

# LUIS CARUANA

LUIS CARUANA & ASOCIADOS, S.L.  
C. DR. ROMAGOSA, 1, 2º  
EDIFICIO LUCINI  
46002 VALENCIA  
TEL. 963.203.615  
www.luiscaruana.es

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

Al Accionista de:  
Promociones e Iniciativas Municipales de Elche, S.A.:

### **OPINIÓN.**

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de Promociones e Iniciativas Municipales de Elche, S.A., -en adelante, también, la "Sociedad"-, que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, 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 terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Promociones e Iniciativas Municipales de Elche, S.A. a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo 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 3 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### **FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN.**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la 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 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 auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, haya 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 período actual. Estos aspectos han sido tratados 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 esos aspectos.

### ***Activos intangibles.***

- La Sociedad explota, -bajo régimen de gestión directa-, los aparcamientos públicos subterráneos “La Lonja” y “Gran Teatro” sitios en Elche (véase notas 5.d y 6 de la memoria). De acuerdo con lo establecido en las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas concesionarias de infraestructuras públicas, aprobadas mediante Orden EHA/3362/2010, de 23 de diciembre de 2010, la Sociedad capitalizó el coste incurrido en las obras de adaptación e instalaciones necesarias para desarrollar su explotación. A 31 de diciembre de 2019, el valor neto contable que por dicho concepto se incluye en el epígrafe “Activos Intangibles” del Balance de Situación, asciende a 1.127.681,38 euros.
- A efectos de evaluación del deterioro del valor de las inversiones reconocidas, cada aparcamiento constituye una unidad generadora de efectivo diferenciada. La Sociedad evalúa anualmente la necesidad de reconocimiento de deterioro de dichos activos a efectos de determinar su valor recuperable. Esta evaluación se realiza por el método de valor en uso, mediante aplicación de técnicas de valoración que requieren el ejercicio de juicio por parte de los Administradores y la Dirección de la Sociedad, así como el uso de estimaciones, que incluyen, entre otras, las relativas al número de usuarios del servicio.
- Nuestros procedimientos consistieron, entre otros, en verificar la idoneidad de la política contable establecida por la Sociedad en relación con el proceso de estimación del valor recuperable de los mencionados activos. También incluyó la evaluación de los criterios utilizados por los Administradores y la Dirección de la Sociedad en la identificación de los indicadores de potencial deterioro y la metodología e hipótesis utilizadas en la estimación del valor recuperable, a través del método de valor en uso, así como la sensibilidad de las estimaciones ante cambios en hipótesis y juicios relevantes. Adicionalmente, hemos evaluado si la información revelada en la memoria cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

### ***Activos inmobiliarios.***

- El Balance de Situación a 31 de diciembre de 2019 incluye en el capítulo “Activo no corriente” el saldo por importe de 7.170.715,39 euros relativo a “Inversiones inmobiliarias” y en el capítulo “Activo corriente” el saldo por importe de 24.726.033,32 euros relativo a “Existencias” (terrenos y promociones inmobiliarias).
- El significativo volumen de activos inmobiliarios de la Sociedad integra un amplio conjunto de unidades generadoras de efectivo que, sobre premisas individuales, son monitorizadas a efectos de evaluar la existencia de deterioro o reversión de los practicados. Dichas cuantificaciones se sustancian, fundamentalmente, en valoraciones realizadas tanto por expertos independientes como por los Administradores y Dirección de la Sociedad. Las valoraciones se fundamentan en métodos dinámicos de actualización de flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y en comparables de transacciones similares, entre otras.
- Nuestros procedimientos de auditoría consistieron, entre otros, en la evaluación del diseño e implementación de los controles clave relacionados con el proceso de estimación del valor recuperable de los bienes inmobiliarios, la evaluación de los criterios utilizados por los Administradores y la Dirección de la Sociedad en la identificación de los activos con deterioro, así como en la evaluación de la metodología e hipótesis utilizadas en la estimación del valor razonable. Adicionalmente, hemos revisado los desgloses incluidos en la memoria de la Sociedad requeridos por la normativa contable que resulta de aplicación.

### ***Saldos y transacciones con partes vinculadas.***

- Como se indica en la nota 2 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, durante el ejercicio 2019 la totalidad de las actividades realizadas por la Sociedad responden a los cometidos encargados por el Ayuntamiento de Elche de acuerdo con su condición de medio propio, aspecto regulado en el artículo 32.2.b) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. Entre dichas actividades, la Sociedad asume la función de Ente Gestor en las actuaciones de regeneración y renovación del Barrio San Antón, Elche, abordadas en el marco del Convenio de Colaboración suscrito por la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio de Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Elche. En el marco de dicho Convenio, la Sociedad ha recibido anticipos por importe de 3.599.134,55 euros. Estos anticipos –que figuran registrados en el capítulo “Anticipos de clientes del grupo a corto plazo” del epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” del pasivo corriente del balance a 31 de diciembre de 2019-, compensan los costes en que viene incurriendo en la construcción de un edificio afecto al plan de regeneración y renovación del Barrio San Antón y corresponden a la subvención otorgada en dicho Convenio al Ayuntamiento de Elche para su desarrollo. El saldo de los anticipos mencionados será objeto de compensación, a la finalización de las actuaciones –entrega de viviendas-, con los costes incurridos.
- Nuestros procedimientos para evaluar los controles de reconocimiento, imputación y clasificación de los anticipos recibidos consistieron, entre otros, en la verificación del cumplimiento de las políticas contables de la Sociedad, su plena concordancia con las establecidas por el marco normativo contable y de información financiera que le es de aplicación junto con la evaluación, diseño e implantación de controles relevantes durante el ejercicio. Asimismo, obtuvimos el entendimiento detallado de todos los términos incluidos en el Convenio de Colaboración anteriormente mencionado y se diseñaron procedimientos sustantivos basados en pruebas analíticas y de detalle, incluidos los de confirmación externa, que nos permitiesen obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada sobre la corrección de los importes registrados.

### **OTRA INFORMACIÓN: INFORME DE GESTIÓN.**

La otra información comprende el informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad, y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre la otra información. Nuestra responsabilidad sobre la otra información, 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 la otra información con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la Sociedad 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 con respecto al informe de gestión consiste en evaluar e informar de si su contenido y presentación 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, no tenemos nada que informar respecto a Promociones e Iniciativas Municipales de Elche, S.A. y la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

## **RESPONSABILIDAD DE LOS ADMINISTRADORES EN RELACIÓN CON LAS CUENTAS ANUALES.**

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 Sociedad 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 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.

## **RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR.**

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 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, pueden preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en el Anexo I es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Valencia, 11 de mayo de 2020

LUIS CARUANA & ASOCIADOS, S.L.  
Inscrita en ROAC N° S1973



Luis Caruana Font de Mora  
Inscrito en ROAC N° 02293

## **ANEXO I DE NUESTRO INFORME DE AUDITORÍA.**

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

### ***Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de 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 Sociedad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicables 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 la 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, 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 Sociedad 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 que han sido objeto de comunicación a los Administradores de la Sociedad, determinamos los que han sido de mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del período 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.