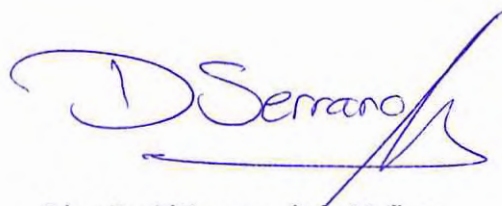


**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL**  
**SR. INTERVENTO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL**

Adjunto acompaño copia del Programa de Actuación, Inversiones y Financiación (PAIF) correspondiente al ejercicio 2019, una vez aprobada la propuesta por el Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el día 3 de octubre de 2018, y sin perjuicio de lo que resulte en cuanto a su posible aprobación definitiva por la Junta General.

En Ciudad Real a 3 de Octubre de 2018

A handwritten signature in blue ink, reading "D Serrano" followed by a stylized flourish.

Fdo.: David Serrano de la Muñoza  
Presidente de EMUSER

**JOSE GONZALEZ-ALBO MORALES, SECRETARIO DE LA  
EMPRESA MUNICIPAL DE URBANISMO Y SERVICIOS DE CIUDAD  
REAL S.L. (EMUSER)**

**C E R T I F I C O :** Que, en la reunión del Consejo de Administración de la entidad, celebrado con fecha **3 de octubre de 2.018**, en la sede social, se adoptó entre otros, el Acuerdo cuyo tenor literal dice lo siguiente :

**PRIMERO.- Aprobar la propuesta del PAIF 2019.**

Se da cuenta del Programa de Actuación, Inversiones y Financiación para el año 2.019, procediéndose a continuación por la Sra. Gerente a explicar las líneas fundamentales de las previsiones que contienen el PAIF y contestando a las preguntas que se le formulan por los Sres. Consejeros.

A continuación, el Sr. Presidente, propone al Consejo lo siguiente:

- 1.- Formular el PAIF de 2.019.
- 2.- Proceder a su remisión a la Junta General de Socios.

Pasada la propuesta a votación, resulta :

VOTOS A FAVOR   5  

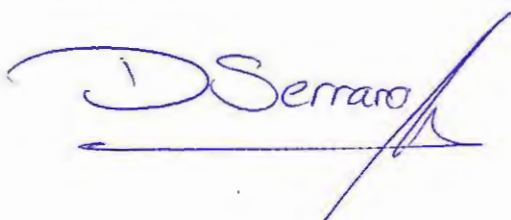
VOTOS EN CONTRA   0  

ABSTENCIONES   1  

Propuesta que es aprobada por MAYORIA.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido el presente, en Ciudad Real a tres de octubre de dos mil dieciocho.

Vº. Bº  
El Presidente



**ACTA DE LA JUNTA GENERAL DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE LA EMUSER S.L., (EMPRESA MUNICIPAL DE SERVICIOS DE CIUDAD REAL) DE 22 DE OCTUBRE DE 2018**

En Ciudad Real, a 22 de octubre de 2018, siendo las 17,00 horas, se reúne en el Salón de Sesiones de la Casa Consistorial del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real, LA JUNTA GENERAL DE LA EMUSER S.L., (EMPRESA MUNICIPAL DE SERVICIOS DE CIUDAD REAL), en sesión extraordinaria, primera convocatoria, bajo la Presidencia del Sr. DON DAVID SERRANO DE LA MUÑOZA, y con la asistencia de los Sres. Concejales, en su calidad de miembros de la Junta General, DOÑA MARIA DEL PILAR ZAMORA BASTANTE, DON NICOLÁS CLAVERO ROMERO, DOÑA MATILDE HINOJOSA SERENA, DON ALBERTO LILLO LÓPEZ SALAZAR, DOÑA MANUELA NIETO MARQUEZ NIETO, DOÑA SARA SUSANA MARTÍNEZ ARCOS, DON JOSÉ LUIS HERRERA JIMÉNEZ, DOÑA NOHEMÍ GÓMEZ PIMPOLLO MORALES, DON MIGUEL ÁNGEL RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, DOÑA MARÍA DEL ROSARIO RONCERO GARCÍA-CARPINTERO, DON PEDRO MARÍA LOZANO CRESPO, DOÑA MARÍA DOLORES MERINO CHACÓN, DON PEDRO ANTONIO MARTÍN CAMACHO, DOÑA MARÍA JOSEFA CRUCES CALDERÓN RODRÍGUEZ DE GUZMÁN, DON JAVIER ENERALDO ROMANO CAMPOS, DOÑA AURORA GALISTEO GAMIZ, DOÑA ANA BEATRIZ SEBASTIÁ GARCÍA, DON MIGUEL ÁNGEL POVEDA BAEZA, DON JORGE FERNÁNDEZ MORALES, DOÑA MARÍA DEL PRADO GALÁN GÓMEZ, DON FRANCISCO JAVIER HEREDIA RODRÍGUEZ, DOÑA MARÍA DE LAS NIEVES PEINADO FERNÁNDEZ-ESPARTERO, DON FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ-BRAVO GARCÍA y DON PEDRO JESÚS FERNÁNDEZ ARÁNGUEZ; del Sr. Secretario General del Pleno D. MIGUEL ANGEL GIMENO ALMENAR, del Sr. Interventor General DON MANUEL RUIZ REDONDO, Y DE LA Sra. Gerente de la EMUSER SL, DOÑA PATRICIA MUÑOZ GALLARDO

Se abre la sesión a la hora antes indicada.

**ORDEN DEL DÍA**

**PRIMERO.- Aprobación de previsión de gastos e ingresos y del Programa de Actuación, Inversiones y Financiación (PAIF) para el ejercicio de 2019**

Queda enterada la Junta General de los antecedentes del presente punto.

Como portavoz del grupo Ciudadanos, el Sr. Fernández-Bravo García, insta a que o se cierre la empresa, o que se le dé un contenido real, pero la situación actual lo único que supone son unos gastos injustificables.

El sr. Fernández Morales, concejal del grupo Ganemos, considera que el gasto de Gerente es más que necesario, además de que la EMUSER es una herramienta que no hay que perder.

El Sr. Rodríguez González, portavoz del grupo popular, recuerda que al principio de ste mandato la EMUSER estaba en liquidación y se quiso reflotar, siguiendo su grupo considerando igual que entonces que lo único que cabe hacer es cerrarla, por lo que anuncia que votarán en contra del PAIF

Sometido el asunto a votación, por 13 votos a favor, y 12 en contra de los miembros del grupo popular (10) del grupo Ciudadanos (1) y del concejal no adscrito, acordó aprobar la siguiente propuesta formulada por el Consejo de Administración en sesión de 26 de octubre de 2017, y en consecuencia toda la documentación a que se refiere:

*"Primero.- Aprobar la propuesta del PAIF 2019.*

*Se da cuenta del Programa de Actuación, Inversiones y Financiación para el año 2019, procediéndose a continuación por la Sra. Gerente a explicar las líneas fundamentales de las previsiones que contienen el PAIF y contestando a las preguntas que se le formulan por los Sres. Consejeros*

*A continuación el Sr. Presidente propone al Consejo lo siguiente :*

- 1.- Formular el PAIF de 2019*
- 2.- Proceder a su remisión a la Junta General de Socios.*

*Pasada la propuesta a votación, resulta :*

VOTOS A FAVOR   5  

VOTOS EN CONTRA   0  

ABSTENCIONES   1  

*Propuesta que es aprobada por MAYORIA"*

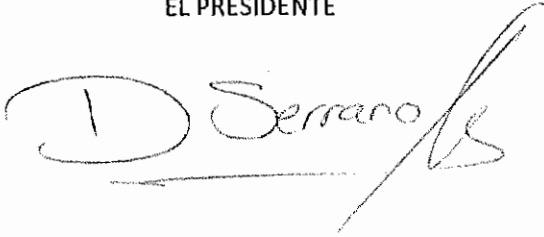
En cuanto a la previsión de pérdidas y ganancias, el texto del documento obra en el expediente de su razón.

**SEGUNDO.- Lectura y aprobación del Acta de la sesión.**

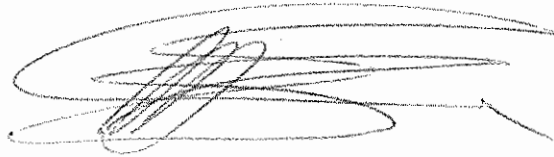
El Sr. Secretario explica el procedimiento a seguir en este asunto.

Sometido el asunto a votación, la Junta General, por unanimidad aprueba el acta de la presente sesión, levantando la sesión la Presidencia a las 17,08 horas.

EL PRESIDENTE

Handwritten signature of the President, appearing to read "D. Serrano".

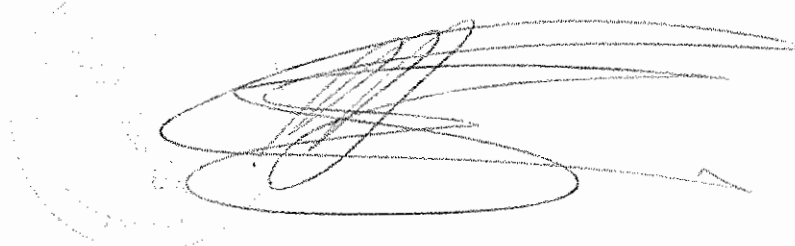
EL SECRETARIO

Handwritten signature of the Secretary, consisting of several overlapping loops and strokes.

## DILIGENCIA.

Para hacer constar que la Junta General de la EMUSER SL, en sesión extraordinaria de 22 de octubre de 2018, en su punto "PRIMERO. APROBACIÓN DE PREVISIÓN DE GASTOS E INGRESOS Y DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN (PAIF) PARA EL EJERCICIO DE 2019", por 13 votos a favor, y 12 en contra de los miembros del grupo popular (10), del grupo Ciudadanos (1) y del Concejal no Adscrito (1), acordó aprobar la propuesta formulada por el Consejo de Administración en sesión de 3 de octubre de 2018, y en consecuencia toda la documentación a que se refieren.

Ciudad Real, 23 de octubre de 2018  
EL SECRETARIO DE LA JUNTA GENERAL

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and horizontal strokes, positioned below the typed name of the Secretary.



**E M U S E R**

**MEMORIA 2018**

**Y**

**PROGRAMA DE ACTUACION, INVERSIONES  
Y FINANCIACION AÑO 2019**

# MEMORIA 2018

## ANTECEDENTES

La Empresa Municipal de Urbanismo Suelo, y Vivienda se constituyó en Ciudad Real el día 6 de Julio de 2005, con el objetivo de proveer de vivienda a las personas jóvenes, con rentas más bajas, etc., siendo su Objeto Social entre otros, gestionar la promoción, gestión, urbanización, construcción y rehabilitación de viviendas, equipamientos y otros inmuebles de cualquier régimen, incluidos los de protección existentes o los que pudieran crearse.

En septiembre de 2014 EMUSVI (Empresa Municipal de Urbanismo, Suelo y Vivienda) fue disuelta por acuerdo adoptado por su Junta General, entrando así en fase de disolución.

En octubre de 2015, la Junta General acuerda la reactivación de la Empresa, y su vuelta a la vida activa. Como consecuencia de lo anterior, quedan cesados los liquidadores de la sociedad.

En la misma Junta también se toma la decisión de modificar el artículo 1 de los Estatutos Sociales en cuanto a la denominación social de la Empresa, que pasa a llamarse Empresa Municipal de Servicios de Ciudad Real, S.L.

## SITUACIÓN ACTUAL

Con fecha 9 de enero de 2017, se contrató a una persona para cubrir el puesto de Gerente de la Empresa. Desde ese momento hasta ahora, se ha desarrollado tanto el trabajo administrativo: facturación y gestión de los alquileres de las oficinas del edificio sede de EMUSER, y de las viviendas de la calle Cantábrico, cumplimiento de obligaciones contables, formales y fiscales de EMUSER, como la gestión tanto del edificio como de las viviendas. Esto ha supuesto la revisión y adaptación de los contratos tanto de suministros (electricidad, datos, telefonía,...) como de servicios (mantenimiento, limpieza, mantenimiento informático,...) del edificio así como de las oficinas de EMUSER situadas en la 4ª planta del mismo.

Una vez normalizada la situación tanto con las empresas asentadas en el edificio, como con los inquilinos de las viviendas propiedad de EMUSER, se gestionan y resuelven las incidencias que van surgiendo en el día a día, en las que EMUSER como propietario tiene responsabilidad, y tiene obligación de tramitar y resolver como en cada caso proceda, sin





dejar de lado las labores administrativas, formales y fiscales, así como de gestión y previsión económica y financiera para poder observar y evaluar la situación de la Empresa en cada momento y tomar las decisiones o realizar la actuaciones que puedan garantizar el servicio que presta.

Entre las funciones de EMUSER también se encuentra realizar el control sobre el cumplimiento de los contratos adjudicados a beneficiarios de concesiones demaniales, como es el caso, del Grupo Andamarc o Gofit.

Todos los ingresos que actualmente tiene EMUSER proceden exclusivamente de la gestión de sus activos.

# PROGRAMA DE ACTUACION INVERSIONES Y FINANCIACION. AÑO 2019.

## ACTIVIDADES AÑO 2018 Y 2019

### OBJETIVOS

Tal y como se ha comentado al inicio, el objetivo primordial de la Empresa Municipal es gestionar de forma eficiente y eficaz su patrimonio, así como prestar los servicios que le puedan ser encomendados con eficacia, eficiencia y ahorro de costes en su gestión.

Como acciones encaminadas a la consecución de estos objetivos, se están realizando gestiones para alquilar y por tanto obtener un rendimiento, de todos los despachos y espacios disponibles que hay en el Edificio Multifuncional, cumpliendo así la finalidad del mismo, como vivero de empresas.

También se están realizando trámites para la enajenación de existencias, como los locales de la calle Cantábrico, así como plazas de garaje y trasteros, que no se encuentran acogidos a ningún régimen de protección oficial, no tienen calificación.

Se ha contratado a especialistas para analizar y valorar la construcción sita en la calle Alonso Céspedes de Guzmán, para que partiendo de datos objetivos, se puedan buscar la forma de poner en valor el edificio, y que se le pueda dar el uso para el que se concibió, pero su calificación como vivienda de precio tasado, hace complicado la posibilidad de sacarlo al mercado. El hecho de que esté construida la estructura, supone un mayor valor contable del edificio, que dadas las escasas posibilidades de enajenación a terceros por su calificación, y en caso de venta a terceros, podría generar una importante pérdida para la Sociedad, que lo adquirió, y así está registrado, por un precio elevado, sumando suelo y construcción, a lo que se debe añadir el coste financiero de la financiación que supuso esta adquisición.

# CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

## COMENTARIOS A LA CUENTA DE RESULTADOS

A continuación vamos a analizar los resultados del año que finaliza y la previsión para el próximo. Son partidas que configuran la cuenta de pérdidas y ganancias, las cuales no necesariamente tienen una relación directa con la tesorería, es decir, hay gastos/ingresos contables que no suponen una salida/entrada de caja, como la amortización de las infraestructuras o la variación de existencias, y pagos que no suponen un gasto, como las inversiones en nuevas infraestructuras, mobiliario o vehículos.

**ESTADO DE PREVISIÓN DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE EMUSER**

	DEBE	2018	2019	HABER	2018	2019
<b>A) GASTOS</b>		<b>-234.823,53</b>	<b>-270.055,15</b>	<b>B) INGRESOS</b>	<b>246.131,76</b>	<b>257.173,45</b>
<b>1. Compras:</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1. Ingresos de explotación:</b>	<b>246.131,76</b>	<b>257.173,45</b>
				Venta viviendas	0,00	0,00
				Venta garajes, trasteros, locales	0,00	0,00
				Otros Ingresos de Explotación	55.000,00	55.000,00
				Ingresos Por Arrendamientos	135.248,73	145.831,20
				Otros Ingresos de Explotación	55.883,03	56.342,25
				Exceso de Provisiones	0,00	0,00
<b>2. Variación de existencias:</b>		<b>724.266,63</b>	<b>0,00</b>			
Variación de existencias de mercaderías		724.266,63	0,00			
<b>3. Gastos de personal:</b>		<b>-65.344,00</b>	<b>-58.380,08</b>			
Sueldos y salarios		-39.959,96	-39.959,96			
Seguridad social a cargo de la empresa		-14.640,12	-14.640,12			
Indemnizaciones y Otros Gastos		-10.703,92	-3.720,00			
<b>4. Otros gastos de explotación:</b>		<b>-693.746,16</b>	<b>-211.695,07</b>			
Arrendamientos y cánones		0,00	0,00			
Reparaciones y Conservación		-22.470,49	-17.243,74			
Servicios de profesionales independientes		-19.888,72	-11.100,00			
Primas de seguros		-7.487,43	-7.712,05			
Servicios bancarios y similares		-1.412,60	-1.276,32			
Publicidad, propaganda y Relaciones Públicas						
Suministros		-29.572,27	-30.459,44			
Otros servicios		-42.519,27	-38.597,30			
Otros Tributos y Tasas		-46.735,01	-42.297,41			
Pérdidas Cancelación Contratos AOC		-697.023,98	0,00			
Amortizaciones		-62.602,08	-62.602,08			
Otros Resustados		-3.634,13	-2.405,73			
<b>I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>11.308,23</b>		<b>I. PERDIDAS DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>-12.881,71</b>
<b>II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>				<b>II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>	<b>3.810,70</b>	<b>17.440,56</b>
<b>5. Gastos financieros y gastos asimilados:</b>		<b>-38.237,29</b>	<b>-38.199,85</b>	<b>2. Ingresos financieros</b>	<b>42.047,99</b>	<b>55.640,41</b>
Intereses y Amortización de deudas a largo plazo		-38.237,29	-38.199,85	Ingresos de Créditos		
				Otros Ingresos Financieros	42.047,99	55.640,41
<b>III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>		<b>15.118,93</b>	<b>4.558,65</b>	<b>III. PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>0,00</b>	
<b>6. Gastos Extraordinarios</b>						
Gastos Extraordinarios						
<b>V. BENEFICIOS/PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>15.118,93</b>	<b>4.558,65</b>			

La numeración de los comentarios está relacionada con la numeración de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias.

(1) Variación de existencias. Se trata de la entrada en balance como existencias de la vivienda que ha quedado vacía por la renuncia del inquilino a su contrato de alquiler con opción a compra, al coste al que estaba valorada en el momento de la celebración del contrato. También de las tres viviendas que se encontraban vacías, pero no existía renuncia expresa y devolución de llaves de los inquilinos, lo que impedía que se pudiese disponer de ellas de momento. Se ha localizado a los inquilinos y formalizado la renuncia, inscribiéndola en la JCCM para poder disponer nuevamente de esas viviendas. También se encuentran incluidas las viviendas de los inquilinos que por su situación económica delicada, que les impedía realizar los pagos de alquiler con normalidad, han pasado, bajo la supervisión de Asuntos Sociales a un itinerario especial, en el que se vigila su situación económica de forma periódica, y mientras persistan las circunstancias adversas, se les aplica una reducción en la cuota de alquiler.

En el año 2013, cuando se firmaron los contratos de alquiler con opción de compra, se entendía que puesto que el inquilino realizaba aportaciones mensuales que disminuían el coste final, y además en caso de compra disfrutaría de una subvención por parte del Ayuntamiento, no existían dudas razonables sobre que se ejercería la opción de compra llegado el momento, y conforme a la norma, se le dio el tratamiento contable correspondiente. A la vista de esta nueva situación, en la que existen circunstancias que plantean dudas sobre que esa opción de compra se pueda ejercer, la premisa en base a la que se registró la operación ya no es la misma, y siguiendo los principios y normas contables, registramos este cambio.

Para el año 2019 no se ha previsto ninguna cancelación ni tampoco venta de viviendas, por lo que no hay saldo en esta partida.

(2), (3) y (4). Sueldo, Seguridad Social e indemnizaciones, así como gastos sociales por la asistencia de los Consejeros a los Consejos de Administración y la asistencia de Secretario e Interventor del Ayuntamiento a las Juntas Generales. En el año 2018, dentro de la partida de indemnizaciones, se encuentra además, el pago en concepto de indemnización por despido realizado, por mandato judicial, a un antiguo empleado de la Empresa Municipal, por importe de 6.983,92€, y que no fue satisfecho en 2014, cuando se devengó la obligación.

(5) En la partida de reparaciones y conservación se encuentran incluidos:

**REPARACIONES Y CONSERVACION**

	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Mantenimiento Informático	2.157,59	2.222,32
Reparaciones y Mantenimiento Edificio Multifuncional	7.940,62	8.178,84
Reparaciones y Mantenimiento C. Cantábrico	9.806,66	4.200,00
Mantenimiento Ascensores Edificio Multifuncional	<u>2.565,62</u>	<u>2.642,59</u>
	<b>22.470,49</b>	<b>17.243,74</b>

a) Mantenimiento informático: Contrato de mantenimiento mensual de equipos y servidores, gestión de copias de seguridad, dominios y antivirus. También se está diseñando y viendo lo necesario para poder poner en marcha la página web de manera inminente.

b) Mantenimiento del Edificio Sede de EMUSER que incluye:

- Sistemas de protección contra incendios
- Contrato de mantenimiento integral del edificio (electricidad, fontanería, albañilería, carpintería, revisión y limpieza de climatización)

c) Mantenimiento Viviendas C. Cantábrico:

En esta partida se incluyen pequeñas reparaciones que se han llevado a cabo en algunas viviendas, por causa de humedades o problemas con la caldera o sistemas de calefacción, así como finalización de algunas de las obras de reparación y mejora aprobadas por el Consejo de Administración en 2017, que estaban pendientes.

(6) Notarios, registradores, trabajos de profesionales externos (abogados, Secretario del Consejo de Administración y Asesor Jurídico). Durante el ejercicio 2018 se han tenido que pagar honorarios al abogado contratado por la compañía para representarla en juicios por las reclamaciones de personal que fue despedido en 2014 cuando se acordó el cese de actividad y la disolución de la Empresa.

(7) Primas de Seguros:

Dado el importante volumen de operaciones e incidencias de las viviendas y trasteros principalmente, y también algunas ocurridas en el edificio, se ha revisado minuciosamente las coberturas y obligatoriedad de los seguros, solicitando ofertas para los de mayor importe, que permitiesen ampliar coberturas reduciendo los costes.

Este análisis ha supuesto un ahorro respecto a 2017 de 1.414,18€

(8) Comisiones Bancarias y gastos de mantenimiento de cuentas

(9) Suministros: Facturas de luz correspondientes al Edificio Sede de EMUSER. De estas facturas se estaba haciendo cargo el Ayuntamiento, hasta enero de 2017, fecha a partir de la cuál es la Empresa la que se hace cargo de ellas. Este coste también ha tenido un impacto importante tanto en la cuenta de resultados como a nivel de tesorería, pues es un coste que supone 29.572,27€ en 2018 y está previsto que ascienda a 30.459,44€ en 2019.

(10) Otros Servicios:

**OTROS SERVICIOS**

	2018	2019
Otros servicios: Material de Oficina	513,04	250,00
Otros Servicios: Limpieza	6.744,12	6.437,04
Otros Servicios: Alarmas	324,00	324,00
Otros Servicios: Telefonía Fija	756,58	900,00
Gastos de Comunidad C/Cantábrico	<u>34.581,53</u>	<u>28.686,26</u>
	<b>42.919,27</b>	<b>36.597,30</b>

La adaptación y sustitución de los contratos a las necesidades reales, ha permitido ajustar y controlar el gasto, y ha supuesto un ahorro muy importante respecto años anteriores a 2017. Aún así se sigue trabajando en la línea de reducir el coste en la medida de lo posible, sin perder en servicio.

Durante seis meses de este ejercicio 2018 tenemos un descuento importante en el coste de la línea móvil, que finalizará en diciembre, y por ello el gasto previsto en telefonía es superior en 2019.

En el ejercicio 2018 se ha incluido en los gastos de comunidad de C. Cantábrico un par de actuaciones que han supuesto cuota extraordinaria, por lo que las ha tenido que asumir EMUSER sin posibilidad de repercutir ese gasto superior a sus inquilinos. Para el año 2019 no se prevé llevar a cabo ninguna de estas actuaciones.

#### (11) Tributos:

El importe de la partida de tributos, corresponde a las liquidaciones practicadas por el Ayuntamiento por tributos locales.

Se trata del gasto de mayor importe al que debe hacer frente la empresa cada año y la partida que mayor impacto tiene sobre la cuenta de resultados y por supuesto de la tesorería de EMUSER. En 2017 se recibieron las liquidaciones de impuestos locales del año en curso y de los 4 anteriores, esto es, desde 2013.

Estas liquidaciones suponen un importe total (hasta 31/12/2018) de 245.932,43€ en concepto de IBI y tasas de basuras de las distintas propiedades de EMUSER. Hasta el momento se han pagado 147.588,62€, quedando en este momento aún pendientes 98.343,75€, deuda que se va liquidando en la medida de las posibilidades cuando existe tesorería.

#### (12) Cancelación/Pérdidas de Opciones de Compra:

Se trata de la cancelación de los derechos de cobro que EMUSER tenía reconocidos por los contratos con Opción de Compra que se han cancelado o los que debido a la situación económica se cree que existen dudas sobre que se vaya a ejercitar dicha opción de compra.

#### (13) Amortizaciones de Inmovilizado Material y del Edificio Sede de EMUSER

(14) Importe de los recargos girados en recibos correspondientes a los tributos locales de 2018, pues debido a la situación económica existente, y al elevado importe pendiente que hay de los mismos, se van liquidando los más antiguos, lo que genera que se produzcan estos recargos.

#### (15) Resultado Financiero:

a) Gastos Financieros: Se trata de las partidas de intereses de financiación de los préstamos que tienen EMUSER con Bankinter y Globalcaja.





b) Ingresos Financieros: Corresponden a las actualizaciones financieras de valor de las Opciones de Compra de las viviendas de la calle Cantábrico.

(16) Ingresos por Prestación de Servicios: Canon anual de Gofit

(17) Ingresos por Arrendamientos: Incluyen los ingresos por alquileres del Edificio EMUSER.

(18) Otros Ingresos de Explotación: Incluyen las partidas de comunidad del Edificio, así como los costes de energía que se les repercuten a las empresas arrendatarias.

La existencia de beneficios de explotación tanto en el año 2018 como en la previsión de 2019 implica que las actividades de la empresa por sí misma son viables, lo que indica que los ingresos generados por EMUSER derivados de sus actividades y gestión de sus activos son suficientes para cubrir todos los gastos de la empresa sin tener que gravar las arcas municipales.

Respecto a la corriente monetaria de pagos y cobros, con los ingresos recibidos por EMUSER en concepto de alquileres y cánones, se cubren los pagos a realizar de los préstamos que financian los inmuebles alquilados, por lo que asumir esta financiación no supone coste para el Ayuntamiento.