

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al accionista único de la sociedad **EMPRESA UNICIPAL DEL SUELO DE LEGANÉS, S.A.**

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de la EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO DE LEGANÉS, S.A., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, 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, excepto por los posibles efectos de la cuestión descrita 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 Sociedad a 31 de diciembre de 2017, 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 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión con salvedades

Las cuentas anuales adjuntas no han sido firmadas por dos de los miembros del Consejo de Administración, no habiéndose indicado en las mismas las causas de su omisión tal como requiere la legislación mercantil

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* 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 con salvedades.

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.

Excepto por la cuestión descrita en la sección “Fundamento de la opinión con salvedades”, hemos determinado que no existen riesgos más 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 2017, 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 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 2017 y su contenido y presentación son conforme 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 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

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 auditoría vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, 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, 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 27 de abril de 2018

AUDISERCO ASESORES AUDITORES, S.L.P.
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S1896




José Luis Fernández Cristóbal
Socio auditor
Inscrito en el R.O.A.C. nº 16.163

**Informe de Gestión
Ejercicio 2017**

VI. INFORME DE GESTIÓN

El ejercicio 2017 ha supuesto un ejercicio de continuidad en todas las actividades que desarrolla EMSULE no iniciándose ninguna nueva.

En la actividad de viviendas de venta se ha continuado con la comercialización de las viviendas de las seis promociones en La Poza del Agua-PP5 que quedaron pendientes de vender a 31/12/16. Todas estas promociones de venta han tenido muy buenos resultados tanto por su desarrollo como por la aplicación de la normativa contable con respecto a los terrenos del PP5 formalizados como cesión gratuita de terrenos, que supone el traspaso a resultados de la parte proporcional correspondiente a las viviendas con anejos y plazas de garaje entregadas. Manteniéndose como subvención la parte correspondiente a los inmuebles que permanecen en existencias para la venta.

Las viviendas entregadas en 2017 de las promociones de venta han ascendido a 51, quedando por comercializar 1 vivienda que se comercializará en 2018. También se ha entregado en el ejercicio la vivienda de la promoción de P6 - PP1 Ensanche de San Nicasio.

Junto con la comercialización de la vivienda pendiente de venta en Poza del Agua-PP5, la sociedad seguirá comercializando el resto de inmuebles de promociones anteriores para su oferta tanto en venta como en alquiler. Destacando la alta ocupación de locales tanto en venta como en alquiler con opción a compra.

Igualmente se continuara en los próximos años con el resto de actividades que desarrolla la sociedad: alquiler de viviendas, aparcamientos públicos y gestión del centro de empresas del Ayuntamiento de Leganés.

Los riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta la sociedad en el próximo ejercicio, al igual que el anterior, son los dimanantes del sector inmobiliario en el que desarrollamos nuestra principal actividad, y en particular la dificultad actual de comercialización de la vivienda pendiente de venta como "llave en mano" que supone a los compradores de la mismas el desembolso en la entrada de toda la parte del precio no financiado por los bancos, más los impuestos y los gastos de formalización. Este ejercicio ha sido un año de recuperación del sector inmobiliario y se estima que el próximo se mantenga la tendencia.

La sociedad no tiene acciones propias en autocartera.

VI. 1. ACTUACIONES EN APARCAMIENTOS SUBTERRÁNEOS

- **APARCAMIENTOS PARA RESIDENTES**

Continúan en fase de comercialización los dos últimos Aparcamientos para residentes en venta y para traspaso del derecho de uso que promovió EMSULE, S.A.. La demanda, en términos absolutos y relativos es la siguiente (a 31/12/17):

| <u>Aparcamiento</u> | <u>Plazas</u> | <u>Adjudicadas</u> | <u>%</u> |
|--------------------------|---------------|--------------------|----------|
| <i>Miguel de Unamuno</i> | 364 | 363 | 99,73 |
| <i>Plaza Mayor venta</i> | 664 | 459 | 69,12 |

Es de destacar que la Comisión Ejecutiva de fecha 16/05/04 aprobó la tarificación a tiempo real de permanencia en los aparcamientos por barrera gestionados por EMSULE, S.A. Igualmente, se ha seguido ampliando el tramo de los aparcamientos por barrera destinados al alquiler a abonados nocturnos, diurnos y 24 horas, persiguiendo el doble objetivo de "retirar" vehículos de la vía pública y aumentar la ocupación de los aparcamientos. En octubre de 2008 comenzó la comercialización para abonados del Aparcamiento Público en Plaza Mayor. Las plazas alquiladas en los diferentes aparcamientos y modalidades a 31/12/17 es:

| Aparcamiento | Abonados |
|---------------------|-----------------|
| Comunidad de Madrid | 28 |
| DCC Aniversario | 60 |
| Ramiro de Maeztu | 48 |
| Plaza Mayor | 92 |

En 2014 se actualizó los precios de alquiler de abonados, fijándose una modalidad y tarifa única para todos los aparcamientos.

- **APARCAMIENTOS POR BARRERA**

Con respecto a la facturación de los Aparcamientos Públicos por barrera, los de la Plaza de la Comunidad de Madrid y Aparcamiento DCC Aniversario han aumentado su facturación con respecto al ejercicio anterior. El Aparcamiento del Ramiro de Maeztu y Plaza Mayor la han mantenido y el Aparcamiento del Recinto Ferial han mantenido una facturación similar al ejercicio anterior.

El Aparcamiento de la Plaza Mayor inició su puesta en marcha en 2007 sólo con servicio de aparcamiento por horas, comenzando en 2008 el alquiler a abonados en las diferentes modalidades, experimentando un aumento significativo de su facturación en el presente ejercicio. Se mantiene el horario de fin de semana durante el periodo estival.

VI. 2. CENTRO DE EMPRESAS DEL AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS

El Ayuntamiento de Leganés tiene encomendada, mediante acuerdo de Pleno, a EMSULE, S.A., la gestión del Centro de Empresas. Los ratios de ocupación desde el año 1.995 en que dio comienzo la actividad son:

| | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Naves | 75.5 | 99.0 | 95.4 | 100.0 | 94.7 | 95.7 | 98.7 | 94.63 | 99.66 | 95.94 | 95.13 | 94.33 | 98,05 | 88,23 | 85,29 |
| Oficinas | 20.9 | 41.0 | 63.3 | 63.3 | 96.3 | 99.4 | 100.0 | 100.0 | 99.39 | 92.69 | 91.23 | 84.51 | 91,21 | 93,33 | 93,33 |
| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | | | | | | | |
| Naves | 62,50 | 67,65 | 67,65 | 67,65 | 50,00 | 50,00 | 52,94 | 52,94 | | | | | | | |
| Oficinas | 93,33 | 93,33 | 93,33 | 93,33 | 75,00 | 75,00 | 42,10 | 42,10 | | | | | | | |

En todos los ejercicios, la gestión ha dejado un saldo positivo (beneficio) para el Ayuntamiento.



VI. 3. VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

Las diferentes promociones acometidas y su estado de realización a 31/12/17 son:

| <u>CONCEPTO</u> | <u>REGIMEN</u> | <u>DESTINO</u> | <u>UBICACIÓN</u> | <u>NÚMERO</u> | <u>SITUACIÓN</u> |
|-----------------|----------------|----------------|------------------|---------------|-------------------------------------|
| Viviendas | Precio tasado | Venta | Estación | 70 | Entregadas |
| V.P.O. | Especial | Venta | Leganés Norte | 91 | Entregadas |
| V.P.O. | Especial | Alquiler | Leganés Norte | 109 | Entregadas |
| V.P.O. | General | Venta | Leganés Norte | 132 | Entregadas |
| V.P.O. | Especial | Venta | Campo Tiro | 50 | Entregadas |
| V.P.O. | Especial | Alquiler | Campo Tiro | 50 | Entregadas |
| V.P.O. | General | Venta | Leganés Norte | 67 | Entregadas |
| V.P.P. | General | Venta | Arroyo Culebro | 87 | Entregadas |
| V.P.P. | General | Venta | Arroyo Culebro | 45 | Entregadas |
| V.P.P. | General | Alquiler | Arroyo Culebro | 44 | Entregadas |
| V.P.P. | Precio tasado | Venta | PR1 - PERI 4 | 132 | Entregadas |
| V.P.P. | Precio tasado | Venta | PR2 - PERI 4 | 53 | Entregadas |
| V.P.P. | VPO General | Alquiler | PR3.1 - PERI 4 | 55 | Entregadas |
| V.P.P. | VPO General | Venta | PR3.2 - PERI 4 | 55 | Entregadas |
| V.P.P. | VPO General | Venta | PR4 - PERI 4 | 110 | Entregadas |
| V.P.P. | VPO General | Venta | PERI 3 | 206 | Entregadas |
| V.P.P. | VPO General | Venta | La Fortuna | 131 | Entregadas |
| V.P.P. | VPO General | Venta | Man.24 - PP6 | 186 | Entregadas |
| V.P.P. | VPO General | Venta | Man.25 - PP6 | 84 | Entregadas |
| V.P.P. | VPO General | Venta | Parc.9 - PP8 | 111 | Entregadas |
| V.P.P. | VPO General | Venta | Parc. 8.2 - PP8 | 62 | Entregadas |
| V.P.P. | VPO General | Venta | Parc. 19 - PP6 | 110 | Entregadas |
| V.P.P. | VPO General | Venta | Parc. 20 - PP6 | 124 | Entregadas |
| V.P.P. | VPO General | Venta | Parc.21 - PP6 | 124 | Entregadas |
| V.P.P. | VPO General | Venta | Parc.6 - PP1 | 53 | Entregadas |
| V.P.P. | VPO General | Venta | Parc.8 - PP1 | 118 | Entregadas |
| V.P.P. | VPO General | Venta | Parc.15 - PP1 | 93 | Entregadas |
| V.P.P. | VPO General | Venta | Parc.15 - PP5 | 176 | Entregadas |
| V.P.P. | VPO General | Venta | Parc.16 - PP5 | 160 | Entregadas |
| V.P.P. | VPO General | Venta | Parc.17 - PP5 | 170 | Entregadas |
| V.P.P. | VPO General | Venta | Parc.18 - PP5 | 180 | Entregadas y en comercialización |
| V.P.P. | VPO General | Venta | Parc.19 - PP5 | 170 | Entregadas |
| V.P.P. | VPO General | Venta | Parc.22 - PP5 | 180 | Entregadas |
| | | TOTAL | | 3588 | |

Las Viviendas promovidas por EMSULE, S.A. siempre han ido destinadas a personas empadronadas o empleadas en Leganés. Debido a las circunstancias especiales de comercialización se ha flexibilizado este requisito, reduciéndose la antigüedad mínima y con posterioridad su supresión. Todas ellas son viviendas protegidas.

La vivienda pendiente de comercializar en la promoción de 53 VPP en la Parcela 6 del PP1, se formalizó la venta en el ejercicio 2017.

En el ejercicio 2017 se han escriturado 51 viviendas de las seis promociones del Plan Parcial Nº 5 - Poza del Agua cuya ejecución finalizó en el ejercicio 2012, quedando pendiente de comercializar una vivienda.

VI.4 LOCALES COMERCIALES

Los locales comerciales promovidos por EMSULE, S.A. en las diferentes actuaciones acometidas han sido:

| Situación | Nº Locales | M ² Construidos | Situación construcción | Situación Comercial |
|-------------------------------|------------|----------------------------|------------------------|---------------------|
| Parcela 4.7 Leganés Norte | 6 | 796 | Finalizados | Vendidos |
| Parcela 5.2 d Leganés Norte | 4 | 284 | Finalizados | Vendidos |
| Parcela 27 Campo de Tiro | 16 | 1.270 | Finalizados | Vendidos |
| Par. RC3.1 y 2 Arroyo Culebro | 6 | 460 | Finalizados | Vendidos |
| Par. RC10.1 Arroyo Culebro | 2 | 203 | Finalizados | Vendidos |
| Par. RC10.2 Arroyo Culebro | 2 | 198 | Finalizados | Vendidos |
| PR.5 del PERI-4 | 1 | 1.750 | Finalizados | Vendidos |
| Locales en Plaza Mayor | 23 | 3200 | Finalizados | Vendidos |
| Oficinas en Plaza Mayor | 28 | 1.700 | Finalizados | Vendidos |
| Pr. 2.3.A-2 La Fortuna | 2 | 368 | Finalizados | En comercialización |
| Parcela 20 del PP6 - Solagua | 6 | 578,10 | Finalizados | En comercialización |

| | | | | |
|-------------------------------|---|--------|-------------|---------------------|
| Parcela 21 del PP6 - Solagua | 7 | 543,90 | Finalizados | En comercialización |
| Parcela 19 del PP6 - Solagua | 4 | 495,29 | Finalizados | En comercialización |
| Parcela 6 del PP1 | 1 | 125,00 | Finalizados | En comercialización |
| Parcela 8 del PP1 | 2 | 349,99 | Finalizados | En comercialización |
| Parcela 15 del PP1 | 4 | 300,00 | Finalizados | En comercialización |
| Parcela 15 PP5 -Poza del Agua | 6 | 369,98 | Finalizados | En comercialización |
| Parcela 16 PP5 -Poza del Agua | 4 | 369,07 | Finalizados | En comercialización |
| Parcela 17 PP5 -Poza del Agua | 4 | 375,74 | Finalizados | En comercialización |
| Parcela 18 PP5 -Poza del Agua | 2 | 404,20 | Finalizados | En comercialización |
| Parcela 19 PP5 -Poza del Agua | 3 | 375,00 | Finalizados | En comercialización |
| Parcela 22 PP5 -Poza del Agua | 3 | 369,98 | Finalizados | En comercialización |

TOTALES **14.885,25** m2

A 31/12/17 hay firmados 27 contratos de alquiler de locales comerciales, de los cuales 17 son con opción a compra en las promociones situadas en Solagua, Ensanche de San Nicasio y Poza del Agua. Durante el ejercicio se han formalizado la venta de cinco locales, todos por ejecución de la opción de compra por parte del arrendador.

Los miembros del Consejo de Administración de EMSULE, S.A. (Empresa Municipal del Suelo de Leganés, S.A.) formulan las presentes Cuentas Anuales y el Informe de Gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y contienen 52 hojas numeradas incluida ésta.

En Leganés, a 26 de abril de 2018



D. Santiago Llorente Gutiérrez



D. Pedro Atienza Martín



Dña. Virginia Jiménez Calero

D. Francisco José Muñoz Murillo



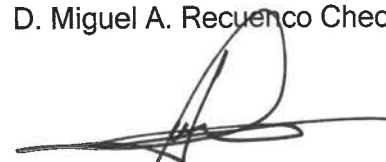
D. Miguel A. Recuenco Checa

Dña. Eva Martínez Borrega




D. José J de Diego Carmona

D. Ángel José Juárez Ortiz



D. Arsenio Rubén Bejarano Ferreras



D. José Manuel Egea Cáceres

