

SINDICATURA DE COMPTES  
DE LA COMUNITAT VALENCIANA

INFORME DE FISCALIZACIÓN DE LA ENTIDAD  
VALENCIANA DE VIVIENDA Y SUELO

Ejercicio 2019



## RESUMEN

La Sindicatura de Comptes ha realizado un informe de fiscalización del ejercicio 2019 de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA), en el que destacan las conclusiones y recomendaciones que figuran a continuación.

### Control formal de las cuentas anuales

Las cuentas anuales del ejercicio 2019 fueron formuladas por el director general de EVHA el día 25 de mayo de 2020 y reformuladas en fecha 10 de julio, siendo posteriormente aprobadas por el Consejo de Dirección el día 30 de julio de 2020. Se ha comprobado que en la memoria de estas se ha incluido la nota 36 "Hechos posteriores", con una estimación del impacto económico que tendrá en las cuentas del ejercicio 2020 la situación de emergencia originada por la COVID-19.

### Fiscalización de la contratación

Se han detectado los siguientes incumplimientos significativos de la normativa aplicable a la gestión de la contratación:

- En todos los contratos revisados el informe de valoración de las proposiciones cuantificables mediante juicios de valor se limita a indicar una puntuación para cada uno de los aspectos sujetos a valoración, sin que en ningún momento se expresen las cualidades o características concretas de las ofertas que amparen las respectivas puntuaciones. La consecuencia de estos defectos sería la nulidad de dichos informes por falta de motivación y de los demás actos sucesivos que son consecuencia directa e inmediata de ellos.
- En los contratos de obra, la fórmula matemática que sirve para cuantificar las ofertas sujetas a valoración mediante parámetros objetivos no permite, de una manera razonable, que la importancia relativa concedida a la oferta económica sea efectiva y no garantiza el cumplimiento de una eficiente utilización de los fondos de EVHA.

### Fiscalización del inventario de inmuebles de promoción pública adscritos a la entidad

El registro en el inventario de los bienes inmuebles de promoción pública, que antes del 1 de enero de 2018 eran gestionados por la Conselleria con competencia en materia de vivienda, y que se han adscrito legalmente a EVHA a partir de esa fecha, no se ha sustentado en documento justificativo alguno con respecto a los bienes concretos que han sido traspasados en adscripción. Esta circunstancia implica que no se pueda determinar con seguridad que los bienes que EVHA tiene registrados en su inventario sean todos aquellos que realmente debieron haberlo sido en el momento de la adscripción.



## Recomendaciones

En el Informe de fiscalización se recogen diversas recomendaciones con la finalidad de mejorar la gestión económico-financiera de EVHA, de las cuales cabe destacar las siguientes:

- El procedimiento más razonable para la atribución de las competencias propias del órgano de contratación sería una mera delegación de competencias por parte del presidente de EVHA, que es quien ostenta la condición de órgano de contratación, sin que resulte necesario que el Consejo de Dirección proceda periódicamente a otorgar poderes y elevarlos a escritura pública.
- Se considera que EVHA debería establecer la obligación de solicitar una manifestación escrita a los miembros de las mesas de contratación y a los firmantes de los informes de valoración de las propuestas técnicas en que se dejase constancia de que no concurre en ellos ningún conflicto de intereses que pudiera comprometer su imparcialidad e independencia, así como el compromiso de poner en conocimiento del órgano de contratación, de forma inmediata, cualquier potencial conflicto de intereses que pudiera producirse en cualquier fase del procedimiento en que participasen.
- En los contratos de especial relevancia económica, se recomienda que no se haga recaer sobre una sola persona la emisión de los informes de valoración de las ofertas sujetas a cuantificación mediante juicios de valor, siendo lo más aconsejable la concurrencia de varios técnicos diferentes.
- Todos los pliegos técnicos y otros documentos de especial relevancia que integran los expedientes de contratación deben ser firmados, indicando la persona y la fecha en que se suscriben, sin que resulte aceptable en sustitución de la firma una referencia genérica al departamento o servicio que supuestamente lo hubiese elaborado.
- EVHA no debería recurrir a la utilización de los contratos menores para cubrir los desfases temporales existentes entre los momentos en que un contrato no menor haya finalizado y se formalice otro nuevo con el mismo objeto.
- Se deben realizar las acciones necesarias para regular las reglas básicas para la formación del libro de inventario, entre ellas las relativas a la determinación de los órganos competentes y de los plazos máximos para su elaboración y aprobación.
- Las altas en el inventario de aquellos bienes inmuebles adquiridos por EVHA no deberían realizarse hasta que el acto administrativo que los ampara devenga firme, sin perjuicio de que se lleven registros auxiliares que permitan detectar todas estas situaciones transitorias.

### NOTA

---

Este resumen pretende ayudar a comprender los resultados de nuestro informe y facilitar la labor a los lectores y a los medios de comunicación. Recomendamos su lectura para conocer el verdadero alcance del trabajo realizado.



# Informe de fiscalización de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo

Ejercicio 2019

Sindicatura de Comptes  
de la Comunitat Valenciana



## ÍNDICE

<b>1. Introducción</b>	<b>4</b>
<b>2. Responsabilidad del Consejo de Dirección y del director general en relación con las cuentas anuales y con el cumplimiento de la legalidad</b>	<b>4</b>
<b>3. Responsabilidad de la Sindicatura de Comptes</b>	<b>5</b>
<b>4. Fiscalización de la contratación</b>	<b>6</b>
<b>5. Fiscalización del inventario de inmuebles de promoción pública adscritos a la entidad</b>	<b>7</b>
<b>6. Conclusiones del control formal de la rendición de cuentas</b>	<b>7</b>
<b>7. Recomendaciones</b>	<b>8</b>
<b>Apéndice 1. Observaciones sobre la fiscalización de la contratación</b>	<b>10</b>
<b>Apéndice 2. Inventario de bienes inmuebles de promoción pública adscritos a EVHA</b>	<b>22</b>
<b>Apéndice 3. Observaciones adicionales del control formal de las cuentas anuales</b>	<b>32</b>
<b>Apéndice 4. Seguimiento de las recomendaciones del informe del año 2018 relativo al control formal</b>	<b>34</b>
<b>Trámite de alegaciones</b>	<b>37</b>
<b>Aprobación del Informe</b>	<b>38</b>
<b>Anexo I. Cuentas anuales del cuentadante</b>	
<b>Anexo II. Alegaciones presentadas</b>	
<b>Anexo III. Informe sobre las alegaciones presentadas</b>	

### NOTA SOBRE LA UNIDAD MONETARIA

Todos los datos económicos de este Informe vienen expresados en euros. Se ha efectuado un redondeo para no mostrar los céntimos. Los datos representan siempre el redondeo de cada valor exacto y no la suma de datos redondeados.



## 1. INTRODUCCIÓN

La Sindicatura de Comptes de la Comunitat Valenciana, en virtud de lo dispuesto en el artículo 6 de la LSC<sup>1</sup>, y conforme a lo previsto en el Programa Anual de Actuación de 2020, ha planificado y ejecutado una fiscalización de seguridad razonable, que permita expresar una opinión sobre si la gestión contractual de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) del ejercicio 2019, así como de la formación del inventario de bienes inmuebles de promoción pública adscritos a ella, resultan conformes, en todos los aspectos significativos, con la normativa aplicable.

En combinación con las anteriores fiscalizaciones, se ha realizado un control formal de la rendición de cuentas del ejercicio 2019, con la finalidad de comprobar su adecuada formalización, aprobación y rendición.

## 2. RESPONSABILIDADES DEL CONSEJO DE DIRECCIÓN Y DEL DIRECTOR GENERAL DE LA ENTIDAD EN RELACIÓN CON LAS CUENTAS ANUALES Y CON EL CUMPLIMIENTO DE LA LEGALIDAD

El Consejo de Dirección y el director general de EVHA deben garantizar que las actividades de contratación y la información relacionada reflejada en sus cuentas anuales resultan conformes con las normas aplicables. En el mismo sentido, son responsables de establecer los sistemas de control interno que consideren necesarios para garantizar que dichas actividades estén libres de incumplimientos legales y de incorrecciones materiales debidas a fraude o error.

Dichos órganos son también responsables de aprobar y formular, respectivamente, las cuentas anuales de EVHA, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable, que se identifica en la nota 2.1 de la memoria, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Las cuentas anuales de EVHA relativas al ejercicio 2019, que se adjuntan como anexo I a este informe, fueron formuladas por el director general de EVHA el día 25 de mayo de 2020 y reformuladas en fecha 10 de junio de 2020, aprobadas por el Consejo de Dirección en fecha 30 de julio de 2020 y presentadas en la Sindicatura de Comptes por el conseller de Hacienda y Modelo Económico, conforme a la normativa de aplicación, el día 7 de agosto de 2020.

---

<sup>1</sup> Ley de la Generalitat Valenciana 6/1985, de 11 de mayo, de Sindicatura de Comptes, de acuerdo con la nueva redacción y artículos renumerados por la Ley 16/2017, de 10 de noviembre, de la Generalitat (DOGV nº 8169, de 14 de noviembre de 2017).



Hay que hacer notar que, en fecha de 25 de noviembre de 2019, el Consejo de Dirección de EVHA nombró a su actual director general, el cual suscribió el correspondiente contrato de dirección el día siguiente a su nombramiento y que viene a sustituir en este cargo a la anterior directora general, que lo ostentaba desde el 23 de julio de 2018.

### **3. RESPONSABILIDAD DE LA SINDICATURA DE COMPTES**

La responsabilidad de la Sindicatura de Comptes es expresar una opinión sobre la legalidad de las operaciones de contratación efectuadas por EVHA en el ejercicio 2019 y sobre la formación del inventario de bienes inmuebles de promoción pública, basada en la fiscalización realizada. Para ello, se ha realizado el trabajo de acuerdo con los principios fundamentales de fiscalización de las instituciones públicas de control externo y con las normas técnicas de fiscalización recogidas en el *Manual de fiscalización* de la Sindicatura de Comptes. Los citados principios exigen el cumplimiento de los requerimientos de ética, así como la planificación y ejecución de la fiscalización con el fin de obtener una seguridad razonable de que la gestión de la actividad contractual ha sido conforme, en sus aspectos significativos, con la normativa aplicable.

Una fiscalización requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre la legalidad de las operaciones de contratación revisadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incumplimientos significativos de la legalidad. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para garantizar dicho cumplimiento, 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 EVHA.

Respecto al control formal, la revisión efectuada se ha limitado, básicamente, a aplicar procedimientos analíticos y actividades de indagación. No se ha llevado a cabo una auditoría financiera, por lo que las conclusiones del trabajo proporcionan solo seguridad limitada.

Se considera que la evidencia de auditoría obtenida proporciona una base suficiente y adecuada para fundamentar la opinión sobre el cumplimiento de la legalidad en la actividad contractual, en la formación del inventario, así como de las conclusiones del control formal de la rendición de cuentas de EVHA.



## 4. FISCALIZACIÓN DE LA CONTRATACIÓN

### 4.1. FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN CON SALVEDADES RELATIVA A LA CONTRATACIÓN

Como resultado del trabajo efectuado, durante el ejercicio 2019 se han puesto de manifiesto los siguientes incumplimientos significativos de la normativa aplicable a la gestión de la contratación:

1. En todos los contratos revisados, el informe de valoración de las proposiciones cuantificables mediante juicios de valor se limita simplemente a indicar una puntuación para cada uno de los aspectos sujetos a valoración sin que en ningún momento se expresen las cualidades o características concretas de las ofertas que amparen las respectivas puntuaciones.

La consecuencia de los defectos reseñados sería la nulidad de dichos informes por falta de motivación, así como la de los demás actos sucesivos que son consecuencia directa e inmediata de aquel, como son la propuesta de la mesa de contratación y la resolución misma de adjudicación de los contratos, por incumplimiento de los principios de transparencia de los procedimientos y no discriminación e igualdad de trato entre los licitadores, recogidos en los artículos 1.1 y 132 de la LCSP<sup>2</sup> (apéndice 1, apartado 6.a).

2. En los contratos de obra, la fórmula matemática que sirve para cuantificar las ofertas sujetas a valoración mediante parámetros objetivos no permite, de una manera razonable, que la importancia relativa concedida a la oferta económica sea efectiva, en tanto en cuanto posibilitaría asignar puntos a ofertas que no hubieran realizado baja alguna, lo cual no garantiza el cumplimiento de una eficiente utilización de los fondos destinados a la realización de obras al que hacen referencia los artículos 1.1 y 132 de la LCSP (apéndice 1, apartado 6.a).

### 4.2. OPINIÓN CON SALVEDADES RELATIVA A LA CONTRATACIÓN

En nuestra opinión, excepto por los hechos descritos en el apartado 4.1. "Fundamentos de la opinión con salvedades relativa a la contratación", las actividades realizadas y la información reflejada en las cuentas anuales del ejercicio 2019 en relación con la contratación resultan conformes, en los aspectos significativos, con la normativa aplicable.

Por otro lado, en el apéndice 1 del Informe se incluye, además de estas, un detalle de aquellas otras observaciones y hallazgos relacionados con la contratación que no son

---

<sup>2</sup> Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.



significativos, ni afectan a la opinión, pero se considera que pueden resultar de interés a los destinatarios del Informe de fiscalización.

## **5. FISCALIZACIÓN DEL INVENTARIO DE INMUEBLES DE PROMOCIÓN PÚBLICA ADSCRITOS A LA ENTIDAD**

### **5.1. FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN CON SALVEDADES POR UNA LIMITACIÓN AL ALCANCE RELATIVA AL INVENTARIO**

Como resultado del trabajo efectuado, se ha puesto de manifiesto una circunstancia que afecta a la opinión de auditoría sobre la formación del inventario a fecha 31 de diciembre de 2019, que se refiere a que el registro en el inventario de los bienes inmuebles de promoción pública, que antes del 1 de enero de 2018 eran gestionados por la conselleria con competencia en materia de vivienda, y que se han adscrito legalmente a EVHA a partir de esa fecha, no se ha sustentado en documento justificativo alguno con respecto a los concretos bienes que han sido traspasados en adscripción (apéndice 2, apartado 3).

La circunstancia anterior implica que no se pueda determinar con seguridad que los bienes que EVHA tiene registrados en su inventario sean todos aquellos que realmente debieron haberlo sido en el momento de la adscripción, resultando además que estos constituyen la parte mayoritaria en el conjunto de bienes inmuebles de promoción pública del inventario de EVHA (apéndice 2, apartado 3).

### **5.2. OPINIÓN CON SALVEDADES RELATIVA AL INVENTARIO**

Excepto por los efectos posibles de la limitación al alcance descrita en el apartado 5.1. "Fundamento de la opinión con salvedades por una limitación al alcance relativa al inventario", la información contenida en el inventario de bienes inmuebles de promoción pública, así como su valoración a 31 de diciembre de 2019, se ha preparado y resulta de conformidad con el marco normativo aplicable.

## **6. CONCLUSIONES DEL CONTROL FORMAL DE LA RENDICIÓN DE CUENTAS**

Las cuentas anuales del ejercicio 2019 fueron formuladas por el director general de EVHA el día 25 de mayo de 2020 y reformuladas en fecha 10 de julio, siendo posteriormente aprobadas por el Consejo de Dirección el día 30 de julio de 2020. Se ha comprobado que en la memoria de estas cuentas anuales se ha incluido la nota 36 "Hechos posteriores", con una estimación del impacto económico que tendrá en las cuentas del ejercicio 2020 la situación de emergencia originada por la COVID 19.



## 7. RECOMENDACIONES

Como resultado del trabajo de fiscalización y de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la LSC, conviene efectuar las recomendaciones que se señalan a continuación para mejorar la gestión económica administrativa de la entidad:

1. Se considera que el procedimiento más razonable para la atribución de las competencias propias del órgano de contratación, con el fin de descongestionar y agilizar la gestión de aquellos contratos que tengan menor relevancia en términos cuantitativos, sería una mera delegación de competencias por parte del presidente de EVHA, que es quien ostenta la condición de órgano de contratación, sin que resultase necesario que el Consejo de Dirección procediera periódicamente a otorgar poderes y elevarlos a escritura pública (apéndice 1, apartado 6.2).
2. Con la finalidad de evitar riesgos de irregularidades en la contratación pública, se considera que EVHA debería haber establecido la obligación de solicitar una manifestación escrita por parte de los miembros que integran la mesa de contratación, así como de los firmantes de los informes de valoración de las propuestas técnicas, en que se dejase constancia de que no concurre en ellos ningún conflicto de intereses que pudiera comprometer su imparcialidad e independencia, así como el compromiso de poner en conocimiento del órgano de contratación, de forma inmediata, cualquier potencial conflicto de intereses que pudiera producirse en cualquier fase del procedimiento en que participasen (apéndice 1, apartado 6.a).
3. Con la finalidad de facilitar la transparencia y reducir los potenciales conflictos de intereses en los contratos de especial relevancia económica, se recomienda que no se haga recaer sobre una sola persona la emisión de los informes de valoración de las ofertas sujetas a cuantificación mediante juicios de valor, siendo lo más aconsejable la concurrencia de varios técnicos diferentes (apéndice 1, apartado 6.b).
4. Una vez finalizado el plazo de presentación de proposiciones en una licitación y antes de la apertura de estas, se debería emitir un certificado acreditativo de las empresas o sociedades que han presentado oferta, así como la fecha de su presentación (apéndice 1, apartado 6.a).
5. Todos los pliegos técnicos y otros documentos de especial relevancia que integran los expedientes de contratación deben ser firmados, indicando la persona y la fecha en que se suscriben, sin que resulte aceptable en sustitución de la firma una referencia genérica al departamento o servicio que supuestamente lo hubiese elaborado. Adicionalmente debería distinguirse entre las personas o empleados que participan en la redacción de su contenido o condiciones, de aquellas que estrictamente realizan una mera labor de visado de estos (apéndice 1, apartado 6.b).
6. EVHA no debería recurrir a la utilización de los contratos menores para cubrir los desfases temporales existentes entre los momentos en que un contrato no menor haya finalizado y se formalice otro nuevo con el mismo objeto. Estas incidencias



deben necesariamente ser previstas con antelación y planificarse con una adecuada gestión económica y contractual (apéndice 1, apartado 7).

7. Se considera imprescindible que se redacte y apruebe un manual que recoja y detalle el procedimiento a seguir para la elaboración del inventario, tanto por el personal y el departamento implicado como por el circuito de registros (apéndice 2, apartado 3).
8. EVHA debería realizar las acciones necesarias para regular las reglas básicas para la formación del libro de inventario, como serían, entre otras cuestiones, las relativas a la determinación de los órganos competentes y de los plazos máximos para su elaboración y aprobación (apéndice 2, apartado 3).
9. Las altas en el inventario de aquellos bienes inmuebles adquiridos por resolución del contrato de compraventa no deberían realizarse hasta que el acto administrativo que los ampare devenga firme y la vivienda pase a dominio de EVHA, sin perjuicio de que se lleven registros auxiliares que permitan detectar todas estas situaciones transitorias (apéndice 2, apartado 3).



## **APÉNDICE 1**

### **Observaciones sobre la fiscalización de la contratación**



## 1. Normativa principal aplicable al área de contratación

A efectos de la fiscalización de la contratación del ejercicio 2019, la principal norma de aplicación es la LCSP, que entró en vigor el día 9 de marzo de 2018. Junto con esta norma legal se considera también normativa básica principal en materia de contratación de aplicación a EVHA, en cuanto no se opongan a aquella, las siguientes normas reglamentarias:

- Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.
- Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

## 2. Otras normas de aplicación

En la medida en que EVHA es una entidad integrada en el sector público instrumental de la Generalitat, está sujeta a las siguientes disposiciones, que completan el marco jurídico general aplicable a la contratación:

- Ley 28/2018, de 28 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat para el ejercicio 2019 (disposición final 12ª).
- Ley 2/2015, de 2 de abril, de Transparencia, Buen Gobierno y Participación Ciudadana de la Comunitat Valenciana.
- Ley 1/2013, de 21 de mayo, de Medidas de Reestructuración y Racionalización del Sector Público Empresarial y Fundacional de la Generalitat.
- Decreto ley 1/2011, de 30 de septiembre, del Consell, de medidas urgentes de régimen económico-financiero del sector público empresarial y fundacional (artículos 12 y 13).
- Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.
- Decreto 16/2012, de 20 de enero, del Consell, por el que se distribuyen competencias en materia de contratación centralizada en el ámbito de la Administración de la Generalitat, sus entidades autónomas y los entes del sector público empresarial y fundacional de la Generalitat, y se crea la Central de Compras de la Generalitat.
- Orden 11/2013, de 17 junio, de la Conselleria d'Hisenda i Administració Pública, por la que se dictan las normas de funcionamiento y comunicación de datos al Registro Oficial de Contratos de la Generalitat.



- Acuerdo de 11 de julio de 2018, del Consell de la Sindicatura de Comptes de la Comunitat Valenciana, por el que se aprueba la instrucción relativa al suministro de información sobre la contratación de las entidades del sector público valenciano, tanto autonómico como local.
- Acuerdo de 27 de enero de 2017, del Consell, por el que se establecen instrucciones para dar publicidad a determinados contratos no sujetos a regulación armonizada.
- Acuerdo de 12 de marzo de 2010, de la Junta Superior de Contratación Administrativa de la Generalitat, por el que se dispensa de constitución de garantía provisional a los contratos celebrados por el sector público instrumental.

### **3. Naturaleza jurídica de EVHA y grado de aplicación de la normativa contractual**

En el artículo 3.2 de la LCSP se define su ámbito subjetivo de aplicación y se dispone que, a los efectos de esta ley, tendrán la consideración de Administraciones públicas las entidades del sector público que reuniendo la consideración de poderes adjudicadores y estando vinculadas a una o varias Administraciones públicas o dependientes de las mismas, no se financien mayoritariamente con ingresos de mercado. Se entiende que se financian mayoritariamente con ingresos de mercado cuando tengan la consideración de productor de mercado de conformidad con el Sistema Europeo de Cuentas.

En virtud del citado precepto legal se considera que EVHA reúne las condiciones necesarias para ostentar la consideración de Administración pública a efectos de la LCSP, por lo que a su actuación en el ámbito de la contratación pública se le aplicará plenamente esta ley y en especial las normas contenidas en su libro segundo, referido a los contratos de las Administraciones públicas (arts. 115 a 315 de la LCSP).

### **4. Contratos formalizados en el ejercicio 2019**

El análisis de la información facilitada por EVHA ha permitido elaborar el siguiente cuadro, en el que se indica el número e importe de los contratos que han sido formalizados en el ejercicio 2019, detallados por tipo y procedimiento de adjudicación, excluidos los menores, con las cifras expresadas en euros.



### Cuadro 1. Contratos formalizados

Tipos de contratos	Procedimientos de adjudicación	Importe adjudicación en euros (IVA excluido)		Contratos	
		Importe	%	Nº	%
Servicios	Abierto	2.608.439	93,0%	22	88,0%
	A. marco	136.000	4,8%	2	8,0%
	Negociado	60.000	2,1%	1	4,0%
<b>Subtotal</b>		<b>2.804.439</b>	<b>100,0%</b>	<b>25</b>	<b>100,0%</b>
Suministros	Abierto	30.231	10,5%	2	40,0%
	A. marco	256.976	89,5%	3	60,0%
<b>Subtotal</b>		<b>287.207</b>	<b>100,0%</b>	<b>5</b>	<b>100,0%</b>
Obras	Abierto	16.547.616	100,0%	14	100,0%
	<b>Subtotal</b>	<b>16.547.616</b>	<b>100,0%</b>	<b>14</b>	<b>100,0%</b>
<b>Total contratos</b>		<b>19.639.262</b>		<b>44</b>	

### 5. Expedientes de contratación revisados

Con el objeto de analizar la adecuada tramitación de los contratos formalizados en el ejercicio 2019, se han seleccionado para su revisión los contratos que se detallan en el siguiente cuadro, en el que las cifras se expresan en euros, que representan un 41% del importe total formalizado en el ejercicio.



## Cuadro 2. Contratos analizados

Tipo	Número Contrato	Objeto	Procedimiento	Importe Adjudicación
Obras	CTCM-19/7	Obras de mantenimiento y conservación de inmuebles del parque público de viviendas de la Generalitat en municipios de la provincia de Valencia (zona 4) 2019/2021	Abierto	2.500.000
Obras	CTCM-19/37	Obras de mantenimiento inmuebles del parque público de viviendas de la Generalitat en municipios de la provincia de Alicante (zona 1) 2020/2021	Abierto	2.500.000
Obras	CTCM-18/37	Obras de terminación del edificio de 42 viviendas en régimen de alquiler, garajes y trasteros en Aspe (Alicante)	Abierto	2.077.008
Obras	CTCM-19/15	Obras de reparación de actos vandálicos en el edificio sito en la calle Murillo, 38 de València.	Abierto	281.652
Obras	CTCM-19/26	Obras de rehabilitación grupo de 79 VPP 460858/460958 en Benaguacil (Valencia)	Abierto	265.581
Servicios	CTCM-19/21	Servicio de limpieza, desratización y/o vallado de solares titularidad de EVHA ubicados en las provincias de Valencia, Castellón y Alicante (lotes 1 y 2)	Abierto	200.000
Servicios	CTCM-19/13	Servicios relacionados con un grupo de 60 viviendas de promoción pública situadas en la plaza de la Ribera de Alzira (Valencia).	Abierto	81.405
Servicios	CTCM-19/23	Inspección, comprobación de condiciones de habitabilidad, elaboración y registro de certificados de eficiencia energética y gestión de título municipal habilitante para la ocupación de las viviendas cedidas por Criteria Caixa, SAU a EVHA en las provincias de Alicante, Castellón y Valencia.	Abierto	80.000
Servicios	CTCM-18/41	Asesoramiento fiscal de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo	Abierto	68.400

El trabajo realizado ha consistido, básicamente, en comprobar la adecuación de la tramitación de los contratos a la normativa aplicable en las fases de preparación, selección del contratista y adjudicación, efectos, cumplimiento y extinción del contrato, así como el análisis de los documentos justificativos y la adecuada contabilización del gasto.

## 6. Observaciones sobre los contratos formalizados en 2019

El órgano de contratación competente en EVHA para los contratos objetos de revisión en esta fiscalización viene configurado de la siguiente forma, a partir de su normativa interna:



- El órgano de contratación es el presidente de EVHA, conforme indica el artículo 4.2.d) de su Reglamento de Organización y Funcionamiento (ROF). No obstante, a tenor del artículo 4.5 de la misma normativa, este puede delegar determinadas atribuciones, con carácter permanente o temporal, en la vicepresidencia del Consejo de Dirección, aunque no se concreta en ninguna disposición qué facultades en concreto podrán ser objeto de delegación.

En este sentido, se ha verificado que, mediante la Resolución de 14 de octubre de 2014 de la presidencia de EVHA, se delegó en favor de la vicepresidencia el ejercicio de las facultades relativas al órgano de contratación, sin que existiera referencia a limitación temporal alguna en su validez. Esta delegación de competencias no había sido revocada en el sentido expresado por el artículo 9.6 de la LRJSP<sup>3</sup>, por lo que debía entenderse vigente y, en este contexto, se ha ratificado en la Resolución de 26 de mayo de 2020 del presidente de EVHA para los procedimientos de contratación de cuantía superior a 150.000 euros.

- Sin perjuicio de lo expresado en el punto anterior, se han producido varios apoderamientos específicos elevados a escritura pública ante notario, realizados en virtud del importe de los contratos y que afectan al órgano de contratación competente en algunos de los contratos revisados.

En particular, se ha procedido a apoderar por el propio Consejo de Dirección de EVHA en favor del director general las facultades propias del órgano de contratación para aquellos contratos cuyo importe no exceda de 150.000 euros, con independencia del tipo de contrato de que se trate, obras, servicios o suministros. En este sentido, se han realizado durante 2018 y 2019 dos apoderamientos que afectan a algunos de los contratos revisados y que han sido otorgados en sendos acuerdos del Consejo de Dirección de 23 de julio de 2018 y de 25 de noviembre de 2019.

Se considera que el procedimiento más razonable para la atribución de las competencias propias del órgano de contratación, con el fin de descongestionar y agilizar la gestión de aquellos contratos que tengan menor relevancia en términos cuantitativos, sería una mera delegación de competencias por parte de la presidencia de EVHA, que es quien ostenta la condición de órgano de contratación, sin que resultase necesario otorgar periódicamente poderes y elevarlos a escritura pública por parte del Consejo de Dirección, quien además no resulta ser el órgano de contratación según la propia normativa de EVHA.

Los principales incumplimientos y observaciones de carácter general derivados del examen de los expedientes que deberán ser tenidos en cuenta por los responsables de EVHA son los siguientes:

---

<sup>3</sup> Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.



- Las mesas de contratación no están formadas por el número mínimo exigido por el artículo 21.2 del RLCSP, que indica que en las Administraciones públicas las mesas de contratación estarán compuestas por un presidente, un secretario y, al menos, cuatro vocales, todos ellos designados por el órgano de contratación. En EVHA, además del presidente y del secretario, solo aparecen dos vocales, por lo que no cumple con la presencia mínima que exige la citada normativa.
- En los expedientes no hay constancia de que se hubiese adoptado medida alguna por parte de EVHA para luchar contra el fraude, el favoritismo y la corrupción, y prevenir, detectar y solucionar de modo efectivo los conflictos de intereses que puedan surgir en los procedimientos de licitación con el fin de evitar cualquier distorsión de la competencia y garantizar la transparencia en el procedimiento y la igualdad de trato a todos los candidatos y licitadores, como así exige el artículo 64 de la LCSP.

En particular, se considera que debería haberse establecido la obligación de solicitar una manifestación escrita por parte de los miembros que integran la mesa de contratación, así como de los firmantes de los informes de valoración de las propuestas cuantificables mediante juicios de valor, en que se dejase constancia de que no concurre en ellos ningún conflicto de intereses que pudiera comprometer su imparcialidad e independencia, así como el compromiso de poner en conocimiento del órgano de contratación, de forma inmediata, cualquier potencial conflicto de intereses que pudiera producirse en cualquier fase del procedimiento en que participasen.

- En la mayor parte de los expedientes revisados, los informes jurídicos emitidos previamente a la aprobación de los pliegos de cláusulas administrativas, no incluyen referencia alguna a los órganos de contratación competentes. Asimismo, en los expedientes de contratos de obras CTCM-19/26 y CTCM-19/37, en los que sí que se ha expresado sobre este extremo, se hace de forma errónea, pues en ellos se indica que es la presidencia el órgano de contratación, fundamentándolo en la competencia originaria que le otorga el ROF, sin que se haya tenido en cuenta la delegación de competencias vigente.
- Con relación a los pliegos de cláusulas administrativas, cabe hacer notar que la fórmula matemática que evalúa las ofertas económicas es la misma en todos los expedientes de contratos de obras. El análisis realizado sobre esta fórmula indica que no permite, de una manera razonable, que la importancia relativa concedida a la oferta económica sea efectiva, en tanto en cuanto posibilitaría asignar puntos a ofertas que no hubieran realizado baja alguna, lo cual no garantiza el cumplimiento del principio de una eficiente utilización de los fondos destinados a la realización de obras al que hacen referencia los artículos 1.1 y 132 de la LCSP.
- En la mayor parte de los expedientes revisados no se deja constancia del certificado de los licitadores presentados, el cual debe constar en todo caso, aunque este se incluya o pueda obtenerse de la plataforma de contratación del Estado. Se ha comprobado, por otra parte, que en el expediente CTCM-19/26 sí constaba un



certificado, emitido por la propia entidad, el cual tiene fecha posterior a la primera reunión de la mesa de contratación y por tanto sin que se hubiese seguido el orden procedimental regulado en el artículo 80.5 del RGLCAP<sup>4</sup>.

- De especial gravedad resultan los defectos observados en los informes técnicos de cuantificación de las ofertas sujetas a evaluación mediante juicio de valor. Se ha constatado que, excepto en el expediente CTCM-19/23, en todos los demás expedientes examinados estos informes se limitan, por un lado, a reproducir lo ya indicado en los pliegos de cláusulas administrativas con respecto a los criterios de adjudicación valorables mediante juicios de valor y su puntuación y por otro lado, a efectuar una asignación directa de puntuaciones entre los distintos licitadores en una tabla, sin que en ningún momento quede constancia de los motivos por los que se ha otorgado una puntuación a unos licitadores y otra diferente a otros. En el expediente CTCM-19/23 se añaden unos simples comentarios a las ofertas de los licitadores, sin que en modo alguno puedan considerarse una motivación de la asignación de las puntuaciones.

Es jurisprudencia y doctrina consolidada que la exigencia de motivación no puede ser suplida por la simple fijación de puntuaciones, ya que la Administración ha de expresar las razones que le inducen a otorgar preferencia a uno de los solicitantes frente al resto de los concursantes para hacer desaparecer así cualquier atisbo de arbitrariedad y permitir, al mismo tiempo, que el no beneficiario pueda contradecir, en su caso, las razones motivadoras del acto y el órgano judicial apreciar si se ha actuado o no dentro de los límites impuestos a la actividad de los poderes públicos.

La consecuencia de los defectos reseñados sería la nulidad del informe de valoración técnica por falta de motivación, así como la de los demás actos sucesivos que son consecuencia directa e inmediata de aquel, como son la propuesta de la mesa de contratación y la resolución misma de adjudicación de los contratos, por incumplimiento de los principios de transparencia de los procedimientos y no discriminación e igualdad de trato entre los licitadores recogidos en los artículos 1.1 y 132 de la LCSP.

Hay que hacer notar que, en fecha 8 de julio de 2020, el director general de EVHA ha formalizado una comunicación interna en la que se establece la necesidad de subsanar las deficiencias anteriores, después de haber tenido conocimiento del contenido del preborrador elaborado por el auditor de la Sindicatura de Comptes, en especial las referidas a los informes técnicos, a los conflictos de intereses y al contenido de los informes jurídicos. En este contexto, en fiscalizaciones futuras se comprobarán si estas cuestiones han sido resueltas por EVHA.

---

<sup>4</sup> Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.



Los principales incumplimientos y observaciones específicas de los contratos de obras de los expedientes CTCM-19/7 y CTCM-19/37, que deberán ser tenidos en cuenta por los responsables de EVHA, son los siguientes:

- Se trata de dos contratos con un valor estimado cada uno de ellos de 2.500.000 euros, los de mayor cuantía de los examinados.
- En estos dos contratos los pliegos de prescripción técnica no aparecen firmados. En su defecto, se indica al final del documento la fecha de elaboración del mismo y la antefirma perteneciente al equipo técnico del Servicio de Promoción y Conservación de EVHA, como departamento que supuestamente los ha elaborado, pero sin que quede constancia fehaciente de qué persona o personas han participado en la redacción de los pliegos y las que los han revisado.
- En estos expedientes de contratos de obras ha sido nombrado como miembro de la mesa de contratación el responsable del propio Servicio de Promoción y Conservación de EVHA, a pesar de que el artículo 326.5 de la LCSP prohíbe formar parte de las mesas de contratación al personal que haya participado en la redacción de la documentación técnica del contrato. En la medida en que en estos expedientes no existe constancia de la persona o personas que han intervenido en la elaboración de los pliegos técnicos, distinguiendo entre las que participan en la redacción de su contenido o condiciones y aquellas que estrictamente realizan una mera labor de visado de estos, no se tiene constancia de si ha participado el citado responsable de servicio, siendo esta situación una cuestión que debería resolverse en ejercicios futuros.
- En estos dos contratos se ha comprobado que los adjudicatarios han resultado quienes habían obtenido la mejor posición en la oferta técnica, aun cuando no habían realizado la mejor oferta económica. En el expediente CTCM-19/7 el adjudicatario final ocupaba la tercera posición en la oferta económica, mientras que en el otro expediente era la sexta mejor oferta económica, resultando por tanto decisiva la diferencia de puntuación obtenida en la valoración de la oferta técnica.

En aplicación del juego de las diferencias entre las puntuaciones por los criterios de adjudicación sujetos a juicios de valor y las obtenidas por los criterios económicos, evaluables mediante fórmulas, el adjudicatario resulta ser quien había obtenido mejor valoración en las propuestas sometidas a juicios de valor, aunque no fuera el que había presentado la mejor oferta económica. Ello es así sobre todo en los casos en que el diseño de la fórmula matemática adolece de defectos como los que precisamente se han indicado anteriormente.

En consecuencia, se observa que las puntuaciones otorgadas en los informes técnicos a las ofertas evaluables mediante juicios de valor y las diferencias que se producen entre los licitadores son correlativas y devienen decisivas en la adjudicación de los contratos.



- Los informes técnicos, que son determinantes en las adjudicaciones, han sido formalizados por una única persona. Sobre esta cuestión ha de hacerse notar que la normativa legal no se pronuncia sobre el número de personas que deban emitirlos y deja total libertad a las Administraciones públicas para encomendar los informes al técnico o técnicos que considere oportunos, con la salvedad legal del artículo 326.5 de la LCSP relativa a los cargos públicos representativos y al personal eventual. No obstante, se recomienda que en los contratos de especial relevancia económica -como es en estos dos contratos- y con el objetivo de facilitar la transparencia y reducir los potenciales conflictos de intereses, no se haga recaer sobre una sola persona las decisiones de valoración que posteriormente se revelan determinantes en la adjudicación del contrato. Lo más aconsejable es que participen en la emisión de estos informes varios técnicos diferentes. El cumplimiento de este requisito podría enmarcarse en alguna de las actuaciones a realizar por la entidad con la finalidad de prevenir el fraude y evitar el conflicto de intereses tal como indica el artículo 64 de la LCSP.

La principal observación referida a los contratos de obras de los expedientes CTCM-19/26 y CTCM-19/37, que deberá ser tenida en cuenta por los responsables de EVHA, se refiere a que en estos contratos, y debido a sus importes, el órgano de contratación competente era la vicepresidencia, de conformidad con la resolución de delegación de competencias efectuada el 14 de octubre de 2014. Sin embargo, se ha comprobado que en estos dos expedientes actúa como órgano de contratación la presidencia de EVHA, sin que se haga operar la resolución de delegación citada y sin que tampoco conste la avocación de competencias a la que se refiere el artículo 10 de la LRJSP.

Los principales incumplimientos y observaciones específicas del contrato de obras del expediente CTCM-18/37, que deberán ser tenidos en cuenta por los responsables de EVHA, son los siguientes:

- En este contrato se considera erróneamente a EVHA como poder adjudicador no Administración pública. Debe tenerse en cuenta que, de acuerdo con los nuevos parámetros establecidos en la LCSP, EVHA tiene la consideración de Administración pública, tal y como se ha indicado en el punto 3 de este apéndice. No obstante, este error no ha tenido influencia posterior debido a que se han aplicado los procedimientos propios para el caso de administraciones públicas.
- Adicionalmente, el informe que examina las alegaciones del licitador incurso en baja anormal no aparece firmado, y aun cuando se indica al final del documento la referencia "técnico del Servicio de Promoción y Conservación", no consta su identidad, ni rúbrica alguna. Por otra parte, el documento viene fechado el 27 de febrero de 2018, cuando el término de la entrega de las proposiciones de los licitadores era el 11 de enero de 2019 y la mayor parte de los trámites vienen referidos al año 2019. De acuerdo con el contexto de las fechas del procedimiento se considera que se pudiera haber cometido un error a la hora de indicar el año en el mencionado informe.



## 7. Observaciones sobre los contratos menores adjudicados en 2019

De conformidad con el artículo 118.1 de la LCSP, se consideran contratos menores los contratos de valor estimado inferior a 40.000 euros, cuando se trate de contratos de obras, o a 15.000 euros, cuando se trate de contratos de suministro o de servicios, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 229 en relación con las obras, servicios y suministros centralizados en el ámbito estatal.

En EVHA el órgano de contratación competente para los contratos menores es el director general, dada la cuantía de estos y de los dos apoderamientos constituidos en favor de este órgano que se han realizado en 2018 y 2019, según se ha referido anteriormente.

El principal incumplimiento de carácter general derivado de la revisión de los expedientes de contratos menores analizados, que deberá ser tenido en cuenta por los responsables de EVHA, se refiere a que los informes de necesidad del contrato aparecen firmados por el órgano proponente del gasto, pero no vienen suscritos por el órgano de contratación, en contra de lo indicado en el artículo 118.2 de la LCSP. En este contexto se tiene constancia de que, en fecha 8 de julio de 2020, el director general de EVHA ha formalizado una comunicación interna en la que se establece que los informes de necesidad sean suscritos por el propio director general.

La principal incidencia derivada de la revisión de los expedientes CTAP-19/15, CTAP-19/29 y CTAP-19/30 sobre contratos de obras se refiere a que su justificación viene referida a los desajustes que se producen entre el término de un contrato no menor con el mismo objeto que estaba en vigor y la tramitación y firma de otro nuevo que le sustituya. A este respecto, resulta imprescindible una adecuada planificación en la gestión económica y contractual, en base a la experiencia de otros contratos formalizados, debiendo evitarse acudir a la contratación menor para salvar estos desajustes temporales. Hay que señalar, no obstante, que en los tres casos se han formalizado los respectivos contratos no menores proyectados durante el propio ejercicio 2019.

Las principales incidencias derivadas de la revisión del expediente CTAP-19/29, referido a un contrato de obras, son las siguientes:

- En el informe de necesidad no consta la fecha en que se firma.
- Según el mencionado informe, el objeto del contrato cubre los desajustes temporales por la renovación de contratos vigentes y su periodo de cobertura abarca únicamente el segundo y tercer trimestre de 2019. Se ha observado, sin embargo, la existencia de dos facturas relativas a este contrato por un importe total de 1.595 euros por obras realizadas en enero de 2020 y por tanto fuera del periodo considerado.

Las principales observaciones e incidencias derivadas de la revisión de los expedientes de contratos menores de servicios PCAP-19/13 y PCAP-19/127 que deberán ser tenidas en cuenta por los responsables de EVHA son las siguientes:



- Los valores estimados de cada contrato son de 1.667 euros y 4.515 euros, respectivamente y el precio unitario en ambos casos es de 43 euros por hora de clase.
- Estos dos contratos se integran en un conjunto de contratos menores cuyo objeto es la recepción de clases de inglés específicas por dos empleados de EVHA para la preparación de documentación y presentaciones en dos proyectos europeos en los que deben participar.
- De estos dos contratos menores, el contrato PCAP-19/127 está adjudicado en 2019, aun cuando las prestaciones se van a empezar a recibir en 2020. De conformidad con dicha información, el total de contratos adjudicados en 2019 con este mismo objeto y proveedor ha sido de 15.884 euros, con lo que se ha excedido del importe máximo para poder ser adjudicados directamente como contratos menores, por lo que se estaría frente a un fraccionamiento indebido del objeto del contrato, prohibido expresamente por el artículo 99.2 de la LCSP.

Debe tenerse en cuenta además, que aun en el supuesto de que se hubiese cumplido con el límite anual para poder utilizar el procedimiento de adjudicación directa mediante un contrato menor, es doctrina consolidada en la contratación pública que en el caso de servicios o suministros cuya necesidad de contratación es conocida con antelación y se repite en varios ejercicios, debe programarse dicha contratación y efectuarse su adjudicación con arreglo a los principios de publicidad y transparencia a los que se refieren los artículos 1.1 y 132 de la LCSP.

A diferencia de los otros contratos menores de servicios revisados que presentan diferente objeto, en estos dos contratos no se ha solicitado presupuesto a otros potenciales proveedores, sino que únicamente consta la oferta del contratista. Se debería haber considerado que la cuantía global de las prestaciones requeridas excedía de 6.000 euros anuales, por lo que deberían haberse solicitado al menos tres ofertas, de conformidad con la disposición adicional segunda de la LMOG<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> Ley 5/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat.



**APÉNDICE 2**  
**Inventario sobre bienes inmuebles de promoción pública**  
**adscritos a EVHA**



## 1. Normativa básica reguladora del inventario que afecta a la entidad

La LPGV<sup>6</sup> regula el régimen básico del Inventario General de Bienes y Derechos de la Generalitat y debe considerarse norma básica que afecta a EVHA. Entre su contenido destacan las siguientes disposiciones:

- En el artículo 15 de la LPGV se indica básicamente que este inventario se llevará y custodiará en la Dirección General de Patrimonio, especificándose en su punto 2 que se formarán inventarios separados para los organismos públicos vinculados o dependientes de la Generalitat, que se incorporarán como anexos del Inventario General de Bienes y Derechos de la Generalitat.
- El artículo 16 de la LPGV señala que los inventarios de bienes de los organismos públicos serán confeccionados por dichas entidades acomodándose a las instrucciones emanadas por la Dirección General de Patrimonio, que vigilará el cumplimiento de las prescripciones generales sobre su confección y mantenimiento, y se remitirán, en el primer trimestre del año, a la Dirección General de Patrimonio.
- Para el caso de los bienes de la Generalitat adscritos a organismos públicos o entidades dependientes de esta, el artículo 17 de la LPGV señala que dichos organismos o entidades tienen la obligación de proporcionar a la Dirección General de Patrimonio la información y colaboración necesaria para la llevanza y actualización del Inventario General, comunicar cualquier variación en el momento en que se produzca y aportar cuantos datos o documentación se les requiera.
- Por último, en el artículo 19.3 de la LPGV se regula que el otorgamiento de escrituras públicas y la tramitación de las inscripciones en los registros de la propiedad corresponderán a los propios organismos públicos respecto a sus bienes inmuebles y derechos inscribibles.

En cuanto a la valoración de los inmuebles de promoción pública, se debe tener en cuenta la regulación que se realiza en la disposición adicional novena del RVPP<sup>7</sup> respecto del método del cálculo del precio de las viviendas de este tipo.

---

<sup>6</sup> Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana.

<sup>7</sup> Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública.



Por otra parte, interesa destacar que el artículo 52 de la LOGV<sup>8</sup>, al tiempo que establecía la actual denominación de EVHA, se le adscribió expresamente la totalidad del patrimonio de promoción pública de vivienda y suelo perteneciente a la Generalitat, constituido por las viviendas, locales comerciales, terrenos y demás edificaciones complementarias pertenecientes al mismo.

## **2. Breve referencia a los antecedentes de las competencias relativas al parque público de viviendas de la Generalitat Valenciana**

Como ya se indicó en el informe de la Sindicatura de Comptes relativo a la gestión del parque público de viviendas correspondiente al año 2016<sup>9</sup>, durante los últimos años se venía produciendo un conflicto competencial entre las entidades antecesoras de EVHA y las distintas conselleries con competencias en materia de vivienda.

Originariamente, las competencias relativas a la gestión de los inmuebles de promoción pública de la Generalitat, también denominado genéricamente como parque público de viviendas, estaban atribuidas a la entidad antecesora de EVHA y venían definidas en sus estatutos sociales. Estas competencias quedaron confirmadas en 2007 cuando el RPPV<sup>10</sup> en su artículo 178 atribuyó a dicha entidad no solo las competencias de gestión y administración, sino también las de mantenimiento y conservación de los inmuebles que integran el parque público.

Sin embargo, será a partir de 2009 cuando los sucesivos reglamentos orgánicos y de funcionamiento de las conselleries con competencia en materia de vivienda fueron modificando su redacción, atribuyéndose, a través de sus órganos dependientes, las competencias no solo de conservación y mantenimiento del parque público de viviendas, sino incluso también las propias de gestión y coordinación. Este conflicto se mantuvo durante los siguientes años, fruto de lo cual en 2015 la entidad antecesora de EVHA presentó un escrito con fecha 27 de enero a la Abogacía de la Generalitat, solicitando un pronunciamiento sobre la cuestión, el cual nunca se produjo y desde ese año se dejaron de ejercer tales competencias. Debe tenerse en cuenta que en todo este conflicto, las sucesivas atribuciones competenciales venían siendo recogidas en normas del mismo rango jurídico, que eran las correspondientes a disposiciones de carácter reglamentario.

---

<sup>8</sup> Ley 21/2017, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat.

<sup>9</sup> Este informe queda integrado dentro del volumen IV del informe de Fiscalización de la Cuenta de General de la Generalitat del ejercicio 2016, el cual fue aprobado por el Consell de la Sindicatura de Comptes de la Comunitat Valenciana el 13 de diciembre de 2017.

<sup>10</sup> Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda.



Esta situación se mantuvo hasta la entrada en vigor en el año 2018 del artículo 52 de la LOGV, que cerró definitivamente el conflicto competencial, al adscribir expresamente a EVHA los bienes inmuebles de promoción pública de la Generalitat.

Por consiguiente, a partir de la entrada en vigor del citado precepto legal el parque público de viviendas de la Generalitat deberá ser no solo gestionado y administrado por EVHA, sino también conservado, protegido y mejorado por esta entidad, como facultades inherentes a la adscripción, y ello sin que la Generalitat pierda la titularidad de esos bienes.

### **3. Aspectos generales relativos al inventario de bienes de promoción pública adscritos a EVHA**

EVHA ha comenzado a inventariar los bienes inmuebles de promoción pública que tiene adscritos a partir de la entrada en vigor de la LOGV. Para la formación y valoración del inventario, EVHA ha establecido dos grupos de bienes inmuebles:

- Aquellos bienes inmuebles que eran de titularidad de la Generalitat antes de la entrada en vigor de la LOGV y que constituyen la mayor parte del inventario total de bienes de promoción pública. Estos inmuebles fueron dados de alta en el inventario de EVHA en la misma fecha de entrada en vigor de la LOGV.
- Aquellos otros bienes inmuebles de promoción pública que con posterioridad al 1 de enero de 2018 han sido adquiridos por la Generalitat a través de diversas modalidades jurídicas, las cuales se comentan en el punto 3 de este apéndice. Estos bienes se van dando de alta en el inventario de EVHA a medida que se realizan las adquisiciones. Su valoración se efectúa en función de cuál sea el modo de adquisición.

En relación con el primer grupo de bienes inmuebles citados, resulta fundamental destacar que EVHA, en el momento de registrar su alta en el inventario, no ha dispuesto de ningún documento administrativo, como acta de recepción o de adscripción, que detallase exactamente los bienes objeto de adscripción. Por el contrario, la identificación de estos bienes inmuebles ha sido efectuada directamente por EVHA, a partir de la información de la que disponía, por las facultades de gestión que venía realizando con anterioridad.

Se considera que, con la finalidad de haber dotado de mayor seguridad jurídica a la adscripción legal de los bienes inmuebles hubiera resultado necesaria la formalización por parte de EVHA y de la Conselleria competente en materia de vivienda, de un documento que recogiera la totalidad de los bienes inmuebles de promoción pública de los que era titular la Generalitat y que eran adscritos a EVHA, por aplicación del artículo 52 de la LOGV.

Por el contrario, esta cuestión no se suscita respecto al segundo grupo de bienes inmuebles comentados, los adquiridos por la Generalitat con posterioridad al 1 de enero de 2018, puesto que la identidad exacta de estos, así como los documentos justificativos para su registro en alta de inventario, han sido facilitados a EVHA.



Ya con relación al examen propio del inventario de EVHA, hay que señalar que no consta que se hubiese aprobado ningún manual de procedimiento para su elaboración. A este respecto, y dado que el artículo 16 de la LPGV atribuye al propio organismo público dependiente de la Generalitat la obligación de confeccionar el inventario de bienes inmuebles que tenga adscritos, se considera imprescindible que se redacte y apruebe dicho manual, el cual debería recoger detalladamente el procedimiento a seguir para la elaboración del inventario, en el que deberían incluirse al menos, a título orientativo, los siguientes aspectos:

- Departamentos y personal que deban intervenir en la confección del inventario, con una descripción genérica de competencias y asignación de tareas, así como el mecanismo de coordinación o colaboración entre ellos.
- Especificación detallada de los procedimientos a realizar y la intervención concreta de los empleados en ellos: régimen de altas y modos de adquisición, régimen de bajas, procedimientos de cambios de afectación de inmuebles, inscripción registral y verificación física periódica de inmuebles
- Criterios generales para la valoración de los bienes inmuebles, de sus amortizaciones, así como de la valoración de los eventuales deterioros o pérdidas de valor.

Se ha comprobado que EVHA dispone de una aplicación informática, de desarrollo propio, para la gestión y administración del parque de viviendas, denominada LUNA. Esta aplicación se conecta con otra aplicación del Servicio de Promoción y Conservación de Inmuebles denominada EGEA, la cual gestiona las actividades de conservación y mantenimiento de dicho parque público. Asimismo, la aplicación LUNA aparece también interconectada con el sistema contable de EVHA, lo que permite la posibilidad de cruzar los datos entre la contabilidad y el inventario.

La aplicación LUNA es mantenida en el departamento de informática por una sola persona, que es la que la diseñó, lo cual supone un elevado riesgo ante cualquier eventualidad que pudiera producirse y afecta significativamente a la gestión del parque público de viviendas.

Con la finalidad de poder realizar la labor de fiscalización, EVHA ha facilitado la información relativa a su inventario de bienes inmuebles de promoción pública, a partir de los registros informáticos obtenidos de la mencionada aplicación. En este contexto, se considera conveniente que EVHA disponga de un libro inventario de bienes en el que se recojan, al menos, los datos agregados de los bienes inmuebles del parque público de viviendas, tanto en número de inmuebles como en lo referente a su valoración. Se ha comprobado, por otra parte, que el inventario contenido en los registros informáticos es firmado únicamente por la persona técnica que los ha elaborado y valorado.

En cuanto a la remisión del inventario de bienes a la Dirección General de Patrimonio, hay que señalar que no existe constancia justificativa de que EVHA haya cumplido con esta obligación, en los términos fijados por el artículo 16 de la LPGV.



Adicionalmente a lo anterior, no consta tampoco que la Dirección General de Patrimonio de la Generalitat, en cumplimiento del artículo 16 de la LPGV, hubiese aprobado instrucción alguna que permitiera servir de directriz a EVHA para la confección de su inventario.

#### 4. Inventario de inmuebles de promoción pública a 31 de diciembre de 2019

Para el cumplimiento de la obligación de confección del inventario de bienes de los organismos dependientes de la Generalitat Valenciana que indica el artículo 16.3 de la LPGV, EVHA ha elaborado a través de su propio personal, varios cuadros resumen del inventario de bienes inmuebles de promoción pública a 31 de diciembre de 2019.

Uno de esos cuadros resumen facilitado por EVHA, distinguiendo por tipos de inmuebles, distintos tipos de terrenos y solares, y provincias, se muestra a continuación.

##### Cuadro 3. Inventario de inmuebles por tipo y provincias

	Valencia	Alicante	Castellón	TOTAL	%
Viviendas	4.637	3.555	567	8.759	87,1%
Locales comerciales	203	150	38	391	3,9%
Garajes	329	337	115	781	7,8%
Trasteros	103	21	-	124	1,2%
<b>TOTAL</b>	<b>5.272</b>	<b>4.063</b>	<b>720</b>	<b>10.055</b>	<b>100%</b>

Junto con las viviendas de promoción pública, el artículo 43 de la LVCV<sup>11</sup> prevé la posibilidad de extender la promoción pública a otros elementos diferentes de la vivienda pero pertenecientes a esta como son los garajes, anejos, trasteros y otros locales asimilados, quedando regulada su tipología y las condiciones que deben cumplir reglamentariamente a través del artículo 7 del RVPP.

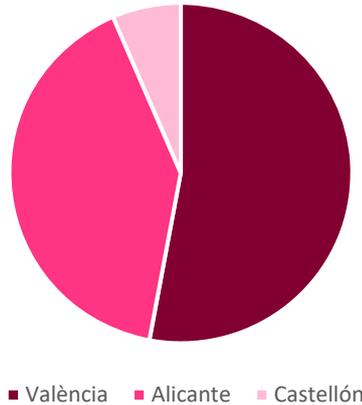
De los datos del anterior cuadro, y atendiendo exclusivamente al tipo de inmueble de las viviendas de promoción pública podemos obtener su distribución porcentual según las provincias, la cual se puede visualizar en el siguiente gráfico.

---

<sup>11</sup> Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana.

**Gráfico 1 Distribución provincial de viviendas de promoción pública a 31 de diciembre de 2019.**

Porcentaje de viviendas de promoción pública  
por provincias



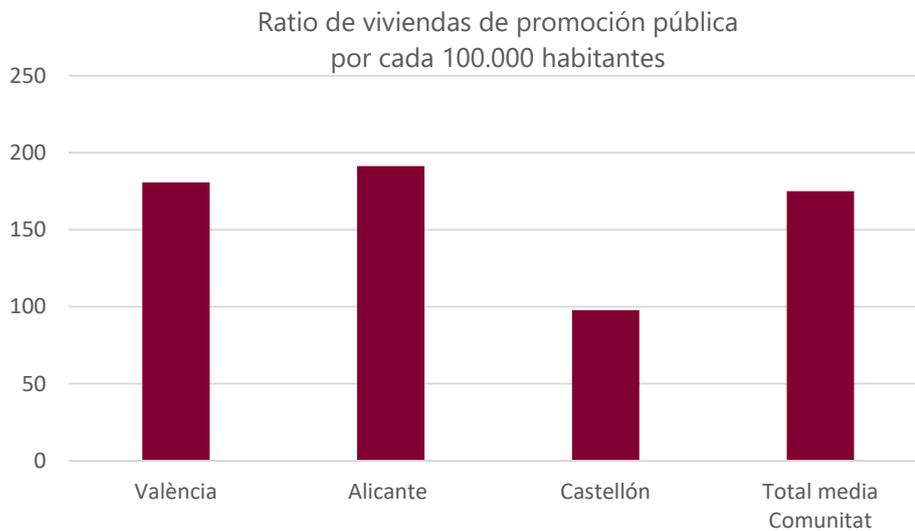
Como puede observarse, la provincia de Valencia es la que mayor porcentaje presenta para este tipo de viviendas con un 52,9%; la provincia de Alicante alcanza el 40,6%, mientras que la de Castellón representa un 6,5% del total.

Asimismo, puede destacarse que el ratio de viviendas de promoción oficial por cada 100.000 habitantes queda establecido en 181 viviendas en Valencia, 191 en Alicante y 98 para Castellón, siendo la media registrada para el conjunto de la Comunitat Valenciana de 175 viviendas de promoción pública por cada 100.000 habitantes<sup>12</sup>. La distribución de estos datos se muestra en el siguiente gráfico.

---

<sup>12</sup> Se considera la población provincial según los datos que constan en el INE a fecha 1 de enero de 2019, últimos datos oficiales existentes en el momento de realización del trabajo de fiscalización.

**Gráfico 2. Ratio de viviendas de promoción pública por provincias por cada 100.000 hab.**



Por otro lado, EVHA ha realizado una valoración económica de su inventario de viviendas de promoción pública relativo al 2019. Su composición por tipo de inmueble y terrenos, junto con el detalle de las altas y bajas producidas durante el ejercicio se muestra en el siguiente cuadro, en el que se expresan las cifras en euros.

**Cuadro 4. Inventario valorado**

Tipo inmueble	31/12/2018	Altas	Bajas	31/12/2019
Viviendas	465.946.667	1.888.144	180.331	467.654.480
Locales comerciales	12.778.559	-	78.202	12.700.357
Garajes	2.283.003	-	-	2.283.003
Trasteros	109.127	-	-	109.127
Suelo	8.764.376	-	-	8.764.376
<b>TOTAL</b>	<b>489.881.732</b>	<b>1.888.144</b>	<b>258.533</b>	<b>491.511.343</b>

Para obtener la valoración de los bienes inmuebles los propios servicios de EVHA han elaborado un informe, a modo de directriz, con los principales criterios que se siguen para efectuar la valoración.

Dicho informe, sin embargo adolece de defectos formales esenciales, pues ni aparece firmado por ningún empleado ni tan solo consta la identidad de la persona o personas que en su caso lo hubiesen elaborado. Únicamente aparece al final del mismo la referencia genérica al Servicio de Promoción y Conservación.

Los criterios de valoración del inventario diferencian dos grupos de inmuebles, tal como se ha comentado anteriormente:



- Por un lado, los bienes que se han incorporado procedentes de la adscripción genérica que se hizo en favor de EVHA a través del artículo 52 de la LOGV. Para la valoración de estos inmuebles se escoge el menor de entre el precio máximo legal y su valor de mercado en el momento de la adscripción.
- Un segundo grupo de inmuebles a efectos de valoración son aquellos cuya adscripción se ha realizado con posterioridad al 1 de enero de 2018. Son bienes de promoción pública de la Generalitat Valenciana cuyas adquisiciones se han instrumentado a través de diversos mecanismos jurídicos, que principalmente se resumen en adquisición mediante la extinción por resolución de contratos de compraventa, adjudicaciones abintestato, adquisiciones a través del ejercicio del derecho de tanteo o retracto y la permuta de bienes.

La valoración atribuida a este segundo grupo de bienes inmuebles será diferente según el instrumento utilizado:

- Para las adquisiciones mediante extinción por resolución de contratos de compraventa se aplica el criterio general del menor importe entre el precio máximo legal y el valor de mercado. Hay que señalar que para la obtención del precio máximo legal se ha tenido en cuenta lo regulado en la disposición adicional novena del RVPP.
- Para las adjudicaciones abintestato se aplica el valor fiscal.
- En las adquisiciones mediante el ejercicio de los derechos de tanteo o retracto, los bienes inmuebles se valoran por su coste de adquisición.
- En las permutas, por el contrario, se indica simplemente que se valorarán por el valor de la permuta. Se considera esta información excesivamente genérica, pues no se detalla exactamente cómo se llega a la obtención de ese valor.

Para el caso de bienes inmuebles que no son de promoción pública por haber finalizado el periodo de protección, se consideran viviendas libres y se valora en todo caso al precio de mercado.

Según la información facilitada por EVHA, las altas de viviendas de promoción pública en 2019 son un total de 55, siendo la mayor parte de ellas, en un porcentaje del 69,1%, motivadas por la resolución de contratos de compraventa, seguidas en orden de importancia por las adquisiciones por el ejercicio del derecho de tanteo o retracto con un 18,2% del total.

Las bajas de viviendas que se han producido en 2019 lo han sido a causa de la realización de permutas, que implican necesariamente una operación simultánea de un alta y otra baja asociadas.

Se han seleccionado algunos expedientes de entre las altas producidas en 2019 con el fin de comprobar que están adecuadamente justificadas. De la revisión cabe señalar lo siguiente:



- Las extinciones por resolución del contrato de compraventa se fundamentan en el incumplimiento sustancial de alguna de las obligaciones del beneficiario y que suelen ser debidas bien al impago de las cuotas de amortización pendientes, o bien por no dar a la vivienda un uso de domicilio habitual y permanente por parte del comprador.
- Asimismo, estas resoluciones de los contratos de compraventa por incumplimientos se adoptan mediante un acto administrativo que reviste la forma de resolución de la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana.
- De acuerdo con los registros informáticos facilitados, las altas en el inventario se efectúan en la fecha en que se adopta la resolución administrativa indicada en el párrafo anterior. Ha de tenerse en cuenta, sin embargo, que se trata de un acto administrativo que no es firme y por ello no se considera adecuado que se proceda a dar de alta el bien inmueble en la fecha en que se dicte esa resolución, sino que se debería esperar a que transcurran los plazos necesarios para que esta devenga firme y la vivienda pase a dominio de EVHA, sin perjuicio de que se lleven registros auxiliares que permitan detectar todas estas situaciones transitorias.



## APÉNDICE 3

### Observaciones adicionales del control formal de las cuentas anuales



Las cuentas anuales del ejercicio 2019 fueron formuladas por el director general de EVHA el día 25 de mayo de 2020 y reformuladas en fecha 10 de julio, siendo posteriormente aprobadas por el Consejo de Dirección el día 30 de julio de 2020.

En relación con las citadas cuentas anuales se ha comprobado que EVHA ha incluido en la memoria de estas cuentas la nota 36 "Hechos posteriores", con una estimación del impacto económico que tendrá en la cuentas del ejercicio 2020 la situación de emergencia originada por la COVID 19.



## **APÉNDICE 4**

### **Seguimiento de las recomendaciones del informe del año 2018 relativo al control formal**



En la fiscalización realizada se ha comprobado que EVHA ha implementado las siguientes recomendaciones recogidas en el informe de la Sindicatura de Comptes correspondiente al ejercicio 2018:

- Se ha modificado el Reglamento Orgánico y Funcional de EVHA, con el fin de adaptarlo a lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta de la LHP, por su condición de entidad pública empresarial, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 49/2020 de 17 de abril, del Consell.
- Dada la complejidad, especificidad y elevado número de los asuntos en litigio que afectan a EVHA, se ha implementado un adecuado sistema de coordinación con la Abogacía de la Generalitat, de forma que la información sobre los litigios en curso, en temas civiles, laborales y contencioso-administrativos, sea trasladada en ambos sentidos en un tiempo razonable, no solo para que las cuentas anuales puedan reflejar la relación y el efecto económico de las contingencias legales, sino también para impedir que pudieran producirse eventuales perjuicios económicos.
- En un anexo de la memoria de las cuentas anuales de 2019, EVHA recoge de forma expresa información cualitativa sobre las diversas contingencias derivadas de las reclamaciones patrimoniales y asuntos en litigio, aunque la recomendación realizada no está implementada en su integridad, dado que no incluye información cuantitativa al respecto.

Las recomendaciones del informe de fiscalización del ejercicio 2018 que no han sido implementadas por la entidad y que se reiteran en este informe son las siguientes:

- EVHA debe potenciar el gobierno de las tecnologías de la información, aprobando un plan estratégico de los sistemas de información y una política de seguridad de la información, dotando a esta área de un presupuesto adecuado. Se han realizado inversiones significativas en informática y se tiene constancia de que existe un borrador de plan estratégico de los sistemas de información de EVHA, que todavía no ha sido aprobado.
- Se recomendaba que las conciliaciones bancarias se realicen, al menos, con una periodicidad trimestral, aprobando un formato adecuado y su correspondiente archivo, dejando evidencia de su realización y de su adecuada supervisión. Se ha comprobado que se ha elaborado un formato en el que se deja constancia de su realización y supervisión, aunque las conciliaciones se realizan semestralmente, por lo que no se ha implementado en su integridad la recomendación.
- Se recomienda promover la aprobación de las disposiciones normativas necesarias para subsanar la indeterminación sobre la forma en que un ciudadano puede acceder a una vivienda de promoción pública en alquiler, en particular en el sentido de



determinar cuál es el órgano público encargado de esta gestión, generada por la entrada en vigor de la LFSV<sup>13</sup>.

- Se ha comprobado que EVHA, ante la falta de pago de los inquilinos o de los compradores, está tramitando los correspondientes procedimientos administrativos para la resolución de los contratos y recuperación de la titularidad de las viviendas o procediendo a la novación forzosa de los contratos, en especial en las viviendas vendidas con contratos vencidos y con deudas pendientes de pago. En este sentido se considera conveniente que EVHA culmine estas actuaciones en ejercicios futuros.
- Dada la función social de estas viviendas, se recomienda aprobar una resolución mediante la cual se apliquen unos tipos de interés acordes al mercado actual a los contratos antiguos de compraventa, que tienen pactado un tipo de interés fijo del 5%, de manera similar a la prevista en el artículo 149 del RPPV para los contratos suscritos a partir de 2007.
- Se propone renovar los contratos de arrendamiento de vivienda en situación actual de prórroga tácita, mediante la orden correspondiente.
- Los rendimientos económicos del parque de viviendas no cubren los gastos ordinarios de su gestión y administración de forma que cualquier actuación para fomentar o incrementar el parque público, depende necesariamente del presupuesto de la Generalitat. En este sentido se recomienda que EVHA promueva la aprobación de un plan estratégico a medio y largo plazo para la gestión del parque de viviendas, con el fin de que sea posible medir la eficacia y eficiencia en la gestión, evaluándola y controlándola debidamente. Este plan debería instrumentarse en un contrato plurianual de gestión definido previamente y dotado adecuadamente en los presupuestos de la Generalitat. Con relación a esta recomendación se tiene constancia de que EVHA ha elaborado un proyecto de contrato programa con la Generalitat que actualmente está en trámite de negociación.
- La entidad debería asignar en exclusiva una o más personas del departamento de informática al mantenimiento y mejora permanente de la base de datos de gestión del parque de viviendas, al tiempo que debe integrar la totalidad de los procesos de gestión y proceder a su documentación mediante el correspondiente manual.
- Se recomienda la denuncia y resolución del convenio firmado con el Ayuntamiento de Elda para la gestión de un grupo de 106 viviendas del parque público, por su incumplimiento y por no ajustarse al marco normativo vigente.

---

<sup>13</sup> Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana.



## **TRÁMITE DE ALEGACIONES**

Previamente al trámite de alegaciones y conforme a lo previsto en la sección 1220 del *Manual de fiscalización* de esta Sindicatura, el borrador previo del Informe de fiscalización se discutió con los responsables de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo para su conocimiento y para que, en su caso, efectuaran las observaciones que estimaran pertinentes.

Posteriormente, en cumplimiento del artículo 16 de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1985, de 11 de mayo, de Sindicatura de Comptes, de acuerdo con la redacción dada por la Ley de la Generalitat Valenciana 16/2017, de 10 de noviembre, y del artículo 55.1.c) del Reglamento de Régimen Interior de la Sindicatura de Comptes, así como del acuerdo del Consell de esta Institución por el que tuvo conocimiento del borrador del Informe de fiscalización correspondiente al ejercicio 2019, el mismo se remitió al cuentadante para que, en el plazo concedido, formulara alegaciones.

Dentro del plazo concedido, la entidad ha formulado las alegaciones que ha considerado pertinentes.

En relación con el contenido de las alegaciones y su tratamiento, es preciso señalar lo siguiente:

- 1) Todas las alegaciones han sido analizadas detenidamente.
- 2) Las alegaciones admitidas se han incorporado al contenido del Informe.

El texto de las alegaciones formuladas, así como el informe motivado que se ha emitido sobre las mismas, que han servido de antecedente para su estimación o desestimación por esta Sindicatura se incorporan en los anexos II y III.



## **APROBACIÓN DEL INFORME**

En cumplimiento del artículo 19.j) de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1985, de 11 de mayo, de Sindicatura de Comptes de acuerdo con la redacción dada por la Ley de la Generalitat Valenciana 16/2017, de 10 de noviembre y del artículo 55.1.h) de su Reglamento de Régimen Interior y, del Programa Anual de Actuación de 2020 de esta Institución, el Consell de la Sindicatura de Comptes, en reunión del día 14 de octubre de 2020, aprobó este Informe de fiscalización.



## **ANEXO I**

### **Cuentas anuales de los cuentadantes**

**INTERVENCIÓN GENERAL**

*Ciudad Administrativa 9 de Octubre  
Carrer de la Democràcia, 77, Edificio B2  
46018 València*

**Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (Evha)**

**Informe de auditoría de cuentas anuales emitido  
por la Intervención General de la Generalitat en  
colaboración con la firma de auditoría  
BDO Auditores, S.L.P.**

**Ejercicio 2019**

**PLAN DE AUDITORÍAS DEL SECTOR PÚBLICO 2020**



Al Consejo de Dirección de **ENTIDAD VALENCIANA DE VIVIENDA Y SUELO**:

## 1.-Opinión

La Intervención General de la Generalitat, en uso de las competencias que le atribuye los artículos 92 y 119 y siguientes de la Ley 1/2015, de 6 de febrero, de Hacienda Pública, del Sector Público Instrumental y de Subvenciones, ha auditado las cuentas anuales de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (Evha) que comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio 2019, en colaboración con la firma de auditoría BDO Auditores, S.L.P en virtud del contrato CNMY16/INTGE/35, Lote 7 suscrito con la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico a propuesta de la Intervención General de la Generalitat y en el marco del Plan de Auditorías del Sector Público correspondiente al ejercicio 2020.

El presente informe tiene **carácter definitivo**. Los responsables de la entidad, en el plazo concedido al efecto por la Intervención General de la Generalitat, han presentado escrito indicando que no realizan alegaciones al informe provisional emitido con fecha 20 de julio de 2020.

En nuestra opinión basada en nuestra auditoría, excepto por los efectos y posibles efectos de las cuestiones descritas en la sección Fundamento de la opinión con salvedades de nuestro informe, las cuentas anuales 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 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 y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

## 2.- Fundamento de la opinión con salvedades

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.



El epígrafe de “Inversiones inmobiliarias” del balance de situación a 31 de diciembre de 2019 incluye viviendas destinadas a su explotación en régimen de arrendamiento que se encuentran actualmente en trámite de desalojo por estar ocupadas ilegalmente, siendo su valor neto contable a 31 de diciembre de 2019 de 11.706 miles de euros. Sin embargo, la Entidad no ha registrado deterioro de valor de dichos activos, ante la falta de una expectativa clara del momento en que dichas viviendas van a recuperarse y volver a generar flujos de efectivo futuros, así como de una estimación de las reparaciones necesarias para poner de nuevo las viviendas en condiciones de uso. El reconocimiento del correspondiente deterioro supondría la minoración del activo del balance y de los resultados del ejercicio por el importe que se estimara no recuperable.

A fecha de este informe la respuesta recibida de la Abogacía de la Generalitat Valenciana incluye los asuntos que ha considerado relevantes, pero solo a partir del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017. De las respuestas recibidas en ejercicios anteriores, se deduce la posible existencia de asuntos adicionales no mencionados en la respuesta de este ejercicio. Consecuentemente, no hemos podido completar todas las pruebas ni satisfacernos por otros procedimientos alternativos de auditoría para poder concluir sobre la razonabilidad de los saldos mantenidos en el epígrafe “Otras provisiones” del pasivo de balance de situación a 31 de diciembre de 2019. Por ello, no podemos determinar si existen importes que debieran reconocerse en la cuenta de resultados del ejercicio.

### **3.- 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.



### *Aspectos más relevantes de la auditoría*

### *Respuesta de auditoría*

#### Valoración de las inversiones inmobiliarias

La Entidad presenta en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del activo de su balance a 31 de diciembre de 2019, activos inmobiliarios por valor neto de 597.974 miles de euros, que se corresponden, en su mayoría, con terrenos y construcciones de viviendas de protección oficial principalmente destinados a su explotación en régimen de arrendamiento a terceros.

Al cierre del ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Entidad procede a estimar la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

En relación a los activos generadores de flujos de efectivo, el cálculo del deterioro de valor se ha realizado mediante comparación entre el valor neto contable registrado en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, considerando una renta permanente y actualizada a una tasa de descuento, para la cual se ha empleado el tipo de interés medio de la Deuda Pública del Estado al cierre del ejercicio. El importe a deteriorar es la diferencia entre el valor neto contable y el valor actual de los flujos de efectivo, siempre que este último sea menor al valor neto contable.

Tanto la magnitud de este epígrafe como las estimaciones sobre hechos futuros y juicios de valor que requiere su valoración, han dado lugar a considerar esta área como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido entre otros:

- Verificación del valor neto contable registrado en libros que, en el caso de las viviendas en régimen de protección oficial, debe ser el menor entre el valor máximo de venta (establecido en la normativa vigente en materia de viviendas de protección oficial) y el valor de mercado.
- Análisis mediante muestreo de los precios de mercado considerados por la Entidad, que han sido obtenidos de portales inmobiliarios.
- Comprobación para una muestra de activos del cálculo del valor actual de los flujos de efectivo futuros.
- Verificación de las rentas actualizadas en base a la legislación aplicable a las viviendas en régimen de protección oficial.
- Verificación de la tasa de descuento aplicada para el cálculo de la actualización de rentas.
- Evaluación de la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.



### *Aspectos más relevantes de la auditoría*

### *Respuesta de auditoría*

#### *Valoración de las existencias*

Las existencias de la Entidad detalladas en la nota 15 comprenden principalmente terrenos y construcciones terminadas y en curso en la Comunitat Valenciana, cuyo valor neto contable a 31 de diciembre de 2019 asciende a 81.618 miles de euros.

La entidad, según se describe en la nota 4.8, valora las existencias al coste de adquisición, o al valor neto realizable (valor de mercado), el menor de los dos.

Dicho valor neto realizable es calculado, bien en función de las valoraciones realizadas por expertos independientes, bien en base a valoraciones internas realizadas por arquitectos e ingenieros del Departamento de Planificación y Gestión Urbana de la Entidad.

Al cierre del ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Entidad procede a estimar la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

Tanto la magnitud de este epígrafe como las estimaciones sobre hechos futuros y juicios de valor que requiere su valoración, han dado lugar a considerar esta área como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido entre otros:

- Análisis, mediante muestreo, de los costes activados dentro del epígrafe de existencias.
- Análisis de la razonabilidad de los criterios e hipótesis expuestos en los informes de valoración encargados por la entidad a expertos independientes e informes comerciales de valoración elaborados internamente por técnicos de la entidad, así como la comparación de los costes de producción con los precios de mercado.
- Verificación de que la memoria adjunta incluye los desgloses de información requeridos por el marco de información financiera aplicable.

#### **4.- Párrafos de énfasis**

Llamamos la atención sobre lo indicado en la nota 2.a) en relación con la reformulación de las cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio 2019. Las cuentas anuales adjuntas se corresponden con las reformuladas el 10 de julio de 2020 y sustituyen íntegramente a las formuladas inicialmente por el Director General el 20 de mayo de 2020. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.



Llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 13 de la memoria adjunta, en la que se indica que la Entidad mantiene un saldo a cobrar con el Ayuntamiento de Valencia (Sector Grao), por obras de infraestructuras, que figura en el epígrafe de “Deudas comerciales no corrientes” del Balance de situación adjunto. Existe una incertidumbre respecto al calendario y condiciones de cobro de este saldo, que ascienden a 44.956 miles de euros, dado que su exigibilidad queda supeditada al desarrollo de futuras actuaciones urbanísticas en los términos acordados en el convenio suscrito en su momento con el mencionado Ayuntamiento. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 2d en relación con el principio de empresa en funcionamiento. Asimismo cabe señalar, tal y como se indica en la nota 1, que la Ley 21/2017, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat Valenciana, modifica en su artículo 52 el régimen jurídico y la denominación de la Entidad. En dicha ley se clarifica el objeto social de la Entidad a fin de adaptarlo a las modificaciones legislativas que se han ido produciendo y que se concretan en la cesión de la condición de administrador de infraestructuras ferroviarias a FGV; la creación de la Autoridad de Transportes Metropolitano de Valencia, que asumirá las competencias que EIGE ha asumido desde la extinción de la Agencia Valenciana de Movilidad; y la creación de la Agencia Valenciana de Seguridad y Respuesta a las Emergencias, que tendrá como objeto la gestión y comercialización de las redes y servicios de telecomunicaciones titularidad de la Generalitat que se determinen, entidad a la que se adscribirá el personal laboral de la red de difusión de Radiotelevisión Valenciana, S.A.U. y le corresponderá la gestión y custodia de dicha red, que ha venido asumiendo EVha. Adicionalmente en dicha ley también se establece que los recursos económicos de la Entidad estarán integrados, entre otros, de los que se obtenga por la gestión de la totalidad del patrimonio de promoción pública de vivienda y suelo perteneciente a la Generalitat Valenciana, que se le adscribe expresamente. Estas reestructuraciones iniciadas con la Ley 21/2017 han sido culminadas parcialmente en la actualidad.

Adicionalmente, resulta relevante lo indicado en la Nota 36 de la memoria adjunta, en relación con las medidas adoptadas por el Vicepresidente Segundo y Conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, como consecuencia del impacto económico y social del COVID-19. En este sentido, dado que los arrendatarios de viviendas tanto del parque público de la Generalitat, como de las viviendas propiedad de esta Entidad, cumplen todos ellos criterios de vulnerabilidad económica y social, encontrándose muchos en situación de exclusión social, se establece concederles una bonificación económica del 100% de la renta arrendaticia y, en consecuencia, exonerarles del pago para los meses de abril a agosto del ejercicio 2020, siendo el impacto global estimado en la cifra de negocios de la Entidad para el próximo ejercicio de 4.587,99 miles de euros.

La capacidad de la Entidad para obtener liquidez y generar recursos en el curso normal de sus operaciones viene fuertemente condicionada por la naturaleza de los bienes y derechos afectos a su actividad. En este contexto, en el presente ejercicio la entidad ha recibido 5,6 millones de la Generalitat para cubrir déficit de explotación, que han sido registrados como aportaciones de socios.

Las cuentas anuales adjuntas han sido preparadas de acuerdo con el principio de gestión continuada, ya que la Entidad considera que va a seguir contando con el apoyo financiero de la Generalitat Valenciana. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.



## **5.- Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad del órgano de gestión de la Entidad y no forman parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión 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 consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión 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, 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.

## **6.- Responsabilidad del Director General de la entidad en relación con las cuentas anuales**

El Director General de la entidad es responsable de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, y del resultado económico-patrimonial de la entidad y de la ejecución del presupuesto 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 Director General de la entidad 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.

## **7.- Responsabilidades 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 el órgano de gestión, 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 ser una empresa 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.

BDO AUDITORES, S.L.P.



Jesús Gil Ferrer  
Socio

INTERVENCIÓN GENERAL DE LA GENERALITAT



Ignacio Pérez López  
Viceinterventor General de Control  
Financiero y Auditorías

23 de julio de 2020

**ENTIDAD VALENCIANA DE VIVIENDA Y SUELO**

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN**

**EJERCICIO 2019**

## ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES DE LA ENTIDAD VALENCIANA DE VIVIENDA Y SUELO

Nota	Página
<b>Balance de situación</b>	<b>4</b>
<b>Cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>6</b>
<b>Estado de ingresos y gastos reconocidos</b>	<b>7</b>
<b>Estado total de cambios en el patrimonio neto</b>	<b>8</b>
<b>Estado de flujos de efectivo</b>	<b>9</b>
<b>Memoria de las cuentas anuales</b>	<b>10</b>
<b>1 Origen, naturaleza, objeto, régimen jurídico y actividad de la empresa</b>	<b>10</b>
<b>2 Bases de presentación</b>	<b>14</b>
<b>3 Aplicación de resultados</b>	<b>18</b>
<b>4 Criterios contables</b>	<b>18</b>
4.1 Inmovilizado intangible	18
4.2 Inmovilizado material	19
4.3 Deterioro de valor del inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias	20
4.4 Inversiones inmobiliarias	21
4.5 Costes por intereses	22
4.6 Permutas	23
4.7 Activos financieros	23
4.8 Existencias	24
4.9 Pasivos financieros	24
4.10 Aportaciones de socios, subvenciones y legados	25
4.11 Impuestos corrientes y diferidos	25
4.12 Indemnizaciones por despido	26
4.13 Provisiones y pasivos contingentes	26
4.14 Combinaciones de negocios	26
4.15 Reconocimiento de ingresos	26
4.16 Arrendamientos	27
4.17 Medioambiente	28
4.18 Transacciones entre partes vinculadas	28
<b>5 Gestión del riesgo financiero</b>	<b>28</b>
5.1 Factores de riesgo financiero	28
5.2 Estimación del valor razonable	29
<b>6 Inmovilizado intangible</b>	<b>30</b>
<b>7 Inmovilizado material</b>	<b>31</b>
<b>8 Inversiones inmobiliarias</b>	<b>35</b>
<b>9 Arrendamientos operativo</b>	<b>40</b>
<b>10 Análisis de instrumentos financieros</b>	<b>42</b>
10.1 Análisis por categorías	42
10.2 Análisis por vencimientos	42
<b>11 Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas</b>	<b>43</b>
<b>12 Inversiones financieras a corto y largo plazo</b>	<b>44</b>
12.1 Inversiones financieras a corto plazo	44
12.2 Inversiones financieras a largo plazo	47
<b>13 Deudores comerciales no corrientes</b>	<b>47</b>
<b>14 Préstamos y partidas a cobrar</b>	<b>48</b>
<b>15 Existencias</b>	<b>50</b>
<b>16 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>53</b>
<b>17 Fondos propios</b>	<b>54</b>
<b>18 Subvenciones, donaciones y legados</b>	<b>55</b>

Nota	Página
<b>19 Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros</b>	<b>60</b>
19.1 Información cualitativa	60
19.2 Información cuantitativa	61
<b>20 Débitos y partidas a pagar</b>	<b>61</b>
<b>21 Otras provisiones</b>	<b>65</b>
<b>22 Situación fiscal</b>	<b>66</b>
<b>23 Ingresos y gastos</b>	<b>68</b>
<b>24 Resultado financiero</b>	<b>71</b>
<b>25 Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>72</b>
<b>26 Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>	<b>72</b>
<b>27 Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>	<b>73</b>
<b>28 Contingencias</b>	<b>73</b>
<b>29 Compromisos</b>	<b>74</b>
<b>30 Retribución al Consejo de Dirección y alta dirección</b>	<b>75</b>
<b>31 Otras operaciones con partes vinculadas</b>	<b>76</b>
<b>32 Información sobre medio ambiente</b>	<b>81</b>
<b>33 Honorarios de auditores de cuentas</b>	<b>81</b>
<b>34 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores</b>	<b>81</b>
<b>35 Información presupuestaria</b>	<b>81</b>
<b>36 Hechos posteriores</b>	<b>83</b>
<b>Anexo I: Procedimientos judiciales</b>	<b>84</b>
<b>Informe de gestión</b>	<b>87</b>

ENTIDAD VALENCIANA DE VIVIENDA Y SUELO

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018 (Expresados en Miles de euros)

ACTIVO	Nota	Al 31 de diciembre	
		2019	2018
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Inmovilizado intangible	6	277,94	282,16
Inmovilizado material	7	16.663,46	24.961,13
Inversiones inmobiliarias	8	597.974,49	605.640,47
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11	4.915,08	6.587,60
Instrumentos de patrimonio		4.915,08	6.587,60
Inversiones financieras a largo plazo	12-14	14.596,58	18.473,32
Créditos a terceros		14.596,58	18.473,32
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	13-14	44.956,44	46.052,24
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>679.383,99</b>	<b>701.996,92</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Existencias	15	81.618,00	80.890,34
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	14	93.374,16	92.367,70
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		2.481,36	2.295,21
Clientes, empresas del grupo y asociadas	31.a	88.948,77	87.399,97
Deudores varios		139,77	860,36
Personal		17,41	25,41
Activos por impuesto corriente		0,00	0,00
Otros créditos con las Administraciones Públicas		1.786,85	1.786,75
Inversiones financieras a corto plazo	12-14	2.641,94	2.730,00
Otros activos financieros		2.641,94	2.730,00
Periodificaciones a corto plazo		7,22	0,00
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	16	11.765,90	18.374,26
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>189.407,22</b>	<b>194.362,30</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>868.791,21</b>	<b>896.359,22</b>

ENTIDAD VALENCIANA DE VIVIENDA Y SUELO

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018 (Expresados en Miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	Al 31 de diciembre	
		2019	2018
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
<b>Fondos propios</b>	17	<b>(28.291,38)</b>	<b>2,42</b>
Fondo social		241.712,29	241.712,29
Reservas		(19.647,20)	(19.685,45)
Resultados de ejercicios anteriores		(222.961,07)	(220.277,70)
Otras aportaciones de socios		5.656,10	7.100,00
Resultado del ejercicio		(33.051,50)	(8.846,72)
<b>Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>	18	<b>478.325,06</b>	<b>475.879,48</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>450.033,68</b>	<b>475.881,90</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
<b>Provisiones a largo plazo</b>	21	<b>10.723,22</b>	<b>12.506,19</b>
Provisiones por reestructuración		0,00	107,48
Otras provisiones		10.723,22	12.398,71
<b>Deudas a largo plazo</b>	20	<b>62.811,83</b>	<b>72.418,85</b>
Deudas con entidades de crédito		61.775,23	71.600,52
Otros pasivos financieros		1.036,60	818,33
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	20 - 31.b	<b>98.309,86</b>	<b>98.309,86</b>
<b>Periodificaciones a largo plazo</b>	20- 29.b	<b>38.759,65</b>	<b>38.763,36</b>
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>210.604,56</b>	<b>221.998,26</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
<b>Provisiones a corto plazo</b>	21	<b>7.538,57</b>	<b>7.199,60</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	20	<b>10.311,90</b>	<b>10.253,20</b>
Deudas con entidades de crédito		9.084,65	9.060,52
Acreedores por arrendamiento financiero		0,94	0,94
Otros pasivos financieros		1.226,31	1.191,74
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	20- 31.b	<b>178.300,43</b>	<b>168.661,64</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	20	<b>12.002,07</b>	<b>12.364,62</b>
Proveedores		8.856,53	8.955,31
Acreedores varios		2.516,73	2.466,40
Otras deudas con las Administraciones Públicas		405,06	655,60
Anticipos de clientes	29.b	223,75	287,31
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>208.152,97</b>	<b>198.479,06</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>868.791,21</b>	<b>896.359,22</b>

ENTIDAD VALENCIANA DE VIVIENDA Y SUELO

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018(Expresadas en Miles de euros)

	Nota	Ejercicio finalizado a 31 de diciembre	
		2019	2018
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	23.a	<b>13.191,12</b>	<b>14.814,01</b>
Ventas		407,75	2.724,96
Prestaciones de servicios		12.783,37	12.089,05
<b>Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>		<b>702,88</b>	<b>(27.173,01)</b>
<b>Trabajos realizados por la empresa para su activo</b>	8-15	<b>1.478,74</b>	<b>25.632,17</b>
<b>Aprovisionamientos</b>		<b>(2.589,21)</b>	<b>(3.168,46)</b>
Consumo de edificios adquiridos	23.b	0,00	0,00
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	23.b	(6.299,56)	(4.378,24)
Trabajos realizados por otras empresas		(319,37)	(2.559,89)
Deterioro de mercaderías, mat. primas y otros aprv.	15.g	4.029,72	3.769,67
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>513,17</b>	<b>1.265,18</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		163,72	158,28
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	23.c	349,45	1.106,90
<b>Gastos de personal</b>	23.d	<b>(6.586,06)</b>	<b>(6.843,87)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(5.020,84)	(5.192,32)
Cargas sociales		(1.565,22)	(1.651,55)
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(21.878,99)</b>	<b>(10.189,66)</b>
Servicios exteriores		(10.874,41)	(3.905,14)
Tributos		(3.427,63)	(4.064,10)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(7.395,46)	(2.220,42)
Otros gastos de gestión corriente	12.1	(181,49)	0,00
<b>Amortización del inmovilizado</b>	6-7-8	<b>(20.382,14)</b>	<b>(18.752,43)</b>
<b>Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras</b>	18	<b>32.415,03</b>	<b>16.894,57</b>
<b>Exceso de provisiones</b>		<b>3.827,51</b>	<b>5.230,59</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	23.e	<b>(26.506,77)</b>	<b>253,75</b>
Deterioros y pérdidas		(26.481,54)	16.322,81
Resultados por enajenaciones y otros		(25,23)	(16.069,06)
<b>Otros resultados</b>		<b>(2.003,35)</b>	<b>(5.077,42)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(27.818,07)</b>	<b>(7.114,58)</b>
<b>Ingresos financieros</b>	24	<b>13,33</b>	<b>187,49</b>
<b>Gastos financieros</b>	24	<b>(2.660,42)</b>	<b>(1.252,97)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	24	<b>(2.586,34)</b>	<b>(666,66)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(5.233,43)</b>	<b>(1.732,14)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(33.051,50)</b>	<b>(8.846,72)</b>
<b>Impuestos sobre beneficios</b>	22	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(33.051,50)</b>	<b>(8.846,72)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(33.051,50)</b>	<b>(8.846,72)</b>

ENTIDAD VALENCIANA DE VIVIENDA Y SUELO

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (Expresados en Miles de euros)

	Nota	Ejercicio finalizado a 31 de diciembre	
		2019	2018
<b>Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>			
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>		<b>(33.051,50)</b>	<b>(8.846,72)</b>
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	18	10.030,66	485.040,87
Efecto impositivo		0,00	0,00
		10.030,66	485.040,87
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>			
Por coberturas de flujo de efectivos		0,00	0,00
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	18	(32.415,03)	(16.894,57)
Efecto impositivo		0,00	0,00
		(32.415,03)	(16.894,57)
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>(55.435,87)</b>	<b>459.299,58</b>

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (Expresados en Miles de euros)**

	Fondo social	Reservas	Resultado ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Otras aportaciones de socios	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Total
<b>Saldo, final año 2017</b>	<b>241.712,29</b>	<b>(13.411,34)</b>	<b>(212.364,78)</b>	<b>(12.412,92)</b>	<b>4.500,00</b>	<b>7.733,18</b>	<b>15.756,43</b>
Ajustes por cambios de criterio 2017	0,00	(6.274,11)	0,00	0,00	0,00	0,00	(6.274,11)
Ajustes por corrección de errores 2017	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Saldo ajustado, inicio año 2018</b>	<b>241.712,29</b>	<b>(19.685,45)</b>	<b>(212.364,78)</b>	<b>(12.412,92)</b>	<b>4.500,00</b>	<b>7.733,18</b>	<b>9.482,32</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	(8.846,72)	0,00	(16.894,57)	(25.741,29)
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	7.100,00	485.040,87	492.140,87
- Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	485.040,87	485.040,87
- Otras operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	7.100,00	0,00	7.100,00
III. Otras variaciones de patrimonio neto	0,00	0,00	(7.912,92)	12.412,92	(4.500,00)	0,00	0,00
<b>Saldo, final año 2018</b>	<b>241.712,29</b>	<b>(19.685,45)</b>	<b>(220.277,70)</b>	<b>(8.846,72)</b>	<b>7.100,00</b>	<b>475.879,48</b>	<b>475.881,90</b>
Ajustes por cambios de criterio 2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustes por corrección de errores 2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Saldo ajustado, inicio año 2019</b>	<b>241.712,29</b>	<b>(19.685,45)</b>	<b>(220.277,70)</b>	<b>(8.846,72)</b>	<b>7.100,00</b>	<b>475.879,48</b>	<b>475.881,90</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	(33.051,50)	0,00	(32.415,03)	(65.466,53)
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	5.656,10	10.030,66	15.686,76
- Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.030,66	10.030,66
- Otras operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	5.656,10	0,00	5.656,10
III. Otras variaciones de patrimonio neto	0,00	38,25	(2.683,37)	8.846,72	(7.100,00)	24.829,95	23.931,55
-Distribución del resultado del ejercicio anterior	0,00	0,00	(1.746,72)	8.846,72	(7.100,00)	0,00	0,00
- Otros (Nota 18.f)	0,00	38,25	(936,65)	0,00	0,00	24.829,95	23.931,55
<b>Saldo, final año 2019</b>	<b>241.712,29</b>	<b>(19.647,20)</b>	<b>(222.961,07)</b>	<b>(33.051,50)</b>	<b>5.656,10</b>	<b>478.325,06</b>	<b>450.033,68</b>

ENTIDAD VALENCIANA DE VIVIENDA Y SUELO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018(Expresados en Miles de euros)

	Notas	Ejercicio finalizado a 31 de diciembre	
		2019	2018
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	25		
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(33.051,50)	(8.846,72)
Ajustes del resultado		20.927,58	241,85
Cambios en el capital corriente		1.837,84	8.665,83
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.328,99)	(771,27)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(11.615,07)	(710,31)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	26		
Pagos por inversiones		(806,17)	(711,67)
Cobros por desinversiones		3.651,92	3.614,25
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		2.845,75	2.902,58
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	27		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		4.247,42	6.644,25
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(2.086,46)	(2.202,34)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		2.160,96	4.441,91
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		(6.608,36)	6.634,18
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		18.374,26	11.740,08
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		11.765,90	18.374,26

## ENTIDAD VALENCIANA DE VIVIENDA Y SUELO

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2019 (Expresada en Miles de euros)

#### 1 Origen, naturaleza, objeto, régimen jurídico y actividad de la empresa

- Origen

La Ley 16/2003 de 17 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat Valenciana, creó, en su art. 72, el Ente Gestor de la Red de Transporte de la Generalitat Valenciana.

Por medio de la Ley 12/2004, de 27 de diciembre de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat Valenciana, se modificó el nombre y objeto del Ente Gestor de la Red de Transporte que pasa a denominarse "Ente Gestor de la Red de Transporte y de Puertos de la Generalitat".

El Decreto Ley 7/2012 de 19 de Octubre del Consell, sobre medidas de Reestructuración y Racionalización del Sector Público Empresarial y Fundacional de la Generalitat, y posteriormente la Ley 1/2013, de 21 de mayo, de Medidas de Reestructuración y Racionalización del Sector Público Empresarial y Fundacional de la Generalitat, modificó la denominación y fines del Ente Gestor de la Red de Transportes y Puertos de la Generalitat, que pasó a denominarse Entidad de Infraestructuras de la Generalitat, asumiendo los ámbitos competenciales de la sociedad Instituto Valenciano de Vivienda, S.A., extinguida sin liquidación mediante la cesión global de activos y pasivos a favor de la mencionada Entidad, que adquiere, por sucesión universal, los derechos y obligaciones de la sociedad cedente.

Dicha cesión fue elevada a público en escritura autorizada por el notario de Valencia D. Alfonso Maldonado Rubio, en fecha 13 de septiembre de 2013, al número 1002 de su protocolo.

La Ley 21/2017 de 28 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat, en su artículo 52, modifica el régimen jurídico y la denominación de la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat (EIGE) que pasa a denominarse Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVha). La presente Ley entró en vigor el día 1 de enero de 2018.

- Naturaleza

La Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, en adelante EVHA, tiene la consideración de empresa pública de la Generalitat, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Séptima de la Ley 1/2015, de 6 de febrero, de la Generalitat, de Hacienda Pública, del Sector Público Instrumental y de Subvenciones, al haberse constituido como entidad pública empresarial con la entrada en vigor de la misma, por virtud de lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta del citado cuerpo normativo, y consiguientemente mantiene su personalidad jurídica, patrimonio propio, recursos y plena capacidad de obrar para la realización de sus fines, quedando adscrita a la Conselleria con competencias en materia de vivienda.

- Fines

De conformidad con lo dispuesto en el art. 52 de la Ley 21/2017, que modifica el artículo 72 de la Ley 16/2003, de 17 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat, los fines de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo serán: la promoción, construcción y gestión de suelo, infraestructuras, equipamientos y edificaciones de viviendas, así como la gestión, explotación y mantenimiento de las mismas y de aquellas otras ya

existentes respecto de las cuales le sean atribuidas estas funciones, sean de su titularidad o le sean adscritas.

- Régimen Jurídico

Se rige por lo establecido en el capítulo XIX de la Ley 16/2003, de 17 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat Valenciana, en su redacción dada por Ley 21/2017, de 28 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat, por el Decreto Ley 7/2012, de 19 de octubre, del Consell de Medidas de Reestructuración y Racionalización del Sector Público Empresarial y Fundacional de la Generalitat, por el Decreto 6/2013, de 4 de enero, del Consell por el que se aprueba el Reglamento de Organización y funcionamiento del EIGE, así como por la normativa específica en materia de sector público empresarial, en especial, por el Decreto Ley 1/2011, de 30 de septiembre, del Consell, de Medidas urgentes de régimen económico-financiero del sector público empresarial y fundacional.

Asimismo le será de aplicación lo dispuesto en la Ley 14/2003, de 10 de abril de Patrimonio de la Generalitat Valenciana y las disposiciones relativas al sector público instrumental de la Generalitat contenidas en el Título IX de la Ley 1/2015, de 6 de febrero, de la Generalitat, de Hacienda Pública, del Sector Público Instrumental y de Subvenciones.

Para la contratación de obras, servicios y suministros, EVha, hasta la entrada en vigor de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, se ha ajustado a lo dispuesto en el TRLCSP, teniendo la consideración de poder adjudicador de los previstos en el artículo 3.3. del TRLCSP, dado su carácter de entidad pública empresarial, de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional 5ª de la Ley 1/2015, de 6 de febrero de la Generalitat, de Hacienda Pública del Sector Público Instrumental y de Subvenciones.

Con la entrada en vigor de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo ha pasado a regirse íntegramente por la misma, teniendo a efectos de contratación la consideración de Administración Pública, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 del Decreto 6/2013, de 4 de enero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, actualmente Decreto 49/2020, de 17 de abril, del Consell de aprobación del Reglamento Orgánico y Funcional de la Entidad, e Instrucción dictada al respecto por Intervención General de la Generalitat.

Cuando ejerza potestades administrativas, EVha quedará sujeto a lo dispuesto en la Ley 39/2015 de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como las demás normas de Derecho Público que sean de aplicación.

En todo lo no previsto anteriormente, EVha se regirá por la normativa civil, mercantil y laboral y, en general, por el ordenamiento jurídico privado.

- Actividad de la empresa

Los fines de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo de conformidad con lo dispuesto en el art. 52 de la Ley 21/2017, que modifica el artículo 72 de la Ley 16/2003, de 17 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat, serán la promoción, construcción y gestión de suelo, infraestructuras, equipamientos y edificaciones de viviendas, así como la gestión, explotación y mantenimiento de las mismas y de aquellas otras ya existentes respecto de las cuales le sean atribuidas estas funciones, sean de su titularidad o le sean adscritas.

En relación con dichos fines la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo podrá realizar:

- 1) La construcción y rehabilitación de viviendas protegidas así como la adquisición de viviendas en proyecto, en ejecución y terminadas y la adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios y proyectos precisos para la construcción y rehabilitación de viviendas en la Comunitat Valenciana de acuerdo con sus planes de actuación así como la administración, conservación y enajenación de las viviendas adquiridas, construidas o rehabilitadas.
- 2) La adquisición de suelo por cualquiera de los procedimientos legalmente establecidos con objeto de llevar a cabo actuaciones o programas previstos en materia de vivienda por la Generalitat así como la gestión del mismo. A estos efectos la entidad podrá ostentar la condición de beneficiario de la expropiación.
- 3) La participación en procesos urbanísticos para urbanizar suelo destinado a la obtención de viviendas protegidas y en las operaciones de remodelación de barrios, cuando lo requieran los programas aprobados por el gobierno valenciano y sin perjuicio de las competencias atribuidas a la Conselleria con competencias en materia de vivienda.
- 4) La gestión, conservación, mantenimiento, explotación y custodia de los bienes que le hayan sido adscritos o cuya administración le haya sido atribuida por la normativa vigente.
- 5) La redacción, adjudicación y contratación de toda clase de estudios, proyectos y obras para la construcción y rehabilitación de viviendas protegidas en el ámbito de la Comunitat Valenciana así como para la conservación, mantenimiento y explotación de los bienes contemplados en el apartado 4 anterior.
- 6) La redacción y gestión de los instrumentos de planeamiento precisos para la ejecución de programas con destino a actuaciones urbanizadoras que fomenten la vivienda social.
- 7) La realización de trabajos de encuesta, valoración, codificación y clasificación del patrimonio público de suelo de la Generalitat para la formación de su inventario en los términos establecidos por la normativa aplicable.
- 8) La gestión, administración, explotación y arrendamiento no financiero de viviendas de titularidad de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo o de terceros así como la gestión y administración de promociones de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler de otros promotores públicos que convengan su gestión y administración con la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo y la oferta y puesta en el mercado de viviendas privadas que le sean cedidos para destinarlos al alquiler social.
- 9) La gestión y administración del patrimonio de promoción pública de titularidad de la Generalitat Valenciana en los términos expresados en la legislación vigente o en los convenios que suscriba con la administración de la Generalitat.

La gestión y administración de las viviendas de promoción pública de titularidad de la Generalitat Valenciana a que se refiere el párrafo anterior se instrumentará a través del correspondiente contrato-programa a suscribir entre la Generalitat Valenciana, a través de la Conselleria competente en materia de vivienda y la entidad misma, previo informe favorable de la Conselleria con competencia en las materias de hacienda y de sector público. El contrato-programa habrá de sujetarse a lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley 1/2015, de 6 de febrero, de la Generalitat, de hacienda pública, del sector público instrumental y de subvenciones y a la legislación aplicable en materia de vivienda en la Comunitat Valenciana.

El domicilio social y fiscal está situado en la calle Vinatea, 14 de Valencia, disponiendo de otros locales en Valencia y Alicante

- Modificaciones introducidas por la Ley 21/2017, de 28 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat.

Los puntos destacados de esta modificación legislativa son los siguientes:

1.- Modificación de su denominación, que pasa a denominarse Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo.

2.- Clarificación del objeto social de la entidad a fin de adaptarlo a las modificaciones legislativas que se han ido produciendo con posterioridad a la aprobación de la Ley 1/2013, de 21 de mayo, de Medidas de Reestructuración y racionalización del Sector Público Empresarial y Fundacional de la Generalitat y del Decreto 6/2013, de 4 de enero, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat (EIGE); modificaciones legislativas que se concretaron en:

- La cesión de la condición de administrador de infraestructuras ferroviarias de EIGE a FGV de conformidad con lo dispuesto en la Orden 2/2016, de 15 de febrero de la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio por la que se aprueba el catálogo de infraestructuras ferroviarias y tranviarias de la Generalitat Valenciana y su adscripción a los efectos de su administración.
- La creación por Ley de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera de la Generalitat de la Autoridad de Transportes Metropolitano de Valencia, que asumiría las competencias que EIGE ha asumido a la extinción de la Agencia Valenciana de Movilidad.
- La creación por la Ley 4/2017, de la Generalitat por la que se crea la Agencia Valenciana de Seguridad y Respuesta a las emergencias, de una sociedad mercantil de la Generalitat que tendrá como único objeto la gestión y comercialización de las redes y servicios de telecomunicaciones titularidad de la Generalitat que se determinen, de acuerdo con la legislación vigente; sociedad a la que se adscribirá el personal laboral y le corresponderá la gestión y custodia de la red que se establece en el apartado 6 de la disposición transitoria tercera de la Ley 1/2013, de 21 de mayo, de la Generalitat, de reestructuración y racionalización del sector público empresarial y fundacional de la Generalitat, y que ha venido siendo asumida por la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat.

### 3.- Mecanismos de mejora en la gestión:

- Con el objeto de asegurar una adecuada transparencia en la gestión, el control de las actuaciones de la entidad se instrumentará a través del correspondiente contrato-programa a suscribir entre la Generalitat Valenciana y la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo con sujeción a lo dispuesto en la Ley 1/2015, de 6 de febrero, de Hacienda Pública, del Sector Público Instrumental y de Subvenciones de la Generalitat Valenciana.
- Adscripción a la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo de la totalidad del patrimonio de promoción pública de vivienda y suelo de la Generalitat Valenciana. Dicho patrimonio será el incluido en la Orden de 2 de noviembre de 1988 conjunta de las Consellerías de Economía y Hacienda y Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (modificada posteriormente por otra en 2011), por la que se detallaba el patrimonio de promoción pública de la vivienda de la Generalitat Valenciana, cuya gestión y administración se atribuía al extinto IVVSA; orden que fue dictada en desarrollo del Decreto 118/1988, de 21 de julio del Consell de la Generalitat Valenciana por la que se atribuyó al extinto IVVSA la gestión y administración del patrimonio de promoción pública de la Generalitat Valenciana constituido por las viviendas, locales comerciales, terrenos residenciales y demás edificaciones complementarias pertenecientes al mismo, así como las acciones, obligaciones y demás derechos reales y de crédito que se deriven de él.

## 2 Bases de presentación

### a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Entidad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, el Real Decreto 1159/2010, por el que se aprueban las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, en las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias (en los casos en que proceda) y lo establecido en la Orden EHA/733/2010, por la que se aprueban aspectos contables de empresas públicas, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Entidad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo de EVha.

El 10 de julio de 2020, el Director General de la Entidad ha procedido a la reformulación de las cuentas anuales del ejercicio 2019 con el fin de incluir cierta información relevante relacionada con determinadas líneas de transferencias de capital que han sido reconocidas a la Entidad y que se detallan a continuación, así como su efecto en los distintos epígrafes a los que afecta su registro contable:

- Línea transferencia de capital X8281 para la financiación de Áreas de Rehabilitación y Regeneración Urbana (ARRUS): Transferencia a EVha para desarrollar los ARRUS en grupos del parque público de vivienda de la Generalitat, en función de los Acuerdos Bilaterales firmados con el Ministerio de Fomento dentro del Convenio para el desarrollo del Plan Estatal 2013-2016 y su prórroga 2017. Se han reconocido transferencias por importe de 4.712,39 miles de euros, de los cuales, 414,77 miles de euros se corresponden con gastos incurridos en el ejercicio 2018 y 4.297,62 miles de euros se corresponde con gastos incurridos en el ejercicio 2019.
- Línea transferencia de capital X8288 para la financiación de PINN'S: Transferencia a EVha para la ejecución del Plan de Intervención Integral Sostenible (PIINS) en grupos

de viviendas del parque público de la Generalitat. Se han reconocido transferencias por importe de 124,52 miles de euros, de los cuales, 18,80 miles de euros se corresponden con gastos incurridos en el ejercicio 2018 y 105,72 miles de euros se corresponden con gastos incurridos en el ejercicio 2019.

- Subvención para la financiación de una promoción viviendas destinadas al alquiler para jóvenes: Transferencia de capital para la financiación de promoción de 41 viviendas destinada a arrendamiento a jóvenes, establecida en el Plan de Vivienda. El importe total de dicha subvención es de 1.220,54 miles de euros, habiéndose imputado a ejercicios anteriores 156,23 miles de euros correspondiente al porcentaje de dotación de amortización registrada desde la fecha de inicio de la amortización del bien que financia (31/07/12), hasta el 31/12/18 y 24,42 miles de euros se han imputado al resultado del ejercicio.
- Así mismo, en esta reformulación se ha incluido la imputación a resultados de las subvenciones de capital correspondientes a la adscripción del parque público de la Generalitat Valenciana, por la parte del deterioro reconocido en el presente ejercicio y que asciende a 9.746,45 miles de euros. (Nota 8.b)

Epígrafe	Importe en miles de euros		
	Importe Cuentas Anuales del 20/05/20	Efecto Reformulación	Importe Cuentas Anuales Reformuladas
<b>BALANCE DE SITUACIÓN</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Clientes, empresas del grupo y asociadas	82.891,32	6.057,45	88.948,77
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Resultados de ejercicios anteriores	(223.550,87)	589,80	(222.961,07)
Resultado del ejercicio	(47.225,71)	14.174,21	(33.051,50)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	487.031,62	(8.706,56)	478.325,06
<b>CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS</b>			
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	18.240,82	14.174,21	32.415,03

También se ha incluido la nota 36 de Hechos Posteriores en donde se ha informado sobre el efecto en las Cuentas Anuales del ejercicio 2020 de las medidas adoptadas desde la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Viviendas y Arquitectura Bioclimática para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

Las cuentas anuales del ejercicio 2019 adjuntas, se corresponden con las reformuladas el 10 de julio de 2020 y sustituyen íntegramente a las formuladas inicialmente por el Director General de la Entidad el 20 de mayo de 2020.

Salvo indicación de lo contrario, todas las cifras de la memoria están expresadas en miles de euros.

#### b) Principios contables no obligatorios aplicados

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con los principios contables obligatorios. No existe ningún principio contable que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar.

#### c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Entidad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición raramente igualaran a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo y que puede dar lugar a un ajuste material en los valores en los libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

##### Precios públicos

Debido al carácter público de la Entidad, el ingreso máximo asociado por la venta de viviendas y parcelas está sujeto a precios públicos establecidos por la normativa vigente en cada momento. En base a dicho precio, y con las estimaciones de costes pendientes de incurrir, se determinan los costes no recuperables de las Existencias y se registra una pérdida por el importe que no se recuperara mediante su enajenación.

Adicionalmente, tal y como se menciona en la nota 4.4 EVha posee inversiones inmobiliarias cuya recuperación de valor se realiza mediante el cobro de alquileres. El precio de los alquileres está regulado por la normativa actual en materia de vivienda pública, entre otras.

Cambios en la normativa asociada a la determinación de dichos precios y/o cambios en las condiciones del mercado de la vivienda podrían dar lugar a la necesidad de realizar correcciones adicionales significativas a la valoración de las existencias y de inversiones inmobiliarias.

##### Reconocimiento de subvenciones

Dado el carácter público de la Entidad y la actividad que realiza, recibe periódicamente subvenciones por parte de organismos públicos. Dichas subvenciones se consideran no reintegrables cuando se han cumplido todas las condiciones establecidas para su concesión. Una incorrecta interpretación de dichas condiciones podría dar lugar a correcciones en ejercicios sucesivos de los ingresos reconocidos en la cuenta de resultados.

##### Vidas útiles del inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias

EVha determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por amortización, basándose en la vida útil de los diferentes elementos. Esto podría cambiar significativamente como consecuencia de las innovaciones técnicas, condiciones económicas adversas y cambios en las condiciones del mercado en el que opera la Entidad. EVha incrementará el cargo por amortización cuando las vidas útiles sean inferiores a las vidas estimadas anteriormente o amortizará o eliminará activos obsoletos técnicamente.

#### d) Principio de empresa en funcionamiento

Los Fondos propios de la Entidad a 31 de diciembre de 2019 ascienden a (28.291,38) miles de euros negativos (2,42 miles de euros en el 2018), y su Patrimonio Neto a 450.033,68 miles de euros (475.881,90 miles de euros en el 2018).

La Entidad pública cuenta con apoyo financiero de la Generalitat, al ser 100% pública, por lo que las cuentas anuales se han presentado en base al principio de empresa en funcionamiento, que presupone la realización de activos y liquidación de pasivos en el curso normal de las operaciones.

#### e) Comparación de la información

EVha presenta a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio anterior.

Como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley 21/2017 de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat Valenciana, la Entidad inició un proceso de reflexión para estudiar los impactos principales que dicho cambio normativo podía producir en sus cuentas anuales referidos fundamentalmente a la modificación en el objeto social y a la adscripción explícita del Parque Público de Viviendas de la Generalitat. En este sentido, durante el ejercicio 2019 la Entidad ha estado trabajando para recopilar toda la información relativa al inventario de dicho Parque Público y su valoración.

La adscripción expresa del Parque Público de Viviendas de la Generalitat se registró en el ejercicio 2018 en base a la mejor información disponible en ese momento, y supuso el reconocimiento de inversiones inmobiliarias por importe de 462.380,09 miles de euros.

La entidad, como resultado de la recopilación de información realizada durante el presente ejercicio (ver nota 4.4), ha registrado un aumento del epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" (Nota 18.f) por importe de 25.399,80 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2019, la Entidad ha aplicado los criterios de deterioro establecidos en las Notas 4.3 y 4.4 sobre el inventario definitivo del Parque Público, registrando una pérdida por deterioro de valor de 9.746,45 miles de euros incluida en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

El efecto neto de los impactos descritos en los párrafos anteriores supone un incremento de las inversiones inmobiliarias en 15.653,35 miles de euros.

Por otro lado, fruto de esta reflexión y como consecuencia del cambio de objeto social introducido por la Ley 21/2017, la Entidad ha deteriorado en el presente ejercicio unas instalaciones técnicas portuarias que tenía registradas en el inmovilizado en curso por importe de 11.976,68 miles de euros (Nota 7).

El efecto en el Balance de Situación y el resultado del ejercicio, ha sido el siguiente:

<b>Activo</b>	<b>Miles de Euros</b>	<b>Pasivo y Patrimonio Neto</b>	<b>Miles de Euros</b>
Inmovilizado material	(11.976,68)	Resultado del ejercicio	(11.976,68)
Inversiones inmobiliarias	15.653,35	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	15.653,35
<b>Total</b>	<b>(3.676,67)</b>	<b>Total</b>	<b>(3.676,67)</b>

El Director de la Entidad entiende que los impactos en las cuentas anuales detallados anteriormente proceden fundamentalmente de la existencia de información nueva no disponible con anterioridad por lo que no se ha procedido a reflejar su efecto mediante la reexpresión del ejercicio 2018.

f) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

g) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de las presentes cuentas anuales.

h) Cambios en criterios contables

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas, no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2018.

### 3 Aplicación de resultados

Las pérdidas del ejercicio 2019 se presentan en el epígrafe "Resultado del ejercicio" junto a "Otras aportaciones de socios", dentro del patrimonio neto, traspasándose ambos en el próximo ejercicio a la partida de "Resultados de ejercicios anteriores". Las pérdidas del ejercicio 2018, junto a Otras aportaciones de socios, se traspasaron a resultados negativos de ejercicios anteriores.

### 4 Criterios contables

#### 4.1 Inmovilizado intangible

a) Concesiones administrativas

Las concesiones administrativas figuran en el activo por su coste menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Las concesiones se amortizan linealmente durante el periodo concesional.

#### b) Aplicaciones informáticas

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas (3 años).

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por la Entidad, y que sea probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles. Los costes directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales.

Los costes de desarrollo de programas informáticos reconocidos como activos se amortizan durante sus vidas útiles estimadas (que no superan los 3 años).

#### **4.2 Inmovilizado material**

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

El importe de los trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado material solo se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute, según los siguientes porcentajes anuales:

	<b>Porcentaje de Amortización</b>
Mobiliario y Enseres	6% a 12%
Equipos de Oficina	10%
Otras Instalaciones	8%
Equipos proceso de información	25% a 33,33%
Elementos de transporte	25%
Otro inmovilizado material	2 % a 33,33%
Instalaciones Técnicas Subterráneas Infraestructura	1%
Instalaciones Técnicas Subterráneas Equipamientos	12%
Edificios y Construcciones	2% a 3%
Terrenos y Construcciones PL	4%

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Adicionalmente, se aplican las siguientes normas particulares:

a) Terrenos y bienes naturales

Se incluyen en su precio de adquisición los gastos de acondicionamiento, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición, así como, en su caso, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.

Los terrenos no se amortizan.

b) Inmovilizado en curso y anticipos

Se incluyen todos los pagos a cuenta incurridos en las compras de los inmuebles, instalaciones técnicas u otro inmovilizado antes de la entrega efectiva de los mismos o puesta en condiciones de uso.

### 4.3 Deterioro de valor del inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias

En la Entidad existen dos tipos de activos, unos generadores de flujos de efectivo y otros no generadores de flujos de efectivo. En el caso de activos no generadores de flujos de efectivo, les es de aplicación, lo establecido en la Orden EHA/733/2010, de 25 de marzo, por la que se aprueban aspectos contables de empresas públicas que operan en determinadas circunstancias, siendo de aplicación obligatoriamente sobre estos activos. En particular, quedan incluidas dentro de esta categoría las entidades que construyen o gestionan infraestructuras o prestan servicios públicos utilizando activos no generadores de flujos de efectivo.

Según esta norma, estos activos se valoraran a su valor de reposición, siendo similar al valor de coste, por lo que se estima que no es necesaria la aplicación de deterioro de valor. En dichos activos se están efectuando las correspondientes labores de mantenimiento, registrándose dicho gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al cierre de cada ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Entidad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

Los valores recuperables se calculan para cada unidad generadora de efectivo, si bien en el caso de inmovilizaciones materiales, siempre que sea posible, los cálculos de deterioro se efectúan elemento a elemento, de forma individualizada.

Con respecto a los activos generadores de flujos de efectivo, el cálculo del deterioro de valor se ha realizado mediante la comparación entre el valor neto contable registrado en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, considerando un renta permanente y actualizada a una tasa de descuento, para la cual se ha empleado el tipo de interés medio de la Deuda Pública del Estado al cierre del ejercicio y publicada por la Secretaría General del Tesoro Público" y que era del 2.20%. El importe a deteriorar es la diferencia entre el valor neto contable y el valor actual de los flujos de efectivo, siempre que este último sea menor al valor neto contable.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente (circunstancia no permitida en el caso específico del fondo de comercio), el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

#### **4.4 Inversiones inmobiliarias**

Recoge, por un lado, los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que la entidad mantiene para explotarlos en régimen de alquiler, estando constituidas por:

- La Fase 1 del Parque Logístico de Valencia
- Estación Marítima de Denia
- Aparcamiento de la estación de los Luceros en Alicante y Parking Velluters en Valencia

Para estos activos, la Entidad aplica las normas de valoración relativas al inmovilizado material.

Adicionalmente, las inversiones inmobiliarias también comprenden el valor de las viviendas de construcción propia y el Parque Público de Viviendas de la Generalitat y demás inmuebles adscritos a la Entidad, en virtud de la Ley 21/2017, destinadas al arrendamiento y que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Entidad.

Los elementos incluidos en este epígrafe que han sido construidos por la propia Entidad, se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado. Para el cálculo de la amortización de estas inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos que es de 50 años.

Con respecto a los inmuebles pertenecientes al Parque Público, los valores de coste que se atribuyeron a los distintos inmuebles que fueron **adscritos en virtud de la Ley 21/2017**, se reflejan en los cuadros siguientes:

EDIFICIOS	Inmuebles protegidos	Inmuebles no protegidos
<b>VIVIENDAS Y ANEXOS (garajes y trasteros)</b>	Menor valor entre el precio máximo legal y el valor de mercado	Valor de mercado
<b>LOCALES</b>	--	

TERRENOS	Solares para promoción de vivienda protegida	Otros terrenos
<b>RESIDENCIALES EDIFICABLES</b>	Menor valor entre el valor de mercado por el método residual y el valor máximo legal	Valor catastral
<b>DOTACIONALES EDIFICABLES</b>	--	
<b>NO EDIFICABLES</b> (pendiente gestión urbanística, cedidos Ayuntamiento)		

Por otra parte, el coste de adquisición atribuido a los inmuebles pertenecientes al Parque Público y que sean **adquiridos con posterioridad al 1 de enero de 2018**, se obtiene según el caso:

- Resoluciones de contratos de compraventa: aplicando diversos conceptos (deuda, préstamo, subvención...) al valor del inmueble obtenido según criterio del cuadro anterior.
- Adjudicaciones por abintestato: valor fiscal.
- Adquisición por ejercicio del derecho de tanteo/retracto: coste adquisición.
- Adquisición por permuta: valor permuta.

Los elementos incluidos en este epígrafe, pertenecientes al Parque Público se presentan valorados según lo indicado en los cuadros anteriores, menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado. Para el cálculo de la amortización de estas inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos que es de 25 años.

#### 4.5 Costes por intereses

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

#### 4.6 Permutas

Cuando un inmovilizado material, intangible o inversión inmobiliaria se adquiere mediante permuta de carácter comercial, se valora por el valor razonable del activo entregado más las contrapartidas monetarias entregadas a cambio, salvo cuando se dispone de evidencia más clara del activo recibido y con el límite de éste. A estos efectos, la Entidad considera que una permuta tiene carácter comercial cuando la configuración de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado o el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades afectadas por la permuta se ve modificado. Además, cualquiera de las diferencias anteriores debe ser significativa en relación con el valor razonable de los activos intercambiados.

Si la permuta no tuviese carácter comercial o no se puede determinar el valor razonable de los elementos de la operación, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más las contrapartidas monetarias entregadas, con el límite del valor razonable del bien recibido si es menor y siempre que se encuentre disponible.

#### 4.7 Activos financieros

##### a) Préstamos y partidas a cobrar.

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados de cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Créditos a empresas" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

##### b) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas:

Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. No obstante, cuando existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de la inversión su valor contable antes de tener esa calificación. Los ajustes valorativos previos contabilizados directamente en el patrimonio neto se mantienen en éste hasta que se dan de baja.

Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe

recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la Entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido todos los riesgos de insolvencia y de mora.

#### **4.8 Existencias**

Las existencias se valoran a su coste o a su valor neto realizable, el menor de los dos. Cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su coste, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si las circunstancias que causan la corrección de valor dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión y se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. Para aquellas existencias en las que se prevén pérdidas irreversibles, es decir, los costes incurridos en las mismas no van a ser recuperados en el posterior proceso de comercialización, se reconoce la pérdida total de la promoción en el ejercicio en que esta se pone de manifiesto y es incluida en el correspondiente epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes estimados necesarios para llevarla a cabo, así como los costes estimados necesarios para completar su producción.

Cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Dichas correcciones son objeto de reversión si las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias hubiesen dejado de existir, reconociéndose como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El coste es determinado en función del tipo de existencias de la siguiente forma:

Edificios, Terrenos y Solares: Se encuentran valorados a su coste de adquisición o al coste de producción. Dicho coste de adquisición incluye además el importe de la compra, todos aquellos gastos adicionales tales como notaría, registro, urbanización en el caso de terrenos y solares, etc.

Promociones en curso y terminadas: se encuentran valoradas por su coste de producción. Dicho coste de producción incluye tanto los costes directamente imputables al producto (certificaciones de obra, honorarios facultativos, tributos, etc.), como una parte razonable de los costes indirectamente imputable a los mismos (gastos de estructura de los centros de promoción).

En las existencias que necesitan un periodo de tiempo superior al año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluye en el coste los gastos financieros en los mismos términos previstos para el inmovilizado (Nota 4.5).

#### **4.9 Pasivos financieros**

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Entidad

tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance o estén vinculadas al ciclo de explotación y la empresa espera liquidarlos en el transcurso del mismo. En este sentido los préstamos promotor, con subrogación por parte del adquirente de las existencias se presentan en el pasivo no corriente independientemente del calendario de devolución de deuda asociado.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

#### **4.10 Aportaciones de socios, subvenciones, donaciones y legados**

Para la contabilización de las subvenciones, la entidad sigue los criterios siguientes:

##### a) Otras aportaciones de socios

Las aportaciones, subvenciones o transferencias para compensar pérdidas genéricas, con finalidad indeterminada, genéricas para financiar inmovilizado o para gastos específicos no afectos a una actividad o prestación de servicio concreta que esté considerada de interés público, se clasificaran como Aportaciones de socios para compensar el resultado del ejercicio.

##### b) Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables

Las subvenciones de capital son concedidas principalmente por la Generalitat Valenciana a través de la Ley de presupuestos, aprobada anualmente, para la financiación específica de inversiones de inmovilizado, y se recogen inicialmente en el patrimonio neto dentro de la partida "Subvenciones, donaciones y legados recibidos".

Se imputan a resultados, a partir de la fecha de puesta en marcha de los activos financiados por las subvenciones, de acuerdo con los porcentajes de depreciación aplicados durante el periodo a dichos activos.

##### c) Otras subvenciones, donaciones y legados

Son las aportaciones que la Generalitat Valenciana realiza para compensar los déficits de explotación de cada ejercicio. En el ejercicio 2018 no ha habido dotación presupuestaria por parte de la Generalitat Valenciana para cubrir el déficit de explotación.

Las subvenciones, donaciones y legados recibidos de carácter monetario se valoran por el valor razonable del importe concedido.

#### **4.11 Impuestos corrientes y diferidos**

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

La Entidad no registra impuestos diferidos.

#### **4.12 Indemnizaciones por despido**

Las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión de despido, lo que implica el de la comunicación formal de las partes afectadas o por resolución judicial.

#### **4.13 Provisiones y pasivos contingentes**

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración, litigios y otros conceptos se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que serán necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal el dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se va devengando. Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea desembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Entidad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria.

#### **4.14 Combinaciones de negocios**

Las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria de un negocio entre empresas del grupo se registran conforme con lo establecido para las transacciones entre partes vinculadas (Nota 4.18).

Las operaciones de fusión o escisión distintas de las anteriores y las combinaciones de negocios surgidas de la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran de acuerdo con el método de adquisición.

En el caso de combinaciones de negocios originadas como consecuencia de la adquisición de acciones o participaciones en el capital de una empresa, la Entidad reconoce la inversión conforme con lo establecido para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 4.7.b).

#### **4.15 Reconocimientos de ingresos**

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Entidad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Entidad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Entidad y se cumplen las

condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Entidad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

La citada transmisión de riesgos y ventajas significativos, en el caso de inmuebles en el desempeño de la actividad inmobiliaria, se producirá, con carácter general, cuando el inmueble se encuentre prácticamente terminado (pudiendo considerarse a estos efectos, el certificado final de la totalidad de la obra o de la fase completa y terminada de la misma) y se haya otorgado escritura pública de compraventa o en su defecto, el vendedor haya hecho algún acto de puesta a disposición del inmueble al comprador. En cuanto a los ingresos por cuotas de urbanización giradas a terceros, el reconocimiento de los mismos se produce en el momento de la puesta a disposición de las obras de urbanización a los Ayuntamientos.

Los ingresos derivados de contratos a precio fijo correspondientes a la prestación de servicios, se reconocen en función de los servicios realizados a la fecha, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre una pérdida por deterioro del valor, la Entidad reduce el valor contable a su importe recuperable, descontando los flujos futuros de efectivo estimados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa llevando el descuento como menos ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

La cifra de negocios proviene de los siguientes tipos de ingresos:

- Cánones por las infraestructuras, portuarios y otras,
- Alquiler de parcelas para contenedores, viviendas, locales, garajes, etc.
- Ventas de viviendas, locales, garajes y parcelas,
- Cuotas de urbanización y
- Prestación de servicios

#### **4.16 Arrendamientos**

##### a) Cuando la Entidad es el arrendatario – Arrendamiento financiero

La Entidad arrienda determinado inmovilizado material. Los arrendamientos de inmovilizado material en los que la Entidad tiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de la propiedad se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al valor razonable de la propiedad arrendada o al valor actual de los pagos mínimos acordados por el arrendamiento, el menor de los dos. Para el cálculo del valor actual se utiliza el tipo de interés implícito del contrato y si éste no se puede determinar, el tipo de interés de la Entidad para operaciones similares.

Cada pago por arrendamiento se distribuye entre el pasivo y las cargas financieras. La carga financiera total se distribuye a lo largo del plazo de arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas contingentes son gasto del ejercicio en que se incurre en ellas. Las correspondientes obligaciones por arrendamiento, netas de cargas financieras, se incluyen en "Acreedores por arrendamiento financiero". El inmovilizado adquirido en régimen de arrendamiento financiero se deprecia durante su vida útil o la duración del contrato, el menor de los dos.

b) Cuando la Entidad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el periodo de arrendamiento.

c) Cuando la Entidad es el arrendador

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

#### **4.17 Medioambiente**

La Entidad no tiene activos ni ha incurrido en gastos destinados a minimizar el impacto medioambiental de sus actividades, o a la protección y mejora del medioambiente. Asimismo, no existen provisiones ni contingencias relacionadas con la protección y mejorar de medioambiente.

#### **4.18 Transacciones entre partes vinculadas**

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio la Sociedad sigue el siguiente criterio:

- a) En las operaciones entre empresas del grupo en las que interviene la sociedad dominante del mismo o la dominante de un subgrupo y su dependiente, directa o indirectamente, los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo.
- b) En el caso de operaciones entre otras empresas del grupo, los elementos patrimoniales del negocio se valoran por sus valores contables en sus cuentas anuales individuales antes de la operación.

La diferencia que se pudiera poner de manifiesto se registra en reservas.

### **5 Gestión del riesgo financiero**

#### **5.1 Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Entidad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de tipo de interés, riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

a) Riesgo de tipo de interés

Como la Entidad no posee activos remunerados importantes, los ingresos y los flujos de efectivo de sus actividades de explotación son bastante independientes respecto de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

El riesgo de tipo de interés de la Entidad surge de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Entidad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los recursos ajenos a tipo de interés fijo exponen a la Entidad a riesgos de tipos de interés sobre el valor razonable.

Los tipos de interés que se aplican en las operaciones de pasivo de la Entidad son, en general, de dos clases: los aplicados a préstamos convenidos, y los aplicados a los préstamos y créditos libres.

- En cuanto a los tipos de interés de los préstamos convenidos, hay que indicar que éstos vienen determinados por Órdenes ministeriales, según lo establecido en la legislación vigente referente a los diversos Planes de Vivienda, y que se modifica casi la totalidad de esta deuda, dentro del periodo de un año.
- Respecto a los tipos de interés de las operaciones crediticias libres, hay que indicar que son tipos establecidos mediante oferta pública de financiación, lanzada por el Instituto Valenciano de Finanzas (IVF), mediante la cual ofrece a las Entidades Financieras de reconocida solvencia, su participación para cubrir la financiación solicitada. Las condiciones ofertadas por las entidades participantes, son condiciones de mercado, adjudicándose por parte del IVF a la entidad cuyas condiciones sean más ventajosas. Si por circunstancias del mercado las entidades financieras propusieran los cambios de los tipos de interés, son estudiados y aprobados mediante resolución del IVF.

#### b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge de efectivo y equivalentes al efectivo, así como de clientes públicos y privados, incluyendo cuentas a cobrar pendientes y transacciones comprometidas. En relación con los bancos e instituciones financieras, únicamente se aceptan entidades de alta solvencia y relevancia tanto en la Comunidad Valenciana como en España.

En cuanto al riesgo asociado al crédito a clientes, una parte importante de la cartera, dada la actividad de la Entidad, son clientes públicos de ámbito de la Comunidad Valenciana, siendo el deudor más importante de la Entidad, la Generalitat (Ver nota 31) a través de las diferentes Consellerías.

#### c) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado. La dirección financiera es la encargada de realizar un seguimiento periódico de la situación de liquidez y en su caso de mantener la flexibilidad en la financiación mediante la disponibilidad de líneas de crédito comprometidas, teniendo en cuenta que las competencias de contratación de operaciones financieras están sujetas al mecanismo de aprobación previo del Instituto Valenciano de Finanzas (IVF).

### 5.2 Estimación del valor razonable

La Entidad no dispone de instrumentos financieros significativos que se comercialicen en mercados activos (tales como los títulos mantenidos para negociar y los disponibles para la venta) y que se basen en los precios de mercado a la fecha del balance.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo

de interés corriente del mercado del que puede disponer la Entidad para instrumentos financieros similares.

## **6 Inmovilizado intangible**

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en "Inmovilizado intangible", expresadas en miles de euros, es el siguiente:

Miles de Euros				
	Concesiones	Patentes, Licencias y Marcas	Aplicaciones informáticas	Total
<b>Saldo inicial a 1/01/2018</b>	<b>281,72</b>	<b>4,48</b>	<b>0,52</b>	<b>286,72</b>
- Coste de adquisición	315,77	4,48	561,10	881,35
- Amortización Acumulada	(34,05)	0,00	(560,58)	(594,63)
<b>Valor contable</b>	<b>281,72</b>	<b>4,48</b>	<b>0,52</b>	<b>286,72</b>
Altas	0,00	0,00	0,00	0,00
Dotación para amortización	(4,22)	0,00	(0,34)	(4,56)
<b>Saldo a 31/12/2018</b>	<b>277,50</b>	<b>4,48</b>	<b>0,18</b>	<b>282,16</b>
- Coste de adquisición	315,77	4,48	561,10	881,35
- Amortización Acumulada	(38,27)	0,00	(560,92)	(599,19)
<b>Valor contable</b>	<b>277,50</b>	<b>4,48</b>	<b>0,18</b>	<b>282,16</b>
Altas	0,00	0,00	0,00	0,00
Dotación para amortización	(4,22)	0,00	(0,00)	(4,22)
<b>Saldo a 31/12/2019</b>	<b>273,28</b>	<b>4,48</b>	<b>0,18</b>	<b>277,94</b>
- Coste de adquisición	315,77	4,48	561,10	881,35
- Amortización Acumulada	(42,49)	0,00	(560,92)	(603,41)
<b>Valor contable</b>	<b>273,28</b>	<b>4,48</b>	<b>0,18</b>	<b>277,94</b>

a) Inmovilizado intangible totalmente amortizado

Al 31 de diciembre de 2019 existe inmovilizado intangible, todavía en uso, y totalmente amortizado que se engloba dentro de aplicaciones informáticas, con un coste contable de 560,92 miles de euros (560,92 miles de euros en el ejercicio 2018).

b) Activos afectos a garantías y restricciones a la titularidad

Al 31 de diciembre de 2019 no existen activos intangibles significativos pignorados como garantías de pasivos.

## 7 Inmovilizado material

El detalle del movimiento de las partidas incluidas en Inmovilizado material, expresado en miles de euros, es el siguiente:

## Miles de Euros

	Terrenos y Construcnes	Mobiliario y enseres	Equipos proceso de información	Element. De transporte	Otro Inmovil. Material	Inmovilizado en curso	Otras instalaciones	Total
<b>Saldo inicial a 01/01/2018</b>	<b>4.558,76</b>	<b>49,25</b>	<b>35,45</b>	<b>0,00</b>	<b>179,97</b>	<b>20.166,87</b>	<b>13,14</b>	<b>25.003,44</b>
- Coste de adquisición	6.409,22	1.940,26	1.176,22	12,53	1.516,46	22.484,02	37,87	33.576,58
- Amortización Acumulada	(1.850,46)	(1.891,01)	(1.140,77)	(12,53)	(1.336,49)	0,00	(24,73)	(6.255,99)
- Pérdida por deterioro de valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(2.317,15)	0,00	(2.317,15)
<b>Valor contable</b>	<b>4.558,76</b>	<b>49,25</b>	<b>35,45</b>	<b>0,00</b>	<b>179,97</b>	<b>20.166,87</b>	<b>13,14</b>	<b>25.003,44</b>
Altas	0,00	7,84	64,13	0,00	0,00	38,82	0,00	110,79
Bajas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(1,52)	0,00	(1,52)
Dotación para amortización	(93,04)	(22,73)	(20,66)	0,00	(13,64)	0,00	(3,03)	(153,10)
Reversión/Aplicac. Deterioro de valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,52	0,00	1,52
<b>Saldo a 31/12/2018</b>	<b>4.465,72</b>	<b>34,36</b>	<b>78,92</b>	<b>0,00</b>	<b>166,33</b>	<b>20.205,69</b>	<b>10,11</b>	<b>24.961,13</b>
- Coste de adquisición	6.409,22	1.948,10	1.240,35	12,53	1.516,46	22.521,32	37,87	33.685,85
- Amortización Acumulada	(1.943,50)	(1.913,74)	(1.161,43)	(12,53)	(1.350,13)	0,00	(27,76)	(6.409,09)
- Pérdida por deterioro de valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(2.315,63)	0,00	(2.315,63)
<b>Valor contable</b>	<b>4.465,72</b>	<b>34,36</b>	<b>78,92</b>	<b>0,00</b>	<b>166,33</b>	<b>20.205,69</b>	<b>10,11</b>	<b>24.961,13</b>
Altas	0,00	0,00	33,10	0,00	0,00	2.331,50	0,00	2.364,60
Bajas								
- Coste de adquisición	0,00	0,00	0,00	(12,53)	0,00	0,00	0,00	(12,53)
- Amortización Acumulada	0,00	0,00	0,00	12,53	0,00	0,00	0,00	12,53
Traspaso de Existencias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.478,74	0,00	1.478,74
Dotación para amortización	(97,69)	(15,64)	(38,79)	0,00	(9,71)	0,00	(2,50)	(164,33)
Dotación deterioro de valor (Nota 2.e)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(11.976,68)	0,00	(11.976,68)
<b>Saldo a 31/12/2019</b>	<b>4.368,03</b>	<b>18,72</b>	<b>73,23</b>	<b>0,00</b>	<b>156,62</b>	<b>12.039,25</b>	<b>7,61</b>	<b>16.663,46</b>
- Coste de adquisición	6.409,22	1.948,10	1.273,45	0,00	1.516,46	26.331,56	37,87	37.516,66
- Amortización Acumulada	(2.041,19)	(1.919,38)	(1.200,22)	0,00	(1.359,84)	0,00	(30,26)	(6.560,89)
- Pérdida por deterioro de valor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(14.292,31)	0,00	(14.292,31)
<b>Valor contable</b>	<b>4.368,03</b>	<b>18,72</b>	<b>73,23</b>	<b>0,00</b>	<b>156,62</b>	<b>12.039,24</b>	<b>7,61</b>	<b>16.663,46</b>

a) Pérdidas por deterioro

El movimiento de la provisión por deterioro de valor de durante el ejercicio, es el siguiente:

<b>Miles de euros</b>	
<b>Inmovilizado en curso</b>	
<b>Saldo final 31/12/2017</b>	<b>2.317,15</b>
Traspaso	0,00
Dotación	0,00
Reversión	(1,52)
<b>Saldo final 31/12/2018</b>	<b>2.315,63</b>
Traspaso	0,00
Dotación (Nota 2.e)	11.976,68
Reversión	0,00
<b>Saldo final 31/12/2019</b>	<b>14.292,31</b>

El inmovilizado afectado por las pérdidas por deterioro de valor se corresponde con costes incurridos en determinados proyectos que es dudosa la ejecución de los mismos, produciéndose la reversión con el cierre del expediente si no lleva a término. La Entidad ha deteriorado en el presente ejercicio unas instalaciones técnicas portuarias que tiene registradas en el inmovilizado en curso por importe de 11.976,68 miles de euros (Nota 2.e).

b) Gastos financieros capitalizados

Se han capitalizado los gastos financieros que han surgido de la financiación ajena de aquellos inmovilizados que específicamente la han obtenido. Estos gastos financieros capitalizados ascienden a 9,77 miles de euros y se han incluido como "Entradas o dotaciones" en "Inmovilizado en curso" (9,36 miles de euros en el ejercicio 2018).

Se utilizó una tasa de capitalización media del 1,67% que representa el coste por intereses de los préstamos utilizados para financiar las diversas obras.

c) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2019, no existen bienes obsoletos técnicamente o no utilizados, siendo el detalle por epígrafes de las inmovilizaciones materiales totalmente amortizadas el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Construcciones	2,47	2,47
Mobiliario y enseres	1.818,44	1.681,16
Equipos para proceso de información	1.141,46	1.131,92
Elementos de transporte	0,0	12,53
Otro inmovilizado	1.230,76	1.112,45
<b>Total</b>	<b>4.193,13</b>	<b>3.940,53</b>

d) Inmovilizado material afecto a garantías

Al cierre del ejercicio hay inmovilizado en curso por valor de 1.458,95 miles de euros que se encuentran hipotecadas en garantía de los préstamos que las financian y cuyo saldo asciende a 505,91 miles de euros (547,68 miles de euros a 31 de diciembre 2018) (en el ejercicio

2018, el valor del inmovilizado en curso hipotecadas fueron de 1.449,18 euros, siendo la garantía hipotecaria de 530,05 miles de euros).

e) Inmovilizado material afecto a reversión

Al 31 de diciembre de 2019 los elementos del inmovilizado material en curso para los cuales la Entidad ha adquirido el derecho de explotación, y que revertirán en el futuro, son los siguientes:

Inmovilizado	Ayto. al que revertirán	Fecha de concesión	Fecha de reversión	Miles de euros		
				Coste	Deterioro Valor	Valor contable
RE-05/04 UE-3, Zona 22	Aspe	28/04/2006	28/04/2081	2.054,45	(1.472,15)	582,30
RE-01/11 9 VP C/ Murillo ,38	Valencia	15/04/19	3 años desde la fecha de cesión sino se llevan a cabo las obras de rehabilitación	376,60	0,00	376,60
RE-02/11 3 VP C/ Pintor Fillol,11	Valencia	15/04/19		118,95	0,00	118,95
35 Vdas C/ Santa Cruz de Tenerife, 16,18 y 20	Castellón	16/12/19		834,58	0,00	834,58
				<b>3.384,58</b>	<b>(1.472,15)</b>	<b>1.912,43</b>

f) Seguros

La Entidad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes del inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

g) Valor del suelo

El valor del suelo incluido en las inmovilizaciones materiales, se desglosa, al 31 de diciembre de 2019, del siguiente modo:

	Miles de euros	
	2019	2018
Inmuebles para uso propio	1.390,44	1.390,44
Inmuebles para arrendamiento – En curso	2.751,53	947,02
<b>Total</b>	<b>4.141,97</b>	<b>2.337,46</b>

h) Inmovilizado en construcción

El desglose de la partida de inmovilizado material en curso por conceptos, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Terrenos	5.650,99	5.650,99
Construcciones	8.592,02	4.781,79
Instalaciones técnicas portuarias (Nota 2.e)	11.976,68	11.976,68
Instalaciones técnicas teleférico	104,06	104,06
Anticipos y partidas pendientes aplicación	7,80	7,80
Deterioro de valor	(14.292,31)	(2.315,63)
<b>Total</b>	<b>12.039,24</b>	<b>20.205,69</b>

El gasto por el mantenimiento de estas inversiones registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias asciende a 222,82 miles de euros (103,50 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

i) Otra información

Al cierre del ejercicio no existen compromisos firmes de compra o venta sobre partidas recogidas en el inmovilizado.

**8 Inversiones inmobiliarias**

	Miles de euros	
	2019	2018
Terrenos	141.466,11	153.086,39
Construcciones	440.618,20	435.260,61
Instalaciones Técnicas	15.890,18	17.293,47
<b>Total</b>	<b>597.974,49</b>	<b>605.640,47</b>

Las inversiones inmobiliarias comprenden instalaciones técnicas y edificios de viviendas en propiedad y adscritos, que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Entidad.

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias se muestran en la tabla siguiente:

## Miles de euros

	<u>Terrenos</u>	<u>Construcciones</u>	<u>Instalaciones técnicas</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo a 01/01/2018</b>	<b>25.317,36</b>	<b>97.647,30</b>	<b>12.954,24</b>	<b>135.918,90</b>
- Coste de adquisición	35.453,84	142.833,25	17.231,17	195.518,26
- Amortización Acumulada	(10.136,48)	(25.692,61)	(4.276,93)	(40.106,02)
- Deterioro De Valor	0,00	(19.493,34)	0,00	(19.493,34)
<b>Valor contable</b>	<b>25.317,36</b>	<b>97.647,30</b>	<b>12.954,24</b>	<b>135.918,90</b>
Altas	0,00	610,24	0,00	610,24
Retiros				
- Coste de adquisición	0,00	(22.916,04)	0,00	(22.916,04)
- Amortización Acumulada	0,00	6.257,75	0,00	6.257,75
Parque Público Adscrito	122.226,28	340.153,81	0,00	462.380,09
Otras Adscripciones	242,08	397,15	5.742,35	6.381,58
Traspaso a Existencias	0,00	0,00	0,00	0,00
Traspaso de Existencias	6.363,80	19.268,37	0,00	25.632,17
Dotación para amortización	(1.063,13)	(16.128,51)	(1.403,12)	(18.594,76)
Perdida por deterioro de valor				
- Dotación	0,00	0,00	0,00	0,00
- Reversión	0,00	16.321,29	0,00	16.321,29
- Traspaso	0,00	(6.350,75)	0,00	(6.350,75)
<b>Saldo a 31/12/2018</b>	<b>153.086,39</b>	<b>435.260,61</b>	<b>17.293,47</b>	<b>605.640,47</b>
- Coste de adquisición	164.286,00	480.346,78	22.973,52	667.606,30
- Amortización Acumulada	(11.199,61)	(35.563,37)	(5.680,05)	(52.443,03)
- Deterioro De Valor	0,00	(9.522,80)	0,00	(9.522,80)
<b>Valor contable</b>	<b>153.086,39</b>	<b>435.260,61</b>	<b>17.293,47</b>	<b>605.640,47</b>
Ajuste de valor Parque Público Adscrito (Nota 2.e)				
- Coste de adquisición	(11.725,65)	38.612,36	0,00	26.886,71
- Amortización Acumulada	0,00	(1.486,90)	0,00	(1.486,90)
Altas	510,10	1.914,45	0,00	2.424,55
Retiros				
- Coste de adquisición	(66,36)	(743,10)	0,00	(809,46)
- Amortización Acumulada	0,00	37,57	0,00	37,57
Dotación para amortización	(338,37)	(18.471,93)	(1.403,29)	(20.213,59)
Perdida por deterioro de valor				
- Dotación	0,00	(14.681,94)	0,00	(14.681,94)
- Reversión	0,00	177,08	0,00	177,08
<b>Saldo a 31/12/2019</b>	<b>141.466,11</b>	<b>440.618,20</b>	<b>15.890,18</b>	<b>597.974,49</b>
- Coste de adquisición	153.004,09	520.130,49	22.973,52	696.108,10
- Amortización Acumulada	(11.537,98)	(55.484,63)	(7.083,34)	(74.105,95)
- Deterioro De Valor	0,00	(24.027,66)	0,00	(24.027,66)
<b>Valor contable</b>	<b>141.466,11</b>	<b>440.618,20</b>	<b>15.890,18</b>	<b>597.974,49</b>

El saldo de "Ajuste valor Parque Público Adscrito", recoge la corrección en la valoración efectuada en el ejercicio 2018, motivada por la adscripción del patrimonio de promoción pública de vivienda y suelo perteneciente a la Generalitat Valenciana, tras la realización de un inventario individualizado de cada elemento y valorado según el procedimiento descrito en la nota 4.4 de la Memoria y cuya contrapartida se ha reconocido en el Patrimonio Neto (ver Nota 18.f).

a) Tipo de inversiones y destino de las mismas

En cuanto al uso de dichas inversiones, se distribuye al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 de la siguiente manera:

Tipo de Inversión 2019	Miles de euros					Total
	Terrenos	Construcción	Instalaciones Técnicas	Amortiz. Acumulada	Deterioro de Valor	
Fase 1 Parque Logístico Valencia	26.879,49	18.475,06	0,00	(12.274,88)	0,00	33.079,64
Equipamiento Instalac. Parking Luceros	0,00	0,00	8.504,52	(2.236,51)	0,00	6.268,01
Estación Marítima de Denia	0,00	0,00	8.726,65	(4.615,00)	0,00	4.111,65
Equipamiento Instalac. Parking Velluters	0,00	0,00	5.742,35	(131,82)	0,00	5.610,53
Viviendas, locales, garajes, etc.	126.124,60	501.655,46	0,00	(54.847,74)	(24.027,66)	548.094,66
<b>Total</b>	<b>153.004,09</b>	<b>520.130,49</b>	<b>22.973,52</b>	<b>(74.105,95)</b>	<b>(24.027,66)</b>	<b>597.974,49</b>

Tipo de Inversión 2018	Miles de euros					Total
	Terrenos	Construcción	Instalaciones Técnicas	Amortiz. Acumulada	Deterioro de Valor	
Fase 1 Parque Logístico Valencia	26.879,49	18.475,06	0,00	(11.199,61)	0,00	34.154,94
Equipamiento Instalac. Parking Luceros	0,00	0,00	8.504,52	(2.012,33)	0,00	6.492,19
Estación Marítima de Denia	0,00	0,00	8.726,65	(3.602,09)	0,00	5.124,56
Equipamiento Instalac. Parking Velluters	0,00	0,00	5.742,35	(65,81)	0,00	5.676,54
Viviendas, locales, garajes, etc.	137.406,51	461.871,71	0,00	(35.563,18)	(9.522,80)	554.192,24
<b>Total</b>	<b>164.286,00</b>	<b>480.346,77</b>	<b>22.973,52</b>	<b>(52.443,03)</b>	<b>(9.522,80)</b>	<b>605.640,47</b>

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de estas inversiones inmobiliarias:

<b>Ejercicio 2019</b>	<b>Miles de euros</b>	
	<b>Ingresos</b>	<b>Gastos</b>
Parque Logístico de Valencia	1.777,73	(1.760,93)
Instalaciones Portuarias	909,90	(1.012,92)
Otras Instalaciones Técnicas	1.093,94	(338,72)
Arrendamiento de edificios	9.000,94	(32.765,94)
<b>Total</b>	<b>12.782,51</b>	<b>(35.878,51)</b>

<b>Ejercicio 2018</b>	<b>Miles de euros</b>	
	<b>Ingresos</b>	<b>Gastos</b>
Parque Logístico de Valencia	1.577,06	(1.875,12)
Instalaciones Portuarias	853,33	(1.014,34)
Otras Instalaciones Técnicas	843,26	(316,30)
Arrendamiento de edificios	8.153,07	(8.890,35)
<b>Total</b>	<b>11.426,72</b>	<b>(12.096,11)</b>

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 no existía ningún tipo de restricciones para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

b) Pérdidas por deterioro

El movimiento de la provisión por deterioro de valor de durante el ejercicio, es el siguiente:

<b>Miles de euros</b>	
<b>Saldo final 31/12/2017</b>	<b>19.493,34</b>
Traspaso	6.350,75
Dotación	0,00
Reversión	(16.321,29)
<b>Saldo final 31/12/2018</b>	<b>9.522,80</b>
Traspaso	0,00
Dotación	14.681,94
Reversión	(177,08)
<b>Saldo final 31/12/2019</b>	<b>24.027,66</b>

Las inversiones inmobiliarias afectadas por las pérdidas por deterioro de valor se corresponden con la diferencia entre el precio de venta ofertado y el valor de coste de las promociones en las que se han formalizado contratos de arrendamiento con opción de compra y a activos vinculados a la actividad de arrendamiento, tanto del parque propio de la Entidad, como del parque público de la Generalitat Valenciana que fue adscrito en el ejercicio 2018, calculándose el deterioro de valor según lo indicado en la nota 4.3. Del importe de la dotación del ejercicio, 9.746,45 miles de euros se corresponde con inmuebles adscritos pertenecientes al Parque Público (Nota 2.e) y 4.935,49 miles de euros se corresponde con inmuebles propios de EVha.

c) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2019 existe inversiones inmobiliarias, todavía en uso, y totalmente amortizado, con un coste contable de 737,09 miles de euros (737,09 miles de euros en el ejercicio 2018).

d) Inversiones inmobiliarias afecto a garantías

Al cierre del ejercicio hay inversiones inmobiliarias por valor de 92.637,85 miles de euros que se encuentran hipotecadas en garantía de los préstamos que las financian, cuyo saldo asciende a 42.208,76 miles de euros (102.771,92 y 42.785,94 miles de euros, respectivamente, al 31 de diciembre de 2018).

e) Inversiones inmobiliarias afecto a reversión

Al 31 de diciembre de 2019, los elementos de inversiones inmobiliarias para los cuales la Entidad ha adquirido el derecho de explotación y que revertirán en el futuro, son los siguientes:

Inversión Inmobiliaria	Ayto. al que revertirán	Fecha de concesión	Fecha de reversión	Miles de Euros		
				Coste	Amortiz. Acumulada	Valor contable
RE-09/04 Pilar Horadada	Orihuela	22/12/2005	22/12/2080	7.569,35	(1.618,58)	5.950,77
RE-10/05 Beniopa	Gandía	17/11/2005	17/11/2055	6.410,29	(1.460,34)	4.949,95
AT-02/04 Benidorm	Benidorm	28/02/2007	27/02/2082	3.903,53	(833,40)	3.070,13
RE-02/04 Benidorm	Benidorm	28/02/2007	27/02/2082	6.082,30	(902,54)	5.179,75
				<b>23.965,47</b>	<b>(4.814,86)</b>	<b>19.150,60</b>

f) Seguros

La Entidad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes del inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

g) Compromisos firmes de compra/venta

Durante los ejercicios 2016 a 2018 se formalizaron contratos de arrendamiento con opción de compra sobre diversas promociones que estaban destinadas a la venta. En el siguiente cuadro se da información sobre los contratos formalizados vigentes al 31/12/19, siendo el periodo para ejercitar la opción de compra establecida en todos ellos de 5 años desde la fecha de formalización del contrato:

Ejercicio 2018	Nº Contratos	Miles de euros			
		Precio de venta	Valor de Coste	Amortización Acumulada	Deterioro de Valor
RE-03/05 Promoción en Vinaroz	18	1.578,87	2.317,56	(92,99)	(738,69)
RE-06/04 Promoción en Pego	10	541,31	1.101,56	(38,17)	(560,25)
RE-07/04 Promoción en Albaida	21	1.761,57	2.350,33	(104,83)	(588,76)
RE-09/05 Promoción en Gandía	13	1.207,95	1.544,23	(53,44)	(336,28)
RE-11/05 Promoción en Gandía	21	1.839,75	2.510,61	(95,59)	(670,86)
UA05-04/95 Promoc. en Valencia	2	184,15	143,46	(4,56)	0,00
UA21-09/95 Promoc. en Valencia	1	33,44	27,87	(7,80)	0,00
RE-21/05 Promoción en Gavarda	6	580,00	929,72	(54,66)	(349,72)
CS01/05 Vivienda en Castellón	1	104,84	101,75	(1,53)	0,00
CS02/05 Vivienda en Castellón	1	109,56	105,83	(1,59)	0,00
CS03/05 Vivienda en Castellón	1	76,33	81,48	(1,22)	(5,15)
CS04/05 Vivienda en Castellón	1	109,56	105,83	(1,59)	0,00
CS05/05 Vivienda en Castellón	1	109,56	105,83	(1,59)	0,00
VEX-001/07 Vivienda en Castellón	1	83,88	97,74	(19,41)	(13,87)
UA0-01/00 Promoción en Valencia	3	269,54	142,53	(24,03)	0,00
UA05-36/95 Promoción en Valencia	1	98,21	53,53	(10,71)	0,00
<b>Total</b>	<b>102</b>	<b>8.688,52</b>	<b>11.719,86</b>	<b>(513,71)</b>	<b>(3.263,58)</b>

#### h) Otra información

En el ejercicio 2019 se han registrado subvenciones relacionadas con las inversiones inmobiliarias, por importe de 2.424,55 miles de euros (468.761,67 miles de euros en el ejercicio 2018), vinculadas a los inmuebles que le han sido adscritos a la Entidad.

### 9 Arrendamiento operativo

En su posición de arrendador, el EVha, ha tenido a lo largo del ejercicio 2019 los siguientes contratos:

1. Mantiene 3 autorizaciones de ocupación temporal de las parcelas en el Parque Logístico de Valencia con un canon anual para el ejercicio 2019 de 8,05 euros/m<sup>2</sup> aplicable a la superficie útil (8,05 euros/m<sup>2</sup> para el 2018).

La superficie útil con autorizaciones de ocupación temporal a 31 de diciembre de 2019 es de 201.355,20 m<sup>2</sup> (201.355,20 m<sup>2</sup> en el 2018).

2. Con fecha 20 de enero de 2012, la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente dicta resolución a favor de la mercantil Puerto Natura, S.A. por la concesión para la adecuación y explotación de la Estación marítima de Denia, explanadas de carga y muelles en el puerto de Denia. El plazo de la concesión es de 20 años prorrogable a 5 años más en el caso de producirse la construcción de un segundo finger. El canon anual que ha recibido en el ejercicio 2019 por este concepto ha sido de 909,90 miles de euros más IVA (853,33 miles de euros más IVA en 2018).
3. Con fecha 1 de octubre de 2012, se firma el contrato entre la anteriormente denominada GTP y la UTE Parking de la estación formada por las empresas Enrique Ortiz e Hijos contratistas de obras y CHM obras e infraestructuras para la explotación, conservación y mantenimiento del Parking de la avenida de la Estación de Alicante situado junto a la estación de Luceros de la L1 del tranvía de Alicante. La adjudicación fue adoptada por Resolución de la Presidenta de la anteriormente denominada GTP con fecha 13 de agosto de 2012. La contraprestación

económica correspondiente al ejercicio 2019 asciende a 850,07 miles de euros (843,27 miles de euros en 2018). Dicho importe se ajustará anualmente al IPC. La duración del contrato será de 10 años desde su formalización, sin posibilidad de prórroga.

- Con fecha 30 de enero de 2012 la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente resolvió encomendar a la anteriormente denominada GTP la gestión del suelo de titularidad autonómica de Fuente San Luis en Valencia y la subrogación de los correspondientes contratos o negocios jurídicos relacionados con la misma.

Con fecha 18 de noviembre de 2014, se formalizó el contrato con el nuevo adjudicatario Continental Parking, S.L., iniciándose la explotación el 1 de diciembre, por un periodo de tres años, hasta un máximo de cinco años.

El canon anual ha sido de 243,87 miles de euros (239,64 miles de euros en 2018).

- Mediante Resolución de la Dirección General del Sector Público, Modelo Económico y Patrimonio, de fecha 23 de noviembre de 2017, se procede a la adscripción del aparcamiento de dos plantas ubicado en la Plaza Viriato de Valencia, y que figura en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Generalitat con el código 46/250/561/001, atribuyendo a esta Entidad la gestión patrimonial, correspondiéndole las facultades de administración, defensa, conservación y mejora del mismo y asumiendo la competencia de explotación de este inmueble.

El importe de los ingresos facturados durante el ejercicio 2019, han ascendido a 146,26 miles de euros (222,81 miles de euros en 2018).

- Tras la absorción de la sociedad Instituto Valenciano de Vivienda, S.A., se incorporó a la Entidad la actividad de arrendamiento, principalmente de viviendas, aunque también se gestiona el arrendamiento de garajes y locales, con un total de 1.104 viviendas disponibles en régimen de alquiler, de las cuales, al cierre de ejercicio 902 viviendas tenían el contrato en vigor. Además hay formalizados 102 contratos de arrendamiento con opción de compra (Ver Nota 8.g).
- Tras la adscripción del patrimonio de promoción pública de vivienda y suelo perteneciente a la Generalitat Valenciana, ha pasado a gestionar e incorporar como ingresos propios todo el parque en alquiler, con un total de 8.578 viviendas, de las cuales, al cierre de ejercicio 6.746 viviendas tenían el contrato en vigor.

Al cierre del ejercicio 2019, EVha tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, tanto de las concesiones como de las viviendas, locales y garajes del parque propio como de los provenientes de la adscripción, expresados en miles de euros, de acuerdo con los actuales contratos en vigor:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Menos de un año	10.090,02	9.808,34
Entre uno y cinco años	38.061,06	37.084,52
Más de cinco años	43.703,07	41.143,14
	<b>91.854,15</b>	<b>88.036,00</b>

Como arrendatario, EVha tiene arrendadas varias oficinas y renting de vehículos bajo contratos no cancelables de arrendamiento operativo:

- En la Entidad, existen dos contratos de arrendamiento de dos locales comerciales, formalizados en enero de 2002 y febrero de 2004 en donde está ubicada la oficina para

atención al público en La Plata. Estos contratos vencieron en enero de 2012 y del 2014, respectivamente, siendo renovables anualmente a su vencimiento en condiciones de mercado.

2. También hay tres contratos de renting de vehículos formalizados en el ejercicio 2019, de los cuales, 2 finalizan todos en el ejercicio 2020 y uno en el 2024.

Los pagos mínimos totales futuros por los arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Menos de un año	33,16	29,55
Entre uno y cinco años	23,88	0,00
Más de cinco años	0,00	0,00
	<b>57,04</b>	<b>29,55</b>

El gasto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio correspondiente a arrendamientos operativos asciende a 49,95 miles de euros (43,25 miles de euros en 2018). De este importe, todo corresponde a pagos mínimos por el arrendamiento, no habiéndose pagado ni rentas contingentes ni cuotas de subarrendamientos.

## **10 Análisis de instrumentos financieros**

### **10.1 Análisis por categorías**

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 11), es el siguiente:

- Activos financieros. Todos los activos financieros registrados en el balance de situación se corresponden con préstamos y partidas a cobrar (Ver nota 14). No existe calificación crediticia de los activos financieros.
- Pasivos financieros. Todos los pasivos financieros registrados en el pasivo del balance de situación se corresponden con débitos y partidas a pagar (Ver nota 20).

### **10.2 Análisis por vencimientos**

El análisis por vencimientos se presenta en las notas 14 y 20, respectivamente.

## 11 Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

### a) Movimientos en las participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

La composición, así como la evolución de dichos epígrafes durante el ejercicio 2019, es la que se muestra a continuación:

	Miles de euros			
	2019		2018	
	Empresas del grupo	Empresas multigrupo y asociadas	Empresas del grupo	Empresas multigrupo y asociadas
<b>Saldo inicial</b>	<b>0,00</b>	<b>6.587,60</b>	<b>0,00</b>	<b>6.945,24</b>
Altas	0,00	0,00	0,00	0,00
Dotación deterioro valor	0,00	(1.672,42)	0,00	(357,64)
<b>Saldo final</b>	<b>0,00</b>	<b>4.915,08</b>	<b>0,00</b>	<b>6.587,60</b>

El saldo a 31 de diciembre de 2019 y 2018 corresponde a:

	Miles de euros			
	2019		2018	
	Empresas del grupo	Empresas multigrupo y asociadas	Empresas del grupo	Empresas multigrupo y asociadas
Valor participación	0,00	9.654,00	0,00	9.654,00
Perdidas por deterioro valor	0,00	(4.738,92)	0,00	(3.066,40)
<b>Saldo final</b>	<b>0,00</b>	<b>4.915,08</b>	<b>0,00</b>	<b>6.587,60</b>

### b) Participaciones en empresas del Grupo

Mediante Auto del Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Valencia, de fecha 6 de junio de 2016, se declaró el concurso voluntario, y de forma simultánea, se declaró concluso el concurso y se acuerda la extinción de la sociedad.

Posteriormente, mediante Providencia del Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Valencia, de fecha 26 de julio de 2016, se decretó la firmeza del 6/06/2016, procediéndose al archivo de las actuaciones y librar mandamiento por duplicado al Registro Mercantil de Valencia, a fin de que se proceda a la anotación del auto de declaración y conclusión del concurso.

Finalmente, mediante nota simple del Registro Mercantil de Valencia de fecha el 29/12/2016, se recoge que la sociedad Desarrollos Urbanos para Viviendas Protegidas, S.L. se encuentra extinguida.

### c) Participaciones en empresas asociadas

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales individuales de las empresas, son como sigue:

Sociedad / Domicilio / Actividad	(*) Directa	Miles de Euros					
		Valor de Coste	Capital Social	Reservas	Resultados neg. ejerc. ant.	Resultados del ejercicio	Subvenc., donac. y legados recibidos
INICIATIVAS Y PROMOCIONES DE VIVIENDAS VALENCIANAS, S.L. C/ En Bou, 9 y 11 Valencia Promoción Urbanística	5,01 %	404,00	8.069,00	(177,92)	(4.186,70)	(400,00)	0,00
PLAN CABANYAL-CANYAMELAR, S.A. C/ Antigua Senda de Senent, 8-6 Valencia Promoción Urbanística	50,00 %	9.250,00	18.500,00	1.122,72	(13.169,67)	5,76	3.371,34
<b>TOTAL PARTICIPACIONES EN EMPRESAS ASOCIADAS</b>		<b><u>9.654,00</u></b>					

(\*) Fracción de Capital que se posee

Con fecha 18 de diciembre de 2017, la Entidad asociada Plan Cabanyal-Canyamelar, S.A., por acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal, aprobó el aumento del capital social en un millón de euros a suscribir por ambos socios al 50%. Dicha ampliación está totalmente suscrita y desembolsada y se fue elevado a público el 2 de febrero de 2018 e inscrito en el Registro Mercantil el 19 de febrero del mismo año.

No existen Entidades en las que teniendo menos del 20% de participación exista influencia significativa y, por el contrario, que teniendo más del 20% de participación no exista influencia significativa. La Entidad no ha incurrido en contingencias en relación con las asociadas.

La Entidad asociada Plan Cabanyal-Canyamelar, S.A. está sometida a auditoría de cuentas.

Aun cuando la Entidad participa en el capital de otras Sociedades, no se presentan Cuentas Anuales Consolidadas al no poseer un interés significativo, individual y en su conjunto, conforme al art. 43 del Código de comercio.

## 12 Inversiones financieras a corto y a largo plazo

Los activos financieros se clasifican en la categoría de préstamos y partidas a cobrar.

### 12.1 Inversiones financieras a largo plazo

El desglose del saldo de la partida de inversiones financieras a largo plazo a 31 de diciembre de 2019 y 2018, en miles de euros es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Créditos a terceros	18.502,55	23.466,76
Deterioro de valor	(3.905,97)	(4.993,44)
<b>Total</b>	<b><u>14.596,58</u></b>	<b><u>18.473,32</u></b>

Tras la adscripción del patrimonio de promoción pública de vivienda y suelo perteneciente a la Generalitat Valenciana, la Entidad ha pasado a gestionar e incorporar como ingresos propios todo el parque de viviendas en régimen de cesión en compraventa (venta con pago aplazado), siendo el número de contratos en vigor al cierre de ejercicio de 3.763 (4.178 en 2018).

El importe de esta partida refleja los saldos devengados y que se encuentran pendientes de pago así como con los importes no devengados desde el 31/12/19 hasta el fin de los distintos contratos.

El criterio seguido para el registro del deterioro de valor es el de deteriorar todos los saldos devengados que se encuentran pendientes de pago y que tengan una antigüedad superior a seis meses. Al cierre del ejercicio se calcula cual es el importe de los recibos que cumplen esta condición, contabilizándose el deterioro de valor por dicho importe, y procediendo a dar de baja, como una reversión, el importe contabilizado en el ejercicio anterior.

El movimiento de la provisión por pérdidas por deterioro de valor de los créditos a terceros, es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>
<b>Saldo final 31/12/2017</b>	<b>0,00</b>
Importe alta adscripción Parque Público	4.684,42
Dotación por deterioro de valor de cuentas a cobrar	4.993,44
Reversión de importes no utilizados	(4.370,76)
Aplicación deterioro a saldos de clientes	(313,66)
<b>Saldo final 31/12/2018</b>	<b>4.993,44</b>
Dotación por deterioro de valor de cuentas a cobrar	3.905,97
Reversión de importes no utilizados	(4.993,44)
<b>Saldo final 31/12/2019</b>	<b>3.905,97</b>

Durante el ejercicio se han resuelto 125 contratos cedidos en régimen de compraventa. Los contratos han sido resueltos por las distintas causas y procedimientos, establecidos en el artículo 57.5 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre de la Vivienda de la Comunitat Valenciana y artículos 181, 182 y 183, del Decreto 75/2007, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda. Algunos de los contratos han sido resueltos a petición de los interesados, es el caso de las renunciaciones, en otros casos la resolución se ha producido con el fin de poder regularizar la situación de los ocupantes sin título de viviendas de promoción pública, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución de 4 de abril de 2017, de la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana, por la que se determinan los criterios objetivos y subjetivos adicionales para regularizar la situación, mediante adjudicación, con carácter excepcional de viviendas ocupadas sin título.

Entre las causas de resolución de contratos en la que han incurrido los adjudicatarios de este tipo de vivienda, cabe destacar, la de no destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente, la ocupación de la vivienda sin título legal para ello, el incumplimiento de la obligación de conservación y mantenimiento de la vivienda o la falta de pago.

La resolución de los contratos de compraventa implica que, por parte de la administración, se realicen unos estudios técnicos y económicos, a los efectos de determinar si a los adjudicatarios cuyos contratos les han sido resueltos, les corresponde o no la devolución de las cantidades satisfechas a cuenta del precio de las viviendas.

El cálculo de estas cantidades se realiza de forma diferente según que el contrato haya sido resuelto a petición del interesado (por renuncia), o por las causas y procedimientos establecidos en los artículos 57.5 de la ley de Vivienda de la Comunitat Valenciana y artículos 181, 182 y 183 del Decreto 75/2007 por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda concretamente cabe distinguir los siguientes supuestos:

1.-Viviendas cedidas en régimen de compraventa:

- Resolución de contrato a petición del interesado: el adjudicatario tiene derecho a la devolución del 90% de las cantidades satisfechas, a cuenta del precio, tras deducir el importe de las reparaciones necesarias para dejar la vivienda en condiciones de habitabilidad y los intereses devengados y no pagados (art 183.5).
- Resolución de contrato de compraventa por las causas previstas en la normativa citada en los que no proceda la regularización en arrendamiento del titular inicial del contrato de conformidad con lo establecido en la Resolución de 4 de abril de 2017 de la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana: el adjudicatario tiene derecho a la devolución del 100% de las cantidades satisfechas, a cuenta del precio, tras deducir el importe de las reparaciones necesarias para dejar la vivienda en condiciones de habitabilidad y los intereses devengados y no pagados (art 183.5 y 6).
- Resolución de contrato de compraventa por las causas previstas en la normativa citada en las que proceda la regularización del titular inicial en arrendamiento en la vivienda de conformidad con lo establecido en la Resolución de 4 de abril de 2017 de la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana: en este caso, no procede devolución de cantidades, dado que se equipara a las situaciones de cambio de régimen reguladas en el artículo 171 del citado decreto, en el que se establece que, las cantidades abonadas en concepto de amortización, tendrán la consideración de alquiler por la utilización de la vivienda.
- Cambio de régimen de compraventa a arrendamiento: el adjudicatario no tiene derecho a devolución de cantidades en virtud de lo dispuesto en el artículo 171 antes citado.

2.-Viviendas cedidas en régimen de compraventa con escritura de hipoteca, cuyo contrato haya sido resuelto mediante el procedimiento de Apremio: en estos casos, durante la tramitación del procedimiento se consignan las cantidades a devolver al adjudicatario en una cuenta contable de pasivo.

3.-Viviendas cedidas en régimen de compraventa que han sido objeto de permuta: en este caso se realiza un estudio y valoración de ambas viviendas y, según el resultado del mismo, o bien se devuelven cantidades al adjudicatario o bien es este el que debe abonar la diferencia de valor de la vivienda que le ha sido adjudicada.

4.-Finalmente, en el caso de las viviendas cedidas en acceso diferido a la propiedad, en las que no procede la devolución de cantidades al tratarse de un contrato en el que hasta la escrituración de la vivienda no se transmite la propiedad, considerándose como un arrendamiento hasta dicho momento.

La resolución de estos contratos, ha supuesto que se han dado de baja créditos a cobrar por importe de 2.001,29 miles euros, de los cuales, 823,96 miles de euros correspondían a importes devengados que se encuentran pendientes de pago y 1.173,32 miles de euros a importes no

devengados desde el 31/12/19 hasta el fin de los distintos contratos, lo que conlleva la imputación de subvenciones al resultado del ejercicio por el mismo importe. Y por último, ha supuesto registrar en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el epígrafe de "Otros gastos de gestión corriente" el importe a devolver a los adjudicatarios, calculado como se ha indicado anteriormente, y que ha ascendido a 181,49 miles de euros.

## 12.2 Inversiones financieras a corto plazo

El desglose del saldo de la partida inversiones financieras a corto plazo a 31 de diciembre de 2019 y 2018, en miles de euros es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fianzas constituidas a corto plazo	2.630,53	2.543,38
Depósitos constituidos a corto plazo	11,41	11,41
Imposiciones a corto plazo	0,00	147,00
Otros activos financieros	0,00	28,21
<b>Total</b>	<b>2.641,94</b>	<b>2.730,00</b>

En la partida fianzas constituidas a corto plazo recoge, principalmente, las consignaciones efectuadas ante la Tesorería de la Generalitat por las valoraciones efectuadas en expropiaciones y saldos resultantes de actuaciones de reparcelaciones urbanísticas, con las que no son conformes los afectados de estas actuaciones.

## 13 Deudores comerciales no corrientes

En el ejercicio 2011, la Entidad reclasificó como Deudores comerciales no corrientes aquellas deudas, cuyo saldo en ejercicios anteriores, se encontraban registradas en Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, dentro del epígrafe de Clientes por ventas y prestaciones de servicios. Al cierre del ejercicio 2017, las estimaciones de la Entidad respecto al plazo de cobro siguen superando los doce meses, motivando por consiguiente que se mantenga su reclasificación en el activo no corriente. Los saldos a 31 de diciembre de 2019 ascienden a 44.956,44 miles de euros (46.052,24 miles de euros en el 2018).

El desglose del saldo de la partida, Deudores comerciales no corrientes a 31 de diciembre de 2019 y de 2018, es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ayuntamiento de Valencia	44.956,44	45.945,48
Resto clientes a largo plazo (Nota 14)	106,22	106,76
Deterioro de valor	(106,22)	0,00
<b>Total</b>	<b>44.956,44</b>	<b>46.052,24</b>

La deuda del Ayuntamiento de Valencia recoge el importe pendiente de cobro por la ejecución de las obras de infraestructura de acceso y conexión viaria de la ciudad, Alameda y Avda. de Francia con el puerto de Valencia según el convenio de colaboración firmado entre el Ayuntamiento y el anteriormente denominado GTP en fecha 28 de septiembre de 2007, donde el Ayuntamiento se compromete a soportar el coste de la actuación mediante la imposición de un canon de urbanización a los propietarios del futuro sector Grao. Es por ello que, al depender el

cobro efectivo de la deuda del desarrollo de una nueva zona urbanística, en la actualidad en vías de desarrollo, EVha ha estimado que el cobro de la misma no se producirá durante el 2020, por lo que se ha decidido mantener la reclasificación como activo no corriente a 31 de diciembre de 2019, no siendo exigible la deuda hasta que se acometan estas actuaciones.

Con fecha 23 de diciembre de 2009 las infraestructuras ejecutadas fueren cedidas y aceptadas por el Ayuntamiento de Valencia.

El Ayuntamiento de Valencia reconoce la deuda, si bien considera que la obligación de pago de la misma no ha vencido ya que esta última está supeditada al desarrollo de la actuación urbanística en la zona Grao, que hasta la fecha no se ha producido.

EVha tiene registrada una factura por importe nominal de 45.945,48 miles de euros, que incluye intereses financieros durante el periodo de ejecución de la obra. En el ejercicio 2019 se ha procedido a la actualización del valor nominal de dicha deuda, tomando como tasa de descuento el tipo de interés medio de la Deuda Pública del Estado al cierre del ejercicio y publicada por la Secretaría General del Tesoro Público" y que era del 2,20%, y considerando un plazo temporal de 10 años, lo que ha supuesto reflejar un gasto financiero por importe de 989,04 miles de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias de este ejercicio.

En la Nota 19 se da información cualitativa y cuantitativa sobre dicho crédito.

#### 14 Préstamos y partidas a cobrar

El detalle de las partidas que componen este epígrafe es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:</b>		
- Créditos a terceros (Nota 12.1)	14.596,58	18.473,32
- Deudores por operaciones de tráfico (Nota 13)	44.956,44	46.052,24
	<u>59.553,02</u>	<u>64.525,56</u>
<b>Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:</b>		
- Clientes por ventas y prestación de servicios	18.916,18	18.399,96
- Cuentas a cobrar partes vinculadas (Nota 31.a).	95.245,66	87.555,04
- Hacienda Pública	1.786,85	1.786,75
- Personal	17,41	25,41
- Deudores diversos	348,54	348,47
- Rehabilitación estructural – Certificaciones pendientes de emitir	296,22	296,22
- Anticipos a proveedores	117,14	96,61
- Convenios de gestión otras entidades –Certif. pte. de emitir	1.844,90	1.844,90
- Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo (Nota 12.2)	2.641,94	2.554,79
- Imposiciones a corto plazo (Nota 12.2)	0,00	147,00
- Otros activos financieros (nota 12.2)	0,00	28,21
- Provisiones por deterioro de valor saldos créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 31.a)	(6.296,89)	(155,07)
- Provisiones por deterioro de valor saldos clientes y deudores	(18.901,86)	(17.830,59)
	<u>96.016,09</u>	<u>95.097,70</u>
	<b><u>155.569,11</u></b>	<b><u>159.623,26</u></b>

Los valores razonables de los préstamos y partidas a cobrar no difieren significativamente de los valores registrados en contabilidad.

Los tipos de interés efectivo sobre las cuentas a cobrar no corrientes son los siguientes:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Deudores por operaciones de tráfico	2,20%	0,00%
Préstamos a empresas del grupo	0,00%	0,00%

En las partidas a cobrar se incluye el saldo pendiente de cobro de las diversas Consellerias por importe total de 82.891,33miles de euros (87.399,97miles de euros a 31 de diciembre de 2018) que corresponde a la relación de la Entidad con su único socio así como los saldos pendientes de cobros de diversas sociedades mercantiles o entidades públicas (Ver nota 31.a).

El movimiento de la provisión por pérdidas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar a clientes es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2018</b>	<b>2018</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>17.985,66</b>	<b>5.709,56</b>
Importe alta adscripción Parque Público	0,00	10.247,02
Dotación por deterioro de valor de cuentas a cobrar	20.537,05	13.137,58
Reversión de importes no utilizados	(13.217,73)	(11.014,60)
Aplicación deterioro a saldos de clientes		(93,90)
Traspaso a Deudores por operaciones de tráfico a l/p	(106,22)	0,00
<b>Saldo final</b>	<b>25.198,75</b>	<b>17.985,66</b>

El reconocimiento y la reversión de las correcciones valorativas por deterioro de las cuentas a cobrar a clientes se han incluido dentro de "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" en la cuenta de pérdidas y ganancias. Normalmente se dan de baja los importes cargados a la cuenta de deterioro de valor cuando no existen expectativas de recuperar más efectivo.

El resto de las cuentas incluidas en "Préstamos y cuentas a cobrar" no han sufrido deterioro del valor.

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación de la información es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente. La Entidad no mantiene ninguna garantía como seguro.

El importe recibido por fianzas de viviendas arrendadas a 31 de diciembre de 2019 asciende a 1.036,60 miles de euros (818,33 miles de euros en el ejercicio 2018).

## 15 Existencias

La composición así como el movimiento de este epígrafe del balance de situación durante el ejercicio 2019 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Edificios	226,69	222,67
Terrenos con y sin calif. urbanística y solares	10.694,08	14.652,81
Promociones en curso	48.264,86	49.428,28
Promociones terminadas	75.350,23	73.491,74
Deterioro de valor	(54.458,29)	(58.445,59)
Anticipos a proveedores	1.540,43	1.540,43
<b>Total</b>	<b>81.618,00</b>	<b>80.890,34</b>

EVha considera que, dada la actividad de la Entidad, todas las existencias están sujetas al mismo ciclo de vida, motivo por el cual no se presentan desgloses entre existencias de ciclo corto y existencias de ciclo largo.

El movimiento de la cuenta en el ejercicio 2019 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros									Total
	Promoción de Suelo			Promoción viviendas			Rehabilitación			
	Terrenos	Obras en curso	Promociones terminadas	Solares	Obras en curso	Promociones terminadas	Edif. para rehabilitar	Obras en curso	Promociones terminadas	
<b>Saldo final 31/12/17</b>	<b>5.558,84</b>	<b>36.218,03</b>	<b>61.906,23</b>	<b>12.015,29</b>	<b>10.420,87</b>	<b>37.546,14</b>	<b>1.222,34</b>	<b>2.087,28</b>	<b>1.950,64</b>	<b>168.925,66</b>
Compras y gastos incorporados	0,00	1.003,35	468,03	0,00	0,00	0,10	0,00	179,90	0,00	1.651,38
Trasposos a inmovilizado	0,00	0,00	(3.041,09)	0,00	0,00	(22.544,43)	0,00	0,00	(46,65)	(25.632,17)
Coste de ventas	(854,13)	0,00	(1.063,66)	(2.067,19)	0,00	(1.657,89)	(999,67)	(481,15)	(25,68)	(7.149,37)
<b>Saldo final 31/12/18</b>	<b>4.704,71</b>	<b>37.221,38</b>	<b>58.269,51</b>	<b>9.948,10</b>	<b>10.420,87</b>	<b>13.343,92</b>	<b>222,67</b>	<b>1.786,03</b>	<b>1.878,31</b>	<b>137.795,50</b>
Compras y gastos incorporados	0,00	287,50	2.294,60	0,00	0,00	0,00	4,02	27,82	0,00	2.613,94
Trasposos a inmovilizado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(1.478,74)	0,00	(1.478,74)
Coste de ventas	(275,61)	0,00	0,00	(3.683,12)	0,00	(323,12)	0,00	0,00	(112,99)	(4.394,84)
<b>Saldo final 31/12/19</b>	<b>4.429,10</b>	<b>37.508,88</b>	<b>60.564,11</b>	<b>6.264,98</b>	<b>10.420,87</b>	<b>13.020,80</b>	<b>226,69</b>	<b>335,11</b>	<b>1.765,32</b>	<b>134.535,86</b>

En el siguiente cuadro se muestra el valor neto contable de las existencias:

	<b>Valor de Coste</b>	<b>Miles de Euros Deterioro de Valor</b>	<b>Valor Neto Contable</b>
Edificios	226,69	(3,49)	223,20
Terrenos con y sin calificación urbanística y solares	10.694,08	(8.223,47)	2.470,61
Promociones en curso	48.264,86	(13.507,60)	34.757,26
Promociones terminadas	75.350,23	(32.723,73)	42.626,50
Anticipos a proveedores	1.540,43	0,00	1.540,43
<b>Total</b>	<b>136.076,29</b>	<b>(54.458,29)</b>	<b>81.618,00</b>

a) Gastos financieros capitalizados

Durante el ejercicio 2019 no se han capitalizaron gastos financieros en las existencias, al igual que ocurrió en el ejercicio 2018.

b) Existencias afectas a garantías

Al cierre del ejercicio, las promociones terminadas, por valor de 415,55 miles de euros, se encuentran hipotecadas en garantía de los préstamos que las financian y cuyo saldo asciende a 123,64 miles de euros (en el ejercicio 2018, el valor de las promociones terminadas hipotecadas fueron de 712,93 euros, siendo la garantía hipotecaria de 353,39 miles de euros).

c) Seguros

La Entidad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos las existencias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

d) Contratos de futuro (de opciones)

Se han formalizado contratos de arrendamiento con opción de compra sobre diversas promociones que afectan a las existencias (Ver Nota 8.g).

e) Limitaciones en la disponibilidad

Las parcelas del Sector L' Alquería en el año 2019 han pasado a disponibles y así alguna de ellas se incluyó en el concurso de cooperativas convocado por EVHA y ha sido adjudicada. Con la aprobación definitiva del nuevo Plan General de San Joan d'Alacant en 2013 el sector Parque Ansaldo, hoy denominado L' Alquería, se convalidó el planeamiento al recoger la ordenación pormenorizada establecida en el PRI del Sector Parque Ansaldo, calificando el suelo como suelo urbano consolidado por la urbanización.

El valor neto contable al cierre del ejercicio de estas actuación asciende a 3.809,86 miles de euros.

f) Deterioro de las existencias

El movimiento de la provisión por deterioro de valor de las existencias durante el ejercicio es el siguiente:

<b>Miles de euros</b>				
	<b>Materias primas</b>	<b>Productos en curso</b>	<b>Productos terminados</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo final 31/12/2017</b>	<b>16.026,35</b>	<b>13.988,75</b>	<b>38.587,04</b>	<b>68.602,14</b>
Dotación	28,50	0,00	1.266,74	1.295,24
Reversión/Aplicación	(3.798,16)	(481,15)	(821,73)	(5.101,04)
Traspaso	0,00	0,00	(6.350,75)	(6.350,75)
<b>Saldo final 31/12/2018</b>	<b>12.256,69</b>	<b>13.507,60</b>	<b>32.681,30</b>	<b>58.445,59</b>
Dotación	6,00	0,00	757,74	763,74
Reversión/Aplicación	(4.035,73)	0,00	(715,31)	(4.751,04)
<b>Saldo final 31/12/2019</b>	<b>8.226,96</b>	<b>13.507,60</b>	<b>32.723,73</b>	<b>54.458,29</b>

El cálculo de las pérdidas por deterioro de valor se ha efectuado en función del siguiente criterio:

- **Productos terminados:** se ha efectuado en función de informes comerciales emitidos por expertos independientes o por los propios técnicos de la Entidad, y en ausencia de ambos, por diferencia entre el valor de coste y el precio de venta ofertado, produciéndose la reversión con un incremento del precio o la venta de los mismos.
- **Productos en curso:** se ha efectuado en función de informes comerciales emitidos de expertos independientes o por los propios técnicos de la Entidad y en el caso de las actuaciones urbanísticas, por diferencia entre el valor de los costes incurridos y los costes que se podrán repercutir a los propietarios mediante la retasación de las cargas urbanísticas, produciéndose la reversión con la venta de los mismos, un incremento en los precios o la posibilidad de una mayor repercusión de costes.
- **Materias Primas:** Se ha dotado la totalidad de los gastos incurridos en los proyectos de aquellas actuaciones que se cree incierta la ejecución de la misma, produciéndose la reversión con el cierre del expediente si no lleva a término.

## 16 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

<b>Miles de euros</b>		
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Tesorería	11.765,90	18.374,26
	<b>11.765,90</b>	<b>18.374,26</b>

A efectos del estado de flujos de efectivo, el efectivo o equivalentes incluye sólo saldos en cuentas corrientes bajo el epígrafe de Tesorería.

Las cuentas bancarias han devengado durante el ejercicio un tipo de interés del 0,00% (0,00 % en el 2018).

## 17 Fondos propios

Durante el ejercicio 2019, no ha habido ningún movimiento en la cifra del Fondo Social, siendo la composición de los Fondos Propios de EVHA a 31 de diciembre de 2019 y 2018, tiene la siguiente composición en miles de euros:

	Miles de euros	
	2019	2018
Fondo Social	241.712,29	241.712,29
Otras Reservas	(19.647,20)	(19.685,45)
Resultado de ejercicios anteriores	(222.961,07)	(220.277,70)
Otras aportaciones de socios	5.656,10	7.100,00
Resultado ejercicio	(33.051,50)	(8.846,72)
	<b>(28.291,38)</b>	<b>2,42</b>

Otras aportaciones de socios comprenden la subvención de explotación concedida por la Generalitat Valenciana a esta Entidad aprobada en la Ley de Presupuestos para el ejercicio 2019 por importe de 5.656,10 miles de euros y cuya finalidad es la financiación de los gastos de explotación de la misma. Esta partida, junto con el Resultado del ejercicio, se traspasara a Resultados de ejercicios anteriores.

## 18 Subvenciones, donaciones y legados

El movimiento de las subvenciones, donaciones y legados producido durante el ejercicio 2019 y 2018, ha sido el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Saldo Inicial</b>	<b>475.879,48</b>	<b>7.733,18</b>
Adscripción Parque Público de la Generalitat Valenciana (Nota 18.f)	25.419,75	478.653,68
Otras adscripciones de la Generalitat Valenciana	3.684,62	6.387,19
Cesión FGV (Notas 18.e)	288,59	0,00
Línea Transferencia X8281 - Transferencia a EVha para desarrollar los ARRUS (parque público de vivienda de la Generalitat) de los Acuerdos Bilaterales firmados con el Ministerio de Fomento dentro del Convenio para el desarrollo del Plan Estatal 2013-2016 y su prórroga 2017 (Notas 18.d)	4.712,39	0,00
Línea Transferencia X 8288 - Transferencia a EVha para la ejecución del Plan de Intervención Integral Sostenible (PIINS) en grupos de viviendas del parque público de la Generalitat (Notas 18.d)	124,52	0,00
Transferencia de capital para la financiación de promoción de 41 viviendas destinada a arrendamiento a jóvenes, establecida en el Plan de Vivienda (Notas 18.d)	1.220,54	0,00
Subvenciones transferidas al resultado	(32.415,03)	(16.894,57)
Imputación subvenciones transferidas al resultado de ejercicios anteriores	(589,80)	0,00
<b>Saldo Final</b>	<b>478.325,06</b>	<b>475.879,48</b>

El detalle de las características esenciales de las subvenciones, donaciones y legados recibidos es el siguiente:

Entidad Otorgante	Importe Concedido 2019	Finalidad
Generalitat Valenciana	2.424,55	Adscripción de 53 viviendas + 1 garaje + 1 trasteros, propiedad de la GV, adquiridas a través de resolución de contratos, ejercicio del derecho de tanteo y retracto o compra directa, para su gestión y destino al alquiler
Generalitat Valenciana	1.260,07	Adscripción de 3 edificios para la finalización de su rehabilitación y posterior gestión de las viviendas para el alquiler
Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana	288,59	Cesión gratuita de 12 viviendas para su rehabilitación y posterior gestión de las viviendas para el alquiler
Generalitat Valenciana	4.712,39	Transferencia a EVha para desarrollar los ARRUS (parque público de vivienda de la Generalitat) de los Acuerdos Bilaterales firmados con el Ministerio de Fomento dentro del Convenio para el desarrollo del Plan Estatal 2013-2016 y su prórroga 2017
Generalitat Valenciana	124,52	Transferencia a EVha para la ejecución del Plan de Intervención Integral Sostenible (PIINS) en grupos de viviendas del parque público de la Generalitat
Generalitat Valenciana	1.220,54	Transferencia de capital para la financiación de promoción de 41 viviendas destinada a arrendamiento a jóvenes, establecida en el Plan de Vivienda
<b>Totales</b>	<b>10.030,66</b>	

Entidad Otorgante	Importe Concedido 2018	Finalidad
Generalitat Valenciana	478.653,68	Adscripción del Parque Público de vivienda y suelo perteneciente a la Generalitat Valenciana
Generalitat Valenciana	6.387,16	Adscripción del Parking ubicado en la Plaza Viriato de Valencia para su
<b>Totales</b>	<b>485.040,87</b>	

En el ejercicio 2019 se han recibido las siguientes líneas de transferencias y que han financiado las inversiones indicadas en el cuadro adjunto:

Entidad Otorgante	Finalidad	Importe Concedido 2019	Importe Inversión
Generalitat Valenciana	Línea X8281: financiación ARRUS en parque público de vivienda de la Generalitat	4.712,39	4.712,39
Generalitat Valenciana	Línea X8288: financiación para la ejecución de PIINS en grupos de viviendas del parque público de la Generalitat	124,52	124,52
Generalitat Valenciana	Transferencia de capital para la financiación de promoción de 41 viviendas destinada a arrendamiento a jóvenes, establecida en el Plan de Vivienda	1.220,54	6.082,30
<b>Totales</b>		<b>6.057,45</b>	<b>10.919,21</b>

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2019 y 2018, son los siguientes:

<b>Miles de euros</b>			
<b>2019</b>			
<b>Entidad Otorgante</b>	<b>Importe Concedido Acumulado a 31/12/2019</b>	<b>Imputación al Resultado Acumulado</b>	<b>Importe en Patrimonio Neto a 31/12/2019</b>
Generalitat Valenciana	16.508,48	(13.185,56)	3.322,92
Conselleria Infraestructuras	6.987,55	(3.239,62)	3.747,93
Generalitat Valenciana – Adscripción Inmuebles	514.145,24	(44.219,51)	469.925,73
Conselleria de Vivienda	6.057,45	(5.017,56)	1.039,89
Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana	288,59	0,00	288,59
<b>Totales</b>	<b>543.987,31</b>	<b>(65.662,25)</b>	<b>478.325,06</b>

<b>Miles de euros</b>			
<b>2018</b>			
<b>Entidad Otorgante</b>	<b>Importe Concedido Acumulado a 31/12/2018</b>	<b>Imputación al Resultado Acumulado</b>	<b>Importe en Patrimonio Neto a 31/12/2018</b>
Generalitat Valenciana	16.508,48	(13.134,59)	3.373,89
Conselleria Infraestructuras	6.987,55	(2.958,50)	4.029,05
Generalitat Valenciana – Adscripción Inmuebles	485.040,87	(16.564,33)	468.476,54
<b>Totales</b>	<b>508.536,90</b>	<b>(32.657,42)</b>	<b>475.879,48</b>

a) Subvención recibidas por la Generalitat

Las subvenciones percibidas por la Generalitat se han percibido a lo largo de varios ejercicios, cuyo destino fue la financiación de las distintas inversiones acometidas por la Entidad.

Al 31 de diciembre de 2019 no existe ningún importe pendiente de cobro.

b) Subvención recibidas por la Conselleria Infraestructuras

A 31 de diciembre de 2019 en el saldo de "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" se incluye la obra de urbanización de la Fase 1 del Parque Logístico de Valencia por importe de 6.987,55 miles de euros que fue cedida con fecha 2 de mayo de 2007 por la Conselleria de Infraestructuras y Transporte a favor de EVha.

c) Generalitat Valenciana – Adscripción inmuebles

Recoge el valor de los distintos inmuebles que han sido adscritos a esta entidad para su gestión, siendo el más importante la adscripción efectuada en el 2018 de los inmuebles pertenecientes al Parque Público de vivienda y suelo de la Generalitat Valenciana, según lo estipulado en el art. 72 de la Ley 21/2017, de 28 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat. Al parque inicial adscrito, se han incorporado viviendas adquiridas con posterioridad a la adscripción global y que la Generalitat ha adquirido a través del ejercicio de tanteo y retracto que recaen sobre dichas

viviendas o mediante la adquisición directa o por resolución de los contratos de compra venta.

Además también se ha adscrito a la Entidad un Parking ubicado en la Plaza Viriato de Valencia, y que figura en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Generalitat con el código 46/250/561/001, así como diversas viviendas propiedad de la Generalitat, adquiridas mediante abintestato.

El saldo de "Adscripción Parque Público de la Generalitat Valenciana", recoge la modificación introducida en el presente ejercicio fruto del análisis exhaustivo realizado, descrito en la nota 2.e).

d) Conselleria de Vivienda

En el ejercicio 2019 se han concedido diversas líneas de transferencias de capital para la financiación de los ARRUS, PINNS y una promoción de vivienda destinada al alquiler para jóvenes, por un importe total de 6.057,45 miles de euros, encontrándose pendiente de cobro al cierre del ejercicio.

e) Cesión Ferrocarril de la Generalitat Valenciana

El importe reflejado como un alta, por un importe de 288,59 miles de euros, viene motivada por la cesión gratuita a la Entidad de 12 viviendas.

f) Otros

Durante el ejercicio 2019 se ha procedido a realizar una serie de ajustes en el patrimonio neto que pasamos a detallar a continuación, así como su efecto en los distintos epígrafes del balance de situación, siendo el efecto principal en el área de subvenciones:

1) Valoración Parque Público de la Generalitat, adscrito a EVha en 2018:

Durante el ejercicio 2019 se ha procedido a la elaboración de un inventario, individualizado por cada elemento, identificando el mismo, así como su valoración (ver nota 4.4 de noma de valoración), esto ha supuesto un incremento en el epígrafe de "Subvenciones, Donaciones y Legados recibidos" en 25.399,80 miles de euros, así como también en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" por el mismo importe (ver nota 8).

2) Regulación saldos a cobrar provenientes de contratos vinculados al Parque Público de la Generalitat, adscrito a EVha en 2018:

En el ejercicio 2018, para el registro de los saldos a cobrar de los contratos vinculados a los inmuebles pertenecientes al Parque Público de la Generalitat, adscrito a EVha en 2018, se realizó en base a información proveniente de aplicaciones auxiliares de gestión. Durante el ejercicio 2019, dicha información ha sido integrada en el programa contable, y como resultado de la misma, se ha observado que en el ejercicio 2018 se registraron el epígrafe de "Subvenciones, Donaciones y Legados recibidos" y "Clientes por ventas y prestación de Servicios" un exceso por importe de 1.526,45 miles de euros, los cuales fueron imputadas a resultado del ejercicio 2018, por ello el ajuste se realiza sobre el epígrafe de "Resultados de ejercicios anteriores" y una reducción del epígrafe de "Subvenciones, Donaciones y Legados recibidos" de 19,94 miles de euros.

3) Ajuste cambio criterio contable registrado en el 2018:

En el cambio de criterio contable registrado en el ejercicio 2018, quedo un saldo pendiente de regularizar por importe de 38,25 miles de euros.

4) Línea transferencia de capital X8281 para la financiación de ARRU'S:

Transferencia a EVha para desarrollar los ARRUS (parque público de vivienda de la Generalitat) de los Acuerdos Bilaterales firmados con el Ministerio de Fomento dentro del Convenio para el desarrollo del Plan Estatal 2013-2016 y su prórroga 2017. Se han reconocido transferencias por importe de 4.712,39 miles de euros, de los cuales, 414,77 miles de euros se corresponden con gastos incurridos en el ejercicio 2018 y que fueron registrados dentro del epígrafe de Servicios Exteriores.

5) Línea transferencia de capital X8288 para la financiación de PINN'S:

Transferencia a EVha para la ejecución del Plan de Intervención Integral Sostenible (PIINS) en grupos de viviendas del parque público de la Generalitat. Se han reconocido transferencias por importe de 124,52 miles de euros, de los cuales, 18,80 miles de euros se corresponden con gastos incurridos en el ejercicio 2018 y que fueron registrados dentro del epígrafe de Servicios Exteriores.

6) Subvención la financiación de una promoción viviendas destinadas al alquiler para jóvenes:

Transferencia de capital para la financiación de promoción de 41 viviendas destinada a arrendamiento a jóvenes, establecida en el Plan de Vivienda. El importe total de dicha subvención es de 1.220,54 miles de euros, habiéndose imputado a ejercicios anteriores 156,23 miles de euros correspondiente al porcentaje de dotación de amortización registrada desde la fecha de inicio de la amortización del bien que financia (31/07/12), hasta el 31/12/18.

El resumen de los ajustes introducidos es el siguiente:

	<b>Miles de Euros</b>		
	<b>Aumentos/(Reducción)</b>		
	<b>Reservas</b>	<b>Resultados Ejercicios Anteriores</b>	<b>Subvenc., Donac. Y Legados Recibidos</b>
1. Valoración Parque Público de la Generalitat, adscrito a EVha en 2018 (Nota 2.e)	0,00	0,00	25.399,81
2. Regulación saldos provenientes de contratos vinculados al Parque Público de la Generalitat, adscrito a EVha en 2018	0,00	(1.526,45)	19,94
3. Ajuste cambio criterio contable por la adscripción del Parque Público de la Generalitat	38,25	0,00	0,00
4. Línea transferencia de capital X8281 para financiación ARRU'S: Reconocimiento e imputación a resultado de los gastos incurridos en 2018	0,00	414,77	(414,77)
5. Línea transferencia de capital X8288 para financiación PINN'S: Reconocimiento e imputación a resultado de los gastos incurridos en 2018	0,00	18,80	(18,80)
6. Subvención financiación promoción viviendas destinadas al alquiler para jóvenes: Reconocimiento e imputación a resultado de los gastos incurridos en 2018	0,00	156,23	(156,23)
<b>Total</b>	<b>38,25</b>	<b>(936,65)</b>	<b>24.829,95</b>

## 19 Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

### 19.1 Información cualitativa

La gestión de los riesgos financieros de la Entidad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Entidad:

#### a) Riesgo de crédito

Con carácter general la Entidad tiene su tesorería y activos líquidos en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

El riesgo con terceros se concentra fundamentalmente con el Ayuntamiento de Valencia por la liquidación económica provisional del convenio con EVha para llevar a cabo las actuaciones para el desarrollo de las infraestructuras necesarias de acceso y conexión viaria de la ciudad con el puerto de Valencia.

#### b) Riesgo de Liquidez

EVha dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de líneas crediticias y de financiación que se detallan en la nota 20.

c) Riesgo de Mercado

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Entidad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. En este sentido, EVha tiene el 100% de su deuda financiera referenciada a tipo de interés variable.

## 19.2 Información Cuantitativa

a) Riesgo de crédito:

EVha tiene registrada en su balance la deuda con el Ayuntamiento de Valencia por importe de 44.956,44 miles de euros por la cesión que se efectuó en 2009 de la zona Grao y la de Pasarela del Circuito de Fórmula 1 (Ver Nota 13).

Esta deuda fue reclasificada por la entidad del activo corriente al no corriente a 31 de diciembre de 2011. Al cierre del ejercicio 2019, las estimaciones de la entidad respecto al plazo de cobro siguen superando los doce meses, motivando por consiguiente que se mantenga su reclasificación en el activo no corriente

b) Riesgo de tipos de interés

Del volumen total de deuda financiera de EVha, el 100% de la misma está referenciada a tipos de interés variables a 31 de diciembre de 2019.

## 20 Débitos y partidas a pagar

El detalle de las partidas que componen este epígrafe es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
<b>Débitos y partidas a pagar a largo plazo:</b>		
- Préstamos con entidades de crédito	61.890,49	73.139,32
- Fianzas recibidas	1.036,60	818,33
- Deudas con empresas del grupo (Nota 31.b)	98.309,86	98.309,86
- Periodificaciones a largo plazo	38.759,65	38.763,36
	<u>199.996,60</u>	<u>211.030,87</u>
<b>Débitos y partidas a pagar a corto plazo:</b>		
- Préstamos con entidades de crédito	8.969,39	7.521,72
- Proveedores	8.856,53	8.955,31
- Acreedores por arrendmto. Financiero	0,94	0,94
- Deudas con empresas del grupo (Nota 31.b)	178.300,43	168.661,64
- Fianzas y depósitos recibidos	1.226,31	1.191,74
- Acreedores varios	2.516,73	2.466,40
- Anticipos de clientes	223,75	287,31
- Administraciones Públicas	405,06	655,60
	<u>200.499,14</u>	<u>189.740,66</u>
<b>Total</b>	<b><u>400.495,74</u></b>	<b><u>400.771,53</u></b>

Dentro de préstamos con entidades de crédito a largo plazo se incluye 115,26 miles de euros que en el balance de situación está clasificado como pasivo corriente (1.538,80 miles de euros en el 2018), al ser deudas vinculadas al ciclo de la explotación (préstamos subrogables por el adquirente en la venta de viviendas).

El desglose por vencimientos es el siguiente:

	<b>Miles de Euros</b>						
	<b>Pasivos financieros</b>						
	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>Años posteriores</b>	<b>Total</b>
Deudas con empresas del grupo y asociadas	178.300,43	98.309,86	0,00	0,00	0,00	0,00	276.610,29
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	12.002,07	38.759,65	0,00	0,00	0,00	0,00	50.761,72
Deudas con entidades de crédito							
- Préstamos	9.063,07	9.285,19	9.336,00	9.391,81	1.950,66	31.811,57	70.838,30
- Deudas por intereses	21,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21,58
Acreeedores por arrendamiento financiero	0,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,94
Otros pasivos financieros	1.226,31	1.036,60	0,00	0,00	0,00	0,00	2.262,91
<b>Total</b>	<b>200.614,40</b>	<b>147.391,30</b>	<b>9.336,00</b>	<b>9.391,81</b>	<b>1.950,66</b>	<b>31.811,57</b>	<b>400.495,74</b>

La principal exposición de los débitos y partidas a pagar de la Entidad a variaciones en los tipos de interés está vinculada a las deudas con entidades de crédito, y las fechas contractuales en que se revisan sus precios es como sigue:

	Miles de euros	
	2019	2018
Hasta 1 año	70.838,30	80.546,35
Más de 1 año	0,0	92,97
<b>Total</b>	<b>70.838,30</b>	<b>80.639,32</b>

El valor contable de las deudas a largo y a corto plazo se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

El detalle de los capitales concedido, dispuesto (deducidas las amortizaciones y subrogaciones) y disponible de las deudas con entidades de crédito, así como el desglose por tipo de garantías vinculadas, es el que se indica a continuación:

	Miles de euros			
	Capital Concedido	Capital Dispuesto	Capital Disponible	Capital Subsidiado
Préstamos con garantía hipotecaria	110.942,94	50.603,95	2.606,90	(9.765,65)
Préstamos avalados por la Generalitat	60.000,00	30.000,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>170.942,94</b>	<b>80.603,95</b>	<b>2.606,90</b>	<b>(9.765,65)</b>

	Miles de euros		
	Capital pendiente	Intereses devengados	Total
Préstamos con garantía hipotecaria	40.838,30	21,58	40.859,88
Préstamos avalados por la Generalitat	30.000,00	0,00	30.000,00
<b>Total</b>	<b>70.838,30</b>	<b>21,58</b>	<b>70.859,88</b>

El capital pendiente de los préstamos con garantía hipotecaria se obtiene de restar al capital dispuesto el capital subrogado y amortizado y el total subsidiado.

Los tipos de interés medios de las deudas con entidades de crédito son los siguientes:

	Interés medio	
	2019	2018
Préstamos con garantía hipotecaria	1,76%	1,68%
Préstamos avalados por la Generalitat	0,00%	0,00%

## 21 Otras provisiones

Los movimientos habidos en las provisiones reconocidas en el balance son las siguientes:

	Miles de Euros					Total
	Provisión Reestructuración	Provisión para Responsabilidades	Provisión para subsidiaciones	Provisión Intereses de demora	Provisión por Contratos onerosos	
<b>Saldo a 31/12/2017</b>	<b>106,12</b>	<b>11.921,63</b>	<b>94,62</b>	<b>7.024,64</b>	<b>199,04</b>	<b>19.346,05</b>
Dotaciones	0,00	6.586,63	0,00	306,19	0,00	6.892,82
Traspaso	1,35	(6.204,16)	0,00	(330,27)	0,00	(6.533,08)
<b>Saldo final 31/12/2018</b>	<b>107,47</b>	<b>12.304,10</b>	<b>94,62</b>	<b>7.000,56</b>	<b>199,04</b>	<b>19.705,79</b>
Dotación	0,00	2.155,00	0,00	338,97	0,00	2.493,97
Aplicación	0,00	(2.780,25)	0,00	0,00	0,00	(2.780,25)
Reversión	(107,47)	(1.050,25)	0,00	0,00	0,00	(1.157,72)
<b>Saldo final 31/12/2019</b>	<b>0,00</b>	<b>10.628,60</b>	<b>94,62</b>	<b>7.339,53</b>	<b>199,04</b>	<b>18.261,79</b>

El análisis del total de estas provisiones es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
No corriente	10.723,22	12.506,19
Corriente	7.538,57	7.199,60
	<b>18.261,79</b>	<b>19.705,79</b>

a) Provisión no corriente

- *Provisiones reestructuración:*

Recoge los costes comprometidos del Expediente de Regulación de Empleo que se acometió en el IVVSA (entidad absorbida) en el ejercicio 2012, cuyo devengo se efectuará en los próximos ejercicios.

- *Provisión para responsabilidades:*

El importe representa una provisión para determinadas demandas interpuestas contra la Entidad por parte de clientes y/o proveedores, principalmente, del segmento de promoción inmobiliaria. No tenemos certeza de cuando se aplicará esta provisión y porque importe. Se considera que, después del correspondiente asesoramiento legal, no se espera que el resultado de estos litigios suponga pérdidas significativas superiores a los importes provisionados al 31 de diciembre de 2019.

- *Provisiones para subsidiaciones:*

Tiene como objeto atender la devolución de las subsidiaciones de intereses relacionados con la financiación bancaria obtenida para determinadas promociones a causa de un cambio en su calificación. Su importe se ha determinado de acuerdo con las subsidiaciones percibidas en anteriores ejercicios, más los correspondientes intereses de demora calculados a tipos de mercado.

b) Provisión corriente

- *Provisiones para el pago de intereses de demora:*

Esta provisión recoge la estimación de los intereses a pagar por la demora en el pago de las facturas según lo estipulado en los contratos formalizados y en la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales. La dotación se ha registrado como gastos financieros.

- *Provisiones por contratos onerosos:*

Esta provisión recoge la estimación de las pérdidas a incurrir por el cumplimiento de los contratos firmados por la venta de dos parcelas.

## 22 Situación fiscal

Las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables.

a) Cálculo del Impuesto de Sociedades

El cálculo del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Miles de Euros			
<b>Saldo ingresos y gastos del ejercicio</b>			
		<b>Aumentos</b>	<b>Disminuciones</b>
			(33.051,50)
Diferencias permanentes	1.685,40	0,00	1.685,40
Diferencias temporarias:			
- con origen en el ejercicio	30.917,40	0,00	30.917,40
- con origen en ejercicios anteriores	0,00	(851,90)	(851,90)
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>32.602,50</b>	<b>(851,90)</b>	<b>(1.300,60)</b>

La entidad no ha contabilizado el crédito por pérdidas a compensar ni los restantes activos y pasivos por diferencias temporarias en aplicación del principio de prudencia ya que, conforme a lo establecido en la NRV 13ª del PGC, norma 2.3, no resulta probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos.

b) Activos y pasivos por diferencias temporarias

En 2014 la Entidad absorbió a la sociedad Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. Conforme a lo dispuesto en el artículo 90 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, entonces vigente, las bases negativas de dicha sociedad se han reducido en la diferencia entre el valor de las aportaciones del socio único y su valor contable, por lo que no se ha producido subrogación de bases negativas.

A 31 de diciembre de 2019, el detalle de las bases imponibles pendientes de compensar, expresado en miles de euros, es el siguiente:

<b>Ejercicio de generación</b>	<b>Bases imponibles</b>
2010	2.747,12
2011	6.673,26
2013	8.297,88
2014	49.047,72
2015	42.669,64
2016	13.437,96
2017	11.149,58
2018	8.422,01
<b>Total</b>	<b>142.445,18</b>

Adicionalmente, la Entidad tiene deducciones pendientes de aplicar para las que no se han registrado los correspondientes activos por impuesto diferido. En parte, estas deducciones proceden de la Entidad absorbida. El detalle de estas deducciones es el siguiente:

<b>Año</b>	<b>Último año</b>	<b>Miles de euros</b>
2006	2021	5,64
2007	2022	8,85
2008	2023	5,26
2009	2024	3,54
2010	2025	0,43
2011	2026	8,31
2012	2027	20,40
<b>Total</b>		<b>52,43</b>

Asimismo, la Entidad tiene deducciones por doble imposición y por reversión de la limitación de la deducibilidad de amortizaciones al 70% que no tienen plazo de aplicación. Los importes son los siguientes:

<b>Origen de deducción</b>	<b>Miles de euros</b>
Deducción doble imposición interna	4,25
Deducción reversión limitación amortización 70%	261,99
<b>Total</b>	<b>266,24</b>

### **23 Ingresos y gastos**

#### a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios se corresponde íntegramente con operaciones inmobiliarias realizadas en el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana. Su desglose es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Alquiler parcelas contenedores	1.605,39	1.577,07
Cánones infraestructuras portuarias	909,90	853,33
Cánones otras infraestructuras	1.093,94	1.082,91
Ventas de viviendas	380,51	1.242,50
Venta de parcelas	0,00	1.482,45
Ingresos por arrendamientos Parque Propio	2.908,08	2.651,63
Ingresos por arrendamientos Parque Público adscrito	6.092,86	5.751,77
Derechos de superficie	172,35	172,35
Ingresos varios	28,09	0,00
<b>Total</b>	<b>13.191,12</b>	<b>14.814,01</b>

b) Consumo de mercaderías, materias primas y otras materias consumibles

- Consumo de edificios adquiridos

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Compras	0,00	0,00
Reducción / (Aumento) de existencias	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

- Consumo de terrenos y solares

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Compras	2.344,85	457,23
Reducción / (Aumento) de existencias	3.954,71	3.921,01
<b>Total</b>	<b>6.299,56</b>	<b>4.378,24</b>

c) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado

La Entidad obtuvo y reconoció como ingreso durante los ejercicios 2019 y 2018, las siguientes subvenciones de explotación:

<b>Entidad Otorgante</b>	<b>Importe Concedido 2019</b>	<b>Finalidad</b>
Generalitat Valenciana	349,45	Financiar el coste derivado de la adscripción a EVHA de personal laborar anteriormente adscrito a la red de difusión de RTVV, por art. 129 de la Ley 7/2014
<b>Totales</b>	<b>349,45</b>	

Esta subvención fue aprobada en la Ley 28/2018, de 28 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat para el ejercicio 2019, por importe de 516,46 miles de euros.

Asimismo, y en aplicación del Decreto 204/1990, de 26 de diciembre, del Consell, sobre reintegro de transferencias corrientes y de capital, se ha estimado que el importe de esta subvención no aplicada a su finalidad asciende a 167,01 miles de euros, habiéndose registrado dicho importe como subvención a reintegrar a la Generalitat (Ver Nota 31.b)

Entidad Otorgante	Importe Concedido 2018	Finalidad
Generalitat Valenciana	990,60	Financiar el coste derivado de la adscripción a EVHA de personal laborar anteriormente adscrito a la red de difusión de RTVV, por art. 129 de la Ley 7/2014 y del personal de la Agencia Valenciana de Movilidad
Fondos Europeos	93,24	Financiar el coste derivado de la participación de la Entidad en el Proyecto Europeo Happen
Fondos Europeos	23,06	Financiar el coste derivado de la participación de la Entidad en el Proyecto Europeo TripleA Reno
<b>Totales</b>	<b>1.106,90</b>	

La subvención otorgada por la Generalitat fue aprobada en la Ley 22/2017 de Presupuestos de la Generalitat para el ejercicio 2018, por importe de 1.036,75 miles de euros, incrementándose posteriormente por Acuerdo de 6 de julio del 2018, del Consell, por el que se autorizan determinadas transferencias de crédito para la aplicación del incremento retributivo previsto en la Ley de Presupuesto Generales del Estado para el ejercicio 2018, en 109,52 miles de euros, por lo que el importe total de la subvención asciende a 1.146,27 miles de euros.

Asimismo, y en aplicación del Decreto 204/1990, de 26 de diciembre, del Consell, sobre reintegro de transferencias corrientes y de capital, se ha estimado que el importe de esta subvención no aplicada a su finalidad asciende a 155,67 miles de euros, habiéndose registrado dicho importe como subvención a reintegrar a la Generalitat (Ver Nota 31.b)

d) Gastos de personal

	Miles de euros	
	2019	2018
Sueldos y salarios	4.955,57	5.164,61
Indemnizaciones	65,27	27,71
Seguros sociales	1.561,33	1.647,98
Otros gastos sociales	3,89	3,57
<b>Total</b>	<b>6.586,06</b>	<b>6.843,87</b>

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	Nº Empleados	
	2019	2018
Director General y Subdirector	2	2
Mandos intermedios	19	21
Titulados superiores y medios	43	43
Personal administrativo y otros	82	92
<b>Total</b>	<b>146</b>	<b>158</b>

Asimismo, la distribución por sexos del personal al cierre del ejercicio de la Entidad es el siguiente:

Categoría	Número de empleados					
	2019			2018		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Director y Subdirector	1	0	1	1	1	2
Mandos intermedios	9	10	19	10	11	21
Titulados superiores y medios	17	24	41	21	26	47
Personal administrativo y otros	30	51	81	39	54	93
<b>Total</b>	<b>57</b>	<b>85</b>	<b>142</b>	<b>71</b>	<b>92</b>	<b>163</b>

e) Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado

	Miles de Euros	
	2019	2018
(Deterioro)/Reversión provisiones y pérdidas		
- Inmovilizado Material	(11.976,68)	1,52
- Inversiones Inmobiliarias	(14.504,86)	16.321,29
Resultados por enajenaciones de inmovilizado		
- Inmovilizado Material	0,00	(1,52)
- Inversiones Inmobiliarias	(25,23)	(16.067,54)
<b>Total</b>	<b>(26.506,77)</b>	<b>253,75</b>

**24 Resultado financiero**

	Miles de euros	
	2019	2018
<b>Ingresos financieros</b>		
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
- De terceros:		
- Intereses de préstamos	0,00	0,00
- Otros ingresos financieros	3,98	178,13
- Incorporación de gastos financieros al activo	9,35	9,36
	<u>13,33</u>	<u>187,49</u>
<b>Gastos financieros</b>		
Por deudas con terceros:		
- Intereses de préstamos	(1.913,66)	(951,80)
- Otros gastos financieros	(737,41)	(291,81)
- Gastos financieros activados	(9,35)	(9,36)
	<u>(2.660,42)</u>	<u>(1.252,97)</u>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>		
Deterioros y pérdidas:		
- De participaciones	(1.672,53)	(357,64)
- De créditos a empresas grupo	0,00	0,00
- De créditos a largo plazo	1.087,48	(309,02)
Resultados por enajenaciones y otras:		
- De créditos a largo plazo	(2.001,29)	(0,00)
	<u>(2.586,34)</u>	<u>(666,66)</u>
<b>Resultado financiero</b>	<b>(5.233,43)</b>	<b>(1.732,14)</b>

## 25 Flujos de efectivo de las actividades de explotación

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	(33.051,50)	(8.846,72)
Ajustes del resultado:		
- Amortización del inmovilizado	20.382,14	18.752,42
- Correcciones valorativas por deterioro	30.398,59	(2.735,03)
- Variación de provisiones	(1.444,00)	359,74
- Imputación de subvenciones	(32.415,03)	(16.894,57)
- Resultado por bajas y enajenaciones del inmovilizado	25,23	0,00
- Resultado por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	1.672,53	0,00
- Ingresos financieros	(13,33)	(187,49)
- Gastos financieros	2.321,45	946,78
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0,00	0,00
	<u>20.927,58</u>	<u>241,85</u>
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		
- Existencias	1.780,90	7.122,96
- Deudores y otras cuentas a cobrar	(1.834,71)	2.189,03
- Otros activos corrientes	88,06	(542,84)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	1.776,24	37,20
- Otros pasivos corrientes	27,35	(140,52)
- Impuesto de Entidades	0,00	0,00
	<u>1.837,84</u>	<u>8.665,83</u>
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		
- Pagos de intereses	(1.332,55)	(949,40)
- Cobros de intereses	3,56	178,13
- Otros pagos (cobros)	0,00	0,00
	<u>(1.328,99)</u>	<u>(771,27)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b><u>(11.615,07)</u></b>	<b><u>(710,31)</u></b>

## 26 Flujos de efectivo de las actividades de inversión

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Pagos por inversiones:</b>		
- Empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00
- Inmovilizado intangible	0,00	0,00
- Inmovilizado material	(806,17)	(101,43)
- Inversiones Inmobiliarias	0,00	(610,24)
	<u>(806,17)</u>	<u>(711,67)</u>
<b>Cobros por desinversiones:</b>		
- Inmovilizado material	747,57	337,00
- Inversiones Inmobiliarias	0,00	0,00
- Otros activos financieros	2.903,80	3.176,53
- Otros activos	0,55	100,72
	<u>3.651,92</u>	<u>3.614,25</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>	<b><u>2.845,75</u></b>	<b><u>2.902,58</u></b>

## 27 Flujos de efectivo de las actividades de financiación

	Miles de euros	
	2019	2018
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:</b>		
- Emisión de instrumentos de patrimonio	0,00	0,00
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	4.247,42	6.644,25
	4.247,42	6.644,25
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>		
- Emisión:		
- Deudas con entidades de crédito	20,97	461,08
- Otras deudas	214,56	382,97
- Devolución y amortización de:		
- Deudas con entidades de crédito	(2.321,99)	(3.046,39)
- Otras deudas	0,00	0,00
	(2.086,46)	(2.202,34)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>	<b>2.160,96</b>	<b>4.441,91</b>

## 28 Contingencias

### a) Avales y garantías recibidas

Las garantías recibidas de las distintas empresas adjudicatarias corresponden, básicamente a garantías vinculadas a contratos en ejecución, cuyo importe al 31 de diciembre de 2019 ascienden a 9.800,15 miles de euros mediante el depósito de avales (19.956,18 miles de euros en el 2018) y a 1.185,88 miles de euros mediante retenciones efectuadas en certificaciones pagadas (1.187,85 miles de euros en el 2018).

### b) Avales de entidades financieras prestados a terceros

Se incluyen en este apartado los avales prestados por diversas instituciones financieras para responder de las obligaciones contraídas con ciertas entidades, según el siguiente detalle:

Banco	Entidad	Miles de euros	
		2019	2018
Sabadell CAM	Ayuntamiento de Torrevieja	2,69	2,69
C. Rural	Ayuntamiento de Paterna	25,54	25,54
C. Rural	Ayuntamiento de Aspe	10,98	10,98
B.B.V.A.	Tesorería General de la Seguridad Social	0,00	146,20
B.B.V.A.	Ayuntamiento de Valencia	5,35	5,35
B.B.V.A.	Hidrocantábrico Energía	22,00	22,00
B.B.V.A.	Ayuntamiento de Gandía	2,00	2,00
<b>Total</b>		<b>68,56</b>	<b>214,76</b>

### c) Avales obtenidos de la Generalitat Valenciana

La Entidad ha obtenido de su accionista único, la Generalitat, avales por importe de 60.000,00 miles de euros (60.000,00 miles de euros en el ejercicio anterior) ante entidades financieras (Véase Nota 31.d)

d) Pasivos contingentes

La Sociedad tiene pasivos contingentes por litigios surgidos en el curso normal del negocio de los que no se prevé que surjan pasivos significativos distintos de aquellos que ya están provisionados (Nota 21).

En el Anexo I se relacionan los procedimientos judiciales pendientes de dictar sentencia al cierre del ejercicio, indicando su situación y la estimación del riesgo:

## 29 Compromisos

a) Compromisos de compraventa

- El 1 de julio de 2005, se formalizó mediante escritura pública la permuta de entrega de ciertas parcelas al Ayuntamiento de San Vicente, a cambio de otros terrenos y el aprovechamiento urbanístico futuro (edificabilidad mínima de 15.434 m<sup>2</sup>/útiles) sobre un proyecto (PAI "El Altet") de reparcelación a realizar por el consistorio, quien se obliga a realizar dicho proyecto en el plazo de 10 años desde la escritura o, en caso contrario, las parcelas cedidas revertirán a la Entidad, encontrándose pendiente de cesión dicho aprovechamiento urbanístico.

Habiendo transcurrido el plazo de diez años, y no habiendo sido posible poner a disposición de la Entidad la materialización en suelo del aprovechamiento urbanístico indicado, se ha acordado la ampliación del plazo en cinco años, hasta el 1 de julio de 2020, acuerdo formalizado mediante escritura de fecha 14 de febrero de 2017.

En las parcelas que fueron objeto de permuta, se ha hecho constar la correspondiente carga y/o limitación registralmente.

- Tenemos adquirido el compromiso de la entrega de 3 parcelas de varios sectores, por importe total de 3.962,54 miles de euros, de los cuales hemos percibido a cuenta 198,13 miles de euros, formalizados mediante los correspondientes contratos de compraventa.
- Por último, se encuentran pendientes de recibir diversos inmuebles de adjudicatarios por la venta de parcelas, incluidos en las escrituras de compraventa en concepto de mejoras en el proceso de adjudicación, cuyo valor es difícil de estimar, según el siguiente detalle:

Cesionario	Tipo Inmueble	Ubicación	Metros	Limitaciones Uso	Tipo Cesión
Viviendas Edival, S.A.	Local Comercial	Edificio M-7 en Torrente	60 m2	Sin limitacion	Gratuito
Urbana Ducat, S.L.	Local Comercial	Desconocido	200 m2	Fines Sociales	Gratuito
Rover Alcisa/Inmobiliaria Marplus, S.A.	Local Comercial	Desconocido	150 m2	Fines Sociales	Venta al 50% respecto precio venta
Rover Alcisa/Inmobiliaria Marplus, S.A.	Local Comercial	Mas del Rosari en Paterna	98,9 m2	Sin limitacion	Gratuito
Maver 2000, S.L.	Local Comercial	Valencia o Alacuas	70 m2 o 100 m2	Fines Sociales	Gratuito
Promociones Son Dameto, S.L.	Locales Comerciales	Museros	575 m2 const.	Sin limitacion	Gratuito
Sociedad Valenciana de Recursos Urbanísticos, S.L.	Local Comercial	Desconocido	150 m2	Sin limitacion	Uso y disfrute por plazo de 10 años
Construcciones Lujan, S.A.	Local Comercial	Desconocido	5% sup. edif.	Fines Sociales	Gratuito
Rover Alcisa Inmobiliaria, S.L.U.	Loc.Comercial o viviendas	Desconocido	100 m2	Fines Sociales	Gratuito
Rover Alcisa/Inmobiliaria Marplus, S.A.	Vivienda	Mas del Rosari en Paterna	70 m2	Sin limitacion	Venta al 50% respecto precio venta
Binaria comañoa General de Construcciones, S.L.	7 Viviendas + 7 garajes	Vinaroz	90 m2 + 25 m2	Sin limitacion	Gratuito
Futur Habitat, S.A.	2 Viviendas	Valencia	Desconocido	Fines Sociales	Uso y Disfrute por plazo de 5 años

#### b) Periodificaciones a largo plazo y Anticipos de clientes

El importe total de los anticipos recibidos por pedidos ascienden a 38.983,40 miles de euros, los cuales se encuentra registrados a largo plazo, en el epígrafe de "Periodificaciones a largo plazo" y a corto plazo, dentro del epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar".

El importe registrado a largo plazo asciende a 38.759,65 miles de euros, de los cuales, 10.815,46 miles de euros se han recibido en efectivo y 27.944,19 miles de euros en especie, correspondiendo a la cesión de unidades de aprovechamiento por la ejecución de obras de urbanización de diversas actuaciones, registrándose en el epígrafe de Existencias. Del importe recibido en efectivo, 81,95 miles de euros se corresponde con el cobro del 1% del precio de venta de los contratos formalizados como alquiler con opción de compra.

El importe registrados a corto plazo asciende a 223,75 miles de euros, correspondiendo a cantidades percibidas a cuenta de futuras entregas de viviendas y parcelas.

### 30 Retribución al Consejo de Dirección y alta dirección

#### a) Retribución a los miembros del Consejo de Dirección

Durante los ejercicios 2019 y 2018, no se ha devengado importe alguno en concepto de retribución a los miembros del Consejo de Dirección. Asimismo, los Consejeros tampoco han dispuesto de préstamos ni anticipos de la Entidad.

b) Retribución y préstamos al personal de alta dirección

La remuneración total pagada en el ejercicio 2019 al personal de alta dirección asciende a un importe de 83,47 miles de euros (en el ejercicio de 2018 ascendió a 81,11 miles de euros).

Durante el ejercicio 2019, la Entidad no concedió préstamos al personal de alta dirección.

### 31 Otras operaciones con partes vinculadas

La Entidad pertenece al 100 % a la Generalitat Valenciana, tal como se indica en la nota 1. Durante el ejercicio 2018 se han realizado operaciones y/o se mantienen saldos a cobrar o pagar, con las siguientes partes vinculadas:

Entidad	Tipo de vinculación
Generalitat Valenciana	Entidad del grupo
Instituto Valenciano de Finanzas	Otra parte vinculada
Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales	Otra parte vinculada

A continuación, detallamos los saldos y operaciones mantenidas con la misma.

a) Saldos a cobrar

El total de esta partida se eleva a 82.891,32 miles de euros, correspondiente a la Generalitat e incluye las siguientes partidas (87.399,97 miles de euro en 2018):

	Miles de Euros	
	2019	2018
- Generalitat Valenciana		
C.V.O.P.V.T. Convenios de gestión - Certificaciones emitidas	1.442,68	1.442,68
C.V.O.P.V.T. Convenios de gestión - Certificaciones pendientes de emitir	446,28	446,28
C.V.O.P.V.T. Convenios de gestión - Liquidaciones pendientes de cobro	8.010,94	8.010,94
C.V.O.P.V.T. Ordenes de ejecución - Certificaciones emitidas	1.229,48	1.229,48
C.V.O.P.V.T. Convenios de gestión RIVA - Certificaciones emitidas	62,56	62,56
C.V.O.P.V.T. Gestión de patrimonio - Préstamo PPV	5.739,67	5.739,67
C.V.O.P.V.T. Cesión Infraestructuras	11.377,37	11.377,37
Convenios de gestión Cultura - Certificaciones emitidas	52.264,12	52.264,12
Convenios de gestión Cultura - Certificaciones pendientes de emitir	0,00	76,15
Transferencia financiación gastos de explotación	6.824,94	5.181,44
Transferencia financiación ARRUS	4.712,39	0,00
Transferencia financiación PINNS	124,52	0,00
Subvención financiación promoción alquiler	1.220,54	0,00
Subvenciones para rehabilitación estructural	90,08	90,08
Subvenciones al comprador	518,75	518,75
Subvenciones al promotor de viviendas destinadas al arrendamiento	38,14	38,14
Subvenciones al promotor - promoción de suelo	899,70	899,70
Otros	177,68	177,68
Conselleria de Hacienda	65,82	0,00
- Deterioro de Valor	(6.296,89)	(155,07)
<b>Total</b>	<b>88.948,77</b>	<b>87.399,97</b>

## **Generalitat Valenciana**

Las siglas C.V.O.P.V.T. hacen mención a la extinta Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio. Ahora dichos saldos están vinculados a la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática.

La cuenta "Convenios de gestión – Certificaciones pendientes de emitir" refleja la diferencia a favor de la Entidad entre las certificaciones recibidas de las diferentes empresas adjudicatarias de los diversos convenios de gestión y las emitidas a la Generalitat.

La cuenta "Convenios de gestión – Liquidaciones pendientes de cobro" refleja el saldo pendiente de cobro de la Generalitat por los convenios de gestión que han sido liquidados.

Las cuentas "Gestión de patrimonio" recogían, tanto las reparaciones que han sido remitidas a la Conselleria y que se encuentran pendientes de cobro, como las pendientes de remitir a dicha Conselleria. Tras la adscripción del patrimonio de promoción pública de vivienda y suelo perteneciente a la Generalitat Valenciana (ver nota explicativa 31 donde se detalla lo que ha supuesto esta operación), se ha procedido a la reexpresión del saldo al 31 de diciembre de 2017 con motivo del cambio de criterio contable en el registro de los ingresos y gastos vinculados con el parque público de viviendas adscrito (ver nota 2.g).

La cuenta "Gestión de Patrimonio – Préstamo PPV" recoge el saldo pendiente de cobro de un préstamo que en su día concedió el extinguido Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. al Patronato Provincial de la Vivienda de Alicante y que, tras su liquidación y aceptación de cesión gratuita a la Generalitat Valenciana de los derechos y obligaciones que integraban el mismo (Decreto 104/2001 de 12 de junio del Gobierno Valenciano), pasa a ser una deuda de la Generalitat.

Las cuentas "subvenciones y Transferencias" recoge el saldo pendiente de cobro por parte de la Generalitat en concepto de subvenciones y líneas de transferencias a las que ha tenido derecho a percibir la Entidad por las diversas actividades promotoras que realiza y en aplicación de los planes de viviendas vigentes, así como de la financiación de diversas infraestructuras y de transferencias de explotación o capital concedidas.

Las cuentas "Convenios de gestión Cultura – Certificaciones emitidas" refleja el saldo pendiente de cobro de la Generalitat. El 19 de abril de 1999 se firmó un convenio de financiación y ejecución en centros docentes entre la Conselleria de Educación de la Generalitat Valenciana, el Instituto Valenciano de Finanzas y el I.V.V., S.A. con un presupuesto inicial de 79.619.079 miles de euros. Con fecha 21 de enero de 2003, las citadas entidades han suscrito una modificación del citado Convenio ampliando el presupuesto de 56.553.921 miles de euros, por lo que éste ha sido fijado en 136.173.000 miles de euros. Según lo estipulado en dicho Convenio, la Conselleria abonará al I.V.V., S.A. el importe de la obra ejecutada, así como los intereses de la financiación de la operación y un 4% del presupuesto de contrata en concepto de gasto de gestión que se le imputará en las certificaciones que se emitan a la Conselleria. El importe total invertido se registra como "Créditos a empresas del grupo", minorándose dicho saldo por las certificaciones emitidas. Se han emitido certificaciones por un total de 140.375,70 miles de euros, de las que 109.031,45 miles de euros corresponden a inversión y 4.369,53 miles de euros corresponden al 4% de gastos de gestión y 26.974,72 miles de euros a intereses.

Con el objeto de financiar dicha operación, se constituyó una operación de endeudamiento avalada por la Generalitat, por un importe total de 79.619.079 miles de euros, habiéndose ampliado la cuantía del crédito con fecha 27 de marzo de 2003 hasta un importe total de

120.741.919 miles de euros. Con fecha 24 de abril del 2009, se firma contrato de novación modificativa del contrato de crédito, estableciéndose un nuevo límite por 49.303.254 y un calendario anual de reducción de dicho límite. El 12 de abril del ejercicio 2013, la Generalitat se subrogó en esta operación financiera, siendo su saldo a la fecha de subrogación de 29.699,87 miles de euros y se pagaron cuotas a través del Fondo de Liquidez Autonómico por importe de 9.080,96 miles de euros.

La cuenta "Cesión Infraestructuras" recoge el saldo pendiente de cobro motivado por la cesión del aparcamiento de la Estación del Mercado de Valencia, según lo estipulado en la resolución de 17 de noviembre de 2014, por la que se revoca la encomienda de gestión de 20 de noviembre de 2006, firmada entre la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente y el Ente Gestor de Transportes y Puertos, para la construcción de la línea T2 del metro de Valencia, tramo Xàtiva – Línea 4, Estación del Mercado.

b) Saldos a pagar

El total de esta partida se eleva a 276.610,29 miles de euros, correspondientes a la Generalitat, de los cuales 98.309,86 miles de euros están clasificados a largo plazo y 178.300,43 miles de euros a corto plazo. El desglose de dicho saldo incluye las siguientes partidas:

i) Deudas a largo plazo

	<b>Miles de Euros</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
G.V. Subrogación Deuda Financiera	98.309,86	98.309,86
<b>Total</b>	<b>98.309,86</b>	<b>98.309,86</b>

ii) Deudas a corto plazo

	<b>Miles de Euros</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
C.V.O.P.V.T. Convenios de gestión - Anticipos recibidos	266,62	266,62
C.V.O.P.V.T. Convenios de gestión - Liquidaciones pendientes de pago	9.803,22	9.803,22
G.V. Subrogación Deuda Financiera	126.925,18	116.878,21
G.V. Fondo de Liquidez Autonómico	37.377,27	35.405,49
ICO Mercado capitales	119,80	119,80
Subvenciones al promotor a reintegrar	128,25	128,25
Subvenciones de capital a reintegrar	293,99	293,99
Subvenciones de explotación a reintegrar	1.791,86	1.624,85
Instituto Valenciano de Finanzas	0,00	2.546,97
Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales	1.594,24	1.594,24
<b>Total</b>	<b>178.300,43</b>	<b>168.661,64</b>

**Generalitat Valenciana**

Las siglas C.V.O.P.V.T. hacen mención a la extinta Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio. Ahora dichos saldos están vinculados a la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática.

La cuenta "Convenios de gestión - Anticipos recibidos" refleja la diferencia a favor de la Generalitat entre las certificaciones emitidas por la Entidad a la Conselleria (en virtud del Decreto 35/1988, de 21 de marzo, del Consell de la Generalitat) y las recibidas (en función de la ejecución de las obras) de las distintas empresas adjudicatarias de los diversos convenios de gestión.

La cuenta "Convenios de gestión - liquidaciones pendientes de pago" refleja el saldo pendiente de abonar a la Generalitat por los convenios que han sido liquidados.

La cuenta "G.V. Subrogación deuda financiera" esta cuenta recoge el saldo restante, después de la capitalización de parte de la deuda, de la deuda financiera de la Entidad en la que se ha subrogado la Generalitat, según lo aprobado por el pleno del Consell de 9 de marzo de 2012.

La cuenta "G.V. Fondo de Liquidez Autonómico" recoge el importe percibido para la cancelación de deuda financiera, capital e intereses, establecido en el Real Decreto-Ley 21/2012, de 13 de julio, de medidas de liquidez de las Administraciones Públicas y en el ámbito financiero y pago de facturas de proveedores establecido en el Real Decreto-Ley 17/2014, de 26 de diciembre, de medidas de sostenibilidad financiera de las comunidades autónomas y entidades locales y otras de carácter económico.

La cuenta "Subvenciones al promotor a reintegrar" recoge el importe a devolver de las subvenciones al promotor, percibidas de dos promociones cuya calificación fue modificada del régimen especial al general.

La cuenta "Subvenciones de capital a reintegrar" recoge el importe a devolver de la subvención de capital percibida de una promoción cuyo destino inicial era para realojos y que se ha destinado a uso propio y para la venta.

La cuenta "Subvención de explotación a reintegrar" recoge el importe a devolver de la subvención de explotación percibida en el ejercicio 2005 y que se aplicó a pagar el IVA por el autoconsumo de operaciones que se realizan por cuenta de la Conselleria de forma gratuita y del cual se ha solicitado su devolución, según las distintas consultas emitidas por la Dirección General de Tributos, por importe de 1.469,17 miles de euros. Así mismo, también incluye el importe de la transferencia corriente percibida en el ejercicio 2018 y 2019 para financiar los gastos del personal adscrito a esta Entidad perteneciente al extinto RTVV, y que no ha sido aplicada a su finalidad en función de lo establecido en el Decreto 204/1990, de 26 de diciembre, del Consell, sobre reintegro de transferencias corrientes y de capital, por importe de 155,68 y 167,01 miles de euros, respectivamente.

### **Instituto Valenciana de Finanzas**

El desglose del saldo pendiente de cobro es el siguiente:

	<b>Miles de Euros</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ejecución de aval prestado por el IVF a Desarrollos Urbanos para Viviendas Protegidas, S.L.	0,00	1.446,68
Intereses Swap préstamo EuroHypo	0,00	654,39
Comisión aval préstamo EVHA	0,00	445,90
<b>Total</b>	<b>0,0</b>	<b>2.546,97</b>

En el ejercicio 2019, el importe que la Entidad mantenía con el Instituto Valenciano de Finanzas ha sido asumido por la Generalitat Valenciana, reconociéndose dicha deuda en el apartado "G.V. Subrogación deuda financiera".

### **Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales**

El saldo se corresponde con el canon de conexión a las aguas residuales de tres actuaciones urbanísticas (La Torre en Valencia, Santa Ana en Gandía y Benisaet en Torrent) a satisfacer a la Entidad.

c) Deterioro de valor

De entre las partidas que componen los saldos a cobrar y pagar vinculados a la Generalitat, hay varias partidas que no están registradas por esta, por lo que en el presente ejercicio se ha procedido al registro como deterioro de valor la diferencia entre el los saldos a cobrar y pagar no conciliados y cuyo importe total asciende a 6.296,89 miles de euros.

d) Ventas de bienes y prestación de servicios

El detalle de las operaciones con la Generalitat es la siguiente:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2019</b>	
	<b>Prestación de Servicios</b>	<b>Subvención Explotación</b>
Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática	0,00	349,45
Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte	10,78	0,00
Presidencia de la Generalitat	13,16	0,00
Radio Televisión Valenciana, S.A.U.	39,02	0,00
<b>Total</b>	<b>62,96</b>	<b>349,45</b>

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2018</b>	
	<b>Prestación de Servicios</b>	<b>Subvención Explotación</b>
Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio	0,00	990,60
Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte	14,63	0,00
Presidencia de la Generalitat	63,82	0,00
Radio Televisión Valenciana, S.A.U.	17,28	0,00
<b>Total</b>	<b>95,73</b>	<b>990,60</b>

e) Avales y garantías de la Generalitat y del Instituto Valenciano de Finanzas (IVF)

Se incluye en este apartado los avales prestados por la Generalitat ante las entidades financieras para garantizar las operaciones de crédito de la Entidad, según el siguiente detalle:

<b>Concepto</b>	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Préstamo Eurohypo	60.000,00	60.000,00
<b>Total</b>	<b>60.000,00</b>	<b>60.000,00</b>

### 32 Información sobre medio ambiente

La Entidad no posee activos significativos incluidos en el inmovilizado material destinado a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente ni ha recibido subvenciones ni incurrido en gastos durante el ejercicio cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, la Entidad no ha dotado provisiones para cubrir riesgos y gastos por actuaciones medioambientales, al estimar que no existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

### 33 Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio por los servicios de auditoría de cuentas han sido facturados íntegramente a la Conselleria de Hacienda y Administración Pública de la Generalitat.

### 34 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio

	2019	2018
	<b>Días</b>	
Periodo medio de pago a proveedores	550,78	653,30
Ratio de operaciones pagadas	23,28	49,31
Ratio de operaciones pendiente de pago	2.245,75	1.883,19
	<b>Importe (miles de euros)</b>	
Total pagos realizados	13.768,06	8.895,46
Total pagos pendientes	4.284,81	4.368,52

### 35 Información presupuestaria

La Entidad no está obligada a elaborar estados de liquidación del presupuesto, no obstante a continuación se indica el importe del presupuesto aprobado por la Ley 28/2018, de 28 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat para el ejercicio 2019 y modificados posteriormente mediante Acuerdo de 18 de enero de 2019, del Consell por el que se autorizan determinadas transferencias de crédito para la aplicación del incremento retributivo previsto en el Real Decreto Ley 24/2018, de 21 de diciembre, por el cual se aprueban medidas urgentes en materia de retribuciones en el ámbito del sector público incluye en el artículo 3 las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica en materia de gastos de personal al servicio del sector público, estableciendo para el año 2019 un incremento en las retribuciones del personal al servicio del sector público de 2,25 %, así como la retención de créditos y los importes ejecutados, que han sido los siguientes:

GASTOS	Miles de euros				
	Presupuesto Inicial	Modificaciones	Retención de Crédito	Presupuesto Final	Presupuesto Ejecutado
1. Gastos de personal	6.938,00	156,10	0,00	7.094,10	6.586,06
2. Compras de bienes ctes. y gastos funcionamiento	19.048,07	0,00	(230,00)	18.818,07	15.424,81
3. Gastos financieros	830,87	0,00	0,00	830,87	1.332,41
4. Transferencias corrientes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Inversiones reales	21.354,89	0,00	(5.823,22)	15.531,67	10.491,10
7. Transferencia de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Activos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Pasivos financieros (amortización)	13.696,76	0,00	0,00	13.696,76	9.586,60
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>61.868,59</b>	<b>156,10</b>	<b>(6.053,22)</b>	<b>55.971,47</b>	<b>43.420,98</b>
Otras aplicaciones Variación del Fondo de Maniobra (+)	2.704,74	0,00	0,00	2.704,74	7.319,31
<b>TOTAL</b>	<b>64.573,33</b>	<b>156,10</b>	<b>(6.053,22)</b>	<b>58.676,21</b>	<b>50.740,29</b>

INGRESOS	Miles de euros				
	Presupuesto Inicial	Modificaciones	Retención de Crédito	Presupuesto Final	Presupuesto Ejecutado
3. Tasas y otros ingresos	22.446,42	0,00	0,00	22.446,42	14.100,15
4. Traslados corrientes	6.866,46	156,10	(230,00)	6.792,57	6.005,55
5. Ingresos patrimoniales	0,00	0,00	0,00	0,00	3,56
6. Enajenación inversiones reales	0,00	0,00	0,00	0,00	746,66
7. Transferencia de capital	15.992,00	0,00	(5.823,22)	10.168,78	10.030,66
8. Activos financieros	2.205,00	0,00	0,00	2.205,00	2.575,59
9. Pasivos financieros (amortización)	9.899,79	0,00	0,00	9.899,79	9.471,78
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>57.409,67</b>	<b>156,10</b>	<b>(6.053,22)</b>	<b>51.512,56</b>	<b>42.933,95</b>
Otras recursos Variación del Fondo de Maniobra (+)	7.163,66	0,00	0,00	7.163,66	7.806,34
<b>TOTAL</b>	<b>64.573,33</b>	<b>156,10</b>	<b>(6.053,22)</b>	<b>58.676,21</b>	<b>50.740,29</b>

### 36 Hechos posteriores

En el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, establece una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19. Los arrendatarios de viviendas del parque público de la Generalitat cumplen todos ellos criterios de vulnerabilidad económica y social, encontrándose muchos en situación de exclusión social. En este contexto de crisis, es indiscutible que el impacto económico y social de la misma tendrá una incidencia mayor en el colectivo de arrendatarios de viviendas de parque público.

Ante esta situación es por lo que, mediante Resolución de fecha 27 de marzo de 2020 del Vicepresidente Segundo y Conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, se han adoptado determinadas medidas en relación a las rentas de los alquileres de las viviendas del parque público, tanto propiedad de la Generalitat, y que fueron adscritas a EVha, así como de las viviendas propiedad de esta Entidad, mediante la cual se establece conceder una bonificación económica del 100% de la renta arrendaticia y, en consecuencia, exonerar a los arrendatarios cuyo contrato de arrendamiento se encuentre vigente, del pago de la renta arrendaticia correspondientes a los meses de abril, mayo y junio de 2020 y cuyo impacto en las cuentas anuales del ejercicio 2020 supondrá una reducción aproximada de la cifra de negocios de 2.752,42 miles de euros.

Con fecha 22 de junio de 2020 se emite resolución del Vicepresidente Segundo y Conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, por el que se amplía la bonificación económica del 100% de la renta arrendaticia durante los meses de julio y agosto, lo que supondrá una reducción aproximada de la cifra de negocio de 1.835,57 miles de euros.

Valencia, 10 de julio de 2020

Alberto Aznar Traval  
Director General de la Entidad Valenciana de  
Vivienda y Suelo

## ANEXO I

### PROCEDIMIENTOS JUDICIALES CON RIESGO PROVISIONADO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2019

Nº EXPTE.	DEMANDANTE	DEMANDADO	DEMANDA	RIESGO ESTIMADO (Euros)
JU-186/2010	BEGAR Cnes. y contratos S.A.	IVVSA	Reclamación por resolución contrato obras 30 viv. La Horteta (Catarroja)	123.154,46
JU-212/2010	BEGAR Cnes. y contratos S.A.	IVVSA	Reclamación por resolución contrato obras 72 viv. Camps de Betilla. Albaida.	998.243,67
JU-213/2010	BEGAR Cnes. y contratos S.A.	IVVSA	Reclamación por resolución contrato obras 60 viv. en Gandia (Valencia)	231.411,79
JU-218/2010	Máximo Fajardo Navarro	IVVSA, Cleop y Dirección Facultativa	Demanda por vicios y defectos constructivos en vivienda Alcoi	12.355,00
JU-207/2016	Isabel Jordán y otros	EIGE	Reclamación responsabilidad patrimonial por inactividad Sector 24 de Castellón	1.519.973,76
JU-304/2016	Manuel Nebot y otros	Generalitat Valenciana, EIGE, Ayt. Castellón	Reclamación responsabilidad patrimonial por inactividad Sector 24 de Castellón	1.059.271,72
JU-366/2016	Comunidad Propietarios Sant Domènec 7	EIGE	Reclamación por defectos en la construcción	81.585,87
JU-69/2017	Comunidad Propietarios Claudio Coello 14	EIGE	Reclamación por defectos en la construcción	199.650,93
JU-93/2017	C. PROPIETARIOS Venezuela, 22 Alicante	EIGE	Reclamación por defectos en la construcción por importe de 186.248,85 €	93.124,42
JU-397/2017	Locanan 209, S.L.	EIGE	Reclamación por impago factura más intereses de demora	472.064,80
JU-001/2018	Fermín Salcedo Montó y otros	EIGE	Reclamación de cantidad por expropiación balsas.	Indeterminada
JU-111/2018	Vicente Beltrán Serrulla y M <sup>a</sup> Luisa Perex Monferrer	GV, EIGE, Ayto. de Castellón	Reclamación de responsabilidad patrimonial por inejecución de la UE 27 de Castellón.	18.329,94
JU-191/2018	Inversiones inmobiliarias Convives	Ayto. de Cullera, EVha	Recurso contra Resolución Convenio.	1.000.000,00
JU-192/2018	AIR Vega Port	Ayto. Cullera, EVha	Recurso contra Resolución Convenio.	1.000.000,00
JU-193/2018	Hnos. Domingo Segarra	GV, EIGE, Ayto. de Castellón	Reclamación de responsabilidad patrimonial por inejecución de la UE 24 de Castellón.	1.519.973,76

JU-194/2018	AIU Huerta de Honrubia	EVha	Reclamación de cantidad por actuaciones urbanísticas.	154.174,10
JU-283/2018	Daniela Cornaciu	NEW ART HAUS, LEZAMA DEMOLICIONES, EVha	Fallecimiento trabajador desmontaje infraestructuras Tinglados 4 y 5	Indeterminado
JU-364/2018	Jose Luis Piqueres Fernández	Agencia Valenciana de Alquiler	Reclamación por responsabilidad patrimonial por daños en vivienda	Sin Riesgo
JU-376/2018	Bernardo Coloma Aparisi	EVha	Nulidad contrato de compraventa de vivienda Alcoi,	12.000,00
JU-064/2019	CIOPU, S.L.	EVha	Resolución contrato de servicios por trabajo dirección de obra urbanización Sector 27 y UE-84 de Castellón y resarcimiento de daños y perjuicio	30.000,00
JU-068/2019	Mónica García Carcelen	EVha	Acción declarativa de dominio de vivienda sita C/ Rosendo	Sin Riesgo
JU-071/2019	Elisa Bartual Tárrega	COPUT y EVha	Ampliación expropiación resto parcela 36 (finca 7) del polígono "El Oliveral" de Ribarroja del Turia.	Sin Riesgo
JU-148/2019	Marina López García	EVha	Acción declarativa de dominio de vivienda sita Avda. Baleares, 7, pta 20 de Valencia	Sin Riesgo
JU-152/2019	Marina López García	EVha	Recurso contra resolución D.G. de Vivienda de 07/02/19 desestimando recurso de alzada sobre resolución contrato y desahucio de vivienda sita Avda. Baleares, 7 - pta 20 de Valencia.	Sin Riesgo
JU-153/2019	INVERSIONES INMOBILIARIAS CONVIVES	Ayto. Cullera, EVha	Recurso contra Resolución Convenio Sector Vega Port	1.000.000,00
JU-154/2019	NUEVAS ACTIVIDADES URBANAS, S.L.	Ayto. Cullera, EVha	Recurso contra Resolución Convenio Sector Vega Port	1.000.000,00
JU-176/2019	Dolores Guillamo Boj e Hijas	Generalitat y Hdos. De Marcelino Jiménez	Usucapción vivienda sita en el grupo San Agatángelo de Elx	Sin Riesgo
JU-179/2019	Juan Antonio Bernal Fernández	EVha	Nulidad contractual a la subrogación de contrato de vivienda sita c/Joan Martorell 7, piso 4º puerta 5 de Sagunto	Sin Riesgo
JU-202/2019	TRANS-PORTS, S.A.	EVha	Recurso contra resolución de Evha de 10/04/19 por contraria a derecho	Sin Riesgo
JU-210/2019	Juana Penalva Martínez	EVha	Recurso por inactividad de Evha es escrituración vivienda sita en Los Palmerales de Elx.	Sin Riesgo
JU-241/2019	Comunidad Propietarios Alcalde Ramón Orts Galán 1, S. Vte de Raspeig	EVha	Reclamación de cantidad por indemnización por reparación filtraciones en cubierta edificio.	13.000,00

JU-312/2019	Comunidad Propietarios Frigola 3	EVha	Obligación de hacer reparación daños existentes por incumplimiento contractual y su incorrecta ejecución.	55.000,00
JU-348/2019	CASER, S.A.	EVha	Reclamación por daños vivienda por incendio en p.b. en C/ Diego Ramírez Pastor, 223 Torrevieja.	2.000,00
JU-351/2019	Comunidad Propietarios La Sang, 5	EVha, CLEOP y Dir. Facultativa	Reclamación por defectos y vicios constructivos	55.000,00



## **ANEXO II**

### **Alegaciones presentadas**



## SINDICATURA DE COMPTES DE LA COMUNITAT VALENCIANA

C/ Sant Vicent, 4 - 46002  
Tel. +34 96 386 93 00  
Fax +34 96 386 96 53  
sindicom@gva.es  
www.sindicom.gva.es

### JUSTIFICANTE DE PRESENTACIÓN EN REGISTRO ELECTRÓNICO

NÚMERO DE REGISTRO 202002574	FECHA DE ENTRADA 24/09/2020 12:36
ÁREA Fiscalización - Alegaciones	PROCEDIMIENTO PAA2020/13 Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl. Contratación 2019
DATOS DEL PRESENTADOR Nombre: MARIA DOLORES GARCIA SALINAS NIF / CIF: E-mail: Entidad: ENTIDAD VALENCIANA DE VIVIENDA Y SUELO	
FIRMA DIGITAL CB0773177AE4E55380C54774BE1E60111529F844	
DOCUMENTOS ENVIADOS Fichero1: 53201669R_2020924_Remisión Alegaciones EVHA a Sindicatura.pdf	

**INTERVENCIÓN GENERAL**

*Ciudad Administrativa 9 de Octubre  
Carrer de la Democràcia, 77, Edificio B2  
46018 València*

**Ref:** IGL/VGCF/ipl-mdg

**Asunto:** Alegaciones EVHA.

En relación con la presentación de las alegaciones al Informe de fiscalización de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (código PAA2020/13) se han remitido los siguientes archivos a través del buzón FTP habilitado al efecto:

- Alegaciones informe sindicatura EVHA\_2019 (213kb)
- Documento nº1 (180kb)
- Documento nº2 (430kb)
- Documento nº3 (256kb)
- Documento nº4 (194kb)
- Documento nº5 (209kb)
- Documento nº6 (7kb)
- Documento nº7 (478kb)
- Documento nº8 (476kb)
- Documento nº9 (290kb)
- Documento nº10 (263kb)
- Documento nº11 (179kb)

**EL VICEINTERVENTOR GENERAL DE CONTROL FINANCIERO Y AUDITORIA**



**EXCMA. SRA. DÑA. MARCELA MIRÓ PÉREZ. SÍNDICA DE COMPTES**  
C/ SANT VICENT, 4 46002 VALÈNCIA



## **Alegaciones que se formulan al borrador del Informe de Fiscalización de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo. Ejercicio 2019**

### **Primera alegación**

#### **Apartado 5. del borrador del informe, página 7, párrafo 1**

##### **Contenido Alegación:**

En respuesta a dicha afirmación cabe indicar por un lado que tal y como establece el artículo 32 de la Ley de Patrimonio de la Generalitat: “El titular de la Conselleria competente en materia de patrimonio, a propuesta del director general de Patrimonio, podrá adscribir bienes patrimoniales a los departamentos y organismos públicos vinculados o dependientes de la Generalitat, cuando se estime conveniente para la mejor defensa del patrimonio y el cumplimiento de sus fines . La adscripción se efectuará previa tramitación de un expediente incoado por el director general de Patrimonio a solicitud del departamento u organismo interesado o por propia iniciativa, en el que se justificará su conveniencia “. Y por otro lado la Disposición Adicional tercera establece que la conservatoria competente por razón de la materia ( actualmente la Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática) ejercerá las facultades atribuidas en esta ley a la conselleria competente en materia de patrimonio.

De lo expuesto se deduce que no haber incluido la relación de inmuebles adscritos en la Ley 21/2017 que adscribe los inmuebles a Evha, no puede imputarse a esta Entidad , ya que dicha relación debía haberla elaborado la Conselleria.

Pero además, sí puede afirmarse que todos los bienes inventariados por Evha son los que debieron haberlo sido en el momento de la adscripción, ya que todos ellos vienen relacionados en los distintos decretos de Transferencias del Estado a la Comunidad Valenciana, y así se puede constatar ya que constan en:

- **Real Decreto 1720/1984**, de 18 de julio, sobre traspasos de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Valenciana en materia de patrimonio arquitectónico, control de calidad de edificación y vivienda.

- **Real Decreto 1456/1987**, de 16 de octubre, sobre ampliación de medios adscritos a los servicios de la Administración del Estado traspasados a la Comunidad Valenciana por **Real Decreto 1720/1984**, de 18 de julio, sobre traspasos de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Valenciana en materia de patrimonio arquitectónico, control de calidad de edificación y vivienda.

- **Real Decreto 476/1989**, de 5 de mayo, sobre ampliación de traspasos a la Generalitat Valenciana en materia de patrimonio arquitectónico.

- **Real Decreto 280/2000**, de 25 de febrero sobre ampliación de los medios traspasados a la Comunidad Valenciana por el Real Decreto 1720/1984, de 18 de julio, sobre traspasos de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Valenciana en materia de patrimonio arquitectónico, control de calidad de edificación y vivienda.

Además de los inmuebles que se incluyen en los Reales Decretos anteriores, también forman parte del patrimonio público de vivienda y suelo los inmuebles que a tal fin fueron adquiridos por la Generalitat y que han sido gestionados por esta entidad, como sucesora del IVVSA, así como los bienes incluidos en el **Decreto 104/2001**, de 12 de junio, del Gobierno Valenciano, por el que se aceptó la cesión gratuita de los bienes, derechos y obligaciones que integraban el extinto Patronato Provincial de la Vivienda de Alicante.

Pero además, por el **Decreto 118/1988** ya se determinó el alcance concreto de la transmisión del patrimonio de promoción pública de la vivienda al IVVSA.

En la **Orden de 2 de noviembre de 1988**, conjunta de las Consellerías de Economía y Hacienda y Obras Públicas , Urbanismo y Transporte, ya se detalló el patrimonio de promoción pública de la vivienda de la Generalitat Valenciana, cuya gestión y administración se atribuyó al IVVSA.

- El **Decreto 174/1998**, de 20 de octubre, del Gobierno Valenciano, de modificación del Decreto 118/1988 de 29 de julio, del Gobierno Valenciano.

- La **Orden 8/2011**, de 22 de noviembre, de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por la que se modificó el anexo de la Orden de 2 de noviembre de 1988, conjunta de las Consellerías de Economía y Hacienda y Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, incorporando nuevos inmuebles a gestionar por IVVSA.

- Y por último, la **Ley 21/2017**, de 28 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat que adscribió expresamente a Evha la totalidad del patrimonio de promoción pública de vivienda y suelo perteneciente a la Generalitat, constituido por viviendas, locales, terrenos y demás edificaciones complementarias.

Tendría que haber sido en esta Ley donde en anexo el Gobierno Valenciano hubiese relacionado los inmuebles adscritos a Evha o bien debería haberse puntualizado que los mismos ya constaban relacionados en los distintos Decretos anteriormente mencionados.

## **Segunda alegación**

**Apartado 6. del borrador del informe, página 7, párrafo último**

### **Contenido Alegación:**

En las Cuentas Anuales reformuladas el 10 de julio de 2020, se ha incluido en la nota 36 Hechos posteriores, página 83 una estimación del impacto económico que tendrá en la Cuentas del ejercicio 2020 la situación de emergencia originada por el Covid 19 y que se estima que dejaremos de ingresar arrendamientos por importe de 4,6 millones de euros.

**Documentación justificativa:** Cuentas Anuales

## **Tercera alegación**

**Apartado 7 del borrador del informe, página 9, párrafo 7**

### **Contenido Alegación:**

Esta Entidad toma razón de dicha recomendación, aceptando la misma y en su consideración se traslada que ya se ha puesto en marcha el procedimiento tendente a la elaboración del manual propuesto, y que el mismo recogerá el procedimiento para la elaboración y mantenimiento del inventario de Evha.

## **Cuarta alegación**

**Apartado 7 del borrador del informe, página 9, párrafo 8**

### **Contenido Alegación:**

Esta Entidad acepta la recomendación propuesta, reconociendo la necesidad de la elaboración y aprobación del libro inventario de Evha, libro inventario que una vez elaborado y aprobado será remitido a la Dirección General de Patrimonio tal y como establece el artículo 16 de LPGV.

Por ello, está prevista la creación de una Unidad de Inventario que será la encargada de la elaboración del referido libro inventario, así como de la elaboración del procedimiento para la elaboración y mantenimiento del inventario.

## **Quinta alegación**

**Apartado 7 del borrador del informe, página 9, párrafo 9**

### **Contenido Alegación:**

Se acepta sin dilación esta propuesta de Sindicatura, tomándose a partir de ahora como fecha de alta de los bienes adquiridos por resolución del contrato la de la firmeza del acto administrativo de resolución del contrato.

## **Sexta alegación**

**Apéndice 1, apartado 6 del borrador del informe, página 14, párrafo 5**

**Contenido Alegación:**

Se va a gestionar por el órgano de contratación la delegación de competencias.

**Séptima alegación**

**Apéndice 1, apartado 6 del borrador del informe, página 14, párrafo 7**

**Contenido Alegación:**

Se están adoptando las medidas necesarias para ampliar el número de vocales de la mesa de contratación, teniendo en cuenta las limitaciones del personal de EVHA.

**Octava alegación**

**Apéndice 1, apartado 6 del borrador del informe, página 15, párrafo 2**

**Contenido Alegación:**

Siguiendo las indicaciones de Sindicatura, desde julio de 2020 se ha incorporado una diligencia relativa al conflicto de intereses en las actas de la mesa, los informes técnicos y las resoluciones.

**Documentación justificativa:** Se acompaña a modo de ejemplo, informe técnico, acta de la mesa de contratación y resolución del expediente CTCM-20/5 en las que ya consta la mencionada diligencia (documentos n.º 1-3).

**Novena alegación**

**Apéndice 1, apartado 6 del borrador del informe, página 15, párrafo 4**

**Contenido Alegación:**

La referencia al órgano de contratación ya se incluye en todos los informes jurídicos emitidos previamente a la aprobación del PCAP a partir del expediente CTCM-19/23 (junio 2019).

**Documentación justificativa:** Se acompaña a modo de ejemplo informe de los expedientes CTCM-19/23 y CTCM-20/6 (documentos n.º 4 y 5).

**Décima alegación**

**Apéndice 1, apartado 6 del borrador del informe, página 15, párrafo 5 y apartado 4.1 del borrador del informe, página 6, párrafo 4**

**Contenido Alegación:**

La fórmula matemática que evalúa las ofertas económicas en los contratos de obras es la que se utiliza en Conselleria.

### **Onceava alegación**

**Apéndice 1, apartado 6 del borrador del informe, página 15, párrafo 6**

#### **Contenido Alegación:**

Desde que se licita a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público, en la misma queda constancia fidedigna con huella de tiempo de los licitadores que han concurrido y de la fecha en que ha presentado su oferta. El propio sistema genera un listado de licitadores. A la vista la observación efectuada por la Sindicatura, se ha añadido dicho listado a la documentación del expediente y se publica en la mencionada Plataforma.

**Documentación justificativa:** Se adjunta listado de licitadores de la licitación CTCM-20/5 de 09/06/2020 (documento n.º 6).

### **Doceava alegación**

**Apéndice 1, apartado 6 del borrador del informe, página 16, párrafo 2 y apartado 4.1 del borrador del informe, página 6, párrafo 2**

#### **Contenido Alegación:**

Con fecha 8 de julio de 2020 se ha emitido una comunicación interna del Director General de EVHA en la que se indica, entre otros puntos, que:

- En los informes técnicos de evaluación de criterios cuantificables mediante juicio de valor no pueden limitarse a una asignación de puntuación sino que debe quedar constancia de los motivos por los que se otorga dicha puntuación.
- En los contratos de especial relevancia económica se recomienda que participen en la emisión del informe varios técnicos diferentes.

**Documentación justificativa:** Se acompañan informes técnicos de los expedientes CTCM-20/7 y CTCM-20/8 en los que ya se recogen las exigencias puestas de manifiesto por la Sindicatura (documentos n.º 7 y 8).

### **Treceava alegación**

**Apéndice 1, apartado 6 del borrador del informe, página 17, párrafo 4 y 5**

#### **Contenido Alegación:**

Con fecha 8 de julio de 2020 se ha emitido una comunicación interna del Director General de EVHA en la que se indica, entre otros puntos, que:

No puede participar en la elaboración del pliego ningún componente de la mesa de contratación. Deberá quedar perfectamente determinada la persona o personas que han intervenido en su elaboración, distinguiendo además entre los que participan en la redacción de su contenido de aquellas que estrictamente realizan una mera labor de visado. En cualquier caso, los pliegos de prescripciones técnicas deberán estar firmados.

**Documentación justificativa:** Se adjunta pliego técnico de los expedientes CTCM.-19/36 y CTCM-19/41 (documentos 9 y 10).

**Catorceava alegación**

**Apéndice 1, apartado 7 del borrador del informe, página 19, párrafo 3**

**Contenido Alegación:**

En fecha 8 de julio de 2020 se ha emitido una comunicación interna por el Director General de EHVA en la que, entre otros puntos, se indica que los informes de necesidad de los contratos menores deberán ser firmados por el Director General, de acuerdo con lo requerido en el artículo 118.1 de la LCSP.

**Documentación justificativa:** Se adjunta dicha comunicación (documento 11).

Director General



## **ANEXO III**

### **Informe sobre las alegaciones presentadas**



## **ANÁLISIS DE LAS ALEGACIONES EFECTUADAS AL BORRADOR DEL INFORME DE FISCALIZACIÓN DE DIVERSOS ASPECTOS DE LA GESTIÓN DE LA ENTIDAD VALENCIANA DE VIVIENDA Y SUELO. EJERCICIO 2019**

Se han analizado las alegaciones presentadas, en fecha 24 de septiembre de 2020, por el viceinterventor general de control financiero y auditoría de la Intervención General de la Generalitat, respecto de las cuales se informa lo siguiente.

### **Primera alegación**

#### **Apartado 5 del Informe, página 7, párrafo primero**

##### **Comentarios**

En el escrito de alegaciones se indica que el hecho de no haber efectuado una relación de bienes inmuebles adscritos a EVHA no puede imputarse a esta entidad, pues correspondería a la conselleria competente en razón de materia, actualmente la Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática.

Esta precisión realizada por EVHA no obsta a que, en su condición de receptor de las viviendas que se les adscribió, se debería haber suscrito un documento en el que se dejara constancia del conjunto de las viviendas que recibían en adscripción.

##### **Consecuencias en el Informe**

Se propone mantener la actual redacción del borrador del Informe.

### **Segunda alegación**

#### **Apartado 6 del Informe, página 7, párrafos quinto y sexto, y apéndice 3, página 30, párrafos primero a séptimo**

##### **Comentarios**

EVHA manifiesta que en las cuentas anuales reformuladas el 10 de julio de 2020 se ha incluido en la nota 36, "Hechos posteriores", una estimación del impacto económico que tendrá en las cuentas del ejercicio 2020 la situación de emergencia originada por la COVID-19.

Se han comprobado estas indicaciones y se ha constatado que la incidencia que se ponía de manifiesto en el borrador del Informe ha sido solventada.

##### **Consecuencias en el Informe**

Se propone la supresión de los cuatro párrafos del apartado 6 del Informe, que serán sustituidos por el siguiente párrafo: "Las cuentas anuales del ejercicio 2019 fueron formuladas por el director general de EVHA el día 25 de mayo de 2020 y reformuladas en



fecha 10 de julio, siendo posteriormente aprobadas por el Consejo de Dirección el día 30 de julio de 2020. Se ha comprobado que en la memoria de estas cuentas se ha incluido la nota 36, "Hechos posteriores", con una estimación del impacto económico que tendrá en las cuentas del ejercicio 2020 la situación de emergencia originada por la COVID-19."

En el mismo sentido, se propone la supresión de los siete párrafos del apéndice 3 del Informe, que serían sustituidos por los siguientes párrafos:

"Las cuentas anuales del ejercicio 2019 fueron formuladas por el director general de EVHA el día 25 de mayo de 2020 y reformuladas en fecha 10 de julio, siendo posteriormente aprobadas por el Consejo de Dirección el día 30 de julio de 2020.

En relación con las citadas cuentas anuales se ha comprobado que EVHA ha incluido en la memoria de estas cuentas la nota 36, "Hechos posteriores", con una estimación del impacto económico que tendrá en las cuentas del ejercicio 2020 la situación de emergencia originada por la COVID-19."

### **Tercera alegación**

#### **Apartado 7 del Informe, página 9, párrafo séptimo**

##### **Comentarios**

En el escrito de alegaciones, EVHA manifiesta que toma razón de la recomendación de la Sindicatura de Comptes, la acepta y señala que ya ha puesto en marcha el procedimiento tendente a la elaboración del manual propuesto.

##### **Consecuencias en el Informe**

Se propone mantener la actual redacción del borrador del Informe.

### **Cuarta alegación**

#### **Apartado 7 del Informe, página 9, párrafo octavo**

##### **Comentarios**

EVHA, en su alegación, acepta la recomendación realizada por la Sindicatura de Comptes respecto de la necesidad de elaborar un libro de inventario de bienes inmuebles.

##### **Consecuencias en el Informe**

Se propone mantener la actual redacción del borrador del Informe.



## Quinta alegación

### Apartado 7 del Informe, página 9, párrafo noveno

#### Comentarios

En el escrito de alegaciones se manifiesta la conformidad con lo indicado por la Sindicatura de Comptes respecto a la fecha de alta en el inventario de los bienes inmuebles.

#### Consecuencias en el Informe

Se propone mantener la actual redacción del borrador del Informe.

## Sexta alegación

### Apartado 6 del apéndice 1, página 14, párrafo quinto

#### Comentarios

En el escrito de alegaciones, EVHA indica que acepta las indicaciones realizadas por parte de la Sindicatura de Comptes respecto a la necesidad de la delegación de competencias.

#### Consecuencia en el Informe

Se propone mantener la actual redacción del borrador del Informe.

## Séptima alegación

### Apartado 6 del apéndice 1, página 14, párrafo séptimo

#### Comentarios

EVHA acepta las indicaciones de la Sindicatura de Comptes y señala que está adoptando las medidas necesarias para ampliar el número de vocales de la mesa de contratación, teniendo en cuenta las limitaciones de personal que tiene actualmente.

#### Consecuencias en el Informe

Se propone mantener la actual redacción del borrador del Informe.



## Octava alegación

### Apartado 6 del apéndice 1, página 15, párrafo tercero

#### Comentarios

En el escrito de alegaciones se expresa que, siguiendo las indicaciones de la Sindicatura de Comptes, desde julio de 2020 han incorporado una diligencia relativa al conflicto de intereses en las actas de la mesa, los informes técnicos y las resoluciones, cuestión esta que se revisará en futuras fiscalizaciones.

#### Consecuencias en el Informe

Se propone mantener la actual redacción del borrador del Informe.

## Novena alegación

### Apartado 6 del apéndice 1, página 15, párrafo cuarto

#### Comentarios

Se indica por EVHA que la referencia al órgano de contratación ya se incluye en todos los informes jurídicos emitidos previamente a la aprobación de los pliegos de cláusulas administrativas particulares a partir del expediente CTCM-19/23, de julio de 2019.

Hay que hacer notar que los expedientes que han sido revisados en la fiscalización realizada carecían de esta referencia o estaba identificado erróneamente, tal como se indica en el Informe.

#### Consecuencias en el informe

Se propone mantener la actual redacción del borrador del Informe.

## Décima alegación

### Apartado 4.1 del Informe, página 6, párrafo cuarto, y apartado 6 del apéndice 1, página 15, párrafo quinto

#### Comentarios

En el escrito de alegaciones se indica que la fórmula matemática que se critica en el Informe, que es la que evalúa las ofertas económicas en los contratos de obras, es la que se utiliza en la Conselleria.

La alegación no rebate lo indicado en el borrador del Informe, que se considera adecuado.



## Consecuencias en el Informe

Se propone mantener la actual redacción del borrador del Informe.

## Decimoprimer alegación

### Apartado 6 del apéndice 1, página 15, párrafo sexto

#### Comentarios

EVHA indica que, desde que se licitan los contratos a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público, en esta queda constancia fidedigna con huella de tiempo de los licitadores que han concurrido y de la fecha en que han presentado su oferta. Para ello aporta como documento justificativo el comprobante de licitadores en un expediente reciente, de junio de 2020.

Si bien esto es cierto, se considera que debe dejarse constancia en el expediente de una certificación de licitadores presentados, aunque la justificación provenga de la plataforma de contratación del Estado. Igualmente, por ejemplo, las actas de la mesa de contratación aparecen en la plataforma de contratación del Estado, pero no por ello se libera de la obligación de que se incorporen al expediente. No obstante, se propone una modificación del párrafo del borrador del Informe con objeto de clarificar la postura de la Sindicatura de Comptes al respecto.

Por otra parte, en uno de los expedientes revisados se ha visto que el certificado que se ha incorporado no es el de la plataforma de contratación del Estado y carece de defectos en el orden procedimental.

## Consecuencias en el Informe

Se propone la modificación del párrafo sexto de la página 15, que continúa en el párrafo primero de la página 16, que quedaría con la siguiente redacción: "En la mayor parte de los expedientes revisados no se deja constancia del certificado de los licitadores presentados, el cual debe constar en todo caso, aunque este se incluya o pueda obtenerse de la plataforma de contratación del Estado. Se ha comprobado, por otra parte, que en el expediente CTCM-19/26 sí constaba un certificado, emitido por la propia entidad, el cual tiene fecha posterior a la primera reunión de la mesa de contratación y, por tanto, sin que se hubiese seguido el orden procedimental regulado en el artículo 80.5 del RGLCAP (Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas)".

## Decimosegunda alegación

### Apartado 4.1 del Informe, página 6, párrafo segundo, y apéndice 1, página 16, párrafo segundo

#### Comentarios

En el escrito de alegaciones se admite implícitamente las consideraciones realizadas por la Sindicatura de Comptes y se indica que, por parte del director general de EVHA, se ha efectuado



una comunicación interna el 8 de julio de 2020, para implantar las medidas necesarias con el fin de corregir las situaciones puestas de manifiesto en el Informe de fiscalización. Hay que hacer notar que en el propio borrador del Informe ya se hace referencia a esta comunicación interna.

#### Consecuencias en el Informe

Se propone mantener la actual redacción del borrador del Informe.

### Decimotercera alegación

#### Apartado 6 del apéndice 1, página 17, párrafos cuarto y quinto

##### Comentarios

Al igual que en la alegación anterior, se indica que se ha promovido a través de la comunicación interna del 8 de julio de 2020, del director general de EVHA, la corrección de las situaciones descritas en el borrador del Informe, circunstancia que se comenta en el Informe de forma expresa.

#### Consecuencias en el informe

Se propone mantener la actual redacción del borrador del Informe.

### Decimocuarta alegación

#### Apartado 7 del apéndice 1, página 19, párrafo tercero

##### Comentarios

Como en las dos alegaciones anteriores, se hace referencia a la comunicación interna de 8 de julio de 2020, emitida para corregir las deficiencias detectadas por la Sindicatura de Comptes. Adicionalmente, en el propio borrador y con respecto a este párrafo ya se alude a esta comunicación interna. Por tanto, las deficiencias detectadas por la Sindicatura han sido aceptadas implícitamente por la entidad y deberían mantenerse en el Informe, siendo objeto de revisión en futuras fiscalizaciones.

#### Consecuencias en el Informe

Se propone mantener la actual redacción del borrador del Informe.