvedades

Hemos auditado las *cuentas anuales abreviadas* adjuntas de *"Viviendas Proyectos y Obras Municipales de Santa Cruz de Tenerife S.A."* que comprenden el *Balance de situación a 31 de diciembre de 2021, 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* de *"Viviendas Proyectos y Obras Municipales de Santa Cruz de Tenerife S.A."* (en adelante: La *Entidad***)** expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera *de la Entidad a 31 de diciembre de 2021,* 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 *Excmo. 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:

Teléfonos: +(34) 91 04 06 018 ***Madrid*** *- +(34) 951 66 78 68* ***Andalucía***
www.bsaudit.eu ; administracion@bsaudit.eu

Activo Corriente:	**Saldo a 31.12.2021**	**Saldo a 31.12.2020**
Clientes por ventas y prestación de servicios	9.088.537,13 €	8.907.279,06 €
Pasivo Corriente:	**Saldo a 31.12.2021**	**Saldo a 31.12.2020**
Proveedores	40.983,18 €	51.522,68 €
Proveedores, Empresas del grupo y asociadas	997.805,75 €	1.021.675,77 €
Acreedores varios	2.562.126,02 €	2.371.925,56 €
Anticipos de clientes	33.457.648,57 €	20.515.201,32 €

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 *Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife* por estos conceptos y tampoco la *Entidad* recibe 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 2021*.

****

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 con salvedades*.

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, b) Arrendamientos*":

Cuenta de Pérdida y Ganancias	Saldo a 31.12.2021	Saldo a 31.12.2020
Importe neto de la cifra de negocios b) Arrendamientos	940.404,61 €	936.845,61 €

En dicho epígrafe, figuran los ingresos por el **arrendamiento de la Sede Gerencia:**

Cuenta de Pérdida y Ganancias	Saldo a 31.12.2021	Saldo a 31.12.2020
Arrendamiento Sede Gerencia	900.405,13 €	900.405,13 €

En el *ejercicio 2020,* finalizó el plazo establecido en los convenios suscritos con el *Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife* y la *Gerencia Municipal de Urbanismo* para la *cesión en arrendamiento* del Edificio sito en la Avenida Tres de Mayo, 40 (**Arrendamiento Sede Gerencia**). *Dicha circunstancia, es indicativa de una incertidumbre sobre la capacidad de la Entidad para continuar con su actividad.*

Factores mitigantes

El *Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife* y la *Gerencia Municipal de Urbanismo*, *están tramitado sendos expedientes con carácter anual que tienen por objeto la* ***prórroga del contrato de arrendamiento*** en aplicación de lo estipulado en los artículos 1566 y 1581 del Cc, actualmente hasta el *31 de diciembre de 2022*.

Por otro lado, el *Servicio de Patrimonio del Área de Gobierno de Hacienda y Patrimonio* del *Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife* ha iniciado el correspondiente expediente que tiene por objeto *concertar un*

único arrendamiento de la sede municipal sita en Avenida Tres de Mayo, 40, a los efectos de su acondicionamiento para nueva sede del *Área de Seguridad, Movilidad y Accesibilidad*, previo traslado de la Gerencia Municipal de Urbanismo y otros Servicios Municipales a las dependencias situadas en la *Calle General Antequera, núm. 14*.

****

Hemos valorado la anterior circunstancia como indicadora 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.

III. 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.

III.I Valoración de las Inversiones Inmobiliarias y Existencias

Descripción

La *Entidad* tiene registrados bajo los epígrafes de "*Inversiones inmobiliarias*" *y* "*Existencias*" activos por importe de:

Inversiones Inmobiliarias	Saldo a 31.12.2021	Saldo a 31.12.2020
Terrenos y solares	317.215,42 €	317.215,42 €
Construcciones	7.010.372,67 €	7.072.495,60 €
Total	**7.327.588,09 €**	**7.389.711,02 €**

Existencias	Saldo a 31.12.2021	Saldo a 31.12.2020
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	9.238.562,83 €	7.860.502,69 €
Edificios construidos	19.168,04 €	373.352,14 €
Total	**14.492.102,89 €**	**13.468.226,85 €**

Un aspecto crítico en su valoración es la consideración del riesgo de que *dichos epígrafes* presenten deterioro, 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.

Procedimientos aplicados 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* para estos activos a fecha de cierre.

Una vez aplicados los procedimientos indicados, consideramos que la *Entidad* realiza una correcta contabilización del valor registrado tanto en *Inversiones Inmobiliarias* como en *Existencias*, así como del valor registrado en la correspondiente *provisión por depreciación de valor*.

IV. Otras cuestiones

IV.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 *Excmo. 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 *98,68%* 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 (*98,40%* en el *ejercicio 2020*).

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.

V. 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.

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.

VI. 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.

- 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.

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 *28 de junio* de *2022*

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

COLEGIO DE ECONOMISTAS Y TITULADOS MERCANTILES DE MADRID
BRAINSTORMING AUDIT, S.L.P.
ROAC Núm: S2328
MADRID

Fdo: Dº: Óscar Sánchez Carmona
Socio BS Audit
Inscrito en el R.O.A.C. con el nº 20.026
C/ Ferral 28, local
28008 Madrid

II. CUENTAS ANUALES ABREVIADAS (EJERCICIO 2021)

II.1 Balance de Situación Abreviado

II.2 Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada

II.3 Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Abreviado

II.4 Memoria Abreviada