

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES PYME EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Socios de la Federación de Cooperativas de Viviendas Valenciana:

### Opinión con salvedades

Hemos auditado las cuentas anuales PYME de la Federación de Cooperativas de Viviendas Valenciana (en adelante “la Federación”), que comprenden el balance PYME a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias PYME, y la memoria PYME correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, excepto por el efecto de la cuestión descrita en la sección “Fundamento de la opinión con salvedades” de nuestro informe, las cuentas anuales PYME adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Federación a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Fundamento de la opinión con salvedades

Tal y como se indica en la nota 2.c de la memoria adjunta, a 31 de diciembre de 2020 la Federación presenta un patrimonio neto negativo de 41.268,19 euros. Según se contempla en el artículo 363.1.e del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe restablecerse el equilibrio patrimonial mediante la ampliación o reducción de capital o, en caso contrario, la Federación se encuentra incurso en causa de disolución. Las cuentas anuales han sido preparadas de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados, entre los que se ha aplicado el principio de empresa en funcionamiento, que presupone la realización de los activos y la liquidación de los pasivos en el curso normal de los negocios.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales PYME de nuestro informe.

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

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

## **Párrafo de énfasis**

Llamamos la atención respecto a lo indicado en la nota 2.c de la memoria adjunta, en relación a la absoluta dependencia de los ingresos por subvenciones públicas, lo que limita el adecuado cumplimiento de los fines sociales de la Federación y, por consiguiente, podría poner en peligro su viabilidad futura y por tanto su capacidad de realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparados asumiendo que tal actividad continuará, estando condicionado a la obtención futura de subvenciones y al compromiso del apoyo financiero por parte de sus socios. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

## **Aspectos más relevantes de la auditoría**

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

Excepto por los aspectos descritos en la sección “Fundamento de la opinión con salvedades”, hemos determinado que no existen otros riesgos significativos considerados en la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

## **Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los miembros del Consejo Rector y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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 2020 y su contenido y presentación son conforme a la normativa que resulta de aplicación.

## **Responsabilidad del Consejo Rector en relación con las cuentas anuales PYME**

El Consejo Rector es responsable de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Federación, 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 PYME libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales PYME, el Consejo Rector es responsable de la valoración de la capacidad de la Federación para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Federación o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

## **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales PYME**

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

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente 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 PYME, 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 Consejo Rector.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el Consejo Rector, 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 Federación 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 PYME 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 Federación deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales PYME, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales PYME representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con el Consejo Rector de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación al Consejo Rector de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales PYME del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

# Auditarum



AUDITARUM AEC, S.L.P.

Inscrita en el R.O.A.C. N° S2027

---

D. Francesc Puig Almerich  
Socio-Auditor de Cuentas  
R.O.A.C. N° 21.646

14 de junio de 2021

## **RESUMEN EJECUTIVO**

### **DE GESTIÓN FECOVI**

### **EJERCICIO 2020**

La Federación de Cooperativas de Viviendas Valenciana (FECOVI), como organización asociativa representante del cooperativismo de viviendas en la Comunitat Valenciana, trabaja año tras año por difundir y fomentar los principios del cooperativismo, junto a entidades públicas y privadas, siempre contribuyendo a trasladar la realidad y a defender el papel de las cooperativas de viviendas en la sociedad.

Por ello, es miembro y participa en organismos fundamentales como la: Confederación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de España (CONCOVI) y la Confederació de Cooperatives de la Comunitat Valenciana (CONCOVAL).

Así mismo, colabora con los órganos e instituciones de la Administración Autonómica que tienen relación y competencias, en materia de cooperativismo, en general, y con la vivienda, en particular, con la implicación de todos los miembros del consejo rector.

En esta línea, se mantuvieron una serie de reuniones con la Dirección General de Emprendimiento y Cooperativismo, dependiente de la Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, para continuar trabajando en el plan de fomento e impulso del cooperativismo de viviendas con servicios complementarios. Para ello, con la financiación de citada Conselleria, se ha seguido desarrollando el proyecto Hábitat Cooperativo 2020, un programa de orientación, fomento y difusión con el fin de promocionar cooperativas de viviendas y servicios en suelo público.

En el plano de la vivienda, se ha mantenido una estrecha colaboración con la Dirección General de Vivienda y Regeneración Urbana, y con la Dirección General de Innovación Ecológica en la Construcción, dependientes de la actual Vicepresidencia 2ª y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, actuando como asesores e interlocutores sectoriales en materia de cooperativismo para la puesta a disposición de financiación y suelo público hacia las cooperativas de viviendas, como uno de los ejes principales del plan del impulso del Hábitat Cooperativa, llevado a cabo por esta entidad. Al mismo tiempo, se ha mantenido relaciones de colaboración con diferentes Corporaciones Municipales con interés en impulsar vivienda cooperativa en su término territorial.

En este ejercicio, se debe destacar el desarrollo del **Plan Base Viva**, dinamizado por FECOVI junto a la Conselleria de Economía Sostenible, como un motor para la colaboración público-privada con enfoque cooperativo para impulsar la construcción de viviendas cooperativas, que atiendan las necesidades e inquietudes socio-comunitarias y contribuya a la reactivación económica y a la creación de empleo. El papel de la federación en este proyecto ha conseguido la implicación de tres Consellerias de la Generalitat Valenciana, Economía, Viviendas y Servicios Sociales, de más de 30 ayuntamientos interesados y de la Universitat de València a través de IUDESCOOP. En este ejercicio, se han sentado las bases de este plan así como la edición de una guía didáctica que recoge las claves para la colaboración público-cooperativa en materia de viviendas e infraestructuras asociadas a las mismas.

Por mediación de la CONCOVAL y CONCOVI, hemos estado presentes en reuniones y actividades de las organizaciones nacionales e internacionales: CEPES, Housing Europe y CIRIEC- España.

Las actividades realizadas por esta Federación son las siguientes:

- Reuniones mensuales del Consejo Rector y Asamblea General de FECOVI.
- Reuniones bimestrales del Consejo Rector y Asamblea General de la Confederació de Cooperatives de la Comunitat Valenciana (CONCOVAL) en Valencia y CONCOVI en Madrid.
- Celebración del Día Mundial del Cooperativismo en Valencia.
- Asistencia a los Premios Pepe Miquel del Cooperativisme Valencià, en Valencia.
- Reuniones del Consejo Valenciano del Cooperativismo.
- Reuniones periódicas con la Dirección General de Emprendimiento y Cooperativismo, Teresa García Muñoz.
- Reuniones con el Vicepresidente 2ª y Conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, Rubén Martínez Dalmau.
- Reuniones con la Dirección General de Vivienda y Regeneración Urbana, Elena Azcárraga Monzonís.
- Reuniones con la Dirección General de Innovación Ecológica en la Construcción, Nuria Matarredona Desantes.
- Reuniones FECOVI con el Grupo Parlamentario Ciudadanos en Les Corts Valencianes sobre vivienda cooperativa y las nuevas necesidades de la vivienda tras el impacto de la pandemia.
- Reunión constitutiva del Consejo de Participación Ciudadana del Hábitat Sostenible de la Generalitat Valenciana, puesta en marcha por la Vicepresidencia 2ª y Conselleria de Vivienda, en la que CONCOVAL-FECOVI es la representante del cooperativismo valenciano.
- Reuniones con representantes de la Administración Pública Municipal sobre colaboración en la disposición de suelo público para cooperativas de viviendas.
- Participación en grupos de trabajo para la elaboración del Plan Fent Cooperatives II de la Generalitat Valenciana junto al resto de entidades representativas del cooperativismo valenciano.

- Reuniones de coordinación de dirección técnica con otras entidades representativas de cooperativas valencianas, a través de la CONCOVAL.
- Participación en la mesa de agentes de interés del proyecto europeo H2020 sobre Comunidades Energéticas Renovables.
- Acompañamiento institucional a cooperativas de viviendas afiliadas con representantes públicos, entidades de crédito y asambleas generales.
- Coordinación y reuniones de la comisión de Cooperativas de Viviendas Protegidas.
- Visitas a cooperativas de la corporación cooperativa Mondragón en el País Vasco junto a la Conselleria de Economía Sostenible.
- Ejecución de proyecto anual Hábitat Cooperativo, programa de asesoramiento, difusión y fomento de cooperativas de viviendas en régimen de uso en suelo público y privado.
- Reuniones de la Comisión Promotora del Plan Base Viva.
- Colaboración con la Guía sobre Cohousing Cooperativo, impulsada por la Conselleria de Economía Sostenible, a través del Aula EmpreSocial de la UV.
- Edición de la Guía “Claves de la colaboración público-cooperativa en el ámbito local: vivienda, empleo y servicios públicos”, en colaboración con IUDESCOOP-Universitat de València.
- Orientación y atención personalizada a 47 grupos constituyentes de una cooperativa de viviendas y tutela a 17 cooperativas constituidas o en constitución, además de otras consultas de orientación a personas interesadas.
- Difusión y organización de 40 Boletines de noticias del ámbito del sector cooperativo de viviendas y 15 boletines sobre novedades legislativas.
- Presentación pública del Plan Impulso de la Colaboración Público-Cooperativa, BASE VIVA, por el conseller de economía sostenible de la Generalitat Valenciana, Rafael Climent, con la participación de 3 direcciones generales de la GVA, cooperativismo, vivienda e infraestructuras de servicios sociales.
- Organización de 6 jornadas sobre fomento del cooperativismo de viviendas para los agentes interesados y 2 jornadas formativas sobre gestión de cooperativas y vivir en cooperativa.
- Participación en 4 jornadas sobre cooperativas de viviendas, el modelo de cesión de uso en ellas y la economía social en general, organizadas por Alicante Plaza, el Ayuntamiento de Castellón, ONL Mayores y el Instituto IUDECOOP-UV.