

**Empresa Municipal del Suelo de Leganés, S.A.  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio  
terminado el 31 de diciembre de 2018, junto  
con el Informe de Auditoría Independiente**

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

Al accionista único de la sociedad **EMPRESA MUNICIPAL 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 2018, 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 2018, 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.

### **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.

### **Otras cuestiones**

Tal y como figura en la Nota 2.1 de la memoria adjunta, las cuentas anuales del ejercicio anterior no han sido aprobadas por la Junta General de accionistas a la fecha de formulación de las del presente ejercicio. Este hecho ha supuesto el cierre provisional de la hoja registral de la sociedad, lo que podría tener consecuencias legales y jurídicas al no poder inscribirse determinados documentos en el registro, además de poder dar lugar a multas y sanciones económicas.

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

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, 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 2018 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 1 de abril de 2019

AUDISERCO ASESORES AUDITORES, S.L.P.  
Inscrita en el R.O.A.C. N° S1896



**audiserco**  
asesores-audidores

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

## CUENTAS ANUALES EJERCICIO 2018

---

## **Empresa Municipal del Suelo de Leganés, S.A.**

Cuentas anuales del ejercicio terminado  
el 31 de diciembre de 2018 e  
Informe de Gestión, junto con el  
Informe de Auditoría Independiente

## BALANCE DE SITUACIÓN

**BALANCE DE SITUACION AL CIERRE DE LOS EJERCICIOS 2018 Y 2017**  
 Expresado en euros

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas de la Memoria</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>20.574.578,67</b>	<b>21.569.962,34</b>
<b>I. Inmovilizado intangible</b>	<b>4, 5</b>	<b>2.210,21</b>	<b>8.743,87</b>
5. Aplicaciones informáticas		2.210,21	8.743,87
<b>II. Inmovilizado material</b>	<b>4, 6</b>	<b>496.797,46</b>	<b>523.790,45</b>
1. Terrenos y construcciones		310.937,55	309.947,11
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		185.859,91	213.843,34
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b>	<b>4, 7</b>	<b>19.892.899,75</b>	<b>20.731.382,04</b>
1. Terrenos		1.674.359,41	1.674.359,41
2. Construcciones		18.218.540,34	19.057.022,63
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>4, 9</b>	<b>79.908,35</b>	<b>205.762,51</b>
5. Otros activos financieros		79.908,35	205.762,51
<b>VI. Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo</b>	<b>4</b>	<b>102.762,90</b>	<b>100.283,47</b>
1. Clientes a largo plazo por ventas y prestaciones de servicios		102.762,90	100.283,47
<b>B) ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>18.495.808,96</b>	<b>21.243.056,89</b>
<b>II. Existencias</b>	<b>4, 10</b>	<b>8.090.945,67</b>	<b>8.587.474,01</b>
6. Edificios construidos		8.075.357,01	8.584.139,11
7. Anticipos a proveedores		15.588,66	3.334,90
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>4, 9</b>	<b>246.525,07</b>	<b>401.490,30</b>
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		504,02	8.944,35
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas		189.355,46	95.329,01
3. Deudores varios		15.918,88	242.918,18
4. Personal		18.587,18	9.941,18
5. Activos por impuesto corriente		1.509,14	
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		20.650,59	44.357,58
<b>V. Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>4, 9</b>	<b>5.750.387,96</b>	<b>5.753.480,39</b>
5. Otros activos financieros		5.750.387,96	5.753.480,39
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>273.069,52</b>	<b>403.690,77</b>
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>9</b>	<b>4.134.880,74</b>	<b>6.096.921,42</b>
1. Tesorería		4.134.880,74	6.096.921,42
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>39.070.387,63</b>	<b>42.813.019,23</b>

**BALANCE DE SITUACION AL CIERRE DE LOS EJERCICIOS 2018 Y 2017**

Expresado en euros

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas de la Memoria</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>28.937.771,56</b>	<b>29.085.466,38</b>
<b>A.1) Fondos propios</b>	<b>9</b>	<b>26.705.648,83</b>	<b>26.657.421,99</b>
<b>I. Capital</b>		<b>10.720.393,00</b>	<b>10.720.393,00</b>
1. Capital escriturado		10.720.393,00	10.720.393,00
<b>III. Reservas</b>		<b>15.937.028,99</b>	<b>15.633.159,24</b>
1. Legal y estatutarias		2.144.078,60	2.144.078,60
2. Otras reservas		13.792.950,39	13.489.080,64
<b>V. Resultado de ejercicios anteriores</b>			
<b>VII. Resultado del ejercicio</b>		<b>48.226,84</b>	<b>303.869,75</b>
<b>A.3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>	<b>4, 15</b>	<b>2.232.122,73</b>	<b>2.428.044,39</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>7.543.296,61</b>	<b>6.665.653,64</b>
<b>I. Provisiones a largo plazo</b>	<b>4, 13</b>	<b>2.740.721,92</b>	<b>1.094.604,72</b>
4. Otras provisiones		2.740.721,92	1.094.604,72
<b>II. Deudas a largo plazo</b>	<b>4, 9</b>	<b>4.796.274,18</b>	<b>5.564.543,76</b>
2. Deudas con entidades de crédito		4.661.028,60	5.430.934,15
5. Otros pasivos financieros		135.245,58	133.609,61
<b>IV. Pasivos por impuesto diferido</b>		<b>6.300,51</b>	<b>6.505,16</b>
<b>B) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>2.589.319,46</b>	<b>7.061.899,21</b>
<b>II. Provisiones a corto plazo</b>	<b>4, 13</b>	<b>21.919,89</b>	<b>3.655.946,50</b>
<b>III. Deudas a corto plazo</b>	<b>4, 9</b>	<b>843.324,38</b>	<b>897.261,47</b>
2. Deudas con entidades de crédito		766.755,75	814.165,60
5. Otros pasivos financieros		76.568,63	83.095,87
<b>IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>4, 9</b>		<b>752,29</b>
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>4, 9</b>	<b>1.724.075,19</b>	<b>2.507.938,95</b>
1. Proveedores			
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas		245.961,70	406.018,52
3. Acreedores varios		1.330.666,85	1.891.287,65
4. Personal			
5. Pasivos por impuesto corriente			58.772,26
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas		85.189,73	80.043,61
7. Anticipos de clientes		62.256,91	71.816,91
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>39.070.387,63</b>	<b>42.813.019,23</b>



## CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**  
**CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**  
 Expresado en euros

	Notas de la Memoria	2018	2017
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>4, 18</b>	<b>2.213.253,59</b>	<b>8.453.956,55</b>
a) Ventas		245.767,93	6.640.993,40
b) Ingresos por arrendamientos		1.492.488,42	1.481.326,05
c) Prestaciones de servicios		474.997,24	331.637,10
<b>2. Variación de existencias de productos terminados y en curso</b>	<b>4, 12</b>	<b>-133.413,62</b>	<b>-4.457.062,84</b>
<b>4. Aprovisionamientos</b>	<b>12</b>	<b>-766.765,42</b>	<b>-1.084.487,03</b>
b) Consumo de terrenos y solares			
c) Obras y servicios realizados por terceros		-766.765,42	-1.084.487,03
<b>5. Otros ingresos de explotación</b>		<b>897.658,66</b>	<b>295.495,12</b>
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		694.195,09	73.447,26
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		203.463,57	222.047,86
<b>6. Gastos de personal</b>	<b>4, 12</b>	<b>-1.219.256,03</b>	<b>-1.209.531,03</b>
a) Sueldos, salarios y asimilados		-952.335,14	-931.705,94
b) Cargas sociales		-266.920,89	-277.825,09
<b>7. Otros gastos de explotación</b>		<b>-527.465,89</b>	<b>-2.469.245,41</b>
a) Servicios exteriores		-2.465.476,05	-2.095.382,27
b) Tributos		-198.553,33	-350.289,65
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por op. comerciales		2.136.677,29	-23.573,49
d) Otros gastos de gestión corriente		-113,80	
<b>8. Amortización del inmovilizado</b>	<b>4, 5, 6, 7</b>	<b>-585.817,66</b>	<b>-613.086,97</b>
<b>9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras</b>	<b>4, 15</b>	<b>127.908,58</b>	<b>1.050.921,00</b>
<b>10. Exceso de provisiones</b>		<b>43.461,69</b>	<b>408.195,40</b>
<b>11. Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado</b>		<b>108.350,04</b>	<b>83.903,49</b>
a) Deterioros y pérdidas			-95.443,23
b) Resultados por enajenaciones y otras		108.350,04	179.346,72
<b>11.A. Otros resultados</b>		<b>551,69</b>	<b>2.707,22</b>
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>158.465,63</b>	<b>461.765,50</b>
<b>12. Ingresos financieros</b>		<b>14.681,69</b>	<b>89.187,73</b>
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		14.681,69	89.187,73
b2) De terceros		14.681,69	89.187,73
<b>13. Gastos financieros</b>		<b>-124.920,48</b>	<b>-172.491,33</b>
b) Por deudas con terceros		-124.920,48	-172.491,33
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>-110.238,79</b>	<b>-83.303,60</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>48.226,84</b>	<b>378.461,90</b>
<b>17. Impuesto sobre beneficios</b>	<b>11</b>		<b>-74.592,15</b>
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>48.226,84</b>	<b>303.869,75</b>
<b>B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>			
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>48.226,84</b>	<b>303.869,75</b>

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**



Auditors  
ESTADOS FINANCIEROS

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

	Acciones y participaciones en patrimonio propias			Otros instrumentos de patrimonio neto			Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL		
	Capital no exigido	Prima de emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio			Dividendo a cuenta	Ajustes por cambios de valor
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2016</b>	10.720.393,00	0,00	15.319.607,64	0,00	0,00	313.851,60	0,00	0,00	3.546.978,47	<b>29.900.550,71</b>
Total Ingresos y gastos reconocidos						303.869,75				303.869,75
Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aumentos de capital										
Reducciones de capital										
Distribución de dividendos										
Otras variaciones del patrimonio neto			313.851,60			-313.851,60			-1.118.934,08	-1.118.934,08
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2017</b>	10.720.393,00	0,00	15.633.459,24	0,00	0,00	303.869,75	0,00	0,00	2.428.044,39	<b>29.065.466,38</b>
Total Ingresos y gastos reconocidos						48.226,84				48.226,84
Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aumentos de capital										
Reducciones de capital										
Distribución de dividendos										
Otras variaciones del patrimonio neto			303.869,75			-303.869,75			-195.921,66	-195.921,66
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2018</b>	10.720.393,00	0,00	15.937.028,99	0,00	0,00	48.226,84	0,00	0,00	2.232.122,73	<b>28.937.771,56</b>

**ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE A  
LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

	Notas	2018	2017
<b>Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		<b>48.226,84</b>	<b>303.869,75</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</b>			
Por valoración de instrumentos financieros		0,00	0,00
Activos financieros disponibles para la venta			
Otros ingresos/gastos			
Por coberturas de flujos de efectivo			
Diferencias de conversión			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos			
Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes			
Efecto impositivo			
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>			
Por valoración de instrumentos financieros		0,00	0,00
Activos financieros disponibles para la venta			
Otros ingresos/gastos			
Por coberturas de flujos de efectivo			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos			
Efecto impositivo			
<b>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>48.226,84</b>	<b>303.869,75</b>

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A  
LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2019**

	Notas	2018	2017
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		48.226,84	378.461,90
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>318.306,91</b>	<b>-699.513,09</b>
Amortización del inmovilizado	5, 6, 7	585.817,66	613.086,97
Imputación de subvenciones	15	-127.908,58	-1.050.921,00
Ingresos financieros		-14.681,69	-89.187,73
Gastos financieros		-124.920,48	-172.491,33
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>-3.687.372,50</b>	<b>4.351.551,50</b>
Existencias	10	496.528,34	4.855.097,50
Deudores y otras cuentas a cobrar	9	154.965,23	743.938,87
Inversiones financieras a corto plazo	9	3.092,43	-392.000,00
Otros activos corrientes	9	130.621,25	137.316,00
Acreedores y otras cuentas a pagar	9	-783.863,76	-322.357,81
Otros pasivos corrientes	9	-3.688.715,99	-670.443,06
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>139.602,17</b>	<b>187.086,91</b>
Pagos de intereses		124.920,48	172.491,33
Cobros de intereses		14.681,69	89.187,73
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios			-74.592,15
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>-3.181.236,58</b>	<b>4.217.587,22</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>409.566,01</b>	<b>2.285.902,57</b>
Inmovilizado intangible	5	0,00	-1.083,00
Inmovilizado material	6	-19.734,88	-3.016,48
Inversiones inmobiliarias	7	305.926,16	245.043,49
Otros activos financieros	9	123.374,73	2.044.958,56
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Inmovilizado material			
Otros activos financieros	9		
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>409.566,01</b>	<b>2.285.902,57</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	15	0,00	0,00
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>809.629,89</b>	<b>-3.997.461,32</b>
Emisión		0,00	0,00
Otras deudas			
Devolución y amortización de		809.629,89	-3.997.461,32
Deudas con entidades de crédito	9	-769.905,55	-4.175.906,62
Otras deudas	9	1.579.535,44	178.445,30
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>			
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>809.629,89</b>	<b>-3.997.461,32</b>
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>			
<b>E) AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>			
		<b>-1.962.040,68</b>	<b>2.506.028,47</b>

Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio

6.096.921,42      3.590.892,95

Efectivo o equivalentes al final del ejercicio

4.134.880,74      6.096.921,42

-1.962.040,68      2.506.028,47

## Memoria Normal del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2018

### 1. Actividad de la empresa.

---

La Empresa Municipal del Suelo de Leganés, S.A.U. se constituye el día 20 de febrero de 1990 en Leganés (Madrid), mediante escritura otorgada ante el Notario D. Federico Segoviano Vicario, con el número 519 de su protocolo. El domicilio social se encuentra en la Plaza del Salvador número 9 de Leganés.

El objeto social de la sociedad es el siguiente:

- a) La realización de estudios, planes, proyectos y desarrollos urbanísticos, así como el ejercicio de la iniciativa para su tramitación y aprobación.
- b) La realización de obras de infraestructuras, la dotación de servicios y de edificación previstos en el Plan General de Ordenación Urbana y Planes sucesivos, en ejecución de los planes de ordenación. La gestión y explotación de las obras y servicios relativos a la actividad urbanizadora del suelo.
- c) La investigación, información, asesoramiento y colaboración en estudios y actividades técnicas relacionadas con el urbanismo y la vivienda.
- d) La adquisición y enajenación del suelo, así como la promoción, gestión, comercialización y explotación de solares, obras, servicios y edificaciones que en ejecución del planeamiento se vayan realizando.
- e) Supervisión y control de las concesiones del Ayuntamiento a terceros en materia de aparcamientos y otros.
- f) Administrar, conservar, mejorar e inspeccionar, con separación de su régimen financiero respecto de la Administración general del Municipio, las viviendas, fincas, conjuntos urbanísticos o terrenos adquiridos por su cuenta o que le sean transferidos por el Estado, Comunidad Autónoma, o por el propio Municipio o cualquier otra persona física o jurídica. Llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de dominio sobre bienes inmuebles y derechos reales que se estime preciso establecer para el cumplimiento de esos fines, colaborando al efecto con entidades públicas o privadas de interés general o social.
- g) Desarrollar los acuerdos y Convenios que adopte el Excmo. Ayuntamiento de Leganés, realizando las aportaciones dinerarias o en especie establecidas en los mismos con otras entidades, consorcios u organismos públicos o privados.
- h) Llevar a cabo las actuaciones de rehabilitación de promoción pública directa programadas por la Corporación Municipal. Fomentar la rehabilitación privada mediante las subvenciones y ayudas establecidas en los Programas y Planes aprobados al efecto. Colaborar con la Administración Central y Autonómica en la aplicación, en la Ciudad de Leganés, de la legislación vigente en materia de rehabilitación de edificios mediante fórmulas concertadas.

Constituye también el objeto social de la sociedad la prestación de servicios a terceros en materias relacionadas con la vivienda, el urbanismo, las infraestructuras, la sostenibilidad, la eficiencia energética y cualesquiera otras relacionadas, siempre dentro del ámbito de la conservación, mejora y rehabilitación de viviendas y suelo.

i) La gestión y explotación de servicios o actividades económicas por cuenta propia o que se le encargue o encomiende como medio propio o servicio técnico del Ayuntamiento, en relación con equipamientos, edificios o instalaciones públicas.

Para la realización del objeto social, la Sociedad podrá llevar a cabo todo tipo de actuaciones necesarias para su cumplimiento, sin otros límites que los establecidos por el ordenamiento jurídico, pudiendo incluso ostentar el carácter de beneficiaria, previsto en la legislación sobre expropiación forzosa.

j) La Sociedad Pública EMSULE, S.A. unipersonal tiene, a efectos de lo dispuesto en el artículo 24.6 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, la condición de medio propio instrumental y servicio técnico del Ayuntamiento de Leganés.

El Ayuntamiento de Leganés podrá encargar a la Sociedad la realización de trabajos, servicios y cualesquiera actuaciones realizadas con su objeto social siempre que no supongan el ejercicio de potestades administrativas. Las mencionadas encomiendas de gestión serán de ejecución obligatoria para la sociedad, se retribuirán por referencia a tarifas fijadas con criterio de suficiencia económico-financiera.

La actividad actual de la empresa coincide con su objeto social.

En relación al artículo 32.2 b) LCSP, con independencia de que todas las actividades desarrolladas por la sociedad están recogidas en su objeto social y están encomendadas por el Ayuntamiento de Leganés, con un indicador adecuado a la actividad actual de la empresa, el 99,97 por cien de la actividades de la empresa municipal EMSULE, S.A.U. se llevan a cabo en el ejercicio de los cometidos que le han sido confiados por el Ayuntamiento de Leganés ya sea en el momento fundacional, a través de su objeto social, ya sea por encargos puntuales.

La Entidad está participada al 100 por 100 por el Ayuntamiento de Leganés.

La moneda funcional con la que opera la empresa es el euro. Para la formulación de los estados financieros en euros se han seguido los criterios establecidos en el Plan General Contable tal y como figura en el apartado 4 Normas de registro y valoración.

## **2. Bases de presentación de las cuentas anuales.**

### *2.1. Imagen fiel.*

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2018 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Las Cuentas Anuales adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior no han sido aprobadas por la Junta General de accionistas a la fecha de formulación de las del presente ejercicio.

En virtud de la Disposición transitoria quinta del Real Decreto 1514/2007, la Sociedad sigue aplicando, en lo que no se opone a la legislación mercantil actual, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad al sector de de las Empresas Inmobiliarias que se aprobó por Orden de 28 de diciembre de 1994.

### *2.2. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.*

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- Vida útil de los activos materiales e intangibles.
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes.

Es posible que, a pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, se produzcan acontecimientos en el futuro que obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.

### *2.3. Comparación de la información.*

En el Balance de Situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de cambios en el Patrimonio Neto y el Estado de Flujos de Efectivo, junto con los importes del ejercicio 2018 se recogen los correspondientes al ejercicio anterior.

### *2.4. Agrupación de partidas.*

Las cuentas anuales no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo.

### *2.5. Elementos recogidos en varias partidas.*

No se presentan elementos patrimoniales registrados en dos o más partidas del balance.

### *2.6. Cambios en criterios contables.*

No se han realizado en el ejercicio, ajustes a las cuentas anuales del ejercicio 2018 por cambios de criterios contables.

### 2.7. Corrección de errores.

Las cuentas anuales del ejercicio 2018 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio.

### 3. Aplicación de resultados.

La propuesta de aplicación del resultado por parte de los administradores es la siguiente:

Base de reparto	Importe
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	48.226,84
<b>Total</b>	<b>48.226,84</b>

Aplicación	Importe
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	
A reserva legal	
A reserva voluntaria	48.226,84
<b>Total</b>	<b>48.226,84</b>

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distributable a los accionistas.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

### 4. Normas de registro y valoración.

#### 4.1. Inmovilizado intangible.

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Para cada inmovilizado intangible se analiza y determina si la vida útil es definida o indefinida.

Los activos intangibles que tienen vida útil definida se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Los métodos y

periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

En el presente ejercicio no se han reconocido “Pérdidas netas por deterioro” derivadas de los activos intangibles.

No existe ningún inmovilizado intangible con vida útil indefinida.

Las aplicaciones informáticas se amortizan de forma lineal durante su vida útil, aplicando un 25% de amortización anual.

#### 4.2. Inmovilizado material.

Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción que incluye, además del importe facturado después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en funcionamiento, como los gastos de explanación y derribo, transporte, seguros, instalación, montaje y otros similares.

La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo. Por ello no se han contabilizado en los activos valores para la cobertura de tales obligaciones de futuro.

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos

Se registra la pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor neto contable supere a su importe recuperable, entendiendo éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos efectuados por la Sociedad, se cargarán en las cuentas de gastos que correspondan. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo. Las cuentas del inmovilizado material en curso, se cargan por el importe de dichos gastos, con abono a la partida de ingresos que recoge los trabajos realizados por la Sociedad para sí misma.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada estimando un valor residual nulo, en función de los siguientes años de vida útil:

Descripción	Años de vida útil	%
Construcción	50	2
Mobiliario	10	10
Maquinaria	10	10
Equipos proceso informático	4	25
Otras instalaciones	6,66	15
Otro inmovilizado	6,66	15

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

#### 4.3. Inversiones inmobiliarias.

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler o para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios establecidos en la Nota 4.2 relativa al inmovilizado material.

La amortización de los elementos integrantes de este epígrafe se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada estimando un valor residual nulo, en función de los siguientes años de vida útil:

Descripción	Años de vida útil	%
Construcción	50	2

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias en explotación se realiza cuando los activos están disponibles para su entrada en funcionamiento.

#### 4.4. Arrendamientos.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

Los ingresos operativos derivados de los arrendamientos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

#### 4.5. Instrumentos financieros.

##### Activos financieros

##### Clasificación y valoración

##### *Préstamos y partidas a cobrar*

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

#### *Inversiones mantenidas hasta el vencimiento*

Incluyen los valores representativos de deuda con una fecha de vencimiento fijada, con cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocian en un mercado activo y para los que la Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad financiera de conservarlos hasta su vencimiento.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

#### Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

#### *Intereses recibidos de activos financieros*

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo.

#### Pasivos financieros

#### Clasificación y valoración

#### *Débitos y partidas a pagar*

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

#### Cancelación

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

#### *4.6. Existencias.*

Las promociones de viviendas destinadas a la venta se registran como existencias y se valoran a su coste de producción, que incluye el precio de adquisición de las materias incorporadas y los costes directamente imputables a las mismas.

Cuando el valor de mercado es inferior a su coste de producción se dota la correspondiente provisión con cargo a la cuenta de resultados del ejercicio.

La cesión gratuita de terrenos, en su caso, se valora por el importe que figura en la escritura de cesión, el cual se considera como su valor venal teniendo como contrapartida contable la cuenta de "Subvenciones oficiales de capital" del epígrafe de "Patrimonio Neto" del pasivo del Balance.

#### *4.7. Impuestos sobre beneficios.*

El gasto por impuesto corriente se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos, de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, así como, en su caso, por el reconocimiento e imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias del ingreso directamente imputado al patrimonio neto que pueda resultar de la contabilización de aquellas deducciones y otras ventajas fiscales que tengan la naturaleza económica de subvención.

#### *4.8. Ingresos y gastos.*

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.

Siguiendo el NPGC, la sociedad reconoce los ingresos por venta de promociones y suelo en el momento de la entrega de la titularidad de los bienes. Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido, registrándose el importe recibido a cuenta del precio total como "Anticipos de clientes" (a largo o a corto plazo según corresponda) en el balance de situación adjunto.

#### *4.9. Provisiones y contingencias.*

Las obligaciones existentes a la fecha del balance de situación surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados se registran en el balance de situación como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

#### *4.10. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.*

Los administradores confirman que la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo.

#### *4.11. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal.*

Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados cuando cesan en sus servicios.

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

#### 4.12. Subvenciones, donaciones y legados.

Las subvenciones de capital no reintegrables se valoran por el importe concedido, reconociéndose inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el período por los activos financiados por dichas subvenciones, salvo que se trate de activos no depreciables en cuyo caso se imputarán al resultado del ejercicio en que se produzca la enajenación o baja en inventario de los mismos.

Las cesiones gratuitas de terrenos se valoran por el importe que figura en la escritura de cesión según la valoración realizada por los arquitectos municipales.

El Accionista Único cedió a la Sociedad seis parcelas de Plan Parcial 5 "Poza del Agua", al haberse producido la entrega parcial de las mismas permanece en el "Patrimonio Neto" de la Sociedad la parte correspondiente a las existencias no vendidas mientras que el resto se ha imputado a resultados.

#### 4.13. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

En el supuesto de existir, las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

### 5. Inmovilizado intangible.

El detalle de movimientos habido en este capítulo del balance de situación adjunto es el siguiente:

#### EJERCICIO 2018

	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas y reversión correcciones valorativas	Traspasos	Saldo final
<b>Coste</b>					
Concesiones	2.181.949,77				2.181.949,77
Aplicaciones informáticas	68.250,63				68.250,63
Anticipos inmovilizaciones	0,00				0,00
	2.250.200,40	0,00	0,00	0,00	2.250.200,40
<b>Amortización acumulada</b>					
Concesiones	-2.181.949,77				-2.181.949,77
Aplicaciones informáticas	-59.506,76	-6.533,66			-66.040,42
Anticipos inmovilizaciones	0,00				0,00
	-2.241.456,53	-6.533,66	0,00	0,00	-2.247.990,19
<b>Correcciones valorativas por deterioro</b>					
Concesiones	0,00				0,00
Aplicaciones informáticas	0,00				0,00
Anticipos inmovilizaciones	0,00				0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Valor neto contable</b>	<b>8.743,87</b>	<b>-6.533,66</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.210,21</b>

**EJERCICIO 2017**

	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas y reversión correcciones valorativas	Traspasos	Saldo final
<b>Coste</b>					
Concesiones	2.181.949,77				2.181.949,77
Aplicaciones informáticas	67.167,63	1.083,00			68.250,63
Anticipos inmovilizaciones	0,00				0,00
	<b>2.249.117,40</b>	<b>1.083,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.250.200,40</b>
<b>Amortización acumulada</b>					
Concesiones	-2.181.949,77				-2.181.949,77
Aplicaciones informáticas	-48.380,45	-11.126,31			-59.506,76
Anticipos inmovilizaciones	0,00				0,00
	<b>-2.230.330,22</b>	<b>-11.126,31</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-2.241.456,53</b>
<b>Correcciones valorativas por deterioro</b>					
Concesiones	0,00				0,00
Aplicaciones informáticas	0,00				0,00
Anticipos inmovilizaciones	0,00				0,00
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>18.787,18</b>	<b>-10.043,31</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.743,87</b>

No se ha producido ninguna circunstancia que haya supuesto una incidencia significativa en el ejercicio presente o a ejercicios futuros que afecten a valores residuales, vidas útiles o métodos de amortización.

La sociedad no ha realizado correcciones valorativas de los bienes de inmovilizado intangible.

No existen inmovilizados intangibles cuya vida útil se haya considerado como indefinida

**6. Inmovilizado material.**

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación adjunto es el siguiente:

### EJERCICIO 2018

	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas y reversión correcciones valorativas	Traspasos	Saldo final
<b>Coste</b>					
Construcciones	501.028,97				501.028,97
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	777.635,35	19.734,88			797.370,23
	1.278.664,32	19.734,88	0,00	0,00	1.298.399,20
<b>Amortización acumulada</b>					
Construcciones	-191.081,86	-10.030,24	-11.020,68		-190.091,42
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	-563.792,01	-47.718,31			-611.510,32
	-754.873,87	-57.748,55	-11.020,68	0,00	-801.601,74
<b>Correcciones valorativas por deterioro</b>					
Construcciones	0,00				0,00
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	0,00				0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Valor neto contable</b>	<b>523.790,45</b>	<b>-38.013,67</b>	<b>-11.020,68</b>	<b>0,00</b>	<b>496.797,46</b>

### EJERCICIO 2017

	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas y reversión correcciones valorativas	Traspasos	Saldo final
<b>Coste</b>					
Construcciones	501.028,97				501.028,97
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	774.618,87	3.016,48			777.635,35
	1.275.647,84	3.016,48	0,00	0,00	1.278.664,32
<b>Amortización acumulada</b>					
Construcciones	-170.030,94	-21.050,92			-191.081,86
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	-528.045,93	-35.746,08			-563.792,01
	-698.076,87	-56.797,00	0,00	0,00	-754.873,87
<b>Correcciones valorativas por deterioro</b>					
Construcciones	0,00				0,00
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	0,00				0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Valor neto contable</b>	<b>577.570,97</b>	<b>-53.780,52</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>523.790,45</b>

No se han realizado ninguna corrección valorativa de los bienes de inmovilizado.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. La administración revisa anualmente, o cuando alguna circunstancia lo hace necesario, las coberturas y los riesgos cubiertos y se acuerdan los importes que razonablemente se deben cubrir para el año siguiente.

## 7. Inversiones inmobiliarias.

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

### EJERCICIO 2018

	Saldo inicial	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo final
<b>Coste</b>					
Terrenos	1.674.359,41				1.674.359,41
Construcciones	27.146.636,37	548.540,65	946.555,95		26.748.621,07
	28.820.995,78	548.540,65	946.555,95	0,00	28.422.980,48
<b>Amortización acumulada</b>					
Construcciones	-7.484.160,17	-566.784,76	-91.568,83		-7.959.376,10
	-7.484.160,17	-566.784,76	-91.568,83	0,00	-7.959.376,10
<b>Correcciones valorativas por deterioro</b>					
Terrenos	0,00				0,00
Construcciones	-605.453,57	-17.590,92	-52.339,86		-570.704,63
	-605.453,57	-17.590,92	-52.339,86	0,00	-570.704,63
<b>Valor neto contable</b>	<b>20.731.382,04</b>	<b>-35.835,03</b>	<b>802.647,26</b>	<b>0,00</b>	<b>19.892.899,75</b>

### EJERCICIO 2017

	Saldo inicial	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo final
<b>Coste</b>					
Terrenos	1.674.359,41				1.674.359,41
Construcciones	27.335.766,25	1.994.740,79	2.183.870,67		27.146.636,37
	29.010.125,66	1.994.740,79	2.183.870,67	0,00	28.820.995,78
<b>Amortización acumulada</b>					
Construcciones	-6.975.859,85	-554.576,96	-46.276,64		-7.484.160,17
	-6.975.859,85	-554.576,96	-46.276,64	0,00	-7.484.160,17
<b>Correcciones valorativas por deterioro</b>					
Terrenos	0,00				0,00
Construcciones	-512.676,62	-99.511,25	-6.734,30		-605.453,57
	-512.676,62	-99.511,25	-6.734,30	0,00	-605.453,57
<b>Valor neto contable</b>	<b>21.521.589,19</b>	<b>1.340.652,58</b>	<b>2.130.859,73</b>	<b>0,00</b>	<b>20.731.382,04</b>

Las altas en este ejercicio se deben a la reclasificación como inversiones inmobiliarias de las plazas de garaje y locales arrendados que se encontraban en existencias.

Las bajas en este ejercicio se deben a las cancelaciones de contratos de alquiler por parte de los inquilinos pasando las mismas de nuevo a existencias por estar disponibles para la venta, y mayoritariamente a la venta de inmuebles al ejercer los inquilinos la opción a compra.

El detalle de movimientos durante el ejercicio anterior en este epígrafe fue el siguiente:

### Arrendamientos operativos

Las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros, distinguiéndose el alquiler de VPO, el alquiler de aparcamientos con barrera y el alquiler de locales y plazas de garaje con opción o no a compra en promociones de venta, todos a través de arrendamientos operativos. Los contratos de arrendamiento de viviendas de VPO tienen una duración de 5 años, no habiendo cuotas contingentes significativas.

Los ingresos provenientes de los contratos de alquiler correspondientes a VPO han ascendido a 1.047.673,15 euros, los correspondientes a aparcamientos con barrera a 193.118,52 euros y los correspondientes a locales y plazas de garaje en alquiler a 251.696,75 euros.

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos se corresponden con su amortización anual por 545.163,66 de euros.

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables al cierre de los dos últimos ejercicios son los siguientes:

	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Hasta un año	1.492.488,42	1.481.326,05
Entre uno y cinco años	7.587.592,37	7.586.771,34
Más de cinco años		

### 8. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar.

La información de los arrendamientos operativos en los que la Sociedad es arrendataria es la siguiente:

<b>Arrendamientos operativos: Información del arrendatario</b>	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Importe de los pagos futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables		
_ Hasta un año	4.744,52	5.866,20
_ Entre uno y cinco años	5.199,50	6.528,86
_ Más de cinco años		
Pagos mínimos por arrendamiento reconocidos como gastos del periodo		

## 9. Instrumentos financieros

### 9.1 Información sobre la relevancia de los instrumentos financieros en la situación financiera y los resultados de la empresa

#### a) Categorías de activos financieros y pasivos financieros

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros y pasivos financieros señalados en la norma de registro y valoración novena, de acuerdo con la siguiente estructura.

#### a.1) Activos financieros, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la Sociedad a largo plazo, clasificados por categorías es la siguiente:

#### EJERCICIO 2018

		CLASES			
		Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos Derivados Otros	TOTAL
<b>CATEGORÍAS</b>	Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:				0,00
	— Mantenedos para negociar				0,00
	— Otros				0,00
	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento				0,00
	Préstamos y partidas a cobrar			182.671,25	182.671,25
	Activos disponibles para la venta, del cual:				0,00
	— Valorados a valor razonable				0,00
	— Valorados a coste				0,00
	Derivados de cobertura				0,00
	<b>TOTAL</b>	0,00	0,00	182.671,25	182.671,25

### EJERCICIO 2017

CATEGORÍAS	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos		TOTAL
			Derivados	Otros	
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:					0,00
— Mantenidos para negociar					0,00
— Otros					0,00
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento					0,00
Préstamos y partidas a cobrar			306.045,98		306.045,98
Activos disponibles para la venta, del cual:					0,00
— Valorados a valor razonable					0,00
— Valorados a coste					0,00
Derivados de cobertura					0,00
<b>TOTAL</b>	0,00	0,00	306.045,98		306.045,98

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la sociedad a corto plazo, sin considerar el efectivo y otros activos equivalente, clasificados por categorías, es la que se muestra a continuación:

### EJERCICIO 2018

CATEGORÍAS	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	CLASES		TOTAL
			Créditos Derivados	Otros	
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:					0,00
— Mantenidos para negociar					0,00
— Otros					0,00
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento			5.750.387,96		5.750.387,96
Préstamos y partidas a cobrar			246.525,07		246.525,07
Activos disponibles para la venta, del cual:					0,00
— Valorados a valor razonable					0,00
— Valorados a coste					0,00
Derivados de cobertura					0,00
<b>TOTAL</b>	0,00	0,00	5.996.913,03		5.996.913,03

**EJERCICIO 2017**

CATEGORÍAS	CLASES			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos Derivados Otros	TOTAL
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:				0,00
— Mantenidos para negociar				0,00
— Otros				0,00
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento			5.753.480,39	5.753.480,39
Préstamos y partidas a cobrar			401.490,30	401.490,30
Activos disponibles para la venta, del cual:				0,00
— Valorados a valor razonable				0,00
— Valorados a coste				0,00
Derivados de cobertura				0,00
<b>TOTAL</b>	0,00	0,00	6.154.970,69	6.154.970,69

**a.2) Pasivos financieros.**

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la sociedad a largo plazo, clasificados por categorías son:

**EJERCICIO 2018**

CATEGORÍAS	CLASES			
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	TOTAL
Débitos y partidas a pagar	4.661.028,60		135.245,58	4.796.274,18
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:				0,00
— Mantenidos para negociar				0,00
— Otros				0,00
Derivados de cobertura				0,00
<b>TOTAL</b>	4.661.028,60	0	135.245,58	4.796.274,18

**EJERCICIO 2017**

CATEGORÍAS	CLASES			
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	TOTAL
Débitos y partidas a pagar	5.430.934,15		133.609,61	5.564.543,76
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:				0,00
— Mantenidos para negociar				0,00
— Otros				0,00
Derivados de cobertura				0,00
<b>TOTAL</b>	5.430.934,15	0	133.609,61	5.564.543,76

La información de los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a corto plazo, clasificados por categorías al cierre del ejercicio es:

### EJERCICIO 2018

CATEGORÍAS	CLASES			
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	TOTAL
Débitos y partidas a pagar	766.755,75		1.800.643,82	2.567.399,57
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:				0,00
— Mantenidos para negociar				0,00
— Otros				0,00
Derivados de cobertura				0,00
<b>TOTAL</b>	<b>766.755,75</b>	<b>0,00</b>	<b>1.800.643,82</b>	<b>2.567.399,57</b>

### EJERCICIO 2017

CATEGORÍAS	CLASES			
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	TOTAL
Débitos y partidas a pagar	814.165,60		2.591.787,11	3.405.952,71
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:				0,00
— Mantenidos para negociar				0,00
— Otros				0,00
Derivados de cobertura				0,00
<b>TOTAL</b>	<b>814.165,60</b>	<b>0,00</b>	<b>2.591.787,11</b>	<b>3.405.952,71</b>

#### b) Clasificación por vencimientos

Las clasificaciones por vencimiento de los activos financieros de la Sociedad, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

**EJERCICIO 2018**

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Créditos a empresas							0,00
Valores representativos de deuda							0,00
Derivados							0,00
Otros activos financieros							0,00
Otras inversiones							0,00
<b>Inversiones financieras</b>	<b>5.750.387,96</b>	<b>79.908,35</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.830.296,31</b>
Créditos a terceros							0,00
Valores representativos de deuda							0,00
Derivados							0,00
Otros activos financieros	5.750.387,96	79.908,35					5.830.296,31
Otras inversiones							0,00
<b>Deudas comerciales no corrientes</b>							<b>0,00</b>
<b>Anticipos a proveedores</b>							<b>0,00</b>
<b>Deud. comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>246.525,07</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>246.525,07</b>
Clientes por ventas y prestación de servicios	504,02						504,02
Clientes, empresas del grupo y asociadas	189.355,46						189.355,46
Deudores varios	15.918,68						15.918,68
Personal	18.587,18						18.587,18
Otros créditos con las Admon Públicas	22.159,73						22.159,73
<b>TOTAL</b>	<b>5.996.913,03</b>	<b>79.908,35</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.076.821,38</b>

**EJERCICIO 2017**

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Créditos a empresas							0,00
Valores representativos de deuda							0,00
Derivados							0,00
Otros activos financieros							0,00
Otras inversiones							0,00
<b>Inversiones financieras</b>	<b>5.753.480,39</b>	<b>205.762,51</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.959.242,90</b>
Créditos a terceros							0,00
Valores representativos de deuda							0,00
Derivados							0,00
Otros activos financieros	5.753.480,39	205.762,51					5.959.242,90
Otras inversiones							0,00
<b>Deudas comerciales no corrientes</b>							<b>0,00</b>
<b>Anticipos a proveedores</b>							<b>0,00</b>
<b>Deud. comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>401.490,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>401.490,30</b>
Clientes por ventas y prestación de servicios	8.944,35						8.944,35
Clientes, empresas del grupo y asociadas	95.329,01						95.329,01
Deudores varios	242.918,18						242.918,18
Personal	9.941,18						9.941,18
Otros créditos con las Admon Públicas	44.357,58						44.357,58
<b>TOTAL</b>	<b>6.154.970,69</b>	<b>205.762,51</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.360.733,20</b>

Las clasificaciones por vencimiento de los pasivos financieros de la Sociedad, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

### EJERCICIO 2018

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
<b>Deudas</b>	<b>843.324,38</b>	<b>774.423,31</b>	<b>782.167,54</b>	<b>789.989,22</b>	<b>797.889,11</b>	<b>1.651.805,00</b>	<b>5.639.598,56</b>
Obligac. y otros valores negociables							0,00
Deudas con entidades de crédito	766.755,75	774.423,31	782.167,54	789.989,22	797.889,11	1.516.559,42	5.427.784,35
Acreedores por arrendam. financiero							0,00
Derivados							0,00
Otros pasivos financieros	76.568,63					135.245,58	211.814,21
<b>Deudas con emp.grupo y asociadas</b>							<b>0,00</b>
<b>Acreedores comerc no corrientes</b>							<b>0,00</b>
<b>Acreed. Comerc. y otras ctas a pagar</b>	<b>1.724.075,19</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.724.075,19</b>
Proveedores							0,00
Proveed., empr. del grupo y asociadas	245.961,70						245.961,70
Acreedores varios	1.330.666,85						1.330.666,85
Personal							0,00
Otras deudas con las Admon Públicas	85.189,73						85.189,73
Anticipos de clientes	62.256,91		0,00				62.256,91
<b>Deuda con características especiales</b>							<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.567.399,57</b>	<b>774.423,31</b>	<b>782.167,54</b>	<b>789.989,22</b>	<b>797.889,11</b>	<b>1.651.805,00</b>	<b>7.363.673,75</b>

### EJERCICIO 2017

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
<b>Deudas</b>	<b>897.261,47</b>	<b>745.834,50</b>	<b>753.292,85</b>	<b>760.825,78</b>	<b>768.434,04</b>	<b>2.536.156,59</b>	<b>6.461.805,23</b>
Obligac. y otros valores negociables							0,00
Deudas con entidades de crédito	814.165,60	745.834,50	753.292,85	760.825,78	768.434,04	2.402.546,98	6.245.099,75
Acreedores por arrendam. financiero							0,00
Derivados							0,00
Otros pasivos financieros	83.095,87					133.609,61	216.705,48
<b>Deudas con emp.grupo y asociadas</b>	<b>752,29</b>						<b>752,29</b>
<b>Acreedores comerc no corrientes</b>							<b>0,00</b>
<b>Acreed. Comerc. y otras ctas a pagar</b>	<b>2.507.938,95</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.507.938,95</b>
Proveedores							0,00
Proveed., empr. del grupo y asociadas	406.018,52						406.018,52
Acreedores varios	1.891.287,65						1.891.287,65
Personal							0,00
Otras deudas con las Admon Públicas	138.815,87						138.815,87
Anticipos de clientes	71.816,91		0,00				71.816,91
<b>Deuda con características especiales</b>							<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3.405.952,71</b>	<b>745.834,50</b>	<b>753.292,85</b>	<b>760.825,78</b>	<b>768.434,04</b>	<b>2.536.156,59</b>	<b>8.970.496,47</b>

## 9.2 Otra información

### a) Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

El Ayuntamiento de Leganés es titular del 100 por 100 de las acciones de la sociedad.

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

La sociedad tiene establecida la política de no realizar inversiones en instrumentos financieros con riesgo.

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

#### 9.3.1. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

La exposición máxima al riesgo de crédito al cierre de los dos últimos ejercicios es la siguiente:

	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Inversiones financieras a largo plazo	79.908,35	205.762,51
Existencias	8.090.945,67	8.587.474,01
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	246.525,07	401.490,30
Inversiones financieras a corto plazo	5.750.387,96	5.753.480,39
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.134.880,74	6.096.921,42

Para gestionar el riesgo de crédito la Sociedad distingue entre los activos financieros originados por las actividades operativas y por las actividades de inversión.

### 9.3.2. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por tipo de cambio, no existiendo exposición significativa al riesgo de interés, al realizarse las inversiones a corto plazo.

#### Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio se produce por la posible pérdida causada por la aplicación del cambio del euro a fin de ejercicio sobre las cuentas a cobrar y pagar.

No existe exposición de la entidad a este tipo de riesgo.

### 9.3.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias.

Los importes y porcentajes existentes al cierre son los siguientes:

	2018		2017	
	Importe	%	Importe	%
<b>Activos corrientes</b>	<b>18.222.739,44</b>	<b>100,00</b>	<b>20.839.366,12</b>	<b>100,00</b>
Existencias	8.090.945,67	44,40	8.587.474,01	41,20
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	246.525,07	1,35	401.490,30	1,93
Inversiones financieras a corto plazo	5.750.387,96	31,56	5.753.480,39	27,61
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.134.880,74	22,69	6.096.921,42	29,26

	2018		2017	
	Importe	%	Importe	%
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>2.589.319,46</b>	<b>100,00</b>	<b>7.061.899,21</b>	<b>100,00</b>
Provisiones a corto plazo	21.919,89	0,85	3.655.946,50	51,77
Deudas a corto plazo	843.324,38	32,57	897.261,47	12,71
Deudas a corto plazo empresas grupo		0,00	752,29	0,01
Acreedores comer. y otras cuentas a pagar	1.724.075,19	66,58	2.507.938,95	35,51

#### 9.4 Fondos propios

El capital social asciende a 10.720.393 euros nominales y tiene la composición siguiente:

Acciones				Euros		
Clases	Número	Valor Nominal	Total	Desembolsos no exigidos	Fecha de exigibilidad	Capital desembolsado
Series						
UNICA	Del 1 al 10.720.393	1 €	10.720.393,00 €			10.720.393,00 €

El titular del 100 por 100 de las mismas es el Ayuntamiento de Leganés

#### *Reserva Legal*

El 10% de los Beneficios debe destinarse a la constitución de la Reserva Legal, hasta que dicha reserva alcance el 20% del Capital Social. El único destino posible de la Reserva Legal es la compensación de pérdidas o la ampliación de Capital por la parte que exceda del 10% del Capital ya aumentado.

De acuerdo con la Ley de Sociedades Anónimas, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.



#### 10. Existencias

La composición de las existencias al cierre es la siguiente:

	2018	2017
Terrenos y solares		
Obra en curso de construcción de ciclo corto		
Obra en curso de construcción de ciclo largo		
Edificios construidos	8.075.357,01	8.584.139,11
Anticipos a proveedores	15.588,66	3.334,90
<b>Total</b>	<b>8.090.945,67</b>	<b>8.587.474,01</b>

<b>EXISTENCIAS</b>	<b>Saldo a 31/12/2017</b>	<b>Variaciones</b>	<b>Saldo a 31/12/2018</b>
Existencias AP. AVDA FRANCIA	6.818,11	0,00	6.818,11
Existencias APARC MIGUEL DE UNA	10.940,27	0,00	10.940,27
Existencias 87 VPP ARROYO CULEBRO	103.103,01	-6.873,54	96.229,47
Existencias 45 VPP ARROYO CULEBRO	14.440,37	-7.220,18	7.220,19
Existencias 110 VPP PR4 PERI4	34.386,00	8.596,50	42.982,50
Existencias 55 VPP PR3.2 PERI4	10.326,90	0,00	10.326,90
Existencias LA FORTUNA	250.486,10	8.315,76	258.801,86
Existencias 24PP6 SOLAGUA	580.354,84	-28.309,94	552.044,90
Existencias 25PP6 SOLAGUA	10.996,18	-0,40	10.995,78
Existencias 8PP8 VEREDA ESTUDIA	328.487,54	0,00	328.487,54
Existencias 9PP8 VEREDA ESTUDIA	159.554,60	-11.494,31	148.060,29
Existencias 19PP6 SOLAGUA	761.341,61	-76.134,26	685.207,35
Existencias 20PP6 SOLAGUA	624.102,35	-124.541,15	499.561,20
Existencias 21PP6 SOLAGUA	636.913,00	-11.717,09	625.195,91
Existencias 6PP1 SAN NICASIO	204.049,94	-8.954,45	195.095,49
Existencias 8PP1 SAN NICASIO	623.275,72	-23.091,06	600.184,66
Existencias 15PP1 SAN NICASIO	734.642,46	-28.736,48	705.905,98
Existencias 15PP5 POZA DEL AGUA	52.303,48	-26.151,74	26.151,74
Existencias 16PP5 POZA DEL AGUA	116.631,35	-38.677,23	77.954,12
Existencias 17PP5 POZA DEL AGUA	57.865,09	-28.932,54	28.932,55
Existencias 18PP5 POZA DEL AGUA	343.385,87	-127.245,89	216.139,98
Existencias 19PP5 POZA DEL AGUA	87.529,17	0,00	87.529,17
Existencias 22PP5 POZA DEL AGUA	80.849,88	-17.966,54	62.883,34
Existencias Blq A PLAZA MAYOR	324.595,05	0,00	324.595,05
Existencias BLQ B PLAZA MAYOR	854.197,50	0,00	854.197,50
Existencias BLQ C PLAZA MAYOR	2.306.334,33	0,00	2.306.334,33
Anticipos a proveedores	3.334,90	12.253,76	15.588,66
Deterioro Prod. Terminados	-733.771,61	40.352,44	-693.419,17
<b>PRODUCTOS TERMINADOS</b>	<b>8.587.474,01</b>	<b>-496.528,34</b>	<b>8.090.945,67</b>

En cada ejercicio la sociedad dota provisión por deterioro de valor de las existencias en aquellas promociones cuyas plazas de garaje y/o locales tenían una valoración superior al precio de venta actualizado, según tasaciones emitidas.



## 11. Situación fiscal

### 11.1 Saldos con Administraciones Públicas

La composición de los saldos con Administraciones Públicas es:

	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
<b>Deudor</b>		
Hacienda Pública, deudor por IVA	20.650,59	41.646,09
Hacienda Pública, deudor por IS	1.509,14	
<b>Acreedor</b>		
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	28.509,17	29.400,50
Organismos de la Seguridad Social	26.687,57	50.643,11
Hacienda Pública, otros	29.992,99	58.772,26

### 11.2 Impuestos sobre beneficios

Existen correcciones al resultado contable en la liquidación del impuesto de sociedades como consecuencia de la diferencias entre los criterios contables y fiscales en la imputación de las subvenciones recibidas para la promoción de viviendas en alquiler.

#### EJERCICIO 2018

	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		Reservas		Total
	Aumentos (A)	Disminuciones (D)	A	D	A	D	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	48.226,84						
Impuesto sobre sociedades							
Diferencias permanentes							
Diferencias temporarias:							
_ con origen en el ejercicio							
_ con origen en ejercicios anteriores		186.317,67					
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores							
Base imponible (resultado fiscal)			-138.090,83				



Desglose del gasto / ingreso por impuesto sobre beneficios en el ejercicio 2018:

1. Impuesto corriente	2. Variación de impuesto diferido				3. TOTAL (1+2)
	a) Variación del impuesto diferido de activo			b) Variación del impuesto diferido de pasivo	
	Diferencias temporarias	Crédito impositivo por bases imponibles negativas	Otros créditos	Diferencias temporarias	
<b>Imputación a pérdidas y ganancias, de la cual:</b>					
_ A operaciones continuadas	0,00				0,00
_ A operaciones interrumpidas					
<b>Imputación a patrimonio neto, de la cual:</b>					
_ Por valoración de instrumentos financieros					
_ Por coberturas de flujos de efectivo					
_ Por subvenciones, donaciones y legados recibidos					
_ Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes					
_ Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta					
_ Por diferencias de conversión					
_ Por reservas					

**EJERCICIO 2017**

	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		Reservas		Total
	Aumentos (A)	Disminuciones (D)	A	D	A	D	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	378.461,90						
Impuesto sobre sociedades							
Diferencias permanentes							
Diferencias temporarias:							
_ con origen en el ejercicio							
_ con origen en ejercicios anteriores		186.317,67					
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores							
Base imponible (resultado fiscal)			192.144,23				

Desglose del gasto / ingreso por impuesto sobre beneficios en el ejercicio 2017:

	2. Variación de impuesto diferido				3. TOTAL (1+2)	
	1. Impuesto corriente	a) Variación del impuesto diferido de activo				b) Variación del impuesto diferido de pasivo
		Diferencias temporarias	Credito impositivo por bases imponibles negativas	Otros créditos		Diferencias temporarias
<b>Imputación a pérdidas y ganancias, de la cual:</b>						
_ A operaciones continuadas	74.592,15				74.592,15	
_ A operaciones interrumpidas						
<b>Imputación a patrimonio neto, de la cual:</b>						
_ Por valoración de instrumentos financieros						
_ Por coberturas de flujos de efectivo						
_ Por subvenciones, donaciones y legados recibidos						
_ Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes						
_ Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta						
_ Por diferencias de conversión						
_ Por reservas						

La sociedad disfruta de un 99 % de bonificación en la cuota íntegra del impuesto en la mayoría de las actividades que realiza.

Los ejercicios abiertos a inspección comprenden los cuatro últimos ejercicios. Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las autoridades fiscales y, con independencia de que la legislación fiscal es susceptible a interpretaciones. Los Administradores estiman que cualquier pasivo fiscal adicional que pudiera ponerse de manifiesto, como consecuencia de una eventual inspección, no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

## 12. Ingresos y Gastos

El detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

Detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
1. Consumo de mercaderías	133.413,62	4.457.062,84
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:		
- nacionales		
- adquisiciones intracomunitarias		
- importaciones		
b) Variación de existencias	133.413,62	4.457.062,84
2. Consumo de materias primas y otras materias consumibles		
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:		
- nacionales	766.765,42	1.084.487,03
- adquisiciones intracomunitarias	766.765,42	1.084.487,03
- importaciones		
b) Variación de existencias		
3. Cargas sociales:	266.920,89	277.825,09
a) Seguridad Social a cargo de la empresa	244.002,79	254.129,99
b) Aportaciones y dotaciones para pensiones		
c) Otras cargas sociales	22.918,10	23.695,10
4. Venta de bienes y prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios y servicios		
5. Resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en "otros resultados"		
6. Gastos asociados a una reestructuración:		
a) Gastos de personal		
b) Otros gastos de explotación		
c) Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		
d) Otros resultados asociados a la reestructuración		

### 13. Provisiones y contingencias

El análisis del movimiento de cada partida del balance en el ejercicio 2018 es el siguiente:

#### EJERCICIO 2018

Estado de movimientos de las provisiones	Provisiones por reestructuración	Otras provisiones a largo plazo	Provisiones a corto plazo	TOTAL
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO		1.094.604,72	3.655.946,50	4.750.551,22
Dotaciones		1.277.661,84		1.277.661,84
Aplicaciones		-377.232,54	-2.888.338,71	-3.265.571,25
Otros ajustes realizados (combinaciones de negocios, etc.), de los cuales:				0,00
Combinaciones de negocios				0,00
Variaciones por cambios de valoración (incluidas modificaciones en el tipo de descuento)				0,00
Excesos				0,00
Traspasos de plazo		745.687,90	-745.687,90	0,00
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO		2.740.721,92	21.919,89	2.762.641,81

Se han ajustado las provisiones a corto y largo plazo existentes para su adecuación a las posibles contingencias actuales de la empresa.

Se han tenido en cuenta la información facilitada por los abogados contratados por la Sociedad para el seguimiento de estos asuntos.

### EJERCICIO 2017

<b>Estado de movimientos de las provisiones</b>	Provisiones por reestructuración	Otras provisiones a largo plazo	Provisiones a corto plazo	TOTAL
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO		840.751,21	3.655.946,50	4.496.697,71
Dotaciones		905.372,23		905.372,23
Aplicaciones		-651.518,72		-651.518,72
Otros ajustes realizados (combinaciones de negocios, etc.), de los cuales:				0,00
Combinaciones de negocios				0,00
Variaciones por cambios de valoración (incluidas modificaciones en el tipo de descuento)				0,00
Excesos				0,00
Trasposos de largo a corto plazo				0,00
<b>SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO</b>		<b>1.094.604,72</b>	<b>3.655.946,50</b>	<b>4.750.551,22</b>

#### 14. Información sobre medio ambiente

Dada la actividad a la que se dedica la sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria respecto a información de cuestiones medioambientales.

## 15. Subvenciones, donaciones y legados

El importe y características de las subvenciones, donaciones y legados recibidos que aparecen en el balance, así como los imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias se desglosan en el siguiente cuadro:

<b>Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>	<b>Ejercicio 2018</b>	<b>Ejercicio 2017</b>
- Que aparecen en el patrimonio neto del balance	2.232.122,73	2.428.044,39
- Imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias	127.908,58	1.050.921,00

El análisis del movimiento del contenido de la subagrupación correspondiente del balance, indicando el saldo inicial y final así como los aumentos y disminuciones se desglosa en el siguiente cuadro:

<b>Subvenciones, donaciones y legados recogidos en el balance socios</b>	<b>Ejercicio 2018</b>	<b>Ejercicio 2017</b>
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO	2.428.044,29	3.546.978,47
(+) Recibidas en el ejercicio		
(+) Conversión de deudas a largo plazo en subvenciones		
(-) Subvenciones traspasadas a resultados del ejercicio	-195.921,56	-1.118.934,18
(-) Importes devueltos		
(+/-) Otros movimientos		
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO	2.232.122,73	2.428.044,29
DEUDAS A LARGO PLAZO TRANSFORMABLES EN SUBVENCIONES		

El saldo de esta cuenta corresponde al importe pendiente de imputar de:

	<b>Ejercicio 2018</b>	<b>Ejercicio 2017</b>
Promociones de vivienda en alquiler	2.093.637,07	2.161.650,15
Cesión de parcelas Plan Parcial 5 Poza del Agua	138.485,66	266.394,24
<b>Total Subvenciones pendientes de imputar</b>	<b>2.232.122,73</b>	<b>2.428.044,39</b>

Las subvenciones para las promociones de vivienda en alquiler fueron entregadas por la Comunidad de Madrid.

Las parcelas del Plan Parcial 5 "Poza del Agua" han sido cedidas por el Ayuntamiento de Leganés.

## 16. Operaciones con partes vinculadas

El importe facturado por la entidad en el ejercicio al Ayuntamiento de Leganés, socio único de la misma, por prestación de servicios asciende a la cantidad de 474.997,24 euros y el saldo deudor al cierre del ejercicio asciende a 189.355,46 euros.

Por otro lado, los saldos acreedores con el Ayuntamiento de Leganés al cierre del ejercicio ascienden a 245.961,70 euros.

La naturaleza de las actividades a desarrollar por la Empresa por encargo del Ayuntamiento está relacionada con su objeto social.

Durante el presente ejercicio los miembros del Consejo de Administración no han percibido importe alguno.

Los Administradores no han informado de ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con la Sociedad, tal y como establece el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital.

## 17. Otra información

Los importes recibidos por el personal de alta dirección de la Sociedad son los siguientes:

Importes recibidos por el personal de alta dirección	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
1. Sueldos, dietas y otras remuneraciones		
2. Obligaciones contraídas en materia de pensiones, de las cuales:		
a) Obligaciones con miembros antiguos de la alta dirección		
b) Obligaciones con miembros actuales de la alta dirección		
3. Primas de seguro de vida, de las cuales:		
a) Primas pagadas a miembros antiguos de la alta dirección		
b) Primas pagadas a miembros actuales de la alta dirección		
4. Indemnizaciones por cese		
5. Pagos basados en instrumentos de patrimonio		
6. Anticipos y créditos concedidos, de los cuales:		
a) Importes devueltos		
b) Obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía		
c) Tipo de interés		

La distribución por sexos al término del ejercicio del personal de la sociedad, desglosado en un número suficiente de categorías y niveles es el siguiente:

<b>Distribución del personal de la sociedad al término del ejercicio, por categorías y sexo</b>						
	<b>Hombres</b>		<b>Mujeres</b>		<b>Total</b>	
	Ejerc. 2018	Ejerc. 2017	Ejerc. 2018	Ejerc. 2017	Ejerc. 2018	Ejerc. 2017
Consejeros	8	8	2	2	10	10
Altos directivos (no consejeros)					0	0
Resto de personal de dirección de las empresas	4	4	2	2	6	6
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	1	1			1	1
Empleados de tipo administrativo	2	2	9	9	11	11
Comerciales, vendedores y similares						0
Resto de personal cualificado	3	3			3	3
Trabajadores no cualificados						
<b>Total personal al término del ejercicio</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>31</b>	<b>31</b>
<b>Total personal al término del ejercicio (sin incluir consejeros)</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>21</b>	<b>21</b>

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, expresado por categorías es el siguiente:

<b>Empleo medio del ejercicio</b>		
	<b>Total</b>	
	Ejerc. 2018	Ejerc. 2017
Consejeros	10	10,42
Altos directivos (no consejeros)		
Resto de personal de dirección de las empresas	6	6
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	1	1
Empleados de tipo administrativo	11	11
Comerciales, vendedores y similares		
Resto de personal cualificado	3	3
Trabajadores no cualificados		
<b>Total personal medio del ejercicio</b>	<b>31</b>	<b>31,42</b>
<b>Total personal medio del ejercicio (sin incluir consejeros)</b>	<b>21</b>	<b>21</b>

Con fecha 12 de junio de 2017 se presentó demanda de nulidad de la Junta de EMSULE, S.A. celebrada el 5 de mayo de 2017, así como de los acuerdos en ella adoptados, por no haber publicado el complemento de convocatoria solicitado por un conjunto de concejales del Ayuntamiento de Leganés. Se denuncia, en esencia, la infracción del art. 172 de la Ley de Sociedades de Capital.

Notificada la demanda, EMSULE, S.A. presentó, con fecha 8 de noviembre de 2017, escrito solicitando la desestimación íntegra de la demanda con expresa condena en

costas. A fecha de la formulación de las cuentas anuales no se ha celebrado la audiencia previa.

Los honorarios correspondientes a la auditoría de cuentas anuales del ejercicio 2018 ascienden a 5.616,00 euros.

## 18. Información segmentada

---

La distribución de la cifra de negocios de la Sociedad por categoría de actividades se detalla en el siguiente cuadro:

Descripción de la actividad	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Venta de inmuebles	245.767,93	6.640.993,40
Alquileres inmuebles	1.492.488,42	1.474.763,25
Prestaciones de servicios		
Prestaciones de servicios Ayuntamiento Leganés	474.997,24	338.199,90
<b>TOTAL</b>	<b>2.213.253,59</b>	<b>8.453.956,55</b>

El importe de la cifra de negocios de la Sociedad corresponde en su totalidad a territorio nacional.



auditorco

## 19. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

---

	2018
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	4,94
Ratio de operaciones pagadas	4,22
Ratio de operaciones pendientes de pago	14,52
	Importe (euros)
Total pagos realizados	2.634.682,24
Total pagos pendientes	195.982,06

## 20. Hechos posteriores al cierre.

---

A la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales no se han producido hechos significativos posteriores al cierre del ejercicio.

## Informe de Gestión Ejercicio 2018

## VI. INFORME DE GESTIÓN

El ejercicio 2018 ha supuesto un ejercicio de continuidad de las actividades que desarrolla EMSULE no iniciándose ninguna nueva.

En la actividad de viviendas de venta se ha finalizado la comercialización de la vivienda de las seis promociones en La Poza del Agua-PP5 que quedó pendiente de vender a 31/12/17. 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.

Se ha entregado la vivienda de las promociones de venta, no quedando por comercializar ninguna. Una vez finalizada esta comercialización, 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 alquiler 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. Este ejercicio ha sido un año de consolidación del sector inmobiliario y se estima que el próximo se mantenga la tendencia.

La sociedad no tiene acciones propias en autocartera.

auditor  
SOLICITUD



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	2018						
Naves	62,50	67,65	67,65	67,65	50.00	50.00	52,94	52,94	52.94						
Oficinas	93,33	93,33	93,33	93,33	75.00	75.00	42,10	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 31/12/18 son:

CONCEPTO	REGIMEN	DESTINO	UBICACIÓN	NÚMERO	SITUACIÓN
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
		<b>TOTAL</b>		<b>3588</b>	

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.

En el ejercicio 2018 se han escriturado 1 vivienda de las seis promociones del Plan Parcial Nº 5 - Poza del Agua cuya ejecución finalizó en el ejercicio 2012, no quedando pendiente de comercializar ninguna vivienda.

#### VI.4 LOCALES COMERCIALES

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

Situación	Nº Locales	M <sup>2</sup> 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

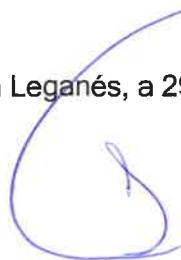
---

**TOTALES**                      **14.885,25 m2**

A 31/12/18 hay firmados 21 contratos de alquiler de locales comerciales, de los cuales 10 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 seis 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 2018 y contienen 52 hojas numeradas incluida ésta.

En Leganés, a 29 de marzo de 2019



D. Santiago Llorente Gutiérrez



D. Pedro Atienza Martín



Dña. Virginia Jiménez Calero



D. Francisco José Muñoz Murillo



Dña. Eva Martínez Borrega



D. Miguel A. Recuenco Checa



audisferco  
auditoría y asesoría

D. Alejandro Martín Illarregui

D. Ángel José Juárez Ortiz



D. Arsenio Rubén Bejarano Ferreras



D. José Manuel Egea Cáceres