

CCAA 2022 INFPWC aprobadas 11 05.23 _____ 2

Cert APROB CCAA.22 11 mayo 2023 report _____ 111

**Sociedad Municipal de Viviendas y Servicios de San
Cristóbal de La Laguna, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Informe de auditoría
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2022
Informe de gestión



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

Al accionista único de Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A. (Sociedad Unipersonal):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio 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

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Plaza de la Candelaria, 1, 38003 Sta. Cruz de Tenerife, España
Tel.: +34 922 534 710 / +34 902 021 111, Fax: +34 922 534 711, www.pwc.es

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<p>Reconocimiento del Importe Neto de la Cifra de Negocios</p> <p>Tal y como se indica en la nota 19a) de la memoria adjunta, el importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad se corresponde principalmente con ingresos obtenidos por la prestación de servicios de gestión de encomiendas, la gestión de proyectos en áreas de renovación y regeneración urbana y la explotación de parkings.</p> <p>Según se indica en la nota 4.8 de la memoria adjunta, la Sociedad reconoce los ingresos por el importe de la contraprestación que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes y servicios que constituyen la actividad ordinaria de la Sociedad.</p> <p>Hemos identificado esta área como aspecto relevante a considerar en la auditoría de la Sociedad debido principalmente al volumen y la magnitud de las transacciones de ingresos, así como la relevancia que ésta tiene en las cuentas anuales de la Sociedad.</p>	<p>Hemos actualizado nuestro entendimiento de la naturaleza del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad y de los criterios empleados para determinar el mismo, así como del entorno de control interno sobre el proceso de reconocimiento de ingresos.</p> <p>Empleando técnicas de muestreo, hemos realizado pruebas sobre los ingresos registrados durante el ejercicio 2022, comprobando con la documentación soporte que coinciden con los datos recogidos en los registros contables de la transacción.</p> <p>Nuestro trabajo también ha incluido la búsqueda y análisis de asientos vinculados al proceso de ingresos que se han considerado inusuales, sobre los cuales hemos analizado la documentación soporte de los mismos, con el objetivo de comprobar su razonabilidad.</p> <p>El resultado de nuestros procedimientos es consistente con el registro contable aplicado por la Sociedad y la información incluida en las cuentas anuales relativas a esta área.</p>

Párrafos de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 16.5 de las cuentas anuales, que describe que la Sociedad ha recibido fondos para desarrollar diversos proyectos que al cierre de 2022 ascienden a 45.699.058,19 euros, de los que a dicha fecha se ha ejecutado obra en curso por un total de 31.622.265,17 euros, quedando pendiente de ejecutar 15.010.491,93 euros y de los cuales 7.450.345,62 euros se corresponden, como proyecto más significativo, con el "Convenio entre el Ministerio de Fomento, La Comunidad Autónoma de Canarias, el Cabildo Insular de Tenerife y el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, relativo a la conclusión de las obras y actuaciones de reposición y reurbanización de la urbanización Las Chumberas". Adicionalmente la nota 16.5 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, indica sobre el mencionado convenio, que la Sociedad dispone hasta octubre de 2023 para su ejecución, y además incluye los potenciales efectos sobre las cuentas anuales, si alguno, de las negociaciones que los administradores están llevando a cabo para la ampliación de dicho plazo. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Llamamos la atención sobre la nota 2.5 de las cuentas anuales, que describe que los administradores de la Sociedad han registrado contablemente con efectos retroactivos dos correcciones, por lo que han reexpresado las cifras comparativas del ejercicio anterior, de manera que difieren de las contenidas en las cuentas anuales aprobadas de dicho ejercicio, detallándose en la nota 2.5 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas las diferencias existentes. Nuestro informe de auditoría del ejercicio anterior incluía una salvedad por limitación al alcance por el valor recuperable de los terrenos descrito en dicha nota. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.



Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, 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, así como 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 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la 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 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 la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Pilar Valerio Díaz (16364)

9 de mayo de 2023



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 14/23/00262

96,00 EUR

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

**SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE
SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA, S.A.U.**

**Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2022
e Informe de Gestión**

Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios
de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U.

Estados Financieros

del ejercicio anual terminado
a 31 de diciembre de 2022,
expresada en euros



004629755

CLASE 8.^a

Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U.

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2022
(Expresado en euros)

	Nota de Memoria	2022	2021 Reexpresado
TOTAL ACTIVO (A+B)		64.071.421,55	54.542.634,22
A) ACTIVO NO CORRIENTE		7.323.718,02	6.485.908,20
I. Inmovilizado Intangible	8	59.921,72	49.060,13
1. Aplicaciones informáticas		59.921,72	49.060,13
II. Inmovilizado material	6	300.666,52	235.989,35
1. Terrenos y construcciones		113.204,62	116.034,46
2. Inst. técnicas, y otro inmovilizado material		187.461,90	119.954,89
III. Inversiones Inmobiliarias	7	6.813.994,54	6.053.903,48
1. Terrenos		3.381.457,16	3.121.432,44
2. Construcciones		3.432.537,38	2.932.471,04
V. Inversiones financieras a largo plazo		149.135,24	146.955,24
1. Instrumentos de patrimonio		1.200,00	1.200,00
2. Otros activos financieros	10	147.935,24	145.755,24
B) ACTIVO CORRIENTE		56.747.703,53	48.056.726,02
I. Existencias	12	39.132.199,49	31.781.271,95
1. Terrenos		7.033.893,44	6.660.900,47
2. Obra en curso		367.833,62	367.833,62
3. Urbanización en curso		68.345,86	68.345,86
4. Proyectos en curso		25.233.181,06	24.682.884,93
5. Proyectos terminados		6.426.793,91	-
6. Anticipos a proveedores		2.151,60	1.307,07
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		4.121.916,17	4.575.440,59
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicio	9 y 10	2.718.510,42	1.943.986,03
2. Deudores	9 y 10	2.881,42	10.854,87
3. Otros créditos con Administraciones Públicas	18	1.396.500,80	2.617.956,01
4. Personal	9 y 10	4.023,53	2.643,68
III. Inversiones financieras a corto plazo		6.882,50	-
1. Otros activos financieros	9 y 10	6.882,50	-
IV. Periodificaciones a corto plazo	21	67.613,71	105.381,49
V. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		13.419.091,66	11.594.631,99
1. Tesorería	11	13.419.091,66	11.594.631,99

Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U.

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2022
(Expresado en euros)

	Nota de Memoria	2022	2021 Reexpresado
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		64.071.421,55	54.542.634,22
A) PATRIMONIO NETO		5.438.074,04	3.405.623,86
A-1) Fondos propios		3.813.240,76	1.779.043,56
I. Capital	13	3.245.520,20	1.895.554,00
1. Capital escriturado		3.245.520,20	1.895.554,00
II. Reservas	14	(116.510,44)	(267.559,28)
1. Legal y estatutarias		379.110,80	379.110,80
2. Reservas Voluntarias		(495.621,24)	(646.670,08)
III. Resultado del ejercicio	3	684.231,00	151.048,84
A-2) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	15	1.624.833,28	1.626.580,30
B) PASIVO NO CORRIENTE		5.794.474,33	2.968.123,74
I. Deudas a largo plazo	9 y 16	5.794.474,33	2.968.123,74
1. Deudas con entidades de crédito		2.743.899,62	2.937.459,03
2. Otros pasivos financieros		3.050.574,71	30.664,71
C) PASIVO CORRIENTE		52.838.873,18	48.168.886,62
I. Provisiones a corto plazo	20	683.791,74	683.791,74
II. Deudas a corto plazo	9 y 16	2.234.888,07	247.590,35
1. Deudas con entidades de crédito		196.137,88	220.919,04
2. Otros pasivos financieros		2.038.750,19	26.671,31
III. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		49.637.394,10	46.954.705,26
1. Proveedores	9 y 16	772.471,98	800.806,60
2. Otras deudas con Administraciones públicas	18	2.317.062,63	2.194.138,64
3. Acreedores varios	9 y 16	409.590,62	391.217,55
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	9 y 16	98.135,38	66.468,61
5. Anticipos de clientes	9 y 16	46.040.133,49	43.502.073,86
IV. Periodificaciones a corto plazo	21	282.799,27	282.799,27



004629756

CLASE 8.ª

Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en euros)

	Nota de Memoria	2022	2021 Reexpresado
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS		684.231,00	151.048,84
A) OPERACIONES CONTINUADAS		684.231,00	151.048,84
1. Importe neto de la cifra de negocios	19	7.431.787,67	4.578.752,39
a) Prestación de servicios		7.431.787,67	4.578.752,39
2. Var. existencias de productos terminados y en curso	19	6.977.826,36	6.267.482,67
3. Aprovisionamientos	19	(7.590.836,04)	(5.908.966,72)
a) Trabajos realizados por otras empresas		(7.962.356,37)	(5.860.867,71)
b) Inversión en terrenos		(736,32)	(48.099,01)
c) Deterioro de terrenos		372.256,65	-
4. Otros ingresos de explotación	19	276.332,42	314.398,52
a) Subvenciones explot. incorporadas al resultado del ejercicio.	15.1	178.538,26	178.331,36
b) Ingresos por Servicios Diversos		97.794,16	136.067,16
5. Gastos de personal	19	(4.477.914,39)	(3.626.119,57)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(3.711.900,25)	(2.950.429,74)
b) Cargas sociales		(766.014,14)	(675.689,83)
6. Otros gastos de explotación	19	(1.696.458,40)	(1.376.769,44)
a) Servicios exteriores		(1.566.094,66)	(1.207.865,75)
b) Tributos		(130.363,74)	(104.559,40)
c) Pérdidas, deterioro y variac.de provisiones de op. comerciales		-	(64.344,29)
7. Amortización del Inmovilizado	6, 7 y 8	(168.464,76)	(138.422,43)
8. Imputación de subvenciones de Inmovilizado no financiero		1.747,02	-
9. Deterioro de resultado por enajenación de Inmovilizado	7	-	74.217,93
a) Resultados por enajenaciones y otras		-	74.217,93
10. Otros Resultados		(41.123,16)	(3.580,15)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		712.896,72	180.993,20
11. Ingresos financieros		235,79	44,33
a) De valores negociables y de otros instrumentos financieros:			
- De terceros		235,79	44,33
12. Gastos financieros	19	(28.901,51)	(29.988,69)
a) Por deudas con terceros		(28.901,51)	(29.988,69)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(28.665,72)	(29.944,36)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		684.231,00	151.048,84
Impuesto sobre beneficios	17	-	-
A.4) RESULTADO OPERACIONES CONTINUADAS		684.231,00	151.048,84
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	3	684.231,00	151.048,84

Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresada en euros)

a) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

	Nota de la memoria	2022	2021
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		684.231,00	151.048,84
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	15	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	15	(1.747,02)	(1.747,02)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		682.483,98	149.301,82

b) Estado Total de cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

	Capital escriturado	Reservas Voluntarias	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL
C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2020	1.895.554,00	7.120.503,05	(578.521,74)	1.632.263,02	10.069.798,33
Ajustes por errores	-	-	-	-	-
D. SALDO AJUSTADO, INICIO EL AÑO 2021	1.895.554,00	7.120.503,05	(578.521,74)	1.632.263,02	10.069.798,33
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	151.048,84	-	151.048,84
Otras variaciones del patrimonio neto		(578.521,74)	578.521,74	-	-
E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2021	1.895.554,00	6.541.981,31	151.048,84	1.632.263,02	10.220.847,17
Ajustes por errores	-	(6.809.540,59)	-	(5.682,72)	(6.815.223,31)
D. SALDO AJUSTADO, INICIO EL AÑO 2022	1.895.554,00	(267.559,28)	151.048,84	1.626.580,30	3.405.623,86
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	684.231,00	(1.747,02)	682.483,98
Operaciones con socios y propietarios					
- Aumentos de capital	1.349.966,20	-	-	-	1.349.966,20
Otras variaciones del patrimonio neto	-	151.048,84	(151.048,84)	-	-
E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2022	3.245.520,20	(116.510,44)	684.231,00	1.624.833,28	5.438.074,04



004629757

CLASE 8.^a

Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresada en euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	Nota	2022	2021 Reexpresado
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		684.231,00	151.048,84
2. Ajustes del resultado.		(176.873,19)	(6.657.090,84)
a) Amortización del inmovilizado (+).	6,7 y 8	168.464,76	138.422,43
b) Imputación de subvenciones (-).	15	(1.747,02)	(5.682,72)
c) Correcciones valorativas por deterioro (+).		(372.256,65)	(6.809.540,59)
d) Variación de provisiones (+/-).		-	64.344,29
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	6,7 y 8	-	(74.534,28)
f) Ingresos Financieros (-)	19	(235,79)	(44,33)
g) Gastos Financieros (+)	19	28.901,51	29.944,36
3. Cambios de Capital Corriente.		(3.804.779,85)	1.871.850,95
a) Existencias (+/-)	12	(6.978.670,89)	774.993,96
b) Deudores y otras cuentas a cobrar.		453.524,42	(1.456.973,07)
c) Otros activos corrientes (+/-).		37.767,78	(53.619,05)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar(+/-)		2.682.688,84	2.605.901,13
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		-	1.547,98
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(90,00)	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(28.665,72)	(29.900,03)
a) Pagos de intereses (-)		(28.901,51)	(29.944,36)
b) Cobros de Intereses (+/-).		235,79	44,33
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4).		(3.326.087,76)	(4.664.091,08)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por Inversiones (-).		(1.013.157,08)	(165.237,97)
a) Inmovilizado intangible.	8	(44.930,39)	(50.515,74)
b) Inmovilizado material.	6	(129.164,19)	(107.428,19)
c) Inversiones inmobiliarias.	7	(830.000,00)	-
d) Otros activos financieros		(9.062,50)	(7.294,04)
7. Cobros por desinversiones (+)			1.544.635,21
a) Inversiones inmobiliarias.		-	1.509.734,57
b) Otros activos financieros		-	34.900,64
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7+6)		(1.013.157,08)	1.379.397,24
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN.			
9. Cobros y pagos por Instrumentos de patrimonio:		6.369.913,90	-
a) Emisión de instrumentos de patrimonio		3.349.913,90	-
b) Subvenciones, donaciones y legados recibidos		3.020.000,00	-
10. Cobros y Pagos por Instrumentos de pasivo financiero		(206.209,39)	(203.738,21)
a) Emisión		12.131,18	4.319,32
a1. Deudas con entidades de crédito (+)		-	-
a2. Otras deudas		12.131,18	4.319,32
b) Devolución y amortización de:		(218.340,57)	(208.057,53)
b1. Deudas con entidades de crédito (-)		(218.340,57)	(208.057,53)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		6.163.704,51	(203.738,21)
D) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D)		1.824.459,67	(3.488.432,05)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	11	11.594.631,99	15.083.064,04
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	11	13.419.091,66	11.594.631,99

Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios
de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U.

Memoria Normal

del ejercicio anual terminado
a 31 de diciembre de 2022,
expresada en euros



CLASE 8.ª

RENTAS DEL PATRIMONIO



004629758

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. **(Expresada en euros)**

1. Actividad de la Empresa.

La Sociedad Municipal de Viviendas y Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U, (en adelante MUVISA o la Sociedad) con domicilio en Plaza de la Junta Suprema, nº 15, 38201, en San Cristóbal de La Laguna, se constituyó el día 30 de diciembre de 1994 en La Laguna, mediante escritura otorgada ante el Notario Clemente Esteban Beltrán, con el número de protocolo 2.791, figurando inscrita en el Tomo 1164, Folio 125, hoja TF/10.091 Inscripción 1ª.

La Sociedad tiene carácter mercantil y se rige por sus estatutos, la Ley de Sociedades de Capital y, en lo pertinente, por la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, el Estatuto de Autonomía de Canarias, la Ley de Instituciones Públicas de Canarias, el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, el Código de Comercio y Disposiciones Complementarias, así como cualquier otra normativa en vigor que le sea de aplicación.

El Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, en sesión ordinaria de fecha 28 de septiembre de 1990, aprobó, definitivamente la Memoria y la Municipalización del Servicio de Promoción y Gestión de Viviendas mediante el sistema de Sociedad Privada Municipal.

La Sociedad procedió a la modificación de su objeto social por acuerdo de la Junta General de fecha 11 de octubre de 2001. Dicha modificación contempla una redacción más concreta de su actividad principal en materia de vivienda, introduciendo de forma expresa entre otras, las relacionadas con el suelo y su gestión; todo ello dentro del marco general de la actividad inmobiliaria, especialmente la promoción de suelo y Viviendas Protegidas. Asimismo, la modificación contempla la posibilidad de recibir encomiendas de la propia Administración o de otras Entidades Públicas o Privadas dentro del marco de su objeto social.

A la Sociedad corresponderá, de acuerdo con las directrices municipales, y en coordinación a través de su Consejo de Administración, toda la competencia en materia de vivienda.

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U.

(Expresada en euros)

En fecha 11 de abril de 2013, por acuerdo de la Junta General, se procedió a una nueva modificación de sus estatutos, tanto de la denominación, añadiéndole el término "de Servicios", como una ampliación del objeto social que además de las actividades de viviendas y suelo contempla otras que la Sociedad puede llevar a cabo, bien por encomiendas como medio propio y servicio técnico del Ayuntamiento o como actividad de la Sociedad, previos los acuerdos que procedan.

La Sociedad es una entidad Unipersonal, perteneciendo el 100% del capital social al Excelentísimo Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna.

2. Bases de presentación de Cuentas Anuales.

2.1. Imagen fiel.

En cumplimiento de la legislación vigente, el Consejo de Administración de la Sociedad han formulado las Cuentas Anuales adjuntas con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera, los resultados del ejercicio 2022 así como la veracidad de los flujos incorporados en el Estado de Flujos de Efectivo y la propuesta de aplicación de resultados de la Sociedad.

Las Cuentas Anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste siendo las últimas las incorporadas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

Las Cuentas Anuales del 2021 así como el Informe de Gestión fueron aprobadas por el Accionista Único en Junta General de fecha 12 de junio de 2022.

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

La preparación de las Cuentas Anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.



004629759

CLASE 8.ª

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. **(Expresada en euros)**

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales.

A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Vidas útiles del inmovilizado

La Dirección determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por amortización para su inmovilizado. Esta estimación se basa en los ciclos de vida proyectados. Estos podrían cambiar significativamente como consecuencia de innovaciones técnicas y acciones de la competencia en respuesta a ciclos del sector severos.

La Dirección incrementará el cargo por amortización cuando las vidas útiles sean inferiores a las vidas estimadas anteriormente o amortizará o eliminará activos obsoletos técnicamente o no estratégicos que se hayan abandonado o vendido.

2.3. Corrección de errores.

En las presentes Cuentas Anuales del ejercicio 2022 se han realizado ajustes como consecuencia de errores detectados en el ejercicio correspondiente a ejercicios anteriores. Ver descripción en la nota 2.5.

2.4. Agrupación de partidas.

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U.
(Expresada en euros)

2.5. Comparación de la información.

Algunos importes correspondientes al ejercicio 2021 han sido reclasificados en las presentes cuentas anuales con el fin de hacerlas comparables con las del ejercicio actual y facilitar su comparación. La reclasificación más significativa han sido la siguiente:

	Euros	
	D	(H)
1. Corrección por el valor recuperable de los terrenos		
Reservas Voluntarias	6.809.540,59	-
Existencias	-	6.815.223,31
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	5.682,72	-
2. Corrección por clasificación de ingresos por tratarse de ingresos relativos a la actividad ordinaria de la Sociedad		
Importe neto de la cifra de negocios		1.038.703,61
Otros Ingresos de explotación	1.038.703,61	

En relación a la corrección por el valor recuperable de los terrenos, en el presente ejercicio la sociedad ha realizado tasaciones sobre los terrenos registrados en el epígrafe de existencias, para lo ejercicios 2022, 2021 y 2020, las cuales determinaron que dichos terrenos estaban sobrevalorados, por lo que la sociedad procedió a realizar la corrección indicada para reflejar el correcto valor de los mismos.

En relación a la corrección por clasificación de ingresos por tratarse de ingresos relativos a la actividad ordinaria de la Sociedad, se ha reclasificado al importe neto de la cifra de negocios los ingresos percibidos por los servicios prestados al Servicio Público Municipal de Viviendas, que en el ejercicio 2021 figuraban reflejados en el epígrafe de Otros Ingresos de Explotación, al formar parte de la actividad ordinaria de la Sociedad.

2.6. Empresa en funcionamiento.

La Sociedad ha elaborado sus Cuentas Anuales 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.



004629760

CLASE 8.ª

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. **(Expresada en euros)**

Las cuentas del ejercicio 2022 reflejan un resultado positivo de 684.231,00 € (resultado positivo de 151.048,84 € en 2021). Durante el ejercicio 2022 la actividad de la Sociedad continúa centrada principalmente en la ejecución de los distintos proyectos encomendados por su accionista único, así como la explotación y gestión de estacionamientos públicos, aplicando en todo momento políticas de minimización de costes y en continuo proceso activo de búsqueda de nuevos proyectos generadores de ingresos que puedan aportar estabilidad y continuidad al desarrollo de la actividad social.

La Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 3.908.830,35 € (fondo de maniobra negativo de 112.160,60€ en 2021).

Los administradores han formulado estas Cuentas Anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, puesto que su accionista único, el Excelentísimo Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna ha manifestado su compromiso en facilitar a la Sociedad el apoyo financiero necesario para poder cumplir con sus compromisos.

3. Propuesta de aplicación de resultados.

La propuesta de aplicación de resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 formulada por los Administradores y pendiente de aprobación por el Accionista Único, consiste en distribuir, el resultado positivo del ejercicio, por importe de 684.231,00 €, a Reserva Legal un importe de 269.993,24€ y a Reservas voluntarias un importe de 414.237,76€.

4. Normas y registro de valoración.

4.1. Inmovilizado intangible.

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.

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.

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. **(Expresada en euros)**

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.

No existe ningún inmovilizado intangible con vida útil indefinida.

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.

Aplicaciones Informáticas

Se valoran al precio de adquisición o coste de producción, incluyéndose en este epígrafe los gastos de desarrollo de la página web.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. La amortización de las aplicaciones informáticas es de forma lineal durante su vida útil estimada, que se ha estimado en 4 años.

4.2. Inmovilizado material.

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización y el importe acumulados de las pérdidas reconocidas.

El importe de los trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.



004629761

CLASE 8.^a

INMOVILIZADO MATERIAL

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna; S.A.U.

(Expresada en euros)

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas son:

	Años de vida útil estimada
Construcciones	50 años
Instalaciones técnicas	10 años
Maquinaria y utillaje	10 años
Mobiliario	10 años
Equipos para procesos de información	4 años
Elementos de transporte	6,66 años

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los Administradores de la Sociedad considera que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos.

4.3. Inversiones Inmobiliarias.

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U.

(Expresada en euros)

Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos que es de 50 años.

4.4. Instrumentos financieros.

4.4.1. Activos financieros.

a) Activos financieros a coste amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- I. Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y
- II. Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.



004629762

CLASE 8.ª

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. **(Expresada en euros)**

Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los 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 por su valor nominal en la medida en la que se considere que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Deterioro del valor

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, al menos al cierre y siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U.

(Expresada en euros)

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

b) Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

Se incluye en esta categoría aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede clasificarlo en la categoría "Activos financieros a coste amortizado". También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las se haya ejercitado la opción irrevocable para su clasificación como "Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio".

Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, con carácter general es el precio de la transacción, esto es el valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, incluyéndose el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.



CLASE 8.^a



004629763

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. **(Expresada en euros)**

No obstante, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resultan por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

También se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.

Cuando debe asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del valor medio ponderado por grupos homogéneos.

En el supuesto excepcional de que el valor razonable de un instrumento de patrimonio deja de ser fiable, los ajustes previos reconocidos directamente en el patrimonio neto se tratarán de la misma forma dispuesta para el deterioro de los Activos financieros a coste.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos. Dicho importe corresponde al valor razonable o al coste de los derechos, de forma consistente con la valoración de los activos financieros asociados.

Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o grupo de activos financieros incluidos en esta categoría con similares características de riesgo valoradas colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasionan:

- I. En el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que vengan motivados por la insolvencia del deudor, o
- II. En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. Considerando con carácter general que el instrumento se ha deteriorado ante una caída de un año y medio o de un cuarenta por ciento en su cotización, sin que se haya producido la

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U.

(Expresada en euros)

- recuperación de su valor, sin perjuicio de que pudiera ser necesario reconocer una pérdida por deterioro antes de que haya transcurrido dicho plazo o descendido la cotización en el mencionado porcentaje.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúa la valoración.

Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los incrementos en el valor razonable en ejercicios posteriores se registran con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio para revertir la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores. A excepción de los incrementos en el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio que se registra directamente contra el patrimonio neto.

4.4.2. Pasivos financieros.

Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

- I. Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
- II. Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).



004629764

CLASE 8.^a

Expresada en euros

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. **(Expresada en euros)**

Valoración Inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, 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.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría 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 con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

4.5. Existencias.

Las existencias de la Sociedad están constituidas por terrenos, y proyectos en curso de ejecución.

Las existencias se valoran a su coste o a su valor neto realizable, el menor de los dos. Cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su coste, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si las circunstancias que causan la corrección de valor dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión y se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U.

(Expresada en euros)

El coste de los proyectos terminados y de los proyectos en curso incluye los costes de diseño, las materias primas, la mano de obra directa, otros costes directos y gastos generales de fabricación (basados en una capacidad normal de trabajo de los medios de producción).

- **Proyectos en ejecución:** Reflejan los importes ejecutados y acumulados de los distintos ejercicios en cada proyecto, de forma que al cierre del ejercicio refleja el total de la inversión realizada en cada actuación, hasta completar la totalidad de los trabajos encomendados, momento en que se reflejará la entrega y correspondiente prestación del servicio encomendado.
- **Solares y adaptación de terrenos:** Se encuentran valorados a su precio de adquisición, incorporando los costes directamente relacionados con la compra. Asimismo, se incluyen como mayor valor de los terrenos y solares sin edificar, los costes de urbanización, proyecto y planeamiento hasta el momento de la terminación de la obra, así como los gastos directos tales como plusvalía.
- **Valoración de terrenos adquiridos a cambio de construcciones futuras:** Se reconocerá el terreno y el pasivo del anticipo de clientes por la venta de la construcción a entregar en el futuro, al valor razonable del terreno recibido. Se valorará la operación según el valor razonable de la obligación asociada a la entrega de construcción futura, cuando este valor fuera más fiable.
- Los impuestos indirectos que gravan las existencias sólo se incorporan al precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.

4.6. Impuestos sobre beneficios.

El gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes, con la base imponible del Impuesto de Sociedades.

Las deducciones de la cuota por incentivos fiscales, las bonificaciones del Impuesto sobre Sociedades, y las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pendientes de compensar y aplicadas en la declaración de dicho tributo, minoran el gasto devengado por el Impuesto sobre Sociedades.



004629765

CLASE 8.ª

IMPORTE FISCAL

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. **(Expresada en euros)**

La Sociedad, tiene una bonificación del 99% de la cuota íntegra, en base al art. 34-2 del Real Decreto Legislativo 4/2004 del I. S. por la prestación de servicios comprendidos en los artículos 25 y 36 de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local.

"Art.34.- Tendrá una bonificación del 99% la parte de la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas de la prestación de cualquiera de los servicios comprendidos en el apartado 2 del artículo 25 en el apartado 1, a), b) y c), del artículo 36, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (...)"

En la citada Ley de Régimen Local, en su Capítulo III Competencias, Art. 25, indica:

(...)1. El Municipio, para la gestión de sus intereses y en el ámbito de sus competencias, puede promover actividades y prestar los servicios públicos que contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal.

2. El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la Legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas en las siguientes materias: (...)

a) Urbanismo: Planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio Histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación. (...)"

4.7. Patrimonio Neto.

El capital social está representado por acciones ordinarias. Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U.

(Expresada en euros)

4.8. Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos se reconocen cuando se transfiere el control de los bienes o servicios a los clientes. En ese momento los ingresos se registran por el importe de la contraprestación que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes y servicios comprometidos derivados de contratos con clientes, así como otros ingresos no derivados de contratos con clientes que constituyen la actividad ordinaria de la Sociedad. El importe registrado se determina deduciendo del importe de la contraprestación por la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con clientes u otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias de la Sociedad, el importe de los descuentos, devoluciones, reducciones de precio, incentivos o derechos entregados a clientes, así como el impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos directamente relacionados con los mismos que deban ser objeto de repercusión.

Prestación de servicios

La Sociedad presta servicios de Estacionamientos públicos, Gestión de Proyectos ARRUS, Arrendamientos de Inmuebles y Encargos a precio fijo. Los ingresos por la prestación de servicios se reconocen en el ejercicio en que se prestan los mismos. Los ingresos por arrendamientos se reconocen generalmente en el periodo en que se prestan los servicios sobre una base lineal durante el periodo de duración del contrato.

En relación con los ingresos que la Sociedad percibe como contraprestación a la ejecución de los distintos proyectos en curso encargados desde el Ayuntamiento, se procede a su aplicación como ingresos en el momento en que se va certificando a las administraciones partícipes la inversión realizada con el consiguiente avance en la ejecución de las actuaciones.

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.



004629766

CLASE 8.^a

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. *(Expresada en euros)*

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.

Para el caso de las retribuciones por prestación definida las contribuciones a realizar dan lugar a un pasivo por retribuciones a largo plazo al personal cuando, al cierre del ejercicio, figuren contribuciones devengadas no satisfechas.

En el caso de aquellos trabajadores que no perciben la paga extra devengada de forma prorrateada mensualmente, a la fecha del cierre del ejercicio se recogen en el balance de la Sociedad la parte devengada y pendiente de pago a cada trabajador.

La Sociedad tiene contratado un Plan de Exteriorización de Pensiones a favor de cada trabajador que se hará efectivo siempre que el mismo finalice su vida laboral y alcance la jubilación en la Empresa. Los gastos correspondientes a las aportaciones anuales a dicho plan se registrarán anualmente como gasto del ejercicio. Actualmente el mismo se encuentra en situación interrumpida en cuanto a aportaciones por parte de la empresa.

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.

Las subvenciones que tengan carácter de reintegrables se registran como pasivos hasta cumplir las condiciones para considerarse no reintegrables, mientras que las subvenciones no reintegrables se registran como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocen como ingresos sobre una base sistemática y racional, de forma correlacionada con los gastos derivados de la subvención. Así las subvenciones no reintegrables recibidas de los socios se registran directamente en fondos propios.

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U.

(Expresada en euros)

A efectos, una subvención se considera no reintegrable cuando existe un acuerdo individualizado de concesión de la subvención, se han cumplido todas las condiciones establecidas para su concesión y no existen dudas razonables de que se cobrará.

Las subvenciones de carácter monetario se valoran por el valor razonable del importe concedido y las subvenciones no monetarias por el valor razonable del bien recibido, referidos ambos valores al momento de su reconocimiento.

Las subvenciones no reintegrables relacionadas con la adquisición de inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias, se imputan como ingresos del ejercicio en proporción a la amortización de los correspondientes activos, o en su caso, cuando se produzca su enajenación, corrección valorativa por deterioro o baja en balance.

Por su parte, las subvenciones no reintegrables relacionadas con gastos específicos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo ejercicio en que se devengan los correspondientes gastos y las concedidas para compensar déficit de explotación en el ejercicio en que se conceden, salvo cuando se destinan a compensar déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputan en dichos ejercicios.

Cuando las subvenciones se concedan para financiar gastos específicos se imputarán como ingresos en el ejercicio en que se devenguen los gastos que están financiando.

En 2022 se ha procedido:

- Aplicación de las subvenciones recibidas durante el ejercicio relativo a la actividad de parking desarrollada por la Sociedad como titular de un Centro Especial de Empleo por importe de 178.538,26€ (178.331,36 € en 2021).

4.13. Permutas.

Cuando un inmovilizado material, intangible o inversión inmobiliaria se adquiere mediante permuta de carácter comercial, se valora por el valor razonable del activo entregado más las contrapartidas monetarias entregadas a cambio, salvo cuando se dispone de evidencia más clara del activo recibido y con el límite de éste.



CLASE 8.ª

ESTADO ESPAÑOL



004629767

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. **(Expresada en euros)**

A estos efectos, la Sociedad considera que una permuta tiene carácter comercial cuando la configuración de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado o el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades afectadas por la permuta se ve modificado. Además, cualquiera de las diferencias anteriores debe ser significativa en relación con el valor razonable de los activos intercambiados.

Si la permuta no tuviese carácter comercial o no se puede determinar el valor razonable de los elementos de la operación, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más las contrapartidas monetarias entregadas, con el límite del valor razonable del bien recibido si es menor y siempre que se encuentre disponible.

4.14. Arrendamientos.

a) Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo.

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

Al cierre del ejercicio 2022 se recoge en la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad, el coste de arrendamiento de:

- Cuatro viviendas arrendadas para el desarrollo de la encomienda municipal de alojamiento alternativo municipal y dispositivo de atención integral a la mujer que se encuentra en fase de ejecución.
- Arrendamiento de nave comercial para el desarrollo de la actividad del Parking de Taco, dentro de la actividad de explotación de parking públicos de la Sociedad. Durante el ejercicio 2022 dicho inmueble fue adquirido por el Excmo. Ayuntamiento de La Laguna, estando actualmente en trámite de establecer las condiciones para continuar con la operación de arrendamiento.
- Arrendamiento de espacio para atención al usuario situada en Parking del Remojo.

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U.

(Expresada en euros)

- Arrendamiento de local en El Cardonal asociado a los trabajos en ejecución del encargo Estudio Estructural 150 Bloques El Cardonal y que a 31 de diciembre, no figura como arrendamiento debido a la entrega del proyecto durante el ejercicio.
- Arrendamiento de local en Calle Alcalde Alonso Suárez, nº3 (antigua c/Capitán Brotons) en La Laguna, destinado a nuevas oficinas de atención al ciudadano de la Sociedad.
- Arrendamiento de 11 viviendas asociadas al encargo en desarrollo denominado Plan de rescate de rescate de viviendas vacías con destino a alojamientos alternativos en el municipio.

b) Cuando la Sociedad es el arrendador.

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

Esta partida recoge los inmuebles propiedad de la Sociedad que se encuentran en situación de arrendamiento. El detalle de inmuebles que compone esta partida se detalla a continuación:

En cuanto a las viviendas que se encuentran en régimen de arrendamiento, al cierre del ejercicio 2022 se encuentran en explotación 45 viviendas arrendadas en el Edificio Guaydil (Geneto) (46 en el año 2021), así como 4 viviendas en el Edificio Arco (Tejina), 3 viviendas en el Edificio El Cedro (San Matías), y 5 viviendas en el Edificio Torriani (calle Tabares de Cala).

Con ello, al cierre del ejercicio 2022 la Sociedad mantiene arrendadas todas sus viviendas edificadas en las distintas promociones ejecutadas y no vendidas, en su mayor parte asociadas a distintos encargos recibidos desde el Ayuntamiento para su explotación:

Programa Municipal de Viviendas, Actuación Singular en la Urbanización de Las Chumberas y Programa de arrendamiento a familias con dificultades económicas (Provivienda), así como el Edificio Torriani arrendado a Cruz Roja Española.



CLASE 8.ª
RENTAS FINANCIERAS



004629768

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. **(Expresada en euros)**

Además, también se incluyen en esta partida varias plazas de garaje y trasteros ubicados en distintas promociones edificadas por la Sociedad y que se encuentran en situación de arrendadas al cierre del ejercicio.

La renta mensual que cobra la Sociedad por los distintos arrendamientos se refleja en el epígrafe de "cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.15. Transacciones entre partes vinculadas.

Con carácter general, las operaciones entre empresas vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas. *(Ver Nota 25 de la Memoria).*

5. Gestión del Riesgo Financiero.

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. De acuerdo a las indicaciones de gestión del riesgo global del Consejo de Administración, la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera e identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las directrices por el mismo.

1. Riesgo de mercado: No realizándose un volumen relevante de transacciones en monedas distintas al euro, la Sociedad no está expuesta al riesgo de tipo de cambio de forma relevante.
2. Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo y del valor razonable: Al poseer la Sociedad activos y pasivos remunerados importantes, los ingresos y los flujos de efectivo de sus actividades de explotación se ven influenciados por las variaciones en los tipos de interés de mercado. En consecuencia, el riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de estos activos y pasivos.
3. Riesgo de crédito: El principal riesgo de crédito es el derivado de los saldos pendientes de cobro de las distintas Administraciones Públicas, derivados de la ejecución de los distintos convenios y encomiendas.

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U.
(Expresada en euros)

4. Riesgo de liquidez: Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado. Al cierre del ejercicio la Sociedad refleja un riesgo de liquidez en relación a los saldos vivos de anticipos de cobros de proyectos en curso en relación a los fondos líquidos en tesorería. Ver nota 2.5. Dicho riesgo queda mitigado con el apoyo financiero de su accionista único.



004629769

CLASE 8.ª

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. (Expresada en euros)

6. Inmovilizado Material.

El movimiento habido en este capítulo del balance se detalla a continuación:

	Terrenos y Construcciones	Instalac. Técnicas y otro inmov.	Total
Saldo a 01-01-2021	118.864,30	37.534,66	156.398,96
Coste	140.989,98	612.655,22	753.645,20
Amortización acumulada	(22.125,68)	(575.120,56)	(597.246,24)
Valor contable	118.864,30	37.534,66	156.398,96
Altas	-	107.428,19	107.428,19
Bajas Coste	-	(205.871,81)	(205.871,81)
Dotación para amortización	(2.829,84)	(25.007,96)	(27.837,80)
Bajas de amortización acumulada	-	205.871,81	205.871,81
Saldo a 31-12-2021	116.034,46	119.954,89	235.989,35
Coste	140.989,98	514.211,60	655.201,58
Amortización acumulada	(24.955,52)	(394.256,71)	(419.212,23)
Valor neto contable	116.034,46	119.954,89	235.989,35
Altas	-	129.164,19	129.164,19
Dotación para amortización	(2.829,84)	(61.657,18)	(64.487,02)
Saldo a 31-12-2022	113.204,62	187.461,90	300.666,52
Coste	140.989,98	643.375,79	784.365,77
Amortización acumulada	(27.785,36)	(455.913,89)	(483.699,25)
Valor neto contable	113.204,62	187.461,90	300.666,52

No se han realizado compras a partes vinculadas ni existe inmovilizado material adquirido mediante arrendamiento financiero.

La Sociedad tiene contratada una póliza de seguro para cubrir los riesgos a los que está sujeto el inmovilizado material. La cobertura de esta póliza se considera suficiente.

Existe inmovilizado material totalmente amortizado a 31 de diciembre de 2022 por importe de 298.870,75 € (259.197,44 € en 2021), correspondiente en su totalidad a instalaciones técnicas y otro inmovilizado material.

En cuanto al Inmovilizado material, el valor de coste de terrenos y construcciones de los inmuebles al cierre de 2022 asciende a 0,00 € (0,00 € en 2021) y 140.989,98 € (140.989,98 € en 2021) respectivamente, que se corresponde en su totalidad a los 8 trasteros de la Calle Nava y Grimón, en San Cristóbal de La Laguna.

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. (Expresada en euros)

Durante el ejercicio 2022 y 2021 no se han revertido correcciones valorativas por deterioro.

7. Inversiones Inmobiliarias.

Esta partida recoge los inmuebles propiedad de la Sociedad que se encuentran en situación de arrendamiento. El detalle de inmuebles que compone esta partida se detalla a continuación:

	2022	2021
3 Plazas de garaje en la promoción de 16 viviendas en El Charcón	26.442,72	26.442,72
3 Plazas de garaje en la promoción de 14 viviendas en Las Furnias	26.274,21	26.274,21
3 Trasteros en la promoción de 14 viviendas en Las Furnias	4.711,84	4.711,84
2 Plazas de garaje en promoción de 36 viviendas en Geneto	28.511,51	28.511,51
Inmueble Calle Tabares de Cala	1.703.681,70	1.703.681,70
46 viviendas + garajes + trasteros en Geneto Edificio El Guaydil	4.241.181,35	4.241.181,35
4 viviendas + garajes + trasteros en Tejina Edif. Arco +1 plaza de garaje libre	534.670,69	534.670,69
3 viviendas + garajes + lavaderos + 1 local comercial en San Matías Edif. Cedro	594.967,56	594.967,56
9 viviendas Edificio Roque Agando	830.000,00	-
Amortización Acumulada de las Inversiones Inmobiliarias	(459.597,40)	(389.688,46)
Deterioro de valor de las Inversiones Inmobiliarias	(716.849,64)	(716.849,64)
Composición Inversiones Inmobiliarias	6.813.994,54	6.053.903,48

No existe ninguna restricción a la realización de las inversiones, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otros medios.

Al cierre del ejercicio 2022 se encuentran en arrendamiento:

- Inmueble con 5 viviendas en calle Tabares de Cala, Edificio Torriani.
- 4 viviendas con garaje y trastero en la promoción de 28 viviendas en Tejina, Edificio Arco, así como 1 plaza de garaje libre y un trastero.
- 3 viviendas con garaje y lavadero en la promoción de San Matías, Edificio El Cedro,
- 2 plazas de garaje en Villa Hilaria, Edificio Camilo José Cela.
- 2 plazas de garaje en Geneto, Edificio ChoPeña.
- 3 plazas de garaje y 2 trasteros en Punta del Hidalgo, Edificio Amadeus.
- 45 viviendas con garaje y trastero en Geneto, Edificio Guaydil.

La renta obtenida en el ejercicio 2022 por la explotación de los inmuebles arrendados se refleja en la cuenta de ingresos por arrendamiento, incluidos en la cifra de negocios, por importe de 335.500,83 € (316.093,01 € en 2021) (Nota 19.a).



004629770

CLASE 8.ª

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. (Expresada en euros)

El movimiento habido en este capítulo del balance se detalla a continuación:

	Terrenos y construcciones	Total
Saldo a 1-1-2021	7.522.138,80	7.522.138,80
Coste	8.946.715,57	8.946.715,57
Amortización acumulada	(702.109,64)	(702.109,64)
Depreciación	(722.467,13)	(722.467,13)
Valor contable	7.522.138,80	7.522.138,80
Bajas Coste	(1.786.274,08)	(1.786.274,08)
Bajas de depreciación	5.617,49	5.617,49
Dotación para amortización	(83.411,05)	(83.411,05)
Bajas de amortización	395.832,32	395.832,32
Saldo a 31-12-2021	6.053.903,48	6.053.903,48
Coste	7.160.441,49	7.160.441,49
Amortización acumulada	(389.688,37)	(389.688,37)
Deterioro inversiones inmobiliarias	(716.849,64)	(722.467,13)
Valor contable	6.053.903,48	6.053.903,48
Altas	830.000,00	830.000,00
Dotación para amortización	(69.908,94)	(69.908,94)
Saldo a 31-12-2022	6.813.994,54	6.813.994,54
Coste	7.990.441,49	7.990.441,49
Amortización acumulada	(459.597,31)	(459.597,31)
Deterioro inversiones inmobiliarias	(716.849,64)	(716.849,64)
Valor contable	6.813.994,54	6.813.994,54

Todos los inmuebles que se encuentran en Inversiones Inmobiliarias se están amortizando según su vida útil, estimada en 50 años (2 % anual).

En el epígrafe de terrenos y construcciones se incluyen terrenos por importe de 3.381.457,16 € a 31 de diciembre de 2022 (3.121.432,44 € en el ejercicio 2021).

Del total de las inversiones inmobiliarias, el importe de 5.637.704,90 € se encuentra garantizando los distintos préstamos promotores vinculados a las promociones que se detallan en la nota de "Deudas con entidades de crédito" por importe de 2.940.037,50 € (Nota 16.1).

La Sociedad tiene contratada una póliza de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetas las inversiones inmobiliarias. La cobertura de esta póliza se considera suficiente.

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. (Expresada en euros)

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

	2022	2021
Ingresos por arrendamiento	335.500,83	316.093,01
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(69.908,94)	(83.411,05)

8. Inmovilizado Intangible.

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

	Aplicaciones informáticas	Total
Saldo a 1-1-2021	25.717,97	25.717,97
Coste	111.916,41	111.916,41
Amortización acumulada	(86.198,44)	(86.198,44)
Valor contable	25.717,97	25.717,97
Altas	50.515,74	50.515,74
Dotación para amortización	(27.173,58)	(27.173,58)
Saldo a 31-12-2021	49.060,13	49.060,13
Coste	162.432,15	162.432,15
Amortización acumulada	(113.372,02)	(113.372,02)
Valor contable	49.060,13	49.060,13
Altas	44.930,39	44.930,39
Dotación para amortización	(34.068,80)	(34.068,80)
Saldo a 31-12-2022	59.921,72	59.921,72
Coste	207.362,54	207.362,54
Amortización acumulada	(147.440,82)	(147.440,82)
Valor contable	59.921,72	59.921,72

El coste del inmovilizado intangible totalmente amortizado al cierre del ejercicio 2022 es de 97.559,64 € (72.882,47 € en 2021), correspondiente a aplicaciones informáticas. Al cierre del ejercicio no existe inmovilizado intangible afecto a garantías, ni se han realizado compras a partes vinculadas. No existe inmovilizado intangible adquirido mediante arrendamiento financiero.

La Sociedad tiene contratada una póliza de seguro para cubrir los riesgos a los que está sujeto el inmovilizado intangible. La cobertura de esta póliza se considera suficiente.



004629771

CLASE 8.ª

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U.
(Expresada en euros)**9. Instrumentos Financieros.****9.1. Análisis por categorías.**

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", es el siguiente:

- Activos Financieros a largo y corto plazo: El desglose de los activos financieros es el siguiente:

	Activos financieros a largo plazo			
	Créditos, Derivados Otros		Total	
	2022	2021	2022	2021
Activos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio neto	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00
Activos financieros a coste amortizado (Nota 10)	147.935,24	145.755,24	147.935,24	145.755,24
	149.135,24	146.955,24	149.135,24	146.955,24

	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos Derivados Otros		Total	
	2022	2021	2022	2021
Activos financieros a coste amortizado (Nota 10)	2.732.297,87	1.957.484,58	2.732.297,87	1.957.484,58
	2.732.297,87	1.957.484,58	2.732.297,87	1.957.484,58

- Pasivos Financieros a largo y corto plazo: El desglose de los pasivos financieros es el siguiente:

	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 16)	2.743.899,62	2.937.459,03	3.050.574,71	30.664,71	5.794.474,33	2.968.123,74
	2.743.899,62	2.937.459,03	3.050.574,71	30.664,71	5.794.474,33	2.968.123,74

	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 16)	196.137,88	220.919,04	49.359.081,66	44.787.237,93	49.555.219,54	45.008.156,97
	196.137,88	220.919,04	49.359.081,66	44.787.237,93	49.555.219,54	45.008.156,97

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U.
(Expresada en euros)

9.2. Análisis por vencimientos.

Los importes de los activos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificado por año de vencimiento correspondiente al ejercicio 2022, son los siguientes:

	Activos Financieros						
	2023	2024	2025	2026	2027	Años Posteriores	Total
Activos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	1.200,00	1.200,00
Inversiones financieras a largo plazo en instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	1.200,00	1.200,00
Activos financieros a coste amortizado (Nota 10)	2.732.297,87	-	-	-	-	147.935,24	2.880.233,11
Fianzas y depósitos constituido a largo plazo	-	-	-	-	-	147.935,24	147.935,24
Cientes	2.718.510,42	-	-	-	-	-	2.718.510,42
Deudores varios	2.881,42	-	-	-	-	-	2.881,42
Deudores dudoso cobro	1.399.097,22	-	-	-	-	-	1.399.097,22
Provisión dudoso cobro	(1.399.097,22)	-	-	-	-	-	(1.399.097,22)
Personal	4.023,53	-	-	-	-	-	4.023,53
Otros activos financieros	6.882,50	-	-	-	-	-	6.882,50
	2.732.297,87	-	-	-	-	149.135,24	2.881.433,11

Los importes de las deudas con un vencimiento determinado o determinable clasificado por año de vencimiento, correspondiente al ejercicio 2022, son los siguientes:

	Pasivos Financieros						
	2023	2024	2025	2026	2027	Años Posteriores	Total
Pasivos financieros a coste amortizado o coste (Nota 16)	49.555.219,54	214.360,56	215.857,43	3.237.367,39	209.049,87	1.917.839,08	55.349.693,87
Fianzas y depósitos constituido	38.802,49	-	-	-	-	30.574,71	69.377,20
Capital emitido pendiente de inscripción	1.999.947,70	-	-	-	-	-	1.999.947,70
Deudas a largo plazo transformables en subvenciones	-	-	-	3.020.000,00	-	-	3.020.000,00
Deudas entidades de crédito	196.137,88	214.360,56	215.857,43	217.367,39	209.049,87	1.887.264,37	2.940.037,50
Proveedores	772.471,98	-	-	-	-	-	772.471,98
Acreedores varios	409.590,62	-	-	-	-	-	409.590,62
Personal	98.135,38	-	-	-	-	-	98.135,38
Anticipos de clientes	46.040.133,49	-	-	-	-	-	46.040.133,49
	49.555.219,54	214.360,56	215.857,43	3.237.367,39	209.049,87	1.917.839,08	55.349.693,87



004629772

CLASE 8.ª

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. (Expresada en euros)

10. Activos financieros a coste amortizado.

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos e importes:

	2022	2021
No Corriente		
- Fianzas y depósitos constituidos a largo plazo	147.935,24	145.755,24
Total	147.935,24	145.755,24
Corriente		
- Clientes	2.718.510,42	1.943.986,03
- Deudores varios	2.881,42	10.854,87
- Deudores dudoso cobro	1.399.097,22	1.399.097,23
- Provisión dudoso cobro	(1.399.097,22)	(1.399.097,23)
- Personal	4.023,53	2.643,68
- Depósitos y fianzas	6.882,50	-
Total	2.732.297,87	1.957.484,58
Total	2.880.233,11	2.103.239,82

Como partidas principales hay que destacar:

- "*Clientes por ventas y prestación de servicios*" por importe de 2.718.510,42 € (1.943.986,03 € en 2021), de los que, cabe destacar como partida principal el importe de 2.185.715,25 € que se corresponde con el saldo pendiente de cobro con el Excmo. Ayuntamiento de La Laguna (1.698.347,86 € en 2021) derivado de la gestión de varias encomiendas en curso (Nota 25).
- "*Deudores dudoso cobro*" por importe de 1.399.097,23 € (1.399.097,23 € en 2021): Esta partida recoge el saldo pendiente por la reclamación de cantidades derivadas de dos procedimientos judiciales, un saldo a Mejías y Rodríguez, S.L. por 515.161,12 € y otro a Canarias Advisers, S.L. por 883.936,10 €. Dicho saldo se encuentra provisionado por el mismo importe.

El resto de las cuentas incluidas en "*Activos Financieros a coste amortizado*" no han sufrido deterioro del valor.

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación de la información es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente. La Sociedad no mantiene ninguna garantía como seguro.

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U.
(Expresada en euros)

11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

A efectos del estado de flujos de efectivo, el efectivo o equivalentes asciende a:

	2022	2021
Tesorería	13.419.091,66	11.594.631,99
	13.419.091,66	11.594.631,99

12. Existencias.

La composición de las existencias a 31 de diciembre de 2022 valoradas en 39.130.047,89 € es la siguiente:

- A 1 de enero de 2022 se inicia el ejercicio partiendo de unas existencias iniciales por valor de 31.779.964,88 €, formadas por existencias en terreno, así como obra, proyectos y urbanización en curso.
- Durante el ejercicio 2022, el cuadro detalle de las existencias refleja una inversión total del año por 8.170.422,95 € correspondiente principalmente a la ejecución de los distintos proyectos ARRU's encomendados y la Actuación Singular de Las Chumberas en curso y que pasan a incrementar las existencias de la Sociedad.
- Durante el ejercicio, el movimiento de la cuenta de anticipos a proveedores pasa de 2.151,60 € al inicio llegando a 1.307,07 € al cierre.



004629773

CLASE 8.ª

PRESUPUESTO

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. (Expresada en euros)

El detalle del movimiento de las existencias a 2022:

ACUMULADA 2022	EXISTENCIAS INICIALES Reexpresado	INVERSION	APLICACIÓN INVERSIÓN		REVERSIÓN DETERIORO	AJUSTE Y TRASPASOS	EXISTENCIAS FINALES
			INCREMENTO EXISTENCIAS	BAJA EXIST. AÑOS ANTERIORES			
SUELO SUR GENTO 11 - EL CENTENERO I Y II	954.474,19	-	-	-	-	-	954.474,19
COROMOTO P.III (LADEVEZE)	73.268,62	-	-	-	-	-	73.268,62
GENETO 26	418.037,36	-	-	-	-	-	418.037,36
TEJINA 5 SUELO	3.240.924,46	-	-	-	-	-	3.240.924,46
TERRENO GE-6	7.066.095,86	736,32	736,32	-	-	-	7.066.832,18
TERRENO GE-4	138.273,48	-	-	-	-	-	138.273,48
TERRENO LOS BALDIOS-CAMINO DEL MEDIO	600.889,13	-	-	-	-	-	600.889,13
LA CUESTA 10 LC-10	613.170,00	-	-	-	-	-	613.170,00
CASA C/SAN ANTONIO (PROMOHECACE)	608.492,97	-	-	-	-	-	608.492,97
TOTAL TERRENOS	13.713.626,07	736,32	736,32	-	-	-	13.714.362,39
COROMOTO P.III (LADEVEZE)	(9.268,62)	-	-	-	3.500,00	-	(5.768,62)
GENETO 26	(3.054,56)	-	-	-	-	-	(3.054,56)
TEJINA 5 SUELO	(1.302.924,46)	-	-	-	253.000,00	-	(1.049.924,46)
TERRENO GE-6	(5.284.095,86)	-	-	-	99.263,68	-	(5.184.832,18)
TERRENO LOS BALDIOS-CAMINO DEL MEDIO	(445.889,13)	-	-	-	9.000,00	-	(436.889,13)
CASA C/SAN ANTONIO (PROMOHECACE)	(7.492,97)	-	-	-	7.492,97	-	-
TOTAL PROVISIONADO DEPRECIACIÓN TERRENOS	(7.052.725,60)	-	-	-	372.256,65	-	(6.680.468,95)
REGULARIZ.6 VIVIENDAS LA CUESTA	348,11	-	-	-	-	-	348,11
29 VPO LA CUESTA 3 (LC3)	367.485,51	-	-	-	-	-	367.485,51
TOTAL OBRA EN CURSO	347.833,62	-	-	-	-	-	347.833,62
URB.SUR GENETO 11	68.345,86	-	-	-	-	-	68.345,86
TOTAL URBANIZACIÓN EN CURSO	68.345,86	-	-	-	-	-	68.345,86
ARRU VERDELLADA 4ª FASE	1.651.776,72	-	-	-	-	(1.651.776,72)	-
ARRU PRINCESA YBALLA - LA FLORIDA 1ª FASE	1.039.440,30	-	-	-	-	(1.039.440,30)	-
ARRU CARDONAL 1ª FASE	1.341.635,17	(2.381,12)	(2.381,12)	-	-	(1.339.254,05)	-
ARRU CENTURIÓN 1ª FASE	880.114,41	1.497,05	1.497,05	-	-	(881.611,46)	-
ACTUACIÓN SINGULAR LAS CHUMBERAS	12.878.270,39	6.312.488,68	6.312.488,68	-	-	-	19.190.759,07
ARRU S.LUIS GONZAGA 2ªFASE (F.PROPIOS)	481.123,28	-	-	-	-	(481.123,28)	-
ARRU PADRE ANCHIETA 2ª FASE (F. PROPIOS)	2.300.454,75	779.224,76	779.224,76	-	-	-	3.079.679,51
ARRU CARDONAL 2ª FASE (F. PROPIOS)	987.951,83	45.636,27	45.636,27	-	-	(1.033.588,10)	-
ARRU VERDELLADA 5ª FASE (AMPLIACIÓN ICV)	411.828,60	402.778,50	402.778,50	-	-	-	814.607,10
ARRU PRINCESA YBALLA - LA FLORIDA 2ª FASE (AMPL.ICV)	380.406,90	153.260,40	153.260,40	-	-	-	533.667,30
ARRU CARDONAL 2ª FASE (AMPLIACIÓN ICV)	623.141,29	94.987,23	94.987,23	-	-	-	718.128,52
ESTUDIO ESTRUCTURAL 150 BLOQUES EL CARDONAL	1.170.336,68	22.259,91	22.259,91	1.192.596,59	-	-	-
ARRU VERDELLADA 6ªFASE ICV PLAN VIV.2018-2021	101.729,39	-	-	-	-	-	101.729,39
ARRU VERDELLADA 7ªFASE ICV PLAN VIV.2018-2021	60.200,43	-	-	-	-	-	60.200,43
ARRU PADRE ANCHIETA 1ªFASE ICV PLAN VIV.2018-2021	112.826,47	60.949,88	60.949,88	-	-	-	173.776,35
ARRU CARDONAL 3ªFASE ICV PLAN VIV.2018-2021	111.466,44	152.760,40	152.760,40	-	-	-	264.226,84
ARRU P.YBALLA 3ªFASE ICV PLAN VIV.2018-2021	75.637,33	78.518,69	78.518,69	-	-	-	154.156,02
ARRU S.L.GONZAGA 2ªFASE ICV PLAN VIV.2018-2021	74.544,55	29.996,18	29.996,18	-	-	-	104.540,73
5 VIV.TEJINA CONSTRUCCIONES INDUSTRIALIZADAS	-	37.709,80	37.709,80	-	-	-	37.709,80
TOTAL PROYECTOS EN CURSO	24.682.884,93	8.169.686,63	8.169.686,63	1.192.596,59	-	(6.426.793,91)	25.233.181,06
ARRU VERDELLADA 4ª FASE	-	-	-	-	-	1.651.776,72	1.651.776,72
ARRU PRINCESA YBALLA - LA FLORIDA 1ª FASE	-	-	-	-	-	1.039.440,30	1.039.440,30
ARRU CARDONAL 1ª FASE	-	-	-	-	-	1.339.254,05	1.339.254,05
ARRU CENTURIÓN 1ª FASE	-	-	-	-	-	881.611,46	881.611,46
ARRU S.LUIS GONZAGA 2ªFASE (F.PROPIOS)	-	-	-	-	-	481.123,28	481.123,28
ARRU CARDONAL 2ª FASE (F.PROPIOS)	-	-	-	-	-	1.033.588,10	1.033.588,10
TOTAL PROYECTO TERMINADOS	-	-	-	-	-	6.426.793,91	6.426.793,91
TOTALES	31.779.964,88	8.170.422,95	8.170.422,95	1.192.596,59	372.256,65	-	39.130.047,89

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U.

(Expresada en euros)

Correcciones valorativas por deterioro de valor.

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor es el siguiente:

	2022	2021 Reexpresado
Saldo inicial	(7.052.725,60)	(7.367.741,95)
Reversión deterioro existencias	372.256,65	315.016,35
Saldo final	(6.680.468,95)	(7.052.725,60)

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos las existencias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente

12.1. Inversión en terrenos.

Durante el ejercicio 2022 y 2021 no se han adquirido terrenos para incorporarlos a las existencias de la Sociedad. Únicamente se ha incrementado el valor de los terrenos sitos en Geneto 6 en el importe de 736,32 € derivado de los gastos asociados a la firma de acuerdo con uno de los beneficiarios recogido en la cuenta de permutas pendientes de ejecutar, al cual, tras acuerdo entre las partes, se procedió a compensar el importe de su permuta por un valor económico superior en el importe fijado como incremento de los terrenos, dando por completada su operación de permuta.

En el presente ejercicio la sociedad procedió a registrar deterioro de existencias con efecto retroactivo de los terrenos que mantiene registrado en existencias. El importe deteriorado es de 6.680,468,95 euros (7.052.725,60 euros en 2021). Se han registrado reversiones de deterioro en el ejercicio por importe de 372.236,65 euros (315.016,35 euros en 2021).

12.2. Capitalización de los gastos financieros.

Al cierre del ejercicio, todos los préstamos asociados a las distintas promociones finalizadas se encuentran en periodo de amortización, una vez finalizados los periodos de carencia.

Los intereses por liquidación de dichos préstamos no han sido capitalizados durante el ejercicio ya que las promociones que financiaban están finalizadas y no procede su capitalización, por lo que se han contabilizado en la cuenta de gastos correspondiente para reflejar el coste financiero de los mismos.



004629774

CLASE 8.ª

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. (Expresada en euros)

13. Capital.

El 100 % del capital social de la Sociedad pertenece al Excelentísimo Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna.

	2022	2021
Capital escriturado	3.245.520,20	1.895.554,00
	3.245.520,20	1.895.554,00

Con fecha 15 de marzo 2022 de se amplía capital con una aportación dineraria por importe de 1.349.966,20 €, mediante la creación 22.462 acciones de 60,10 € de valor nominal. Estas acciones fueron suscritas por el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna.

La actual redacción del capital social que figura inscrita en el Registro Mercantil es la siguiente: "El capital social está constituido por la suma de TRES MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS VEINTE EUROS CON VEINTE CENTIMOS (3.245.520,20 €), dividido en cincuenta y cuatro mil dos acciones nominativas, con un valor nominal de sesenta euros con diez céntimos (60,10 €) cada una, numeradas del uno al cincuenta y cuatro mil dos, ambas inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas, no estando previsto la emisión de títulos múltiples."

La composición del Capital Social en euros, que se encuentra totalmente desembolsado, así como las fechas de ampliación y tipos de aportación son los siguientes:

Fecha	Capital (€)	Tipo de aportación
CONSTITUCIÓN	60.101,21	Aportación dineraria
27-abr-95	30.036,91	Aportación dineraria
27-abr-95	41.698,78	Parcela en Barrio Nuevo.
27-abr-95	94.504,26	Parcela en Barrio La Candelaria.
10-ago-95	272.018,94	Parcela en La Hinojosa
10-ago-95	124.649,05	Parcela en La Hinojosa
18-jul-96	280.372,15	Parcela en La Higuera
01-ago-96	277.727,69	Parcela en Las Furnias (Punta Hidalgo)
12-jun-98	33,70	Aportación dineraria
12-jun-98	90.151,82	Parcela en Barrio La Candelaria.
12-jun-98	63.548,84	Parcela en San Benito
12-jun-98	113.355,42	Parcela en La Verdellada
31-dic-00	(29,17)	Ajuste por cambio de pesetas a euros
05-jun-02	245.187,73	Parcela en Las Furnias (Punta Hidalgo)
05-jun-02	94.113,67	Parcela en Las Furnias (Punta Hidalgo)
05-jun-02	108.076,41	Parcela en San Benito
01-ene-13	6,59	Ajuste por error ampliación de capital
15-mar-22	1.349.966,20	Aportación dineraria
	3.245.520,20	

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. (Expresada en euros)

Con fecha 9 de junio de 2022 en Junta General de la Sociedad se aprobó un aumento de capital social hasta el importe máximo de 2.000.000,00 euros con aportaciones dinerarias por parte del socio único, el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna.

Con fecha 12 de septiembre de 2022, en Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de La Laguna se aprobó la aportación dineraria a la sociedad por la cuantía 1.999.947,70 euros. Dicho importe fue recibido por parte de MUVISA el 14 de noviembre de 2022.

Esta ampliación de capital está pendiente de inscripción en el Registro Mercantil al cierre del ejercicio 2022, registrada en el epígrafe de "Otros Pasivos financieros a corto plazo" (Nota 16).

14. Reservas.

14.1. Reservas y resultados de ejercicios anteriores.

El desglose de las reservas son las siguientes:

	2022	2021 Reexpresado
Legal y estatutarias:		
Reserva legal	379.110,80	379.110,80
	379.110,80	379.110,80
Otras reservas:		
Reservas voluntarias	(495.621,24)	(646.670,08)
	(495.621,24)	(646.670,08)
	(116.510,44)	(267.559,28)

La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.



CLASE 8.ª



004629775

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. (Expresada en euros)

La variación de las Reservas Voluntarias de la Sociedad que se refleja al cierre del ejercicio 2022 respecto del ejercicio 2021, por importe de 151.048,84 € se debe a la aplicación del resultado negativo obtenido a 31 de diciembre de 2021, que según se determinó en las Cuentas Anuales de dicho ejercicio, se pasaría a distribuir a las reservas voluntarias de la Sociedad.

Dicha distribución del resultado fue aprobada en el acta de la Junta General de Accionista Único con fecha 12 de junio de 2022.

Tal como se comenta en la nota 2.5 de la presente memoria, la sociedad procedió a reexpresar las cifras de las reservas voluntarias por el registro de un deterioro de valor de los terrenos registrados en existencias (Nota 12).

15. Subvenciones, donaciones y legados.

La Sociedad tiene reflejadas las subvenciones recibidas en distintos epígrafes del Balance, en función del tipo de subvención recibida y su aplicación o no en el ejercicio.

15.1. "Subvenciones, donaciones y legados recibidos".

Se encuentran recogidas en el Patrimonio Neto del Balance.

Al cierre del ejercicio la totalidad de las subvenciones que se recogen en este epígrafe se corresponden:

- Cesiones gratuitas de suelo.

La composición del saldo de este epígrafe del Balance se detalla a continuación:

	2022	2021 Reexpresado
Cesiones gratuitas de suelo	1.624.833,28	1.626.580,30
	1.624.833,28	1.626.580,30

Las cesiones gratuitas de suelo provienen íntegramente del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna y se registran como subvenciones de capital y en existencias, reflejándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de su venta.

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. (Expresada en euros)

El detalle es el siguiente:

	2022	2021
Cesión de suelo GE26 Geneto	414.982,80	414.982,80
Cesión Parcela TJ2-RS2 Tejina	110.433,82	110.433,82
Cesión Parcela "E" LC-10 La Cuesta	613.170,01	613.170,01
Cesión Parcela "A2" La Cuesta - 3	367.485,51	367.485,51
Cesión Parcela TJ - 28 Tejina (4 viviendas.)	118.761,14	120.508,16
	1.624.833,28	1.626.580,30

Durante el ejercicio 2015, la Gerencia de Urbanismo de La Laguna, comunicó resolución a la Sociedad indicando que se ha de proceder a la reversión de suelo gratuito correspondiente a las dos parcelas de La Cuesta, por importe de 980.655,52 €.

Al cierre del ejercicio 2022, sigue pendiente de materializar en escritura pública la reversión de las dos parcelas estando la Sociedad en espera a que se complete dicho trámite por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

En el momento en que dicha escritura se eleve a público estos importes se cancelarán con los saldos recogidos en "Terrenos" dentro del epígrafe de existencias.

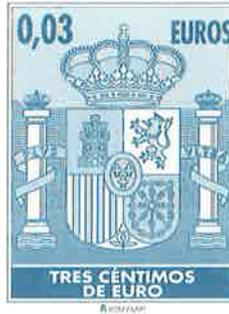
15.2. "Subvenciones de Explotación".

El desglose de subvenciones de explotación reconocidas en pérdidas y ganancias es el siguiente:

	2022	2021
Servicio Canario de Empleo	178.538,26	178.331,36
	178.538,26	178.331,36

En este epígrafe se recogen las subvenciones de explotación recibidas en el ejercicio. En el año 2022 se corresponde:

Al cierre del ejercicio, las subvenciones recibidas del Servicio Canario de Empleo (Administración Autónoma) por importe total de 178.538,26 € (178.331,36 € en 2021) se corresponden con la subvención directa por el mantenimiento de puestos de trabajo que consiste en la bonificación del 50% del salario Mínimo Interprofesional devengado en el ejercicio y asociado a la prestación de la actividad de guardia y custodia de vehículos, para la cual la Sociedad tiene creado un Centro Especial de Empleo.



004629776

CLASE 8.ª

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. (Expresada en euros)

16. Pasivos financieros a coste amortizado o coste

La composición de los saldos de los pasivos financieros a coste amortizado incluye:

No Corriente	2022	2021
- Deudas entidades de crédito (Nota 16.1)	2.743.899,62	2.937.459,03
- Fianzas recibidas a largo plazo	30.574,71	30.664,71
- Deudas transformables en subvenciones, donaciones y legados	3.020.000,00	-
	5.794.474,33	2.968.123,74
Corriente		
- Deudas entidades de crédito (Nota 16.1)	196.137,88	220.919,04
- Proveedores	772.471,98	800.806,60
- Acreedores varios	409.590,62	391.217,55
- Personal	98.135,38	66.468,61
- Anticipos de clientes (Nota 16.5)	46.040.133,49	43.502.073,86
- Capital emitido pendiente de inscripción	1.999.947,70	-
- Fianzas recibidas a corto plazo	38.802,49	26.671,31
	49.555.219,54	45.008.156,97
	55.349.693,87	47.976.280,71

De las principales partidas, de largo y corto plazo, cabe destacar:

16.1. Deudas con entidades de crédito.

Al cierre del ejercicio el importe de las deudas con entidades de crédito asciende a 2.940.037,50 € (3.158.378,07 € en 2021), de los cuales corresponde al corto plazo el importe de 196.137,88 € (220.919,04 € en 2021) y al largo plazo el importe de 2.743.899,62 € (2.937.459,03 € en 2021).

El desglose es como sigue:

Promoción	Importe concedido	Importe dispuesto c/p	Importe dispuesto l/p
8 VPO San Matías	644.777,18	8.966,13	141.607,88
5 viviendas libres en Tabares de Cala	1.679.936,00	63.330,32	407.253,83
28 VPO Tejina	2.576.486,27	12.467,54	198.029,09
104 VPO SUR GE-5	8.841.187,06	111.373,89	1.997.008,82
TOTALES	13.742.386,51	196.137,88	2.743.899,62

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. (Expresada en euros)

Las deudas con entidades de crédito se corresponden con los préstamos contratados para la financiación de la actividad de la Sociedad, y por otro lado a la parte de préstamos al promotor constituidos inicialmente para la edificación de distintas promociones y de las que actualmente aún quedan fincas pendientes de venta, estando todos ellos asociados a garantía hipotecaria (ver Notas 6 y 7). El detalle por entidad financiera es como sigue:

Entidad Financiera	Promoción	Régimen	T.A.E
Santander	5 viviendas Tabares de Cala	No Protegido	Euríbor + 0,75%
Caja 7	8 viviendas San Matías	Especial Básico	1,46%
La Caixa	28 viviendas Tejina 5	Especial Básico	1,46%
Ibercaja	104 SUR Geneto 5	Especial en Venta	Euríbor +1,25%

La forma y naturaleza de las deudas anteriores es la de préstamos hipotecarios subrogables.

Todos los préstamos se encuentran en fase de amortización ya que ha finalizado el periodo de carencia, de forma que se refleja a corto plazo el importe a amortizar estimado durante el ejercicio 2022, quedando el resto del importe pendiente en el epígrafe de "deudas a largo plazo" del Balance. Al cierre del ejercicio no existe ningún impago de principal o intereses de préstamos, así como ningún incumplimiento contractual. Todos los préstamos están sujetos a un tipo de interés variable.

16.2. Línea de avales constituidos.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad mantiene constituidos dos avales con la entidad CaixaBank que fueron constituidos sobre una línea de aval titularidad de MUVISA con dicha entidad.

Aval	Depositado en	Fecha de constitución	Importe
18 VPO San Lázaro	Gerencia L/L	04/10/2010	8.000,00
10 VPO Avda. Las Palmeras	Gerencia L/L	06/04/2010	2.225,00
Total dispuesto			10.225,00



CLASE 8.^a



004629777

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. (Expresada en euros)

Los dos avales vigentes, que se detallan a continuación, están en trámite de devolución, ambos emitidos a favor de la Gerencia Municipal de Urbanismo de La Laguna:

- A favor de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de La Laguna para garantizar la reparación de los desperfectos que pudieran ocasionarse en la vía, así como la canalización del cableado frente al solar y eliminación de postes en la acera, en el proyecto de ejecución de 18 viviendas protegidas en San Lázaro en parcela localizada en UA Geneto 6 (antes CO-4), parcela 6, La Laguna, por importe de 8.000,00 € y número de aval 203/108/07.
- A favor de la Gerencia de Urbanismo como garantía de la reparación de los desperfectos que pudieran ocasionarse en la vía, por importe de 2.225,00 € en relación a las condiciones impuestas en la Licencia Administrativa de Obras con Proyecto Básico 1619/07 (10 viviendas en Avenida de Las Palmeras) y con número de aval 5959002515-004.

La línea de aval se liquida trimestralmente al tipo del 0,50 % sobre el saldo dispuesto.

16.3. Proveedores.

Recoge el saldo pendiente de pago por la Sociedad al cierre del ejercicio, a los proveedores en el tráfico habitual de la empresa, por importe de 772.471,98 € (800.806,60 € en 2021)

16.4. Acreedores varios.

El saldo del epígrafe asciende a 409.590,62 € (391.217,55 € en 2021), importe que queda pendiente de pago al término del ejercicio a los distintos acreedores de la Sociedad por la prestación de sus servicios.

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U.
(Expresada en euros)

16.5. Anticipos de clientes.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 el detalle de este epígrafe del pasivo del balance se muestra en el cuadro siguiente:

	2022	2021
Anticipos de clientes	(2.746,95)	(609,11)
28 VPO TEJINA	972,49	156,57
8 SAN MATIAS	-	111,99
104 VPO GE-5	-	11.635,44
COBROS Y ANTICIPOS SUBV.DEL AYTO A TERCEROS	3.277,92	-
ANTICIPOS COBROS ARRU VERDELLADA 4ºF ICV	1.678.927,23	1.678.927,23
ANTICIPOS COBROS ARRU P.YBALLA-FLORIDA ICV	1.029.531,26	1.029.531,26
ANTICIPOS COBROS ARRU CARDONAL 1ºF ICV	1.268.237,61	1.267.834,35
ANTICIPOS COBROS ARRU CENTURION	1.461.308,16	1.461.308,16
ANTICIPOS COBROS A.S.CHUMBERAS	26.641.104,69	25.246.320,10
ANTICIPOS COBROS ARRU S.LUIS GONZAGA 2ºF (F.P)	341.273,65	341.273,65
ANTICIPOS COBROS ARRU PADRE ANCHIETA 2ºF (F.P)	2.793.516,99	1.604.149,81
ANTICIPOS COBROS ARRU CARDONAL 2ºF (F.P)	606.826,82	408.694,74
ANTIC.COBROS ARRU P.YBALLA 2º FASE (ICV)	633.623,54	631.774,04
ANTIC.COBROS ARRU CARDONAL 2ºF (ICV)	726.296,73	721.715,62
ANTIC.COBROS ARRU VERDELL.5ºF (ICV)	1.003.593,90	999.996,66
ANTICIPOS COBROS ESTUDIO ESTRUCT.150 BL.CARDONAL	-	1.492.470,92
ANTICIPOAS COBROS ARRU P.YBALLA FLORIDA 3ºF 18-21	1.474.747,66	1.160.488,35
ANTIC.COBROS ARRU S.LUIS GONZAGA 2ºF 18-21	319.495,42	261.138,63
ANTIC.COBROS ARRU P.ANCHIETA 1ºF 18-21	1.490.396,13	1.277.863,12
ANTIC.COBROS ARRU VERDELLADA 6ºF 18-21	671.593,01	539.218,12
ANTIC.COBROS ARRU VERDELLADA 7ºF 18-21	1.241.342,53	1.064.520,03
ANTIC.COBROS ARRU CARDONAL 3ºF ICV 2018-2022	2.317.242,86	1.963.982,34
PERMUTAS PENDIENTES ENTREGA	339.571,84	339.571,84
	46.040.133,49	43.502.073,86



CLASE 8.^a



004629778

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. **(Expresada en euros)**

El detalle de las principales partidas es:

- Anticipo Actuación Singular Las Chumberas 1ª Fase, Subfase A, por valor de 26.641.104,69 € (25.246.320,10 € en 2021), se corresponde con aportaciones de las distintas administraciones que participan en la financiación de dicho proyecto y que han sido transferidas por el Excmo. Ayuntamiento de La Laguna. El proyecto acumula un retraso en su desarrollo, debido a diversas causas no imputables a la Sociedad, entre los que destacan los retrasos en la firma de los convenios con las Administraciones intervinientes, que garantizaban la totalidad de la financiación de las obras, y retrasos por trámites administrativos en materia de titularidad del terreno entre otros. Con fecha 31 de diciembre de 2018 finaliza el periodo de vigencia del convenio original, si bien este se proroga con fecha 22 de octubre de 2020 ampliando el periodo de vigencia hasta el 21 de octubre de 2023. Los Administradores de la Sociedad, así como el propio Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, están realizando las gestiones oportunas para la ampliación del plazo, conforme al acuerdo de la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento de fecha 7 de noviembre de 2022, dado que el grado de avance de la obra es de un 32 %. Con ello se estima que no se derivarán impactos significativos fruto de la negociación de la citada ampliación de plazo en la medida en que manifiestan que existe voluntad de ampliar el plazo para finalizar el encargo y concluyendo que existe un escenario muy remoto de que no se amplíe.

Al cierre del ejercicio 2022 el importe neto del proyecto cobrado y pendiente de ejecutar asciende a 7.450.345,62 €. (12.368.049,88 € en 2021)

- Anticipos ARRU's, por importe total de 19.057.953,50 € (16.412.416,11 € en 2021), correspondientes a los distintos ARRU's que la Sociedad está ejecutando y en los que se incluyen proyectos asociados a distintos Planes Estatales de Vivienda, Plan de Vivienda 2013-2016, así como su ampliación a 2017, y Plan de Vivienda 2018-2022. Si bien el Plan 2013-2016 así como su ampliación a 2017 tienen fecha liquidación diciembre 2023; el Plan 2018-2021 tiene fijada como fecha tope de liquidación diciembre 2025 conforme a la normativa vigente.

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U.
(Expresada en euros)

- Importe de 339.571,84 € (339.571,84 € en 2021), que se corresponde con permutas que la Sociedad tiene pendientes de entrega a terceros y que se deben a contratos firmados por la compra de terrenos que la Sociedad mantiene en existencias, a la espera de poder ejecutar los proyectos que permitan la materialización de las mismas. Ver detalle de situación en nota 29.6

La ejecución y detalle de inversión realizada en cada proyecto se detalla a continuación:

Proyecto	Importe cobrado por anticipado	Importe Ejecutado	Anticipo cobrado y pendiente de ejecutar	Importe materializado anticipado por MUVISA
ANTICIPOS COBROS ARRU VERDELLADA 4ºF ICV	1.678.927,23	1.651.776,72	27.150,51	-
ANTICIPOS COBROS ARRU P.YBALLA-FLORIDA ICV	1.029.531,26	1.039.440,30	-	(9.909,04)
ANTICIPOS COBROS ARRU CARDONAL 1ºF ICV	1.268.237,61	1.339.254,05	-	(71.016,44)
ANTICIPOS COBROS ARRU CENTURION	1.461.308,16	881.611,46	579.696,70	-
ANTICIPOS COBROS A.S.CHUMBERAS	26.641.104,69	19.190.759,07	7.450.345,62	-
ANTICIPOS COBROS ARRU S.LUIS GONZAGA 2ºF (F.P)	341.273,65	481.123,28	-	(139.849,63)
ANTICIPOS COBROS ARRU PADRE ANCHIETA 2ºF (F.P)	2.793.516,99	3.079.679,51	-	(286.162,52)
ANTICIPOS COBROS ARRU CARDONAL 2ºF (F.P)	606.826,82	1.033.588,10	-	(426.761,28)
ANTICIPOS COBROS ARRU P.YBALLA 2º FASE (ICV)	633.623,54	533.667,30	99.956,24	-
ANTICIPOS COBROS ARRU CARDONAL 2ºF (ICV)	726.296,73	718.128,52	8.168,21	-
ANTICIPOS COBROS ARRU VERDELL.5ºF (ICV)	1.003.593,90	814.607,10	188.986,80	-
ANTICIPOS COBROS ARRU P.YBALLA FLORIDA 3ºF 18-21	1.474.747,66	154.156,02	1.320.591,64	-
ANTICIPOS COBROS ARRU S.LUIS GONZAGA 2ºF 18-21	319.495,42	104.540,73	214.954,69	-
ANTICIPOS COBROS ARRU P.ANCHIETA 1ºF 18-21	1.490.396,13	173.776,35	1.316.619,78	-
ANTICIPOS COBROS ARRU VERDELLADA 6ºF 18-21	671.593,01	101.729,39	569.863,62	-
ANTICIPOS COBROS ARRU VERDELLADA 7ºF 18-21	1.241.342,53	60.200,43	1.181.142,10	-
ANTICIPOS COBROS ARRU CARDONAL 3ºF ICV 2018-2022	2.317.242,86	264.226,84	2.053.016,02	-
	45.699.058,19	31.622.265,17	15.010.491,93	(933.698,91)

El importe ejecutado se corresponde con las inversiones realizadas en existencias de proyectos en curso desde el inicio del proyecto hasta 31 de diciembre de 2022. (Nota 2.5 y 12)



004629779

CLASE 8.ª

MATERIA TRIBUTIVA

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. (Expresada en euros)

En el ejercicio 2021, a ejecución y detalle de inversión realizada en cada proyecto, es el siguiente:

Proyecto	Importe cobrado por anticipado	Importe Ejecutado	Anticipo cobrado y pendiente de ejecutar	Importe materializado anticipado por MUVISA
ANTICIPOS COBROS ARRU VERDELLADA 4ºF ICV	1.678.927,23	1.651.776,73	27.150,50	-
ANTICIPOS COBROS ARRU P.YBALLA-FLORIDA ICV	1.029.531,26	1.039.440,25	-	(9.908,99)
ANTICIPOS COBROS ARRU CARDONAL 1ºF ICV	1.267.834,35	1.341.635,12	-	(73.800,77)
ANTICIPOS COBROS ARRU CENTURION	1.461.308,16	880.114,41	581.193,75	-
ANTICIPOS COBROS A.S.CHUMBERAS	25.246.320,10	12.878.270,22	12.368.049,88	-
ANTICIPOS COBROS ARRU S.LUIS GONZAGA 2ºF (F.P)	341.273,65	481.123,06	-	(139.849,41)
ANTICIPOS COBROS ARRU PADRE ANCHIETA 2ºF (F.P)	1.604.149,81	2.300.454,75	-	(696.304,94)
ANTICIPOS COBROS ARRU CARDONAL 2ºF (F.P)	408.694,74	987.951,83	-	(579.257,09)
ANTICIPOS COBROS ARRU P.YBALLA 2º FASE (ICV)	631.774,04	380.406,89	251.367,15	-
ANTICIPOS COBROS ARRU CARDONAL 2ºF (ICV)	721.715,62	623.141,27	98.574,35	-
ANTICIPOS COBROS ARRU VERDELL.5ºF (ICV)	999.996,66	411.828,60	588.168,06	-
ANTICIPOS COBROS ESTUDIO ESTRUCT.150 BL.CARDONAL	1.492.470,92	1.170.336,68	322.134,24	-
ANTICIPOS COBROS ARRU P.YBALLA FLORIDA 3ºF 18-21	1.160.488,35	75.637,33	1.084.851,02	-
ANTICIPOS COBROS ARRU S.LUIS GONZAGA 2ºF 18-21	261.138,63	74.544,55	186.594,08	-
ANTICIPOS COBROS ARRU P.ANCHIETA 1ºF 18-21	1.277.863,12	112.826,47	1.165.036,65	-
ANTICIPOS COBROS ARRU VERDELLADA 6ºF 18-21	539.218,12	101.729,39	437.488,73	-
ANTICIPOS COBROS ARRU VERDELLADA 7ºF 18-21	1.064.520,03	60.200,43	1.004.319,60	-
ANTICIPOS COBROS ARRU CARDONAL 3ºF ICV 2018-2021	1.963.982,34	111.466,44	1.852.515,90	-
	43.151.207,13	24.682.884,42	19.967.443,91	(1.499.121,20)

16.6 Deudas transformables en subvenciones

En el presente ejercicio la sociedad ha recibido un importe de 3.020.000,00 € por parte de Instituto Canario de Vivienda (dentro de los Fondos Next Generation EU) como financiación parcial para la ejecución de los siguientes proyectos en los próximos ejercicios:

- Construcción de 44 viviendas de Protección Pública energéticamente eficientes en la parcela TJ2-RG2, Tejina, en San Cristóbal de La Laguna. Importe recibido 880.000,00 €.
- Construcción de 71 viviendas de Protección Pública energéticamente eficientes en Los Bariles, taco en el municipio de San Cristóbal de La Laguna. Importe recibido 1.420.000,00 €.
- Construcción de 36 viviendas de Protección Pública energéticamente eficientes en EL Centurión, municipio de San Cristóbal de La Laguna. Importe recibido 720.000,00 €.

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. (Expresada en euros)

Al cierre del ejercicio este encargo se encuentra en trámites de inicio, estando pendiente de completar la financiación del mismo sobre los anticipos detallados recibidos.

17. Situación Fiscal.

Impuestos sobre beneficios.

Explicación de la diferencia que existe entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal).

Cuenta de pérdidas y ganancias

	2022	2021
Resultado contable antes de impuestos	684.231,00	151.048,84
Diferencias permanentes:		
Aumentos	4.023,80	64.344,29
Disminuciones	372.256,65	
Base Imponible (resultado fiscal)	315.998,15	215.393,13

Las diferencias permanentes positivas se deben a la regularización de saldos que no se consideran gastos fiscalmente deducibles a efectos fiscales.

La diferencia permanente negativa se debe a la contabilización en la cuenta 7930 (reversión del deterioro de productos terminados y en curso de fabricación) de la revalorización de unos terrenos propiedad de la entidad, debido a una nueva tasación de los mismos. Dado que anteriormente, debido también a una tasación, se había contabilizado una devaluación de esos mismos terrenos contra reservas voluntarios muy superior al valor contabilizado como revalorización de los mismos en la cuenta 7930, y dado que dicho apunte contra reservas no supone un gasto fiscalmente deducible, es por lo que se considera que el valor contabilizado en la cuenta 7930 no se debe considerar un ingreso desde el punto de vista fiscal, por lo que se debe realizar un ajuste negativo permanente por dicho valor en el resultado antes de impuestos de la entidad para la obtención de la base imponible de la entidad

El ejercicio 2022 ha finalizado con un resultado positivo por importe de 684.231,00 € antes de impuestos (positivo de 151.048,84 € en 2021), siendo la base imponible del ejercicio 2022 de 315.998,15 €, dicha base imponible se compensa con las bases negativas obtenidas en los ejercicios anteriores. No se ha estimado oportuno en los ejercicios anteriores contabilizar los créditos fiscales por las bases negativas, por ello el importe del impuesto asciende a 0,00 €



004629780

CLASE 8.ª

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. (Expresada en euros)

Los ejercicios abiertos a inspección comprenden los cuatro últimos ejercicios. Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción 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.

Las bases imponibles negativas pendientes de compensar de ejercicios anteriores son las siguientes:

Bases	Pendiente de compensación al principio del ejercicio	Compensado en el ejercicio	Pendiente de compensación ejercicios futuros
B.I. Neg. Régimen General Ejercicio 2020	425.086,99	-	425.086,99
B.I. Neg. Régimen General Ejercicio 2019	216.664,58	-	216.664,58
B.I. Neg. Régimen General Ejercicio 2017	432.858,84	-	432.858,84
B.I. Neg. Régimen General Ejercicio 2016	221.588,65	-	221.588,65
B.I. Neg. Régimen General Ejercicio 2014	811.344,45	(213.582,15)	597.762,30
B.I. Neg. Régimen General Ejercicio 2013	102.416,00	(102.416,00)	0,00
Total	2.209.959,51	(315.998,15)	1.893.961,36

18. Saldos con Administraciones Públicas.

El detalle de las partidas pendientes de cobro y pago con las Administraciones Públicas al cierre del ejercicio es el siguiente:

	2022	2021
Otros créditos con Administraciones Públicas	1.396.500,80	2.617.956,01
Total Saldos Deudores a c/p	1.396.500,80	2.617.956,01
Total Saldos Deudores	1.396.500,80	2.617.956,01

	2022	2021
Otras deudas con Administraciones Públicas	2.317.062,63	2.194.138,64
Total Saldos Acreedores	2.317.062,63	2.194.138,64

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U.

(Expresada en euros)

Los saldos deudores con las distintas Administraciones Públicas incluyen:

- Por un lado, se recoge las cantidades a favor de la Sociedad pendientes de cobro en relación con distintos convenios y encomiendas finalizados y que están sin liquidar, por importe de 237.790,30 € (237.790,30 € en 2021).
 - Por otro lado, el importe de 386.471,97 € (386.471,97 € en 2021) que se corresponde al porcentaje de gestión aplicado de los distintos proyectos en ejecución pendientes de cobro al cierre del ejercicio, por la parte de gasto ejecutada en cada caso, facturación que queda pendiente de emitir hasta el momento en que se haga efectiva la justificación final de los proyectos al Ayuntamiento.
 - H.P deudora por importe de 422.400,00 € (422.400,00 € en 2021), que se corresponde con una subvención de la promoción de 132 viviendas protegidas en Geneto y que a la fecha de este informe sigue estando pendiente de cobro. Dicho importe está provisionado. (Ver Nota 20).
 - El importe de 317.127,79 € (317.127,79 € en 2021), como resultado de las cantidades que resultan deudoras a la Sociedad en la liquidación de los distintos proyectos ejecutados y finalizados, los correspondientes a las Áreas de Rehabilitación Integral (ARI's), únicamente la parte que corresponde al Ayuntamiento y Cabildo, al haberse producido durante el ejercicio 2018 la liquidación de las aportaciones de Ministerio y Comunidad Autónoma.
-
- Por otro lado, el importe de 90.739,83 € (90.739,83 € en 2021), correspondientes a los gastos incurridos por MUVISA asociados a dos parcelas en La Cuesta, y que resultan afectas a resolución de reversión a la administración local. Dicho importe está provisionado. (Ver Nota 20).
 - El importe de 105.246,69 € (105.246,69 € en 2021), que se corresponde con los gastos de liquidación por finalización del encargo municipal de la Gerencia de Urbanismo a la Sociedad para el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana, y que al cierre del ejercicio se encuentra pendiente de cobro. Este importe ha sido provisionado por la Sociedad a 31 de diciembre de 2022. (Ver nota 20).



CLASE 8.^a



004629781

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. **(Expresada en euros)**

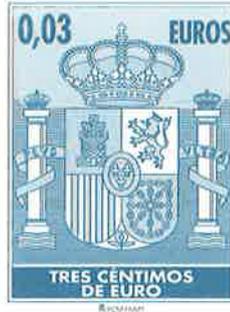
- El importe de 28.512,52 euros correspondiente a la liquidación del encargo finalizado y entregada en el ejercicio al Ayuntamiento, por el Estudio Estructural de las 150 bloques en el Cardonal.
- La cantidad de (251.076,61 €) a favor del Ayuntamiento que se corresponde con diferencias del servicio público de vivienda cobrado sobre importes justificados, y que se encuentran pendientes de liquidar al cierre del ejercicio; se incluye en este importe el total de 10.555,32 € por impuestos municipales cobrados indebidamente por el Ayuntamiento.
- Importe pendiente de ajustar con el Cabildo Insular de Tenerife por cantidades ejecutadas posteriormente a la liquidación del proyecto La Laguna Haciendo Barrios, por 30.858,06 € (30.858,06 € en 2021).
- El importe total de 28.320,25 € (28.320,25 € en 2021) correspondiente a la parte ejecutada de los encargos recibidos del Ayuntamiento para el Plan Insular de Rehabilitación de Viviendas 2018 por 23.893,48 € y el programa de Rehabilitación Patrimonial 2020 por importe de 4.426,76 €.
- Otros saldos a favor de la Sociedad: Por importe de 110,00 € en concepto de reclamación a la Hacienda Pública Estatal por ingresos indebidos (110,00 € en 2021).

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U.

(Expresada en euros)

Los saldos acreedores con las distintas Administraciones Públicas incluyen:

- Convenios y encomiendas con saldo acreedor pendiente de liquidar por la Sociedad, por valor de 1.909.680,64 € (1.805.912,25 € en 2021): En esta partida se reflejan los saldos a favor de los distintos convenios, encomiendas y otros encargos finalizados que al cierre del ejercicio se deben. En relación a los ARI'S y ARU únicamente a Cabildo Insular de Tenerife y Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, ya que durante el ejercicio 2018 se dio por concluida la liquidación de saldos deudores y acreedores de los mismos, en cuanto a aportaciones pendientes con Ministerio y Comunidad Autónoma.
- El importe de 134.622,51 € (134.622,50 € en 2021) correspondiente a la liquidación final del proyecto La Laguna Hacienda Barrios, aportación del Ayuntamiento de La Laguna, finalizado en mayo de 2019 y pendiente de cobro al cierre de 2021.
- H.P acreedora por retenciones de IRPF e I.G.I.C., devengados al cierre y que se liquidan con los modelos tributarios del mes de diciembre de 2022, estando en fecha de pago hasta el 20 de enero y 31 de enero de 2022 respectivamente, por importe total de 152.625,45 € (124.124,94 € en 2021).
- Importe de Seguridad Social correspondiente al mes de diciembre de 2022 por importe de 82.725,41 € (68.547,88 € en 2021), a liquidar antes de 31 de enero de 2022.
- Otros saldos acreedores con la Administración, por importe de 37.408,62 (60.931,07 € en 2021), que se correspondían al convenio de colaboración entre el Cabildo y MUVISA para la puesta en funcionamiento de la línea 1 y 2 del tranvía, importe que aún se encuentra pendiente de ejecución para proceder a la liquidación final del mismo.



004629782

CLASE 8.ª

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. (Expresada en euros)

19. Ingresos y Gastos.

a) Distribución del importe neto de la cifra de negocios.

	Mayorista	
	Nacional	Resto del mundo
2022		
Momento de reconocimiento de ingresos ordinarios		
En un momento determinado	7.431.787,67	-
	7.431.787,67	-

	Mayorista	
	Nacional	Resto del mundo
2021 Reexpresado		
Momento de reconocimiento de ingresos ordinarios		
En un momento determinado	4.578.752,39	-
	4.578.752,39	-

El detalle de la cifra de negocios, que se han obtenido en Canarias, se relaciona de la siguiente forma:

	2022		2021 Reexpresado	
INGRESOS POR LA ENTREGA DE PROYECTOS FINALIZADOS	1.192.596,59	16,05%	0,00	0,00%
% GESTIÓN PROYECTOS ARRUS	-	0,00%	165.838,97	3,62%
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS DE INMUEBLES	335.500,83	4,51%	316.093,01	6,90%
PARKING EL CRISTO	235.317,17	3,17%	211.593,19	4,62%
PARKING TACO	49.165,29	0,66%	43.064,86	0,94%
PARKING RDGUEZ MOURE	160.969,93	2,17%	147.441,20	3,22%
PARKING LAS QUINTERAS	621.099,84	8,36%	515.991,96	11,27%
ENCOMIENDA ESCUELAS INFANTILES	1.373.165,55	18,48%	906.590,34	19,80%
ENCOM.SS ALOJATIVOS HOMBRES Y MUJERES SIN RECURSOS	1.409.825,55	18,97%	1.197.159,74	26,15%
OAD GESTIÓN DE SERVICIOS AUXILIARES	450.973,04	6,07%	36.275,38	0,79%
SERVICIO PÚBLICO MUNICIPAL DE VIVIENDA	1.517.653,69	20,42%	973.891,13	21,27%
PLAN RESCATE VIVIENDA VACÍA	85.520,19	1,15%	64.812,61	1,42%
TOTAL OTROS INGRESOS	7.431.787,67	100,00%	4.578.752,39	100,00%
IMPORTE DE LA CIFRA NETA DE NEGOCIOS	7.431.787,67	100,00%	4.578.752,39	100,00%

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad ascendió a 7.431.787,45 € (4.578.752,39 € en 2021).

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. **(Expresada en euros)**

Las actividades de la Sociedad durante 2022 y 2021 llevadas a cabo en el ejercicio de los cometidos que le han sido confiados por el Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna supera el 80% del importe neto de la cifra de negocio, de acuerdo con lo recogido en la actual LCSP (Ley 9/2017, de 30 octubre).

Considerando la Circular Conjunta, de 22 de marzo de 2020, de la Abogacía General del Estado - Dirección del Servicio Jurídico del Estado y de la Intervención General de la Administración del Estado sobre criterios para el cálculo del cómputo del requisito de actividad exigido por la Ley 9/2017, de 9 de noviembre, de Contratos del Sector Público en aquellas entidades que sean consideradas medios propios.

Centrándonos en el requisito de actividad conforme establece el artículo 32.2.b de la LCSP, se establece lo siguiente:

"b) Que más del 80 por ciento de las actividades del ente destinatario del encargo se lleven a cabo en el ejercicio de los cometidos que le han sido confiados por el poder adjudicador que hace el encargo y que lo controla o por otras personas jurídicas controladas del mismo modo por la entidad que hace el encargo.

A estos efectos, para calcular el 80 por ciento de las actividades del ente destinatario del encargo se tomarán en consideración el promedio del volumen global de negocios, los gastos soportados por los servicios prestados al poder adjudicador en relación con la totalidad de los gastos en que haya incurrido el medio propio por razón de las prestaciones que haya realizado a cualquier entidad, u otro indicador alternativo de actividad que sea fiable, y todo ello referido a los tres ejercicios anteriores al de formalización del encargo. (...)"

Que el indicador elegido por el medio propio debe ser fiable y razonable, cuantificable y contrastable y, en todo caso, en la valoración de la razonabilidad deberá atenderse a que el indicador elegido esté asociado a la actividad realizada por el medio propio en ejercicio de los encargos conferidos por el poder adjudicador.

Es por lo que, el indicador que la empresa ha considerado tomar para el citado cálculo es el "promedio de volumen de negocios"



004629783

CLASE 8.ª

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. (Expresada en euros)

Que consta informe de esta sociedad, de fecha 12 de marzo de 2020, donde se concluye: "Por tanto y a la vista de lo anteriormente indicado, esta empresa cumple con el citado requisito del artículo 32.2.b de la LCSP, ya que, en los últimos 3 ejercicios más del 80% de las actividades se llevan a cabo en ejercicio de los cometidos que le han sido confiados por el ente matriz." A la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales la sociedad mantiene el cumplimiento de dicho requisito.

b) El detalle de otros ingresos de explotación es el siguiente.

	2022		2021 Reexpresado	
Subvención Servicio Canario de Empleo (CEE)	178.538,26	64,61%	178.331,36	56,72%
Total subvenciones	178.538,26	64,61%	178.331,36	56,72%
Ingresos por servicios diversos	97.794,16	35,39%	136.067,16	43,28%
Total otros Ingresos	97.794,16	35,39%	136.067,16	43,28%
Otros Ingresos de explotación	276.332,42	100,00%	314.398,52	100,00%

El detalle de subvenciones recibidas ha sido explicado en la Nota 15.1.

c) Aprovisionamientos.

El detalle de la cifra de aprovisionamientos es el siguiente:

	2022	2021
Inversión proyectos en curso	7.962.356,37	5.860.867,71
Inversiones en terrenos	736,32	48.099,01
Deterioro de terrenos	(372.256,65)	-
Total Consumo de mercaderías	7.590.836,04	5.908.966,72
Variación de existencias	(6.977.826,36)	(6.267.482,67)
Total Variación de Existencias	(6.977.826,36)	(6.267.482,67)

Todas las compras han sido realizadas en territorio nacional.

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U.
(Expresada en euros)

d) Gastos de personal.

El detalle de la cifra de gastos de personal es el siguiente:

	2022	2021
Sueldos, salarios y asimilados	3.697.466,33	2.896.614,84
Indemnizaciones	14.433,92	53.814,90
Seguridad Social a Cargo de la empresa	732.855,20	659.174,36
Otros gastos sociales	33.158,94	16.515,47
Total Gastos de Personal	4.477.914,39	3.626.119,57

En el ejercicio 2022 se han devengado 14.433,92 € en concepto de indemnizaciones incluidas en el epígrafe de "Sueldos, salarios y asimilados", (53.814,90 € en 2021).

e) Servicios exteriores y tributos.

El detalle de la cifra de servicios exteriores y tributos el siguiente:

	2022	2021
Arrendamientos y Cánones	216.463,70	147.331,74
Reparaciones y Conservación	90.577,70	42.992,88
Mantenimiento de instalaciones	133.047,68	84.176,65
Servicios de profesionales independientes	210.877,85	179.964,78
Transportes	2.227,71	3.093,80
Primas de seguros	135.543,73	34.899,63
Servicios bancarios y similares	69.552,96	59.646,44
Publicidad y propaganda	9.190,50	15.088,56
Suministros	54.440,97	39.460,74
Gastos de viaje	1.372,51	3.294,60
Material de oficina	10.639,54	6.981,04
Teléfono	45.037,06	50.162,10
Otros aprovisionamientos actividad parking	18.567,13	19.960,04
Gastos varios encomienda Servicios Alojativos	353.790,78	347.060,07
Gastos varios en encomienda Escuelas Infantiles	198.552,95	154.356,98
Otros servicios	16.211,89	19.395,70
TOTAL SERVICIOS EXTERIORES	1.566.094,66	1.207.865,75
Tributos	130.363,74	104.559,40
TOTAL TRIBUTOS	130.363,74	104.559,40



004629784

CLASE 8.ª

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. (Expresada en euros)

f) Resultado Financiero.

Los resultados financieros comprenden lo siguiente:

	2022	2021
De valores negociables y otros instrumentos financieros	235,79	44,33
Total Ingresos Financieros	235,79	44,33
Por deudas con terceros	(28.901,51)	(29.988,69)
Total Gastos Financieros	(28.901,51)	(29.988,69)
RESULTADO FINANCIERO	(28.665,72)	(29.944,36)

20. Provisiones y contingencias.

El detalle de las provisiones reflejadas en el epígrafe Provisiones a corto plazo del pasivo del balance es el siguiente:

- Provisión para operaciones de tráfico: 1.060,94 €.
- Provisión subvención promotor 132 VPO Geneto: 422.400,00 €.
- Provisión por reclamación gastos terrenos a revertir, reclamados a la Gerencia Municipal de Urbanismo de San Cristóbal de La Laguna 90.739,83 €.
- En el ejercicio 2020 se ha provisionado por la reclamación de gastos de liquidación y finalización del proyecto encargado para la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística, de la Gerencia Municipal de Urbanismo de San Cristóbal de La Laguna por importe de 105.246,68 €.
- En 2021 se ha provisionado el importe de 64.344,29 € que resulta como exceso de aplicación sobre el importe recogido en el presupuesto municipal para el Servicio Público Municipal de Vivienda del ejercicio. Si bien este importe es cierto y justificable, se dota provisión como criterio de prudencia hasta que el mismo resulte aprobado y posteriormente abonado por el Ayuntamiento.

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. (Expresada en euros)

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

	2022	2021
Saldo Inicial	683.791,74	619.447,45
Dotación a la provisión	-	64.344,29
Aplicación a la provisión	-	-
Saldo final	683.791,74	683.791,74

21. Periodificaciones a corto plazo.

Se reflejan en este epígrafe del Balance los ingresos registrados en el ejercicio que se cierra y que serán aplicados en la explotación de ejercicios siguientes. Hay que distinguir, entre Periodificaciones de Activo y Periodificaciones de Pasivo.

- **Periodificaciones de Activo:** Recoge el importe registrado en la cuenta de "gastos anticipados", en el Activo del Balance. Su composición es la siguiente:

	2022	2021
Gastos anticipados	67.613,71	105.381,49
Total Periodificaciones de Activo	67.613,71	105.381,49

- **Periodificaciones de Pasivo:** Recoge el importe registrado en la cuenta de "ingresos anticipados", en el Pasivo del Balance. Su composición es la siguiente:

	2022	2021
Encomienda De La Laguna acreedor	57.497,94	57.497,94
Encomienda Servicios Alojativos acreedor	225.301,33	225.301,33
Total Periodificaciones de Pasivo	282.799,27	282.799,27



004629785

CLASE 8.ª

Ejercicio 2022

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. (Expresada en euros)

Al término del ejercicio se refleja como "Periodificaciones a corto plazo de pasivo" los ingresos anticipados recibidos, que tienen pendiente su aplicación en la cuenta de resultados de la Sociedad. Como principales partidas destacar:

- Los importes correspondientes a las encomiendas "De La Laguna" y de "Servicios Alojativos", por importe de 57.497,94 € y 225.301,33 € respectivamente, se deben a ingresos no aplicados en el ejercicio 2021 y anteriores, al haberse aplicado en ambos casos el principio de correlación de ingresos y gastos. Ambas partidas se refieren a encargos finalizados y que se encuentran pendientes de liquidación al cierre del ejercicio 2022.

22. Otra información.

Información sobre personal

El número de personas empleadas al cierre del ejercicio 2022 ascendió a 163 personas y al cierre del ejercicio 2021 ascendió a 151 personas. El desglose por sexos y categorías es el siguiente:

	2022			2021		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Consejero	1	-	1	-	-	-
Titulado superior	3	10	13	3	9	12
Titulado grado medio	8	11	19	9	12	21
Administrativo/delineante	3	11	14	2	6	8
Auxiliar administrativo	1	1	2	2	3	5
Educador/a Servicios Alojativos	1	5	6	-	3	3
Auxiliar Educadora de Serv. Aloj.	-	5	5	-	2	2
Agentes de Parking	17	10	27	16	9	25
Subalterno / Personal de limpieza	-	3	3	-	2	2
Encargado de aparcamiento	3	2	5	6	-	6
Director/a pedagógico/a	-	4	4	-	4	4
Maestro/a	-	2	2	-	2	2
Educador/a Infantil	2	24	26	1	26	27
Personal Especializado(T.Soc)	-	1	1	-	1	1
Auxiliar de Apoyo	-	7	7	-	7	7
Personal de limpieza	-	6	6	-	6	6
Auxiliar administrativo EEII	-	1	1	-	1	1
Ordenanza	18	3	21	2	17	19
TOTAL EMPLEADO AL CIERRE	57	106	163	41	110	151

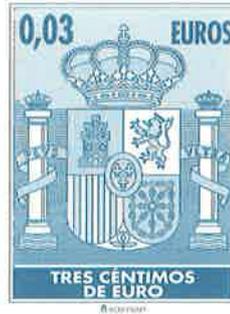
MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U.
(Expresada en euros)

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2022 ascendió a 157,06 y durante el ejercicio 2021 ascendió a 125,04. Su distribución por categorías, así como el detalle del personal discapacitado, es como sigue:

	2022	2021
Director- Gerente	-	0,82
Titulado superior	12,51	11,89
Titulado grado medio	22,00	20,76
Administrativo/delineante	11,42	7,29
Auxiliar administrativo	2,66	8,29
Agentes de Parking	27,00	24,01
Subalterno / Personal de limpieza	2,65	2,00
Encargado de aparcamiento	5,04	6,00
Educadores Servicios Alojativos	5,62	3,86
Auxiliares educadores Servicios Alojativos	3,55	3,63
Directores Pedagógicos	3,74	1,67
Maestros	2,00	1,00
Educadores Infantiles	25,79	25,11
Personal Especializado	1,00	0,75
Auxiliares de Apoyo	6,84	3,12
Personal de limpieza	5,90	3,05
Ordenanzas	18,34	1,79
Auxiliar administrativo EEII	1,00	-
TOTAL EMPLEADO MEDIO	157,06	125,04

Plantilla media discapacitados >=33%

Agentes de Parking	26,92	24,01
Administrativo	1,17	1,00
Auxiliar de apoyo	0,56	0,75
Subalterno/Personal de limpieza	1,65	1,00
Encargado de aparcamiento	5,04	5,00
Auxiliar Educadora Servicios Alojamientos	0,29	-
Ordenanza	0,44	-
Educadora	1,00	1,01
TOTAL EMPLEADO MEDIO Disc. >= 33%	37,07	32,77



004629786

CLASE 8.ª

SOCIETAT

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. **(Expresada en euros)**

Los miembros del Consejo de Administración se distribuyen:

	2022		2021	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	5	3	5	3
Total	5	3	5	3

23. Información sobre medio ambiente.

Los sistemas, equipos e instalaciones de la Sociedad cumplen con la protección y mejora del medio ambiente.

La Sociedad no ha incurrido en gastos relacionados con la protección y mejora del medio ambiente, así como con riesgos y gastos por provisiones correspondientes a actualizaciones medioambientales.

24. Aplazamiento de pagos a proveedores.

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre, en relación con los plazos máximos legales previstos en la Disposición adicional 3ª de la Ley 15/2010 de 5 de julio y su actualización mediante la resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se detalla a continuación.

	2022 (días)	2021 (días)
Ratio Medio de pago a proveedores	49	46
Ratio operaciones pagadas	52	48
Ratio de operaciones pendientes de pago	32	34

	Euros	Euros
Total pago realizados	7.941.764,76	5.402.214,51
Total pagos pendientes	1.200.436,91	1.020.456,45

	2022
Importe pagado en un periodo inferior al máximo establecido	6.501.166,25
Nº de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido	2.128
Porcentaje sobre el número total de facturas pagadas	92,56%
Porcentaje sobre el total monetario de los pagos a proveedores	81,86%

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U.
(Expresada en euros)

25. Transacciones entre partes vinculadas.

Al cierre del ejercicio, el detalle de saldos por transacción entre partes vinculadas es el siguiente:

	2022	2021
Otros gastos derivados de la explotación	127.172,10	148.317,07
Total	127.172,10	148.317,07
Ingresos derivados de la explotación	3.348.864,14	2.131.402,13
Otros ingresos derivados de la explotación	-	1.487.893,09
Total	3.348.864,14	3.619.295,22
Cuentas a pagar a partes vinculadas:	17.660.866,40	22.228.260,79
Cuentas a cobrar a partes vinculadas:	(4.602.224,87)	(5.400.518,93)
Saldo neto MUVISA con Ayuntamiento	13.058.641,53	16.827.741,86

El importe de gastos reflejados por operaciones con partes vinculadas se corresponde con los impuestos municipales devengados en el ejercicio (IAE, Impuesto de Bienes Inmuebles, basura, plusvalías, etc.), por importe de 127.172,10 € (148.317,07 € en 2021).

Al cierre del ejercicio la composición del saldo con partes vinculadas, Ayuntamiento de La Laguna, Gerencia Municipal de Urbanismo de La Laguna y Organismo Autónomo de Deportes de La Laguna, se debe a la composición de saldos acreedores y deudores de la Sociedad con dichos organismos, resultando un saldo acreedor por importe de 13.058.641,53 € (16.827.741,86 € en 2021) y cuyas partidas se detallan como sigue:

a) Saldos a favor de parte vinculadas: 17.660.866,40 €.

- Importe correspondiente a proyectos encomendados y finalizados en espera de liquidación de los mismos, por 1.880.560,13 €.
- Importe correspondiente al Servicio Público Municipal de Vivienda por 286.631,93 €, por diferencias sobre los importes cobrados y justificados, pendiente de liquidar con el Ayuntamiento.
- Importe correspondiente a proyectos en ejecución y que a la fecha de elaboración de estas Cuentas Anuales tienen saldo acreedor a favor del proyecto: Actuación Singular de Las Chumberas, y distintos ARRU's que se encuentran en fase de entrega y ejecución. El importe total asciende a 15.010.491,93 €.



CLASE 8.^a

IMPUESTO



004629787

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. **(Expresada en euros)**

- Importe correspondiente al encargo recibido desde el Ayuntamiento relativo al Plan de Rescate de Vivienda Vacía, que se encuentra en fase de desarrollo, con un saldo al cierre del ejercicio a su favor de 293.893,82 €.
- Importe correspondiente al encargo recibido desde el Ayuntamiento relativo al Plan Insular de Rehabilitación de Viviendas, que se encuentra en fase de desarrollo, con un saldo al cierre del ejercicio a su favor de 189.288,59 €.

b) Saldos a favor de la Sociedad: 4.602.224,87€.

- Importe correspondiente a la facturación al Ayuntamiento de La Laguna por la prestación de servicios derivados de encargos recibidos, por importe de 2.185.715,25 €
- Saldo a favor de la sociedad por importe de 1.554.839,32 € por los distintos ARRUS ejecutados y en fase de desarrollo, recibidos por encargos desde el Ayuntamientos de San Cristóbal de La Laguna.
- Importes correspondientes a impuestos ingresados indebidamente por importe de 11.862,39 €.
- Importe de facturación a la Gerencia de Urbanismo y Organismo Autónomo de Deportes, por prestación de servicios y que figuran, al cierre del ejercicio, pendientes de cobro, por 7.228,54 € y 175.942,57 € respectivamente.
- Porcentajes de gestión devengados y aplicados en cuenta de resultados, correspondientes a los gastos certificados al Instituto Canario de la Vivienda de los distintos proyectos en curso de ejecución y que al cierre del ejercicio están pendientes de cobro desde el Ayuntamiento, por importe de 386.471,97 €.

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U.

(Expresada en euros)

- Otros importes pendientes de cobro del Ayuntamiento y Gerencia Urbanismo de La Laguna, por conceptos varios: resto de subvención para la actividad de parking, por 25.000,00 €; importe de gastos por reversión de parcelas solicitadas LC-3 LC-10 solicitados por importe de 90.739,83 €; importe de liquidación por finalización de encargo asociado al Plan General de Ordenación Urbana por 105.246,69 €, importe de gasto ejecutado por distintos programas de rehabilitación de viviendas, Plan Insular y Patrimonial, por importe de 28.320,25 y finalmente el importe pendiente de liquidar del proyecto Laguna Haciendo Barrios por importe de 30.858,06 €.

26. Hechos posteriores al cierre.

En el periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 2022 y la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, no han ocurrido otros hechos que pudieran tener un impacto significativo en dichas Cuentas Anuales.

27. Honorarios de auditoría.

Los honorarios correspondientes a la auditoría del ejercicio 2022 por parte de PricewaterhouseCoopers Auditores S.L fueron de 12.250,00 € (12.250,00 € en 2021), excluido I.G.I.C. Asimismo, durante los ejercicios 2022 y 2021 se han devengado honorarios por otras sociedades de la red PricewaterhouseCoopers como consecuencia de servicios de asesoramiento fiscal, otros servicios de verificación y otros servicios prestados a la Sociedad por importe de 25.050 € (28.050 € en 2021).

28. Remuneración Dirección/Consejo Administración.

Los importes recibidos por el personal de alta dirección de la Sociedad, durante el ejercicio 2022 ascendieron a:

- Director-Gerente 0,00 €, siendo el importe recibido en el ejercicio 2021 de 114.752,85 €. En octubre de 2021 se produjo el Cese de este puesto.



004629788

CLASE 8.ª

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. **(Expresada en euros)**

- Consejero Delegado 58.731,60 €, siendo el importe recibido en el ejercicio 2021 de 56.745,84 €.

Durante el ejercicio 2022 y 2021 no se abonó cantidad alguna a los miembros del Consejo de Administración y de la Junta General de Accionistas.

Los miembros del Órgano de Administración:

- No participan en el Capital Social de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad a la de MUVISA.
- No ejercen cargos o funciones en alguna sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de MUVISA.
- No han realizado, por cuenta propia o ajena alguna actividad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de MUVISA.

Situaciones de conflictos de interés de los administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U.

(Expresada en euros)

29. Procedimientos judiciales.

29.1. Procedimiento conciliación: Conciliación, nº 904/2016, por negligencia profesional.

- En relación al procedimiento Ordinario 1695/2012 (Juzgado de primera instancia nº 1 de La Laguna), (encargado al Despacho Profesional "CANARIAS ADVISERS, S.L.", tras producirse la firmeza de dicho procedimiento, al quedar desierto el recurso de casación interpuesto ante el Tribunal Supremo, por falta de personación, produciéndose un daño ante una evidente pérdida de oportunidad.

Consta según los documentos facilitados por la Sociedad, la presentación de acciones judiciales contra dicho Despacho y contra los Letrados, don Carlos Cabrera Padrón y doña Carolina García Santos, así como contra la Procuradora doña Lidia Lorenzo Vergara, en solicitud de reparación del daño producido que se valora en 741.656,00 € de principal más los intereses legales aplicables, que se ha iniciado mediante demanda de conciliación, cuya celebración tuvo lugar el 13 de marzo de 2017, sin avenencia, siendo el Letrado designado para este Procedimiento, don Rafael Sancho Verdugo.

29.2. Procedimientos pre-contenciosos: respecto de asuntos de naturaleza pre-contenciosa, se hace mención a la rescisión de contratos y acuerdos, para la adquisición de suelo en Geneto 6 (GE-6).

- Una vez tomada la decisión por la empresa de la imposibilidad e inviabilidad para cumplir con los compromisos de adquisición de suelo en el Sector Suelo de Geneto 6 (GE-6), dado el tiempo transcurrido desde la firma de los compromisos, motivado por la evolución y situación de suspensión y revisión del planeamiento, ajenos a la actividad de MUVISA que no ha podido desarrollar y, tras los plazos ya cumplidos de cinco años y tres meses para su total cumplimiento de abono y entrega de viviendas en caso de las permutas, donde además ya no se dan las circunstancias económicas que determinaron su compra, se ha aceptado la decisión de rescindir dos de los contratos de permuta, habiéndose contestado a otro en el mismo sentido de rescisión del contrato, sin que se haya efectuado ninguna otra acción hasta la fecha.



CLASE 8.ª

PROPIETARIO



004629789

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. **(Expresada en euros)**

- En relación a este asunto, las acciones realizadas por MUVISA han sido la solicitud de rescisión de contratos a la que se han opuesto las otras partes. El impacto económico que implicaría no llevar a cabo los compromisos será el que puede traer como consecuencia del incumplimiento de los contratos de permuta, esto es, o la entrega de los inmuebles o, en su caso el equivalente económico, en el momento de la firma del contrato. La valoración existente es la recogida en las escrituras de permutas, sin tener en cuenta la posible interposición de acciones judiciales, bien por MUVISA o por los particulares, con posibles condenas en costas, indemnizaciones, intereses, etc.
- Asimismo, debemos destacar que a lo largo del año 2022 se ha puesto en contacto con esta asesoría jurídica el Letrado de don Manuel González Bacallado para alcanzar un acuerdo y a tal efecto se le trasladó una propuesta a la que no hubo respuesta. Transcurrido un año presentan acto de conciliación ante el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de La Laguna, procedimiento 1679/2022, para el que fuimos citados con fecha 27 de enero de 2023 en el que solicitan que MUVISA se avenga a reconocer que, dado el tiempo transcurrido, más de cinco de años, no reclamará el reembolso de la cantidad de 199.298,80 euros recibida en su día por don Manuel Bacallado Marrero en virtud del contrato de permuta formalizado en su día, y aceptando expresamente que la acción para ejercitar su cobro está prescrita. MUVISA, por estrategia procesal, no compareció a dicho acto, por lo que es previsible que interpongan demanda judicial reclamando la misma pretensión, pudiendo perder la mencionada cantidad más el suelo objeto de permuta, lo que pudiera ser combatido por MUVISA, basándonos primero en que supondría un enriquecimiento injusto y segundo en el retraso desleal en la reclamación, todo ello motivado por las especiales circunstancias, ajenas a la voluntad de MUVISA, que concurrieron en su día y que pueden llegar a condicionar el cumplimiento del contrato.
- Asimismo las negociaciones que mantuvimos durante el año 2020 con el Letrado de don Marcial Lorenzo González Bacallado culminaron en un acuerdo en virtud del cual se firmó documento público de novación de permuta y comodato, formalizado ante el notario de San Cristóbal de La Laguna don Alfonso de la Fuente Sancho, el día 26 de julio de 2021, al número 2064 de su Protocolo, sustituyendo la contraprestación acordada de entrega de dos viviendas de cincuenta metros cuadrados construidos y dos plazas de garaje por el pago por MUVISA de la cantidad de ciento veinticinco mil euros (125.000,00 €), que incluye la compensación de posibles daños y perjuicios por el retraso, totalmente involuntario, en la entrega de

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U.

(Expresada en euros)

los inmuebles. Dicha cantidad será abonada de la siguiente forma: 20.062,50 € en el momento de la firma de dicha escritura y el resto mediante 24 cuotas mensuales por importe de 4.372,39 € cada una de ellas, excepto la última que será por la cantidad de 4.372,53 €. Por lo tanto, el plazo para el pago de la cantidad aplazada vencerá el día 5 de julio de 2023. Durante el primer año de aplazamiento no se devengarán ningún tipo de interés y durante el segundo año el importe pendiente de abono generará un interés que se determinará tomando como referencia el Euribor a un año más un diferencial adicional de un punto porcentual.

Suelo adquirido en GE-6 y en TJ-5:

En su día estaba previsto la construcción de viviendas protegidas en estos terrenos, habiendo solicitado la exención por el ITP y AJD, la cual quedaba sujeta a la presentación de la calificación provisional de viviendas protegidas en el plazo de los tres años siguientes. La Administración Tributaria Canaria en el recurso de reposición presentado aceptó en el ejercicio 2010, las causas dadas por esta Sociedad, que alegó no haber podido llevar a cabo dichas viviendas por causas ajenas a la sociedad de tipo urbanístico, de paralización de los planes de vivienda y de crisis económica sobrevenida. En la resolución del recurso, la Administración Tributaria dio la razón a esta sociedad y determinó la anulación de las liquidaciones provisionales recurridas.

En la actualidad persisten las mismas en cuanto a la falta de planes de viviendas y las circunstancias económicas que imposibilitan dicha construcción, y por tanto permanece suspendido el mencionado plazo hasta que desaparezcan dichas causas que motivaron la suspensión, sin perjuicio de las posibles actuaciones que pueda efectuar la Administración Tributaria. El destino de dichos suelos sigue siendo la construcción de viviendas protegidas y por lo tanto se mantendría la exención correspondiente.

Sobre esto, los Administradores consideran que no existen pasivos que afectaran significativamente más allá de los ya reconocidos por la sociedad.



004629790

CLASE 8.^a

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. (Expresada en euros)

29.3. Procedimiento ordinario 664/2021, seguido ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Santa Cruz de Tenerife.

- o En dicho procedimiento figura como demandante la empresa Koala Soluciones Educativas, S.A. y como codemandadas el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna y MUVISA, cuya representación y defensa está a cargo de los servicios jurídicos del precitado Ayuntamiento.
- o Se trata de un procedimiento en el que Koala Soluciones Educativas, S.A. ha interpuesto Recurso Contencioso-Administrativo contra la Resolución del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna de adjudicar el servicio de las escuelas infantiles municipales a MUVISA, servicio que anteriormente lo explotaba dicha sociedad.
- o En este procedimiento todavía no ha recaído sentencia.

Con respecto a este procedimiento los Administradores consideran que, no habrá pasivos que afecten significativamente, ya que el acuerdo municipal encargado a la sociedad como medio propio se encuentra dentro de la capacidad de autoorganización de las entidades locales.

29.4. Procedimiento civil de juicio verbal nº 813/2021 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de San Cristóbal de La Laguna.

- o En dicho procedimiento figura como demandante doña Eduvigis Sánchez García, y como demandada MUVISA, cuya defensa está a cargo del Letrado firmante de este escrito.
- o En dicho procedimiento nos allanamos a la pretensión de la demandante reclamando daños sufridos en su vehículo por importe de 1.222,53 €, como consecuencia de la caída de las vallas ocurridos en unas obras gestionadas por MUVISA, dictándose sentencia condenándonos al pago de dicha cantidad, más los intereses legales y las costas. No obstante, dichas cantidades van a ser reembolsadas a esta sociedad por la UTE Las Chumberas que es la adjudicataria de dichas obras y, por lo tanto, la responsable de asumir la referida reclamación.

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U.

(Expresada en euros)

En cualquier caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarán significativamente a las Cuentas Anuales.

29.5. Procedimiento de despido n ° 392/2022, seguido ante el Juzgado de lo Social nº 4 de Santa Cruz de Tenerife.

- El asunto fue promovido por el extrabajador don José Carlos Cruz Prieto, tras haber sido despedido por causas disciplinarias. El trabajador solicitaba la nulidad, subsidiariamente improcedencia de su despido. El juicio fue celebrado el 17/10/2022, y se dictó sentencia el 27/10/2022, por la que se desestimó la demanda y se absolvió a la Sociedad de todos los pedimentos instados en su contra.
- El actor anunció y formalizó recurso de suplicación que fue impugnado por la Sociedad, en fecha 27/12/2022.
- La última actuación de la que tenemos constancia es la Diligencia de Ordenación de 29/12/2022, por la que se tiene por impugnado el Recurso y se da traslado al actor por plazo de dos días para que realice alegaciones, de lo contrario se elevarán los autos al TSJ para que resuelva el recurso de suplicación.
- En caso de que el TSJ estime el Recurso y declare la nulidad del despido, la Sociedad estaría obligada a readmitirle en su puesto de trabajo, con el consiguiente abono de los salarios de tramitación (los cuales no podemos calcular a día de hoy por desconocer la fecha en que se haría efectiva la readmisión), desde la fecha del despido hasta su efectiva reincorporación a la empresa.
- Si, el TSJ estima el Recurso, pero aprecia la improcedencia del despido, la Sociedad estaría obligada a optar entre la readmisión del trabajador, junto con el abono de salarios de tramitación o abonarle la indemnización por despido improcedente, la cual ascendería a 1.459,43 € netos.

29.6 Procedimiento de despido n ° 340/2022, seguido ante el Juzgado de lo Social nº6 de Santa Cruz de Tenerife.

- El asunto de referencia ha sido iniciado por el extrabajador don José Miguel Leal Triana en reclamación de despido, al haber finalizado la Sociedad su contrato por no haber superado el período de prueba. En su demanda, solicita la nulidad del despido, subsidiariamente la improcedencia del mismo.



CLASE 8.ª



004629791

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. **(Expresada en euros)**

- Inicialmente el juicio estaba señalado para el 7/11/2022, si bien fue suspendido por haber advertido el juzgado que no estaba citado el Ministerio Fiscal, habiéndose señalado nuevamente para el 07/02/2023. En el supuesto de que se declarase la nulidad del despido, la Sociedad tendría que readmitir al trabajador y abonarle los salarios de tramitación, desde la fecha del despido hasta su efectiva reincorporación (los cuales no podemos cuantificar en este momento por carecer de datos suficientes).
- Para el caso de que se declarase la improcedencia del despido, la Sociedad estaría obligada a optar entre la readmisión del trabajador, junto con el abono de salarios de tramitación o abonarle la indemnización por despido improcedente, la cual ascendería a 117,13 € netos.

29.7. Procedimiento ordinario n ° 375/2022, seguido ante el Juzgado de lo Social n ° 8 de Santa Cruz de Tenerife.

- El procedimiento fue iniciado a instancias del trabajador de MUVISA, don Juan Francisco Walo García contra la Sociedad en reclamación de derecho (reclamación de condición de indefinido no fijo, por el transcurso del plazo máximo de duración de su contrato por obra o servicio, suscrito en fecha 1 de octubre de 2003).
- El 5/04/2022 se celebró el acto de conciliación ante el SEMAC, el cual resultó sin avenencia
- El juicio está señalado para el 20/03/2023, siendo muy probable que la demanda sea estimada, con la consiguiente declaración de indefinido no fijo para el trabajador, sin que ello suponga una condena dineraria a la Sociedad.

29.8. Procedimiento de determinación de contingencia n ° 631/2022, seguido ante el Juzgado de lo Social n ° 5 de Santa Cruz de Tenerife.

- El asunto fue iniciado por la extrabajadora doña Priscila Valladares Ríos, en reclamación de despido por la extinción de su contrato de interinidad, tras la finalización de la excedencia de la trabajadora cuya ausencia estaba sustituyendo.
- En su demanda solicita la declaración de improcedencia del despido, así como una indemnización adicional por daños y perjuicios por importe de 6.250,00 €. El juicio está señalado para el 08/05/2023.

MEMORIA - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U.
(Expresada en euros)

- Para el supuesto de estimación de la demanda, la Sociedad estaría obligada a optar entre la readmisión de la trabajadora, junto con el abono de salarios de tramitación (los cuales no podemos cuantificar en este momento) o abonarle la indemnización por despido improcedente, que ascendería a 6.629,64 € netos.

Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios
de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U., MUVISA

Informe de Gestión

del ejercicio Anual terminado
a 31 de diciembre de 2022,
expresado en euros



004629792

INFORME DE GESTION - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. (Expresada en euros)

1. Ejercicio anterior.

1.1. Normativa de aplicación.

La normativa de aplicación por la que se rige la sociedad es la que se detalla a continuación:

1. Código de Comercio y disposiciones complementarias.
2. Ley de Sociedades de Capital (LSC).
3. Plan General Contable. Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre.
4. Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre.
5. Las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre.
6. Real Decreto 1854/1996, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil (RRM).
7. Estatutos de la Sociedad.

Y cualquier otra no detallada anteriormente de aplicación a la sociedad.

Respecto a la que ha tenido mayor impacto sobre la actividad de la sociedad en los últimos años:

1. **Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera:** con motivo de la sectorización de la sociedad dentro del Sector de Administraciones Públicas realizado por la Intervención General de la Administración del Estado (IGAE) durante el ejercicio 2014, la Sociedad ha pasado a formar parte del perímetro de consolidación del Ayuntamiento y con ello se debe a la normativa establecida y vigente en cada momento mientras se mantenga dicha clasificación.

INFORME DE GESTION - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. **(Expresada en euros)**

2. **La entrada en vigor del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, en el que regula los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social** (Plan Estatal de Viviendas), Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, cuya finalidad, establecida en su artículo 1, es contribuir al cumplimiento de los objetivos del precitado Plan en los referidos ámbitos establecidos en el artículo 2 de este Real Decreto, contribuyendo a alcanzar las metas establecidas a lo largo del periodo de aplicación del Plan en los ejercicios 2022 a 2026 como establece el artículo 5 del mencionado Real Decreto.
3. **Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local**, que modifica la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

1.2. Actividad empresarial.

De acuerdo con sus estatutos sociales y con lo establecido en el artículo 85 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, esta sociedad se rige íntegramente por el ordenamiento jurídico privado, salvo en las materias en que le sea de aplicación la normativa presupuestaria, contable, de control financiero, de control de eficacia y de contratación. Asimismo, la sociedad deberá adoptar una de las formas previstas en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y en la escritura de constitución constará el capital que deberá ser aportado por las Administraciones Públicas o por las entidades del sector público dependientes de las mismas a las que corresponda su titularidad.

Los estatutos determinarán la forma de designación y el funcionamiento de la Junta General y del Consejo de Administración, así como los máximos órganos de dirección de las mismas.

El capital social de MUVISA pertenece en su integridad al Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, incluida en el ámbito subjetivo de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, según lo establecido en su artículo 3.1.h.

MUVISA, ha sido reconocida por el Excmo. Ayto. de San Cristóbal de La Laguna, en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de mayo de 2020, como medio propio a los efectos previstos en el artículo 32.6 de la precitada Ley de Contratos del Sector Público y así se recoge en los Estatutos Sociales, en su artículo 1, al cumplir todos y cada uno de los requisitos de la citada norma, estableciendo expresamente que:



004629793

INFORME DE GESTION - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. (Expresada en euros)

"Por acuerdo plenario del Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, de veintiocho de septiembre de mil novecientos noventa, se constituye una sociedad privada municipal con la forma de sociedad anónima, siendo su denominación: "SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA, S.A. Sociedad Unipersonal.

Su régimen legal, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 85 ter de la Ley 7/1985, de 02 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se acomodará íntegramente al ordenamiento jurídico privado, salvo las materias en que le sea de aplicación la normativa presupuestaria, contable, de control financiero, de control de eficacia y contratación, y a lo establecido en los presentes Estatutos.

La Sociedad, además de la gestión directa de los servicios públicos para los que ha sido constituida (letras a), b), c), d) f) g) h) r) y s) del artículo 2 de estos estatutos), podrá recibir del Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, encargos a medio propio de acuerdo con el artículo 32 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. A tal fin, tiene la consideración de medio propio personificado del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna por cumplir todos y cada uno de los requisitos que, respecto de dicho poder adjudicador, establece el artículo 32.2 de citada norma; respecto de las letras i), j), k), l), ll), m), n), ñ), o), p) y q) del artículo 2 "Objeto Social" de los presentes estatutos."

A la vista de lo indicado anteriormente en concordancia con el artículo 2, objeto social, se desprende lo siguiente respecto a las distintas actividades a desarrollar:

DETALLE	ARTÍCULO
Actividades atribuidas por la municipalización	a), b), c), d) e), f), g), h), r) y s).
Actividades conferidas que pueden ser objeto de encargo	i), j), k), l), ll), m), n), ñ), o), p) y q).

El artículo 40 de los mencionados Estatutos Sociales, regula el medio propio y servicio técnico del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, disponiendo lo siguiente:

"Las relaciones de Ayuntamiento de La Laguna con la Sociedad, del que es medio propio, tienen naturaleza instrumental y no contractual y, además de las derivadas de su configuración como forma de gestión directa de los servicios públicos de dicha administración, podrán articularse a través de encargos de los previstos en el artículo 32 de la Ley 9/2017, de contratos del sector público, por lo que, a todos los efectos, son de carácter interno, dependiente y subordinado.

La comunicación efectuada por dicho poder adjudicador encargando una actuación a la Sociedad supondrá la orden para iniciarla, sin perjuicio de la observancia de lo establecido en el artículo 32.6.b) de la precitada Ley 9/2017.

INFORME DE GESTION - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. **(Expresada en euros)**

La compensación por los servicios prestados se establecerá, por referencia a tarifas aprobadas por el Ayuntamiento de La Laguna en los propios encargos para las actividades objeto de aquél realizadas por la Sociedad y, en la forma que reglamentariamente se determine por el Estado, atendiendo al coste efectivo soportado por el medio propio para las actividades objeto del encargo que se subcontraten con empresarios particulares, en los casos en que este coste sea inferior al resultante de aplicar las tarifas a las actividades subcontratadas.

Dichas tarifas se calcularán de manera que representen todos los costes reales de realización de las unidades producidas directamente por el medio propio. La tarifa o compensación del encargo deberá cubrir el valor de las prestaciones encargadas teniendo en cuenta para su cálculo todos los costes directos y los indirectos. Las tarifas, que en ningún caso incluirán márgenes de beneficios, podrán ser objeto de liquidaciones parciales a cuenta dentro de cada ejercicio sin perjuicio de la liquidación definitiva que se practique.

MUVISA, no podrá participar en licitaciones públicas convocadas por el Ayuntamiento de La Laguna, sin perjuicio de que cuando no concurra ningún licitador, pueda encargársele la ejecución de la prestación objeto de las mismas.

En el caso de encargos de carácter plurianual, se practicará una liquidación al cierre de cada ejercicio presupuestario sin perjuicio de que, finalizada la actuación, se realice su reconocimiento y comprobación en los términos legalmente establecidos, extendiéndose el documento correspondiente y procediendo a su liquidación en el plazo máximo de los tres meses siguientes."

Que, además del precitado artículo 85 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, a dicha sociedad es de aplicación el artículo 25.2, en el que se especifica que el municipio ejercerá en todo caso las competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas en diversas materias, siendo la que nos ocupa la recogida en el apartado a), cuyo tenor es:

"(...)

Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación."

Respecto a lo indicado anteriormente se encuentran las siguientes actividades:

1.2.1. Arrendamiento.

Actualmente la sociedad mantiene la totalidad de las viviendas pertenecientes a promociones edificadas y no vendidas en explotación, como operaciones en régimen de arrendamiento, así como otras fincas que están en su activo. Se detalla a continuación las fincas arrendadas:



004629794

INFORME DE GESTION - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U.
(Expresada en euros)

Tipo de finca	Edificio	Localidad/calle
Edificio completo Total 5 viviendas	Edif. Torriani	Calle Tabares de Cala, 35
Viviendas número (10; 12; 16; 17; 19; 20; 21; 22; 24; 26; 27; 28; 31; 32; 34; 35; 36; 39; 40; 45; 44; 48; 49; 52; 53; 54; 56; 57; 58; 60; 63; 66; 67; 70; 71; 74; 75; 76; 81; 84; 89; 90; 93; 94 y 99). Total 45 viviendas	Edif. Guaydil	Calle Corinto
Viviendas número (6; 12; 14 y 19). Total 4 viviendas.	Edif. El Arco	Tejina
Viviendas número (1C; 2C y 1D). Total 3 viviendas.	Edif. El Cedro	San Matías
Plazas de garaje (2)	Edf. Chopeña	San Miguel de Geneto
Plaza de garaje (1) y trastero (1)	Edf. El Arco	Tejina
Plazas de garaje (3) y trasteros (2)	Edf. Amadeus	La Punta del Hidalgo
Plazas de garaje (2)	Edf. Camilo José Cela	Finca España

1.2.2. Rehabilitación y Regeneración Urbana.

Durante el ejercicio 2022, se ha continuado con la ejecución de proyectos cuya tramitación de los mismos es por gestión directa respecto de los convenios interadministrativos que se enmarcan en los Planes de Viviendas tanto Estatal como Autonómico y que comprenden las siguientes:

- Plan Estatal de Fomento del Alquiler, Rehabilitación y Regeneración y Renovación Urbana 2013-2016, aprobado Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.
 - Área de Regeneración y Renovación Urbana en El Cardonal, I Fase.
 - Área de Regeneración y Renovación Urbana en Princesa Yballa – La Florida, I Fase.
 - Área de Regeneración y Renovación Urbana en La Verdellada, IV Fase.
 - Área de Regeneración y Renovación Urbana en El Centurión.

Para dichos acuerdos se han firmado varias adendas a los mismos conforme a la normativa vigente, estando actualmente en vigor el plazo Real Decreto 903/2022, de 25 de octubre, por el que se modifican el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, así como el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, y el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, en la que, en su disposición final primera establece que el plazo de ejecución de las actuaciones será ampliable hasta el 31 de

INFORME DE GESTION - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. **(Expresada en euros)**

diciembre de 2023, estando en fase final de ejecución y quedaría pendiente la correspondiente justificación de los proyectos.

- Respecto de las actuaciones de Regeneración y Renovación Urbanas en las Urbanizaciones cuya financiación es con fondos propios municipales, no sujeta al Plan Estatal de Vivienda, se continúan desarrollando las siguientes:
 - Encomienda de gestión a MUVISA para las actuaciones de Regeneración y Renovación Urbana en la Urbanización Padre Anchieta II Fase, aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 29 de diciembre de 2016 y posteriores prórrogas cuya vigencia para desarrollar las actuaciones es hasta el 31 de diciembre de 2023.
- Durante el ejercicio 2022, han continuado los trabajos relativos a los tres convenios suscritos el 31 de octubre de 2017 enmarcados en el referido Plan de Vivienda aprobado en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril y su posterior prórroga aprobada por el Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre y adendas suscritas, estando vigente, la firmada el 5 de diciembre de 2022, que son:
 - Área de Regeneración y Renovación Urbana en El Cardonal, II Fase.
 - Área de Regeneración y Renovación Urbana en Princesa Yballa – La Florida, II Fase.
 - Área de Regeneración y Renovación Urbana en La Verdellada, V Fase.

Para dichos acuerdos se han firmado varias adendas a los mismos conforme a la normativa vigente, estando actualmente en vigor el plazo Real Decreto 903/2022, de 25 de octubre, por el que se modifican el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, así como el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, y el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, en la que, en su disposición final primera establece que el plazo de ejecución de las actuaciones será ampliable hasta el 31 de diciembre de 2023, estando en fase final de ejecución y quedaría pendiente la correspondiente justificación de los proyectos.

- Conforme al RD 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, se firmaron los siguientes convenios en Comisión Bilateral el 31 de octubre de 2018, que son:



004629795

INFORME DE GESTION - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. (Expresada en euros)

- Área de Regeneración y Renovación Urbana en la Urbanización el Padre Anchieta, I Fase.
- Área de Regeneración y Renovación Urbana en San Luis Gonzaga, II Fase.
- Área de Regeneración y Renovación Urbana en la urbanización El Cardonal, III Fase.
- Área de Regeneración y Renovación Urbana en la urbanización Princesa Yballa – La Florida, III Fase.
- Área de Regeneración y Renovación Urbana en la urbanización La Verdellada, VI Fase.
- Área de Regeneración y Renovación Urbana en la urbanización La Verdellada, VII Fase.

Dichas actuaciones, conforme al acuerdo de la Junta de Gobierno Local celebrado el 27 de diciembre de 2019, hace referencia a la gestión directa a MUVISA y cuyo plazo de vigencia es hasta el 31 de octubre de 2023 tal y como recoge en el apartado octavo de los correspondientes acuerdos de Comisión Bilateral.

No obstante, conforme a la Disposición Adicional Tercera del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, se establece una ampliación de plazo de ejecución de las actuaciones en dos años, mediante acuerdo de la Comisión Bilateral, pudiéndose acordarse en su caso, un nuevo plazo extraordinario.

1.2.3. Actuación Singular en la Urbanización de Las Chumberas.

En cuanto a la Actuación Singular en la Urbanización de Las Chumberas, el 31 de diciembre de 2018 finalizó la vigencia de los convenios, quedando adjudicada las obras de demolición, urbanización y edificación sujetas a la obtención del suelo.

El 19 de octubre de 2019 se publica el Real Decreto 605/2019, de 18 de octubre, por el que se autoriza el acuerdo transaccional entre el Ministerio de Fomento, la Comunidad Autónoma de Canarias, el Cabildo Insular de Tenerife y el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna y, posteriormente, el 22 de octubre de 2019 se suscribe convenio entre las precitadas administraciones sin contenido económico, con el objetivo de materializar el citado Proyecto, cuya vigencia se extenderá durante cuatro (4) años desde que el Convenio surta efecto.

En relación a la ampliación de plazos respecto de la ejecución del Proyecto, consta acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 7 de noviembre de 2022, donde en su punto 5º de la parte expositiva dice:

INFORME DE GESTION - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. **(Expresada en euros)**

"(...)

En cuanto a las posibles modificaciones del Convenio suscrito por las mencionadas cuatro Administraciones el 22 de octubre de 2019, por la Comisión de Seguimiento contemplada en el mismo, y celebrada el pasado 29 de septiembre de 2022, (cuya acta está pendiente de firma) se tomó conocimiento de todas las actuaciones que se han llevado a cabo por el Ente Gestor (MUVISA), en el ámbito de la Urbanización Las Chumberas (42 bloques) que ha conocido la Comisión de Seguimiento desde la última sesión celebrada el 17 de diciembre de 2019, así como del cronograma de obras aportado. Asimismo se tomó conocimiento de la aportación de este Excmo. Ayuntamiento con destino al referido incremento de precios, además de otras necesidades económicas, cuya decisión deberá ser tomada por cada Administración interviniente.

Por otra parte y respecto a dar cumplimiento del referido Convenio de 22 de octubre de 2019, se determinó en la referida sesión de la Comisión, la necesidad de tramitar la prórroga del mismo, debiendo MUVISA previamente elaborar una Memoria justificativa para poder acordar los plazos de dicha prórroga; correspondiendo en todo caso a cada Administración, la tramitación de cualquier modificación de Convenio a propuesta de la Comisión de Seguimiento".

Por todo ello, se ha remitido con fecha 27 de febrero de 2023 al Excmo. Ayto. de San Cristóbal de La Laguna Memoria justificativa a los efectos oportunos.

Durante este año han continuado los trabajos de edificación en los dos edificios previstos de 118 y 79 viviendas, así como los trabajos de urbanización establecidos para la primera fase. Respecto de la ejecución de dicha actuación que comprende la demolición, urbanización y edificación de los dos edificios de 118 y 79 viviendas, la misma asciende a una media de 32,22%, cuyo desglose es el siguiente:

Actuación	% de ejecución
Demolición	96,97
Urbanización	47,02
Edificación edificio de 118 viviendas	24,10
Edificación de 79 viviendas	37,16
MEDIA DE EJECUCIÓN	32,22

No obstante, a fecha 31 de diciembre de 2022, los gastos ejecutados ascienden a la cantidad de 19.190.759,07 €. Dicho importe no solo comprende la actuación relativa a la obra detallada en el cuadro anterior, sino a los realojos, equipo técnico y otros gastos administrativos.

1.2.4. Otras actuaciones en materia de vivienda.



004629796

INFORME DE GESTION - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. *(Expresada en euros)*

Encargo a MUVISA para la asistencia en la tramitación conjunta del **Programa Insular de Rehabilitación de Viviendas, anualidades 2016 y 2017**, aprobada en Junta de Gobierno Local el 29 de diciembre de 2016 y posterior adhesión al Programa cuyo acuerdo de fecha 31 de octubre de 2017, entre otros, amplía la encomienda hasta el segundo semestre de 2018. Con la cofinanciación del Cabildo Insular de Tenerife. Se ha ampliado el periodo de ejecución al mismo hasta el 30 de abril de 2019 y su justificación a 30 de junio de 2019. A la vista de los continuos retrasos, ajenos a esta sociedad, se solicitó nuevamente una ampliación de plazo al Cabildo Insular de Tenerife para poder finalizar las obras, conforme a los ritmos de ejecución de los beneficiarios.

Encargo a MUVISA para la asistencia en la tramitación del **Programa Insular de Rehabilitación de Viviendas, anualidad 2018**, conforme al acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de fecha 30 de diciembre de 2020. Dicha actuación y dada la aprobación definitiva de los beneficiarios en diciembre de 2021, actualmente se están ejecutando las obras de los beneficiarios.

Encargo a MUVISA para la asistencia en la tramitación del **Programa Insular de Rehabilitación de Viviendas, anualidad 2019-2020**, conforme al acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de fecha 19 de octubre de 2021. Con fecha 19 de diciembre de 2022, se aprueba la relación definitiva de beneficiarios de dicho Programa.

Encargo a MUVISA de los trabajos para la realización del **estudio estructural de 150 bloques en la Urbanización el Cardonal** por un importe de 1.492.470,92 €, aprobada por la Junta de Gobierno Local celebrada el 16 de julio de 2019. Se ha remitido con fecha 8 de julio de 2022 justificación de gastos al Ayuntamiento quedando a la espera que la administración concedente de la subvención al Ayuntamiento apruebe los gastos efectuados.

Que la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayto. de San Cristóbal de La Laguna, en sesión celebrada el 29 de marzo que esta sociedad gestionara directamente la tramitación de las subvenciones para la **Rehabilitación de Inmuebles de Interés Patrimonial** para el ejercicio 2022, estando en fase de comprobación de los trabajos finalizados por cada uno de los beneficiarios.

1.2.5. Servicio Público Municipal de Viviendas.

Durante este ejercicio, se ha continuado prestando el referido Servicio, comprendiendo, entre otros, los siguientes servicios:

- I. Información y asesoramiento en general.

INFORME DE GESTION - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. **(Expresada en euros)**

- Oficina de registro.
 - Información y asesoramiento en materia de vivienda.
 - En general la actividad administrativa vinculada a la materia de Vivienda y Gestión de Suelo, así como a los Convenios Administrativos y Encomiendas de Gestión como Medio Propio y Servicio Técnico del Ayuntamiento.
- II. Urbanismo: Planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística.
- III. Protección y gestión del Patrimonio Histórico.
- Asesoramiento e información para la gestión del Casco Histórico.
 - Asistencia técnica en la gestión de subvenciones a la rehabilitación de inmuebles de interés patrimonial.
- IV. Promoción y gestión de la vivienda.
- Información y coordinación en la materia de vivienda y sus ayudas.
 - Redacción y dirección de Proyectos de autoconstrucción.
 - Ayudas a la Rehabilitación de viviendas en el medio rural, urbano y casco histórico.
 - Gestión de comunidades.
- V. Conservación y rehabilitación de la edificación.
- Informes de ocupación.
 - Informes de idoneidad técnica.
 - Áreas de Regeneración y Renovación Urbana.
 - Actuación Singular de Las Chumberas.

1.2.6. Encargos de gestión

Dentro de la actividad de encargos como medio propio y servicio técnico del Ayuntamiento, además de los trabajos vinculados a la gestión directa respecto a la Rehabilitación y Regeneración Urbanas ya comentadas anteriormente, se han venido realizando los siguientes encargos:



004629797

INFORME DE GESTION - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. **(Expresada en euros)**

1. **Encargo relativo a la prestación del servicio de alojamiento alternativo municipal y dispositivo de atención integral a la mujer**, según acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 18 de agosto de 2020 cuya finalización de la misma es el 31 de agosto de 2021. Dada la continuidad de la misma, el Ayuntamiento conforme al acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de agosto de 2021 encarga a MUVISA la prestación del servicio por 3 años con posibilidad de prórroga por 2 años más.
2. **Encargo a MUVISA de gestión y explotación de los aparcamientos de uso público** según acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 30 de diciembre de 2013 y posterior prórroga de fecha 26 de junio de 2015 hasta el 31 de mayo de 2016, acordadas por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento, por el que se encomienda la gestión de los aparcamientos bajo rasante de El Cristo y en superficie el de la Calle Rodríguez Moure – El Remojo. El 18 de octubre de 2016, se acuerda por la Junta de Gobierno Local la incorporación de otro parking en superficie situado en la confluencia de las calles Magistrado del Campo Llarena y Las Quinteras.

La duración de este encargo será por año natural a partir del 1 de enero de 2018, prórroga que se ejercerá de forma tácita salvo comunicación previa de alguna de las partes.

Además de los centros de trabajo indicados, esta sociedad está explotando como actividad propia otro centro bajo rasante situado en la zona comercial de Taco, en el término municipal de La Laguna.

Desde el inicio de explotación de esta actividad, en fecha 01 de junio d 2014, la sociedad crea un "Centro Especial de Empleo denominado "CEE MUVISA Parking", identificado con el número 0132 por el Servicio Canario de Empleo, cuyo objeto es la inclusión social y laboral de personal con diversidad funcional, favoreciendo su incorporación al mercado de trabajo. Con ello se ha conseguido dar estabilidad al desarrollo de dicha actividad, ya que el cumplimiento de los requisitos para este tipo de Centros permite a la sociedad compensar los costes derivados de la misma generándose incluso resultado positivo que se revierte en el mantenimiento, acondicionamiento y mejora en los distintos centros, para dar continuidad a la explotación.

Los datos más significativos de los distintos centros de explotación son:

- Existen 10 puntos de recarga eléctrica en dos centros: 8 en el Parking Las Quinteras, dos de ellas específicas para personas con movilidad reducida y otros 2 puntos en el Parking El Remojo.

INFORME DE GESTION - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. (Expresada en euros)

- La media de abonados del año 2022 asciende a 306.
- El total de rotación de vehículos durante el ejercicio 2022 asciende a 793.444 unidades.
- La oferta total de plazas entre todos los centros es de 779 plazas de aparcamiento.

Analizando por centro, la actividad genera una facturación diferenciada que se detalla a continuación:

Concepto	El Cristo	Rguez. Moure	Taco	Las Quinteras	Totales
Facturación (euros)	235.317,17	160.969,93	49.165,29	621.099,84	1.066.552,23
Nº de abonados (media/año)	96	41	84	85	306
Nº de vehículos de rotación	203.070	113.020	20.892	456.462	793.444
Nº de empleados (agentes de parking)	8	10	2	4	24

Además de los agentes de parking detallados en el apartado anterior, constan los siguientes trabajadores afectos a dicha actividad:

- Coordinador del Proyecto.
- Adjunto a la Coordinación.
- Técnico de la Unidad de Apoyo.
- Técnico de Ayuda a la Producción.
- Administrativa.
- Personal de limpieza (2).

3. **Encargo Plan de Rescate de Viviendas Vacías con destino a alojamientos alternativos**, según acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 27 de octubre de 2020, en el que el objeto del mismo es la búsqueda de viviendas libres para ponerlas a disposición del Servicio de Bienestar Social y Calidad de Vida como alojamientos alternativos. A 31 de diciembre de 2022, se han firmado 9 viviendas.

4. **Encargo del servicio de educación infantil a la primera infancia (de 4 meses a 3 años), en las escuelas infantiles municipales**, según acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 31 de marzo de 2021, con un plazo de ejecución de 29 meses y prorrogable hasta un plazo máximo de cinco años. Este encargo recoge la actuación en los siguientes centros:

- Escuela Infantil Pérez Soto, Avda. Principal El Cardonal (al lado del centro de Participación Ciudadana "Pérez Soto"), El Cardonal.



004629798

INFORME DE GESTION - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. (Expresada en euros)

- Escuela Infantil La Verdellada, Avda. La Salle del Barrio Verdeño, La Verdellada.
 - Escuela Infantil La Cuesta, c/ Anatael Cabrera s/n. La Cuesta.
 - Escuela Infantil Municipal Laurisilva, c/ San Antonio, 20. Centro Polivalente de Acción Social, La Cuesta.
 - Escuela Infantil Municipal Guamasa, camino Majano, 20. Trasera Residencial Joana, Guamasa.
5. **Encargo a MUVISA del Organismo Autónomo de Deportes para el control de accesos de las instalaciones deportivas**, según acuerdo de la Junta de Gobierno del Organismo Autónomo de Deportes de 25 de noviembre de 2021 acuerda en su punto único, encargar a esta sociedad por un plazo máximo de ejecución de 11 meses; y también por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayto. de San Cristóbal de La Laguna de 25 de noviembre de 2021, donde, en su segundo punto del acuerdo, toma conocimiento del precitado acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno del Organismo Autónomo. Para poder seguir dando cobertura jurídica a este encargo, la Junta de Gobierno del Organismo Autónomo de Deportes el 26 de octubre de 2022 acordó prorrogar el encargo hasta el 26 de julio de 2023.

1.2.7. Actuaciones financiadas con Fondos Europeos (Next Generation EU).

La pandemia provocada por la COVID-19 supuso una crisis económica, social y sanitaria, la magnitud del desafío exigió una respuesta común a escala europea. Para dar respuesta a medio plazo se puso en marcha un fondo de recuperación para contribuir al proceso de reconstrucción de las economías, es por lo que, el Consejo Europeo el 21 de julio de 2020 aprobó un paquete de medidas dirigidas a la reconstrucción de las economías de sus países miembros.

Estas medidas se concentran en la puesta en marcha del instrumento europeo de recuperación (Next Generation EU) con un marco financiero plurianual de 2021 a 2027.

Dentro de la normativa estatal, está el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia desarrolla regula 6 programas en materia de vivienda, de los que esta sociedad ha firmado dos (2) de ellos el 7 de julio de 2022. Siendo los que se detallan a continuación:

- **Programa I.** Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio, con un importe que asciende a 21.179.440,42 €

INFORME DE GESTION - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. **(Expresada en euros)**

- **Programa VI.** Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes, con un importe que asciende a 24.135.673,83 €.

Asimismo, en el ámbito de esta Comunidad Autónoma, está regulado por la Ley 4/2021, de 2 de agosto, para la agilización administrativa y la planificación, gestión y control de dichos fondos, así como las distintas Órdenes Ministeriales que regulan determinados aspectos de los precitados fondos.

1.2.8. Resultado del ejercicio 2022.

El ejercicio 2022 se cierra con un resultado positivo de seiscientos ochenta y cuatro mil doscientos treinta y un euros (684.231,00 €).

Dicho resultado viene explicado, principalmente, por tres factores:

- En primer lugar, el resultado obtenido en la explotación de la actividad de los estacionamientos públicos en el municipio, así como la gestión de un Centro Especial de Empleo que esta sociedad mantiene vinculado a dicha explotación, consiguiendo con ello, de una parte la bonificación del coste de seguridad social por cada trabajador y de otra parte, la subvención directa por el mantenimiento de puestos de trabajo que consiste en la bonificación del 50% del SMI.¹
- En segundo lugar, al cierre del ejercicio 2022 se ha procedido a realizar la valoración de los terrenos que la sociedad tiene en su Activo; si bien se ha generado una depreciación de valor vinculada a los años anteriores, lo cual se ha reflejado en el Balance del ejercicio 2021 que se presenta de forma comparativa en las cuentas del presente ejercicio 2022 como reexpresado respecto a los valores de dicho ejercicio, minorando las Reservas de la Sociedad, por otro lado, de la valoración realizada se desprende igualmente una revalorización aplicable al ejercicio 2022, revirtiendo de forma parcial la provisión dotada por depreciación de ejercicios anteriores, con lo que se refleja un efecto positivo en la cuenta de resultados del ejercicio 2022 al cierre.
- En tercer lugar, el resultado de la actividad general de la sociedad, que viene determinado por aquellos gastos que no se han podido compensar con aquellas partidas generadoras de ingresos, como son, entre otras, gastos excepcionales asumidos por la sociedad, costes de personal no imputables a

¹ Salario Mínimo Interprofesional



004629799

INFORME DE GESTION - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. (Expresada en euros)

los distintos proyectos en curso, impuestos municipales vinculados al activo de la sociedad.

Con todo ello, se puede observar que, si bien el criterio de aplicación del Servicio Público Municipal de Viviendas cubre la totalidad de costes directos e indirectos del mismo y los encargos cubren además de los costes directos, los indirectos a través de la aplicación de tarifas aprobadas en la prestación de servicios, aún quedan costes estructurales sin compensar y que se pretende que de forma paulatina se corrijan estas desviaciones de ingresos y gastos en la actividad general de la sociedad.

2. Ejercicio actual.

2.1. Estacionamientos públicos (en adelante E.P.).

Con los cuatro estacionamientos públicos en funcionamiento, esta sociedad está ofertando un total de 779 plazas, distribuidas de la siguiente forma:

- E.P. el Cristo: 194 de vehículos; 4 plazas de movilidad reducida y 9 de motocicletas.
- E.P. Rodríguez Moure: 99 de vehículos; 3 plazas de movilidad reducida y 8 de motocicletas.
- E.P. Las Quinteras: 318 plazas vehículos, 10 plazas de movilidad reducida y 12 plazas de motocicletas.
- E.P. Taco: 91 de vehículos; 3 plazas de movilidad reducida y 28 de motocicletas.

La gestión de estacionamientos públicos fue encomendada a MUVISA el 30 de diciembre de 2013, aprobada por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna e iniciada la actividad del mismo en el segundo semestre del 2014, habiéndose creado un Centro Especial de Empleo (CEE), bajo la supervisión del Servicio Canario de Empleo del Gobierno de Canarias.

Este hecho implica que el porcentaje del personal afecto a este CEE, sea de al menos un 70% de la plantilla con diversidad funcional, lo que incide favorablemente en la integración social y laboral de este colectivo, por medio de su incorporación al mercado de trabajo. **Continuando con la labor social de esta sociedad.**

INFORME DE GESTION - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U.

(Expresada en euros)

2.2. Actuación Singular de Las Chumberas.

Dentro de esta actuación, en este ejercicio han continuado con las obras de urbanización y edificación de los dos edificios en construcción, con un porcentaje de ejecución muy dispar, en los que, si bien se ha ejecutado respecto de la urbanización aproximadamente un 47%, en la edificación de los dos edificios, el avance no es simultáneo, el edificio de 118 viviendas lleva una ejecución aproximada de un 24% y el edificio de 79 viviendas una ejecución aproximada de 37%. Todo ello ha llevado a que se haya presentado una memoria con las actuaciones realizadas para prorrogar el Convenio otros 4 años más, cuyo plazo es suficiente para la finalización de las actuaciones.

2.3. Áreas de Regeneración y Renovación Urbanas. Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Durante este ejercicio se ha continuado con las distintas licitaciones de redacción de proyectos y dirección de obra de los bloques objeto de estas actuaciones en las distintas Urbanizaciones que comprenden dicho Plan excepto la Urbanización de San Luis Gonzaga que, dada las características de las viviendas, se ha decidido realizarlas con los medios propios. El resto está en fase de supervisión por parte de esta sociedad y aprobación municipal de los proyectos.

En cuanto a otra actuación en la Urbanización de La Verdellada, fase VII, queda pendiente de poder licitar ya que los bloques objeto de la memoria de actuación han desistido, lo que ha provocado un retraso en la tramitación de los procedimientos, sin fecha prevista de publicar la licitación correspondiente.

No obstante, se estima tener adjudicadas la totalidad de las obras de dicho Plan de Viviendas en el primer semestre de 2024.

Asimismo, y dada la complejidad de las obras, se publicado el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, donde en su Disposición Adicional Tercera establece que:

"(...)

El plazo de ejecución de las actuaciones establecido en el artículo 54 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 se amplía en dos años, pudiendo acordarse, en su caso, un nuevo plazo extraordinario (...)"



004629800

INFORME DE GESTION - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. (Expresada en euros)

2.4. Servicio Público Municipal de Vivienda (en adelante SPMV).

Tras la modificación realizada en el SPMV el 8 de noviembre de 2021, donde la Comisión Plenaria de Bienestar Social y Calidad de Vida acordó elevar la propuesta de modificación del SPMV al Excmo. Ayto. Pleno en sus puntos primero y segundo lo siguiente:

"PRIMERO.- Aprobar el borrador de modificación del Servicio Público Municipal de Vivienda (SPMV) que gestiona MUVISA, y proponer al Excmo. Ayuntamiento en Pleno que, previo dictamen de la Comisión Plenaria correspondiente, adopte el siguiente acuerdo:

1º. Dejar sin efecto el acuerdo plenario de 24 de septiembre de 1998.

2º. Modificar la prestación del Servicio Público Municipal de Vivienda (SPMV) a desarrollar por MUVISA, en base a la actualización de sus actividades, según Informe de la referida Sociedad, de fecha 18 de diciembre de 2020, que se encuadran en las atribuidas de su objeto social por la municipalización, recogidas en el artículo 2 de sus vigentes Estatutos, en los apartados siguientes: a), b), c), d), e), f), g), h), r) y s), sin que en ningún caso, tengan carácter limitativo; pudiendo comprender cualesquiera otras, además de aquellas que directa o indirectamente se relacionen con las mismas o, sean de interés municipal en el marco de dicho objeto social a criterio de este Ayuntamiento.

3º. Compensar a MUVISA por la prestación del SPMV, en la cantidad anual que se recoja en el presupuesto municipal, previamente aprobado en el presupuesto de dicha Sociedad, que será abonado desde su entrada en vigor,

SEGUNDO.- Dejar sin efecto los acuerdos adoptados por la Comisión Municipal de Gobierno de fechas 2 de febrero, 23 de marzo y 23 de noviembre de 1998."

A la vista de lo indicado, dicho expediente se aprueba con los presupuestos de la entidad mercantil dentro de su Plan de Actuación Inversión y Financiación (PAIF).

El citado expediente pasa a formar parte del presupuesto del Excmo. Ayto. de San Cristóbal de La Laguna conforme a los artículos 162 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, en concordancia con el artículo 18 del Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, por el que se desarrolla el capítulo primero del título sexto de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, en materia de presupuesto y toda aquella normativa que sea de aplicación, así como las Bases de Ejecución del Presupuesto de dicha entidad Local.

INFORME DE GESTION - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U.

(Expresada en euros)

2.5. Proyectos financiados con fondos europeos.

Respecto a estos proyectos financiados con fondos de la Unión Europea, MUVISA ha presentado dos proyectos a llevar a cabo en materia de vivienda, cuyos acuerdos fueron firmados el 7 de julio de 2022 y que son:

- **Programa I.** Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio, con un importe que asciende a 21.179.440,42 €
- **Programa VI.** Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes, con un importe que asciende a 24.135.673,83 €.

3. Acontecimientos posteriores al cierre.

No se han producido hechos posteriores que puedan afectar de forma significativa a la información contenida en las presentes Cuentas Anuales.

La continuidad del conflicto entre Rusia y Ucrania sigue provocando, entre otros efectos, un incremento del precio de determinadas materias primas y del coste de la energía, así como la activación de sanciones, embargos y restricciones hacia Rusia que afectan a la economía en general y a empresas con operaciones con Rusia específicamente. La medida en la que este conflicto bélico impactará en el negocio de la Sociedad dependerá del desarrollo de acontecimientos futuros que no se pueden predecir fiablemente a la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales. En todo caso, a pesar de la incertidumbre existente, los Administradores de la Sociedad no esperan que esta situación pueda provocar incumplimiento de obligaciones contractuales relevantes por parte de la Sociedad, ni que afecte tampoco al cumplimiento del principio contable de empresa en funcionamiento.

4. Contingencias

Respecto a las contingencias para este ejercicio 2022, se mantienen las ya comunicadas en el ejercicio anterior, siendo las siguientes:



004629801

INFORME DE GESTION - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. (Expresada en euros)

En cuanto al sector Geneto-6, se trata de un sector que no se ha podido ejecutar y como consecuencia de ello se han derivado diversos inconvenientes y reclamaciones fundamentalmente desde el punto de vista de los compromisos adquiridos para la adquisición de suelo, no siendo objeto de este informe las consecuencias que pudieran derivarse respecto a cuestiones distintas a los negocios jurídicos suscritos con los vendedores de suelo en los que se ha planteado la posibilidad de interponer acciones de cara a la recuperación de las cantidades entregadas.

De las permutas pendientes todavía no se han ejercitado acciones judiciales, salvo el caso de don Manuel Bacallado Marrero que interpuso acto de conciliación ante el Juzgado de Primera Instancia nº1 de San Cristóbal de La Laguna que se señaló para el pasado día 27 de enero al que no comparecimos por estrategia procesal.

Sin embargo, todavía no se han ejercitado acciones judiciales, si bien se podrían interponer las mismas por parte de los vendedores, toda vez que se pactó en escritura pública, no una simple compraventa sino que se acordó que por el precio del bien adquirido se abonaría en parte en metálico y el resto mediante la entrega de viviendas terminadas en el propio sector en un plazo máximo de cinco años y tres meses.

Dicho plazo finalizó el 20 de marzo de 2012 sin que haya podido cumplirse la obligación contraída, en la medida en que el sector no se ha podido desarrollar.

En este sentido, si bien existen requerimientos notariales cruzados entre las partes, lo cierto es que a día de hoy no se tiene constancia de que se hayan ejercitado acciones judiciales, debiendo señalar que llegado el caso los riesgos derivados de tales acciones serían los siguientes:

- Aunque no se conocen los términos y condiciones en los que podrían actuar los particulares (salvo el caso del precitado don Manuel Bacallado Marrero que en el mencionado acto de conciliación pretende que nos avengamos a reconocer la prescripción de la acción para reclamarles la cantidad de 199.298,80 € entregadas en su día a la firma de la escritura de permuta) se entiende que lo más lógico sería que ejercitaran una acción de cumplimiento contractual en la que se obtuviera una sentencia que condenara a MUVISA a entregar unas viviendas que en la medida en que no existan deban ser sustituidas por su equivalente económico. A dicha cantidad habría que añadir la correspondiente indemnización de daños y perjuicios que podría cifrarse en los intereses legales de dicho importe desde el 20 de marzo de 2012 y/o cualesquiera otros daños realmente sufridos por los vendedores, como por ejemplo, el lucro cesante.

INFORME DE GESTION - Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. **(Expresada en euros)**

- Asimismo, en el caso de que los vendedores interpusieran acciones judiciales, y éstas fueran estimadas, habría que tener en cuenta la imposición a MUVISA de las costas judiciales derivadas de las mismas,

Respecto del suelo adquirido en GE-6 y en TJ-5, donde en su día estaba prevista la construcción de viviendas protegidas en estos terrenos, hay que destacar que se solicitó en su día la exención por el ITP y AJD, la cual quedaba sujeta a la presentación de la calificación provisional de viviendas protegidas en el plazo de los tres años siguientes.

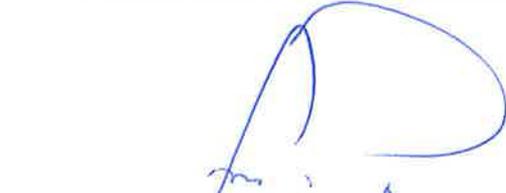
La Administración Tributaria Canaria en el Recurso de Reposición presentado aceptó en el ejercicio 2010 las causas dadas por esta Sociedad, que alegó no haber podido llevar a cabo dichas viviendas por causas ajenas a la sociedad de tipo urbanístico, de paralización de los planes de vivienda y de crisis económica sobrevenida. En la resolución del Recurso, la Administración Tributaria dio la razón a esta sociedad y determinó la anulación de las liquidaciones provisionales recurridas y la suspensión del plazo citado anteriormente.

En la actualidad persisten las mismas en cuanto a la falta de planes de viviendas y las circunstancias económicas que imposibilitan dicha construcción, y por tanto, permanece suspendido el mencionado plazo hasta que desaparezcan dichas causas que motivaron la suspensión, sin perjuicio de las posibles actuaciones que pueda efectuar la Administración Tributaria. El destino de dichos suelos sigue siendo la construcción de viviendas protegidas y, por lo tanto, se mantiene la exención correspondiente.

San Cristóbal de La Laguna, a 31 de marzo de 2023.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2022

Los Administradores de Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U., en fecha 31 de marzo de 2023, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las Cuentas Anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito, que se identifican en el papel timbrado clase 8ª desde el número 004629755 al número 004629801.



Santiago Pérez García
42926132J



Elvira Magdalena Jorge Estévez
42079956F



Badel Albelo Hernández
54042825R

Elsa María Ávila García
45438864H



Juan Luis Herrera Pérez
45459272W



Rubens Ascanio Gómez
43821237G



Juan Ignacio Viciano Maya
43776800A



Juan Antonio Molina Cruz
54109906Z



Patricia Rodríguez Negrón
54055416B

DOÑA SEGUNDA DEL CASTILLO PÉREZ, SECRETARIA DE LA JUNTA GENERAL DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA, S.A.U.

C E R T I F I C A: Que la Junta General de la Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U., en sesión celebrada el día once de mayo de dos mil veintitrés, en el punto 3 del orden del día, adoptó el siguiente acuerdo:

3. EXAMEN Y APROBACIÓN EN SU CASO, DE LAS CUENTAS ANUALES, EL BALANCE, LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS Y LA MEMORIA, EL INFORME DE GESTIÓN Y LA APLICACIÓN DE RESULTADO 2022; ASÍ COMO EL INVENTARIO 2022 Y, LA GESTIÓN SOCIAL REALIZADA POR LA SOCIEDAD

El Presidente de la Sociedad, Santiago Pérez García, eleva la siguiente propuesta a la Junta General:

“Establece el artículo 272 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, que las cuentas serán aprobadas por la Junta General, debiendo estar a partir de la convocatoria, a disposición de cualquier socio, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la misma, así como, el informe de gestión y el informe del auditor de cuentas.

Asimismo establece el artículo 263.1 de la Ley de Sociedades de Capital que las cuentas anuales y, en su caso, el informe de gestión, deberán ser revisados por auditores de cuentas.

Por otra parte, el artículo 14. h) de los Estatutos Sociales establece que estará reservado a la Junta General, entre otras, la aprobación de las cuentas anuales, la aplicación del resultado y de la gestión social, así como el inventario de la Sociedad.

En el mismo sentido anterior, el artículo 15 de dichos Estatutos Sociales, determina que la Junta General se reunirá en sesión ordinaria dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio para censurar la gestión social, aprobar en su caso las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado.

También el artículo 34 segundo párrafo, de los referidos estatutos, establece que a la terminación de cada ejercicio y en el plazo máximo seis meses, la Junta General deberá aprobar las Cuentas Anuales y dentro del mes siguiente se presentarán para su depósito en el Registro Mercantil del domicilio social.

Habiendo sido auditadas las cuentas anuales e informe de gestión 2022, por la empresa PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., según Informe de fecha 9 de mayo de 2023, en el que manifiestan: “En nuestra opinión, 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 2022, así como los resultados y flujos de efectivo

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7OYXBLGFHP33V76MM5GZIH4	Fecha	08/06/2023 14:56:50
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original
Firmado por	SEGUNDA DEL CASTILLO PEREZ		
Firmado por	SANTIAGO PEREZ GARCIA (Presidente del Consejo de Administración)		
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7OYXBLGFHP33V76MM5GZIH4	Página	1/6



correspondientes al ejercicio 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.”

Visto el acuerdo del Consejo de Administración de fecha 31 de marzo de 2023, por el que fueron formuladas las cuentas anuales, informe de gestión y propuesta de aplicación de resultado, todo ello correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2022, de conformidad con lo establecido en los artículos 253 y siguientes de la citada Ley de Sociedades de Capital y, la actualización del Inventario de Bienes de la Sociedad al cierre del ejercicio 2022.

En virtud de lo cual, SE PROPONE A LA JUNTA PARA SU APROBACIÓN:

Primero: Aprobar las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2022 que comprende los siguientes documentos:

1. El balance de situación, cerrado a 31 de diciembre de 2022, cuyas partidas del activo suman la cantidad de 64.071.421,55 €.
2. La cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022, refleja un resultado positivo de 684.231,00 €.

La Sociedad ha conseguido durante el ejercicio 2022 neutralizar el efecto negativo derivado de la situación de crisis sanitaria post-COVID lo que se refleja en el resultado contable alcanzado de beneficios al cierre. La actividad ha experimentado un avance en su desarrollo, tanto en la los proyectos que se encuentran en curso, como la facturación derivada de los encargos en fase de ejecución, así como la actividad de explotación de parkings públicos en el municipio, llegando a niveles previos a la pandemia y con ello su efecto en la cuenta de pérdidas y ganancias del año 2022.

Durante el ejercicio, el resultado obtenido se debe a que la Sociedad ha conseguido equilibrar la corriente de ingresos y gastos principalmente por el efecto varios factores:

Por un lado, la actividad de gestión de aparcamientos en el municipio a través de un Centro Especial de Empleo que la Sociedad mantiene destinado a la reinserción de colectivos vulnerables, en especial para personal con diversidad funcional. Con esta explotación se obtienen dos subvenciones directas vinculadas a la actividad, por un lado, bonificación del coste empresarial de seguridad social de los trabajadores, así como subvención del Servicio Canario de Empleo para sufragar los costes salariales de los empleados por un importe de hasta el 50% del salario mínimo interprofesional.

Por otro lado, haciendo un estudio analítico por actividad, la estructura de la Sociedad refleja una situación de desequilibrio por el efecto de determinados costes que no se consiguen cubrir con la actividad general, como es el caso de los impuestos/tributos municipales y estatales propios de la explotación, así como por otros gastos excepcionales no previsibles, sin embargo la aplicación de tarifas aprobadas para la facturación emitida al Ayuntamiento y demás Organismos derivada de la prestación de servicios por encargos recibidos, que permite repercutir costes directos e indirectos a los mismos, así como la

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7OYXBLGFHP33V76MM5GZIH4	Fecha	08/06/2023 14:56:50	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SEGUNDA DEL CASTILLO PEREZ			
Firmado por	SANTIAGO PEREZ GARCIA (Presidente del Consejo de Administración)			
Uri de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7OYXBLGFHP33V76MM5GZIH4	Página	2/6	

aplicación del Servicio Público Municipal de Vivienda para compensar todos aquellos costes en materia de vivienda, que no se repercuten en el resto de la actividad desarrollada, se consigue equilibrar la cuenta de pérdidas y ganancias dando la estabilidad necesaria para llegar al cierre del ejercicio 2022 con resultado de beneficio.

Finalmente, en el ejercicio 2022 hay que mencionar como efecto recogido en el resultado contable al cierre, la reversión de provisión por depreciación de valor de los terrenos de la Sociedad al cierre del ejercicio 2022. Durante el ejercicio la Sociedad procedió a realizar tasación de los terrenos que recoge en su Activo, resultando una valoración generalizada de depreciación de los mismos a 31.12.2021, importe que se procede a ajustar en el ejercicio 2022 vía aplicación contra reservas voluntarias. La valoración a fecha 31.12.2022 desprende un importe de revalorización de los mismos lo cual afecta directamente al resultado del ejercicio 2022, al aplicarse la correspondiente reversión de provisión por depreciación generada en ejercicios anteriores.

Con todo ello, el efecto conjunto de los factores detallados anteriormente determina a un resultado positivo del ejercicio 2022, por importe de 684.231,00 €

3. El saldo final del patrimonio neto que figura en el "Estado de Cambios en el Patrimonio Neto", cerrado a 31 de diciembre de 2022, suma la cantidad de 5.438.074,04 €. Asimismo, el "Estado de Flujos Efectivos" arrojó una variación neta del efectivo o equivalente de 1.824.459,67 €.
4. La memoria del ejercicio, en las que se contemplan las distintas prescripciones contenidas en el artículo 260 de la Ley de Sociedades de Capital, cuyo texto quedará firmado por los Sres. Consejeros.

Segundo: Aprobar el Informe de Gestión 2022, elaborado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 262 de la Ley de Sociedades de Capital.

Tercero: Aprobar la propuesta de aplicación de resultado positivo del ejercicio que asciende a la cantidad de asciende a la cantidad de 684.231,00 € a aumentar el saldo de la Reserva Legal por importe de 269.993,24 € y a Reservas voluntarias de la Sociedad por importe de 414.237,76 €.

Cuarto: Aprobar el Inventario de Bienes de la Sociedad 2022.

Quinto: Aprobar la Gestión Social realizada por la Sociedad.

Sexto: Facultar indistintamente al Presidente del Consejo, Don Santiago Pérez García, y al Consejero Delegado, Don Juan Ignacio Viciano Maya, para que en representación de la sociedad, den cumplimiento a los acuerdos adoptados, dar cumplimiento al depósito de las cuentas en el Registro Mercantil y, en su caso, cualquier otro trámite o subsanación necesario para dicho fin."

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7OYXBLGFHP33V76MM5GZIH4	Fecha	08/06/2023 14:56:50
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original
Firmado por	SEGUNDA DEL CASTILLO PEREZ		
Firmado por	SANTIAGO PEREZ GARCIA (Presidente del Consejo de Administración)		
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7OYXBLGFHP33V76MM5GZIH4	Página	3/6



VOTACIÓN

– Votos a favor: 13

Santiago Pérez García
Luis Yeray Gutiérrez Pérez
Elena Asunción García García
Badel Albelo Hernández
José Manuel Hernández Díaz
Carla Cabrera Teixeira
Cristina Ledesma Pérez
Rubens Ascanio Gómez
José Luis Hernández Hernández
Idaira Afonso de Martín
José Juan Gavilán Barrero
Aitami Bruno Bencomo
Elvira Magdalena Jorge Estévez

– Votos en contra: 0

– Abstenciones: 8

Oliver Febles Clemente
Patricia Rodríguez Negrón
Atteneri Falero Alonso
María Estefanía Díaz Arias
Francisco José Hernández Rodríguez
Carmen Luisa González Delgado
Juan Antonio Molina Cruz
Manuel Gómez Padilla

ACUERDO

A la vista de lo propuesto, la Junta General, por trece votos a favor y ocho abstenciones; **ACUERDA:**

Primero: Aprobar las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2022 que comprende los siguientes documentos:

1. El balance de situación, cerrado a 31 de diciembre de 2022, cuyas partidas del activo suman la cantidad de 64.071.421,55 €.
2. La cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022, refleja un resultado positivo de 684.231,00 €.

La Sociedad ha conseguido durante el ejercicio 2022 neutralizar el efecto negativo derivado de la situación de crisis sanitaria post-COVID lo que se refleja en el resultado contable alcanzado de beneficios al cierre. La actividad ha experimentado un avance en su desarrollo, tanto en la los proyectos que se encuentran en curso, como la facturación derivada de los

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7OYXBLGFHP33V76MM5GZIH4	Fecha	08/06/2023 14:56:50	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SEGUNDA DEL CASTILLO PEREZ			
Firmado por	SANTIAGO PEREZ GARCIA (Presidente del Consejo de Administración)			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7OYXBLGFHP33V76MM5GZIH4	Página	4/6	

encargos en fase de ejecución, así como la actividad de explotación de parkings públicos en el municipio, llegando a niveles previos a la pandemia y con ello su efecto en la cuenta de pérdidas y ganancias del año 2022.

Durante el ejercicio, el resultado obtenido se debe a que la Sociedad ha conseguido equilibrar la corriente de ingresos y gastos principalmente por el efecto varios factores:

Por un lado, la actividad de gestión de aparcamientos en el municipio a través de un Centro Especial de Empleo que la Sociedad mantiene destinado a la reinserción de colectivos vulnerables, en especial para personal con diversidad funcional. Con esta explotación se obtienen dos subvenciones directas vinculadas a la actividad, por un lado, bonificación del coste empresarial de seguridad social de los trabajadores, así como subvención del Servicio Canario de Empleo para sufragar los costes salariales de los empleados por un importe de hasta el 50% del salario mínimo interprofesional.

Por otro lado, haciendo un estudio analítico por actividad, la estructura de la Sociedad refleja una situación de desequilibrio por el efecto de determinados costes que no se consiguen cubrir con la actividad general, como es el caso de los impuestos/tributos municipales y estatales propios de la explotación, así como por otros gastos excepcionales no previsibles, sin embargo la aplicación de tarifas aprobadas para la facturación emitida al Ayuntamiento y demás Organismos derivada de la prestación de servicios por encargos recibidos, que permite repercutir costes directos e indirectos a los mismos, así como la aplicación del Servicio Público Municipal de Vivienda para compensar todos aquellos costes en materia de vivienda, que no se repercuten en el resto de la actividad desarrollada, se consigue equilibrar la cuenta de pérdidas y ganancias dando la estabilidad necesaria para llegar al cierre del ejercicio 2022 con resultado de beneficio.

Finalmente, en el ejercicio 2022 hay que mencionar como efecto recogido en el resultado contable al cierre, la reversión de provisión por depreciación de valor de los terrenos de la Sociedad al cierre del ejercicio 2022. Durante el ejercicio la Sociedad procedió a realizar tasación de los terrenos que recoge en su Activo, resultando una valoración generalizada de depreciación de los mismos a 31.12.2021, importe que se procede a ajustar en el ejercicio 2022 vía aplicación contra reservas voluntarias. La valoración a fecha 31.12.2022 desprende un importe de revalorización de los mismos lo cual afecta directamente al resultado del ejercicio 2022, al aplicarse la correspondiente reversión de provisión por depreciación generada en ejercicios anteriores.

Con todo ello, el efecto conjunto de los factores detallados anteriormente determina a un resultado positivo del ejercicio 2022, por importe de 684.231,00 €

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7OYXBLGFHP33V76MM5GZIH4	Fecha	08/06/2023 14:56:50
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original
Firmado por	SEGUNDA DEL CASTILLO PEREZ		
Firmado por	SANTIAGO PEREZ GARCIA (Presidente del Consejo de Administración)		
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7OYXBLGFHP33V76MM5GZIH4	Página	5/6



3. El saldo final del patrimonio neto que figura en el “Estado de Cambios en el Patrimonio Neto”, cerrado a 31 de diciembre de 2022, suma la cantidad de 5.438.074,04 €. Asimismo, el “Estado de Flujos Efectivos” arrojó una variación neta del efectivo o equivalente de 1.824.459,67 €.
4. La memoria del ejercicio, en las que se contemplan las distintas prescripciones contenidas en el artículo 260 de la Ley de Sociedades de Capital, cuyo texto quedará firmado por los Sres. Consejeros.

Segundo: Aprobar el Informe de Gestión 2022, elaborado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 262 de la Ley de Sociedades de Capital.

Tercero: Aprobar la propuesta de aplicación de resultado positivo del ejercicio que asciende a la cantidad de asciende a la cantidad de 684.231,00 € a aumentar el saldo de la Reserva Legal por importe de 269.993,24 € y a Reservas voluntarias de la Sociedad por importe de 414.237,76 €.

Cuarto: Aprobar el Inventario de Bienes de la Sociedad 2022.

Quinto: Aprobar la Gestión Social realizada por la Sociedad.

Sexto: Facultar indistintamente al Presidente del Consejo, Santiago Pérez García, y al Consejero Delegado, Juan Ignacio Viciano Maya, para que en representación de la sociedad, den cumplimiento a los acuerdos adoptados, dar cumplimiento al depósito de las cuentas en el Registro Mercantil y, en su caso, cualquier otro trámite o subsanación necesario para dicho fin.

Y para que así conste y surta sus efectos donde proceda, se expide la presente en San Cristóbal de La Laguna, con el visto bueno del Presidente, a la fecha de la firma.

Vº Bº
EL PRESIDENTE

LA SECRETARIA,

Santiago Pérez García
(documento firmado electrónicamente)

Segunda del Castillo Pérez
(documento firmado electrónicamente)

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7OYXBLGFHP33V76MM5GZIH4	Fecha	08/06/2023 14:56:50
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original
Firmado por	SEGUNDA DEL CASTILLO PEREZ		
Firmado por	SANTIAGO PEREZ GARCIA (Presidente del Consejo de Administración)		
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7OYXBLGFHP33V76MM5GZIH4	Página	6/6

