

**INFORME DE AUDITORÍA DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO
POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE.**

Al socio único de **NUEVO TRES CANTOS FOMENTO DE LA VIVIENDA Y EL SUELO, S.A.U.**

Opinión con salvedades

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de **NUEVO TRES CANTOS FOMENTO DE LA VIVIENDA Y EL SUELO, S.A.U.** que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, y la memoria abreviada correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, excepto por los efectos y de los 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 **NUEVO TRES CANTOS FOMENTO DE LA VIVIENDA Y EL SUELO, S.A.U.** a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación, que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión con salvedades

Como se explica en la nota 11.6 de contingencias, en la memoria adjunta y en relación a la condena por la Sentencia firme *“cuyo coste de reparación (de presupuesto de ejecución material) asciende a 143.964,25 euros, la Empresa Municipal Nuevo Tres Cantos fue condenada solidariamente, en calidad de empresa promotora, junto con la Constructora IMASATEC S.A., el Arquitecto D. Rafael de la Hoz y/o el Aparejador D. Juan Manuel García Álvarez y la mercantil AVA ARQUITECTURA. Una vez añadidos los honorarios, gastos, beneficio industrial e impuestos, el citado coste de reparación, que todavía quedaría pendiente de abonar, ascendería (s.e.u.o.), a 218.825,66 euros”*.

“En marzo de 2021 la entidad aseguradora del aparejador (y de su sociedad AVA ARQUITECTURA) había consignado, en el Juzgado, la suma de 107.859,25 euros para hacer frente a la mitad del importe de los defectos (partidas) a cuya reparación había sido condenado solidariamente y que, por tanto, de la cantidad total objeto de la condena firme, que en su momento yo había calculado (como pendiente de consignar) en 218.825,66 euros, restaría la suma de 110.966,41 euros (218.825,66 € - 107.859,25 €); a lo que habría que añadir una eventual condena en costas de la ejecución.”

“La sociedad para hacer frente a estos pasivos pendientes de su cuantificación final no tiene dotada contablemente ninguna provisión, aunque tiene depositado en el juzgado de 47.474 euros, por lo que

será necesario asumir la pérdida por la cifra final de la indemnización que le pueda corresponder a la Sociedad”

En el transcurso de nuestro trabajo no hemos podido obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para determinar el importe que sería necesario reconocer por la Sociedad para hacer frente a su parte del compromiso para hacer frente a la sentencia que condena solidariamente a las partes citadas. Esta circunstancia fue motivo de una salvedad en el informe de auditoría referido al ejercicio anterior.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad 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 de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales 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.

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 del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Hemos determinado que no existen riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Otra información: El estado de flujos de efectivo

Por requerimientos normativos RD 500/1990 de reglamento Presupuestario y la Orden HAP/2105/2012 de 1 de octubre de Obligaciones de Información de la Ley Orgánica 2/2012 de información del accionista único, la sociedad incorpora a las cuentas anuales modelo

abreviado, el estado de flujos de efectivo, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el estado el estado de flujos de efectivo, estado no obligatorio en las cuentas anuales abreviadas. Nuestra responsabilidad sobre el estado de flujos de efectivo, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de estos estados 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 dicho estado financiero es conforme a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, no tenemos nada que informar respecto. La información que contiene el estado de flujos de efectivo concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conforme a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables 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 Sociedad, 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, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad 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 sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto

grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de 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.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad 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 Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales 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.

Madrid, a 18 de abril de 2023

ETL SPAIN AUDIT SERVICES, S.L.
Nº R.O.A.C. S1208



ETL Spain Audit
Services, S.L.
R.O.A.C. nº S1208
MADRID

ETL SPAIN AUDIT
SERVICES, S.L.

Auditores

2023 Núm. 01/23/02207

96,00 EUR

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

Pilar Abós Iguácel
Socio - Auditor R.O.A.C. Nº 20.503