



EXMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA

Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna

Expediente Electrónico	
Nº de Expediente	2025071520
Tipo de Expediente	EXPEDIENTE GENERAL PRESUPUESTOS
Fecha de Apertura	03-12-2025
NIF	P3802300H
Interesado	ÁREA DE HACIENDA Y SERVICIOS ECONÓMICOS
Fecha de Cierre	
Signatura	
Asunto	
PAIF MUVISA 2026	

03/12/2025	<u>PAIF 2026</u>	1..34
03/12/2025	<u>CERTIFICADO acuerdo punto 2 CA 3 noviembre 2025_firmado</u>	35..38
03/12/2025	<u>Diligencia devoluc expediente ajuste CAP 1</u>	39..39

**Programa de Actuación,
Inversión y Financiación**

**20
26**

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

MUVISA

ÍNDICE DE CONTENIDO

Programa de Actuación, Inversión y Financiación de la Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U., MUVISA - PAIF 2026

INTRODUCCIÓN	1
BASES NORMATIVAS.....	1
MARCO PRESUPUESTARIO: 2025-2026	2
CRITERIOS DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA, S.A.U, PARA LA ELABORACIÓN DEL PAIF.....	3
ESTIMACIÓN Y PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS	4
ACTIVIDAD DE LA EMPRESA: GESTIÓN DIRECTA Y ENCARGOS A MEDIO PROPIO DEL EXCMO. AYTO. DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA.	7
GESTIÓN DIRECTA.....	8
- Prestación del Servicio Público Municipal de Viviendas (SPMV)	8
- Áreas de Regeneración y Renovación Urbana – “ARRU’s”	10
- Programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.....	11
- Otras actuaciones en materia de vivienda	12
ENCARGOS A MEDIO PROPIO.....	12
DETALLE VOLUMEN DE INVERSIÓN 2025 - 2026	13
PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS	16
ESTIMACIONES EJERCICIO 2025	16
Estimación de gastos 2025.....	16
Estimación de ingresos 2025.....	17
PREVISIONES EJERCICIO 2026	19
Previsión de gastos 2026.....	19
Previsión de ingresos 2026.....	20
OTRAS CONSIDERACIONES	21
DETALLE DE INGRESOS Y GASTOS PREVISIONAL	23
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PREVISIONAL	24
BALANCE DE SITUACIÓN PREVISIONAL	25
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVOS (EFE) PREVISIONAL.....	26
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO PREVISIONAL.....	27
DOCUMENTACIÓN ANEXA: ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA Y CONSOLIDACIÓN	28
Anexo A.1.: Estabilidad presupuestaria: Capacidad/Necesidad de financiación	29
Anexo A.2.: Estabilidad presupuestaria: Regla del gasto	30
Anexo A.3: Consolidación con el Ayuntamiento	31

Introducción

BASES NORMATIVAS.

Según el art. 162 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales (en adelante TRLRHL), en los Presupuestos Generales de la Entidad Local (en adelante PGEL), se incluirán las previsiones de ingresos y gastos de las Sociedades Mercantiles cuyo capital pertenezca íntegramente a la respectiva Entidad Local.

La integración de los presupuestos es sólo mediante la inclusión de las previsiones de ingresos y gastos, es decir, no supone que estos tengan el carácter limitativo que afecta a los presupuestos de gastos de la Entidad Local y sus Organismos Autónomos.

Por una parte, el artículo 164 TRLRHL establece:

"1. Las Entidades Locales elaborarán y aprobarán anualmente un Presupuesto General en el que se integrarán:
a. El Presupuesto de la propia Entidad.
b. Los de los Organismos Autónomos dependientes de la misma.
c. Los estados de previsión de gastos e ingresos de las Sociedades Mercantiles cuyo capital social pertenezca íntegramente a la Entidad Local. (...)"


Desarrollando lo indicado, el artículo 168.3 de dicho TRLRHL establece una distinción entre los Organismos Autónomos y las Sociedades Mercantiles, refiriéndose a éstas, diciendo que: *"Las Sociedades Mercantiles, incluso de aquellas en cuyo capital sea mayoritaria la participación de la Entidad Local, remitirán a ésta, antes del día 15 de septiembre de cada año, sus previsiones de gastos e ingresos, así como los programas anuales de actuación, inversión y financiación para el ejercicio siguiente."*

Estos documentos vienen especificados en el Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, por el que se desarrolla el capítulo I del título VI del mencionado TRLRHL en materia de presupuestos, y en el cual, en su art. 111, con carácter general, establece que estas Sociedades se regirán por las normas del derecho privado, salvo en las materias específicamente reguladas en este Real Decreto, en concreto en los artículos 112 y 114 los cuales regulan el modo de cumplimentación de la previsión de ingresos y gastos, matizando que se elaborarán y presentarán en acuerdo con el Plan General de Contabilidad o en sus adaptaciones (en nuestro caso será de aplicación la adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias) y la de los programas anuales de actuación, inversión y financiación del ejercicio.

Para efectuar la consolidación establecida en el art. 115 y siguientes del Real Decreto 500/1990 del presupuesto del Ayuntamiento se adjunta al final del documento, como anexo, el detalle de las partidas de ingresos y de gastos realizadas con el Ayuntamiento de La Laguna.

Según Resolución de fecha 29 de junio de 2011 del Ministerio de Economía y Hacienda, Intervención General de la Administración del Estado, el artículo 3 del RD 1463/2007, de 2 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 18/2001, de 12 de diciembre de Estabilidad Presupuestaria, en su aplicación a las Entidades Locales, establece que el grupo de trabajo formado por el Instituto Nacional de Estadística, Banco de España, y la Intervención General de la Administración del

pág. 1

Firmado por:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	Fecha: 18-12-2025 13:55:46	
Nº expediente administrativo: 2025-071520 Código Seguro de Verificación (CSV): 973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 Comprobación CSV: https://sede.aytolalaguna.es/publico/documento/973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 .			
Fecha de sellado electrónico: 18-12-2025 13:55:46			

Estado, efectuará la clasificación de los agentes del Sector Público Local, en las categorías previstas en el artículo 4 del mencionado Reglamento.

La contabilidad nacional del sector Administraciones Públicas (S.13) se elabora a partir de la información de base suministrada por las unidades institucionales públicas clasificadas conforme a los criterios metodológicos de delimitación sectorial establecidos por el Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales de la Unión Europea (SEC2010), aprobado por el Reglamento N°549/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013.


En la última actualización realizada a septiembre de 2024, MUVISA permanece clasificada dentro del Sector de las Administraciones Públicas (S.13), Subsector Administración Local (S.1313) formando parte del perímetro de consolidación del Ayuntamiento de La Laguna, situación que se mantendrá hasta que se produzca una nueva clasificación.

MARCO PRESUPUESTARIO: 2025 – 2026.

EL marco económico social a nivel mundial presenta una situación marcada por distintos acontecimientos encadenados que se han ido sucediendo, arrancando con la etapa de crisis mundial iniciada en 2007, que afectó a todos los sectores de la economía en mayor o menor medida, y que con el tiempo fue evolucionando alcanzando una tendencia positiva a partir de los años 2018-2019, etapa en la que se vio truncada por la grave excepcionalidad decretada por la Organización Mundial de la Salud en el año 2020 con una situación de emergencia de salud pública ocasionada por el COVID-19 y declarada pandemia internacional.

Añadir que varios procesos de enfrentamiento bélico activos mantienen la inestabilidad económico social principalmente a nivel europeo: en 2022 con Rusia que declara el inicio de una "operación militar especial" contra el territorio ucraniano desatando una situación de guerra militar que se encuentra activa actualmente y derivando entre otros, el efecto que provoca de desequilibrio e incertidumbre en la economía, tipos de interés e inflación con valores disparados provocados principalmente por el precio del gas y la electricidad, situaciones de recesión en las principales potencias económicas como EE.UU y Alemania así como al resto de economías no sólo en Europa sino a nivel mundial.

A esta situación se unen actualmente los efectos de varias catástrofes medioambientales por devastadores incendios, terremotos e incluso la reactivación de movimientos bélicos en el continente europeo que afecta directamente a distintos países, Israel, Ucrania y Gaza, y todo ello incide en una mayor inestabilidad y consecuencias negativas que se reflejan principalmente en los tipos de interés, aplicación de medidas de choque para conseguir contrarrestar la elevada inflación y desequilibrio generalizado en los países miembros de la Unión Europea.

Firmado por:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	Fecha: 18-12-2025 13:55:46	
Nº expediente administrativo: 2025-071520 Código Seguro de Verificación (CSV): 973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 Comprobación CSV: https://sede.aytolaguna.es/publico/documento/973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 .			
Fecha de sellado electrónico: 18-12-2025 13:55:46			

A nivel nacional, el complejo entorno político que se viene desarrollando entre las distintas fuerzas gobernantes y la oposición, hacen aún si cabe, más complejo el desarrollo de la actividad empresarial, tanto a nivel público como privado, con presupuestos generales prorrogados en los últimos tres años lo cual se refleja en las condiciones establecidas a nivel general para la elaboración de los programas de actuación, inversión y financiación de las sociedades vinculantes y con ellos su consolidación con los presupuestos de las entidades locales, y a su vez a nivel de Comunidades Autónomas hasta llegar al nivel Estatal.


En la actualidad, a pesar del entorno hostil y cambiante de la últimas décadas, así como los efectos que aún siguen presentes en muchos ámbitos a nivel público y privado, esta Sociedad ha conseguido adaptarse a las nuevas condiciones de la economía social, con nuevas actividades en desarrollo, captando nuevas áreas de negocio y reorganizando la actividad hacia una empresa multiservicio, que actúa principalmente como medio propio de su Ente Local, el Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna.

CRITERIOS DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y SERVICIOS DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA, S.A.U., PARA LA ELABORACIÓN DEL PAIF.

Los presupuestos correspondientes al ejercicio 2026 se han elaborado considerando los siguientes criterios:

- I. Objetivo de estabilidad presupuestaria: la contención del gasto y maximización de ingresos siguen siendo las principales directrices que marcan el desarrollo de la actividad social, manteniéndose los límites vigentes establecidos para el periodo medio de pago a proveedores y acreedores.
- II. Clasificación de la Sectorización de la Sociedad por la IGAE: según última actualización realizada en septiembre de 2024 y a la fecha de elaboración de estos presupuestos, se estima la continuidad de su vigencia para el periodo 2025-2026, permaneciendo la Sociedad en el Sector de Administraciones Públicas (S. 13) - Subsector Administración Local (S.1313).
- III. En consecuencia a dicha clasificación, la Sociedad realiza la estimación de Ingresos y Gastos consolidables con el Ayuntamiento de la siguiente forma: los gastos, en función al planing de ejecución de obra y avance de los distintos proyectos/encargos elaborados por los técnicos de la Sociedad, así como los plazos límites establecidos en cada caso; los ingresos, estimados según la inversión prevista realizar en los periodos que se estudian 2025-2026, así como las aportaciones recogidas en los Acuerdos de Comisiones Bilaterales firmados de los distintos proyectos, considerándose los ingresos ya recibidos hasta la elaboración de estos presupuestos.
- IV. Correlación de ingresos y gastos con la imputación progresiva de medios materiales y costes de personal asociados a los proyectos que se encuentran en ejecución, tanto de los que se encuentran en fase de ejecución como los aprobados y previstos a iniciar y recibidos mediante los correspondientes encargos desde el Ente Matriz.

pág. 3

Firmado por:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	Fecha: 18-12-2025 13:55:46	
Nº expediente administrativo: 2025-071520 Código Seguro de Verificación (CSV): 973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 Comprobación CSV: https://sede.aytolalaguna.es/publico/documento/973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 .			
Fecha de sellado electrónico: 18-12-2025 13:55:46			
- 5/34 -			
Fecha de emisión de esta copia: 18-12-2025 13:55:46			

V. Traslado a los presupuestos de las actividades que viene desarrollando la Sociedad, que se diferencia en tres bloques principales:

- Actuaciones en el ámbito de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU's), que se encuentran en distintas fases de ejecución.
- Desarrollo de los distintos proyectos recibidos desde el Ayuntamiento como "*Encargos a medio propio*" y que la Sociedad realiza como prestación de servicios a su entidad matriz, actividad reconocida con la entrada en vigor de la actual Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, que recoge la posibilidad de que las Administraciones transferirán a sus organismos y sociedades mercantiles los proyectos a ejecutar de forma directa como "*encargos a medio propio*" sin necesidad de realizar los procedimientos de encomiendas de gestión que hasta entonces se venían realizando.
- Mantenimiento y desarrollo de la actividad de explotación de los distintos aparcamientos públicos que gestiona la Sociedad, contando actualmente con 4 centros de trabajo en el Municipio. Esta actividad recibida como encargo desde el Ayuntamiento, se ha consolidado en los últimos ejercicios como la única actividad "*de mercado*" en curso, incidiendo de forma positiva y estable en la cuenta de resultados de la Sociedad.

Partiendo de los criterios y directrices detallados, la Sociedad ha procedido a realizar las estimaciones de cierre del presente ejercicio 2025 al mismo tiempo que se realizan las previsiones de actividad para el próximo ejercicio 2026.


ESTIMACIÓN Y PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS.

Para la estimación y previsión de ingresos y gastos que conforman este presupuesto, se toman de forma general, las siguientes directrices:

En relación a los ingresos la partida principal que se recoge en la cuenta de pérdidas y ganancias se corresponde con la cifra de negocios, por la prestación de servicios de la Sociedad, tanto por los servicios prestados al municipio mediante la ejecución de los distintos proyectos que le son encargados, bien sean proyectos financiados en su totalidad por fondos municipales como proyectos en colaboración con las distintas Administraciones Públicas, el caso de los ARRU's y la Actuación Singular de Las Chumberas, así como, actuaciones con fondos europeos (Fondos Europeos Next Generation) como los generados por la actividad de explotación de parking así como la propia prestación del Servicio Público Municipal de Vivienda, en cuanto al objeto principal de la misma para toda actividad relacionada en materia de vivienda.

De igual forma, se traslada a en la cifra de negocios, la facturación de los encargos recibidos a cambio de una compensación por aplicación de tarifas, aprobadas en Junta de Gobierno Local de fecha 31 de marzo de 2021, lo cual permite a la empresa la compensación y aplicación proporcional no sólo de costes directos asociados a los proyectos sino también de costes indirectos que derivan del mantenimiento de la estructura de la Sociedad, en función a la vinculación de cada proyecto, necesario para mantener una adecuada correlación de ingresos y gastos y con ello permitir el equilibrio de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad.

pág. 4

Firmado por:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	Fecha: 18-12-2025 13:55:46	
Nº expediente administrativo: 2025-071520 Código Seguro de Verificación (CSV): 973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 Comprobación CSV: https://sede.aytolalaguna.es/publico/documento/973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 .			
Fecha de sellado electrónico: 18-12-2025 13:55:46			
- 6/34 -			
Fecha de emisión de esta copia: 18-12-2025 13:55:46			

Para los ejercicios 2025-2026, se recoge igualmente en la cifra de negocios la entrega de proyectos ejecutados y finalizados, los cuales han sido activados durante el proceso de desarrollo de los trabajos, y es en el momento de la liquidación con las administraciones partícipes cuando se procede a la entrega por la prestación de servicios y con ello su traslado, vía variación de existencias, a la cuenta de resultados de la Sociedad. Si bien de forma generalizada, y como efecto motivado por la situación de excepcionalidad de los últimos años, los proyectos en ejecución han sufrido un retraso y consiguiente desviación en los plazos.

En los últimos años la Sociedad ha "reconducido" su actividad para garantizar su sostenibilidad financiera. Respecto a la actividad inmobiliaria, dadas las limitaciones tanto a promotores como a compradores que se recogen en los actuales planes de vivienda para obra nueva, MUVISA optó por poner su parque de vivienda vacía en situación de arrendamiento, tras haber solicitado las correspondientes autorizaciones al Instituto Canario de la Vivienda para el cambio de uso de las mismas.


Es por ello que, a la fecha de elaboración de estos presupuestos, y con las previsiones realizadas, se recoge que la totalidad de las viviendas que la empresa tiene pendiente de venta se encuentren arrendadas asociadas a diferentes proyectos en ejecución, como son la Actuación Singular de Las Chumberas o encargos de servicios municipales tales como el Programa de Apoyo a la Integración a través de la vivienda para colectivos con dificultades, el Programa Municipal de Alquiler Social de Vivienda, así como el arrendamiento del inmueble sito en calle Tabares de Cala a la Organización Cruz Roja Española para la creación de un centro de intervención de baja exigencia residencial para aquellas personas sin hogar y en situación de exclusión social.

La Sociedad ha optado por esta actividad de arrendamiento como nueva actividad social a maximizar en su desarrollo, de tal forma que se continúa trabajando en nuevos proyectos que se encuentran en fase de inicio, para poner en programas de arrendamiento asequible que se adapte a las necesidades de las familias del municipio. En el presupuesto 2026 se tiene previsto poner en arrendamiento asequible las distintas promociones compradas por la Sociedad, si bien a la fecha de elaboración del mismo, se está actuando en las mismas para adecuarlas y permitir su posterior puesta en funcionamiento.

En cuanto a la estimación y previsión de gastos destacar, de forma general, la gestión de la Sociedad para minimizar los costes en el ejercicio de su actividad. De esta forma se garantiza una correcta correlación de ingresos y gastos, en equilibrio, permitiendo la estabilidad de la cuenta de resultados al cierre estimado y previsto 2025-2026.

Los gastos de personal se han estimado considerando el mantenimiento de la plantilla recogida a la fecha de elaboración de este presupuesto, considerando igualmente la continuidad de los distintos encargos que la Sociedad viene desarrollando. De esta forma, se proyecta en términos homogéneos respecto al ejercicio anterior la principal partida de gastos de la cuenta de resultados, recogiendo su actualización según las directrices establecidas en el marco general a nivel nacional, así como la tasa de reposición de la plantilla conforme a la Ley de Presupuestos Generales del Estado en vigor.

Si bien a la fecha de elaboración de esos presupuestos no se cuenta con la información de los Presupuestos Generales del Estado para el ejercicio 2026, por criterio

Firmado por:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	Fecha: 18-12-2025 13:55:46	
Nº expediente administrativo: 2025-071520 Código Seguro de Verificación (CSV): 973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 Comprobación CSV: https://sede.aytolaguna.es/publico/documento/973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 .			
Fecha de sellado electrónico: 18-12-2025 13:55:46			
- 7/34 -			
Fecha de emisión de esta copia: 18-12-2025 13:55:46			

de prudencia y siguiendo las directrices establecidas en 2025, se ha estimado recoger el incremento salarial fijo del 2% sobre el ejercicio anterior, dejando pendiente el 0,5% de parte variable adicional, que se corresponde con un porcentaje intermedio sobre el máximo establecido en función de los valores del IPC y PIB anual. En todo caso, en 2026 se procederá a su ajuste y regularización si fuera de aplicación siguiendo la normativa vigente.

Los costes generales, tributos y amortizaciones se han calculado, actualizando y manteniendo el criterio de equilibrio y minimización de costes respecto a los alcanzados al cierre del segundo trimestre de 2025, con lo que se obtienen los valores estimados y previstos para el presente ejercicio 2025 y próximo 2026.

Los costes financieros se estiman en función a los cuadros de amortización previstos de las distintas entidades financieras, si bien se han actualizado conforme a los últimos datos reales de cierre del segundo trimestre de 2025.

En cuanto a la inversión del periodo como gasto imputable a los distintos proyectos ARRU's en curso, se ha considerado la evolución temporal de los mismos ajustándose a los periodos máximos de ejecución establecidos en los convenios firmados con las diferentes administraciones intervinientes.


La inversión estimada y prevista se traslada como mayor importe de las existencias de la Sociedad hasta su completa ejecución y con ello la entrega como prestación de servicios realizada.

En relación a los gastos asociados al desarrollo de los diferentes encargos municipales en curso, se ha estimado la proyección y mantenimiento a 2026 de los que, a la fecha de elaboración de este presupuesto se encuentran en vigor.

Tanto los costes de equipo técnico, como de servicios, financieros y demás costes imputables a los diferentes proyectos en ejecución, se distribuyen a cada uno de los proyectos asociados manteniendo la correlación de ingresos y gastos de los mismos y neutralizando su efecto en los costes directos de la estructura de la Sociedad.

Como actividad diferenciada del resto, con ingresos de mercado, la gestión de aparcamientos públicos en el municipio, con el mantenimiento de la actividad a través de un Centro Especial de Empleo dirigido a personal con diversidad funcional, aporta como beneficio el resultado contable estimado y previsto al cierre de 2025 y 2026, con la aplicación de dos subvenciones recibidas por el desarrollo de dicha actividad: una Subvención del Servicio Canario de Empleo por el mantenimiento de los puestos de trabajo y otra de la Seguridad Social aplicada de forma directa neteando el coste empresa del personal.

Durante el ejercicio 2024, concretamente el 10 de diciembre de 2024, esta Sociedad ha modificado la denominación y actuación del Centro Especial de Empleo que hasta ahora estaba operando, contando con una mayor aplicación del mismo, pasándose a denominarse que se pasa a denominar Centro Especial de Empleo MUVISA servicios, con número de registro 132. Con ello, se estima poder dar más cobertura a las

Firmado por:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	Fecha: 18-12-2025 13:55:46	
Nº expediente administrativo: 2025-071520 Código Seguro de Verificación (CSV): 973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 Comprobación CSV: https://sede.aytolaguna.es/publico/documento/973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 .			
Fecha de sellado electrónico: 18-12-2025 13:55:46			

necesidades de la actividad social beneficiándonos de las ventajas que ofrece el Centro Especial de Empleo mientras se mantengan las condiciones establecidas.

Por otro lado, la aplicación del Servicio Público Municipal de Vivienda (SPMV), que recoge la totalidad de los costes asociados a la estructura de la Sociedad, tanto de medios personales como medios materiales, aporta igualmente el equilibrio necesario de ingresos y gastos a la cuenta de resultados de la Sociedad estimada al cierre del ejercicio 2025 y prevista 2026.

Con todo lo anterior, y en relación al Presupuesto de Actuación, Inversión y Financiación 2026, recogen como principales medidas:

- Estabilidad en la facturación relativa a la explotación de la actividad de gestión de aparcamientos públicos, así como, el mantenimiento del Centro Especial de Empleo vinculado a la actividad.
- Avance en la ejecución de los distintos proyectos en curso, ARRU's y Actuación Singular de las Chumberas y resto de actuaciones.
- Aplicación de tarifas en la facturación de los servicios prestados y recibidos como encargos a medio propio desde el Ayuntamiento, conforme al art. 32 de la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP).
- Prestación del Servicio Público Municipal de Vivienda (SPMV) que recoge los costes estructurales de la actividad propia, tanto medios personales como materiales, no asignables a los distintos proyectos/encargos en ejecución.
- Contención del gasto y minimización de costes generales como medida general de gestión de trabajo, optimizando los recursos disponibles de la forma más efectiva.

Todo ello repercute en una previsión de cierre del ejercicio 2026 que concluye aportando resultado positivo y situación de beneficio a la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad.


ACTIVIDAD DE LA EMPRESA: GESTIÓN DIRECTA Y ENCARGOS A MEDIO PROPIO DEL EXCMO. AYTO. DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA.

La Actividad de la empresa se desarrolla de forma global con la ejecución de distintas actuaciones diferenciadas: las que se realizan por gestión directa y las que se deben a encargos recibidos como medio propio del Ayuntamiento de La Laguna. En cuanto a la gestión directa, refleja toda aquella actividad relacionada con las competencias de vivienda del municipio. Respecto a los encargos como medio propio, establecidos conforme al art. 32 de la LCSP, recibidos tanto del Ente Local como de los distintos Organismos Autónomos.

Haciendo una distinción por volumen de inversión y su impacto en la actividad de la Sociedad las principales actuaciones que se están ejecutando son las siguientes:

- **Gestión directa:**

pág. 7

Firmado por:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	Fecha: 18-12-2025 13:55:46	
Nº expediente administrativo: 2025-071520 Código Seguro de Verificación (CSV): 973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 Comprobación CSV: https://sede.aytolaguna.es/publico/documento/973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 .			
Fecha de sellado electrónico: 18-12-2025 13:55:46			

- Prestación del Servicio Público Municipal de Viviendas (SPMV).
- Áreas de Regeneración y Renovación Urbana – “ARRU’s”.
- Programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (ERRP).
- Otras actuaciones en materia de vivienda, como pueden ser, entre otros, rehabilitación patrimonial, adecuación de inmuebles adquiridos y explotación de alquileres asequibles en el municipio.

• **Encargos medio propio:**


- Prestación del servicio de alojamiento alternativo municipal y dispositivo de atención integral a la mujer.
- Encargo del servicio de educación infantil a la primera infancia (de 4 meses a 3 años), en las escuelas infantiles municipales.
- Control de accesos de las instalaciones deportivas.
- Servicio de dinamización y animación sociocultural de mayores de La Laguna.
- Gestión y explotación de los aparcamientos de uso público

A) GESTIÓN DIRECTA.

Prestación del Servicio Público Municipal de Viviendas (SPMV).

La Sociedad viene prestando este Servicio Público Municipal de Viviendas según acuerdos de la Comisión Municipal de Gobierno de fechas 2 de febrero, 23 de marzo y 23 de noviembre de 1998, así como por acuerdo plenario de 24 de septiembre de 1998; recogiendo el acuerdo de 23 de marzo de 1998, lo establecido en Informe de la Comisión Técnica, nombrada al efecto en el acuerdo anterior de 2 de febrero de 1998, esta sociedad presta, entre otros los siguientes:

- Información y Coordinación en la materia de vivienda y sus ayudas.
- Adjudicación de viviendas de Promoción Pública.
- Redacción y Dirección de Proyectos de Autoconstrucción.
- Ayudas a la Rehabilitación de viviendas en el Medio Rural y Urbano.
- Informes de Ocupación.
- Informes de Idoneidad Técnica.
- Oficina Gestora de Vivienda.
- Ayudas al alquiler por emergencia social.
- Gestión de comunidades.

Firmado por:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	Fecha: 18-12-2025 13:55:46	
Nº expediente administrativo: 2025-071520 Código Seguro de Verificación (CSV): 973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 Comprobación CSV: https://sede.aytolalaguna.es/publico/documento/973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 .			
Fecha de sellado electrónico: 18-12-2025 13:55:46			
- 10/34 -			
Fecha de emisión de esta copia: 18-12-2025 13:55:46			

- Gestión del Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias.
- En general la Actividad Administrativa vinculada a la materia de viviendas y Gestión de Suelo, así como a los Convenios Administrativos y Encargos Municipales recibidos como Medio Propio y Servicio Técnico del Ayuntamiento.

Todo ello de conformidad con los Estatutos de MUVISA, que centra su objeto social, entre otros servicios, en la prestación del servicio municipal en materia de vivienda y específicamente enmarcan sus actuaciones, en base a los apartados a), b), c), d), e), f), g), h), r) y s) del artículo 2:

"(...)

a) La realización de actividades propias de una empresa de promoción inmobiliaria, especialmente la promoción de suelo y viviendas protegidas, la compra para la sociedad de activos inmobiliarios, su calificación urbanística con fines de ulterior edificación, venta, arrendamiento o explotación.

b) La prestación de servicios de asistencia técnica, asesoramiento técnico, económico y financiero en materia de tráfico inmobiliario y en general cualquier tipo de servicio de asesoramiento o intermediación en la adquisición, enajenación y permuta de bienes inmuebles o gravamen de bienes o inmuebles: incluso la gestión de compromisos previos a la adquisición o puesta a disposición de terrenos afectados por la ejecución de obras públicas y los servicios de realojo de las personas afectada, así como la administración y explotación de fincas urbanas y rústicas y de otro tipo de inmuebles o infraestructuras.

c) La realización de las actividades propias de una empresa promotora o contratista de obras, como la realización de contratos o subcontratos, con personas físicas o jurídicas, públicas o privadas de obras de fábrica, total o parcial, de viviendas, edificaciones, garajes, apartamentos; edificaciones comerciales, industriales, oficinas, de ocio, alojamientos turísticos, aparcamientos, urbanizaciones y sus servicios complementarios; infraestructuras de cualquier tipo, vías, comunicaciones; el proyecto y ejecución de instalaciones eléctricas, de conducción de agua y otros fluidos, sanitarias, de saneamiento, de carpintería, refrigeración y en general albañilería, fontanería y derivados, precisos para las obras y construcciones que realice; así como los trabajos de demolición.


d) La promoción y construcción de edificaciones, aplicando al efecto sus fondos propios o cualesquiera otros que obtenga con dicha finalidad, asumiendo, además, los convenios para la construcción de viviendas que autorice la legislación aplicable.

e) La Administración, gestión, conservación, mejora, rehabilitación e inspección de viviendas, edificaciones, fincas, conjuntos urbanísticos o terrenos adquiridos por su cuenta o que le sean transferidos por el Ayuntamiento de La Laguna, sus organismos autónomos, cualquiera otras de Las Administraciones Públicas o de sus organismos autónomos, restantes entidades de derecho público, empresas públicas, así como por cualquier otra persona jurídica pública o particular.

f) Llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de dominio sobre bienes inmuebles y derechos reales que estime preciso establecer para el cumplimiento de sus fines.

g) Actuaciones de rehabilitación de viviendas, edificaciones y de conjuntos urbanos en general.

h) La realización de actividades, en nombre propio o por encomienda del Ayuntamiento de La Laguna, sus organismos autónomos y cualesquiera otras Administraciones Públicas o de sus

Firmado por:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	Fecha: 18-12-2025 13:55:46	
Nº expediente administrativo: 2025-071520 Código Seguro de Verificación (CSV): 973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 Comprobación CSV: https://sede.aytolaguna.es/publico/documento/973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 .			
Fecha de sellado electrónico: 18-12-2025 13:55:46	- 11/34 -	Fecha de emisión de esta copia: 18-12-2025 13:55:46	

organismos autónomos y restantes entidades de derecho público, empresas públicas, así como demás personas públicas o privadas, en relación con la ejecución del planeamiento de ordenación, de los recursos naturales, territorial y urbanístico, pudiendo comprender dicha actividad todos o alguno o algunos de los siguientes cometidos:

- Redacción, gestión y ejecución del planeamiento.
- Consultoría y asistencia técnica.
- Prestación de servicios.
- Actividad urbanizadora, ejecución de equipamientos, gestión y explotación de las obras resultantes.

En especial, se podrán realizar los cometidos anteriores en: comunicaciones, infraestructuras, espacios libres, dotaciones y cualquier otro equipamiento o dotaciones públicas que se pueda prever, sin implicar la ejecución directa material de las obras.

r) Toda actividad en materia de vivienda y suelo o de las recogidas en este objeto social, que esté establecida o pueda establecerse en el futuro por normativa o acuerdos de cualquier tipo, bien a realizar en su propio nombre o por encomienda del Ayuntamiento de La Laguna, sus organismo autónomos y restantes.

s) El desarrollo de actividades comerciales directamente relacionadas con lo indicado en los apartados anteriores."

Del citado objeto social, se desprende:


Artículo 2: Objeto Social	Epígrafes
Actividades atribuidas por la municipalización	a), b), c), d) e), f), g), h), r) y s).

En términos cuantitativos, respecto al ejercicio 2026, se recoge en este presupuesto el importe que asciende a 2.450.440,34 €, en el que se contempla la financiación de los costes asociados a la estructura de la Sociedad, tanto de medios personales como medios materiales, y con ello garantizar una financiación lo más adecuada posible a la dotación de medios necesarios e imprescindibles para el desarrollo de la actividad.

A efectos de su aplicación como partida de ingresos en la cuenta de resultados, el importe máximo se verá minorado por el importe resultante de la facturación al Ayuntamiento por la prestación de servicios de los distintos encargos realizados a MUVISA, a "precio de tarifas". De esta forma, se consigue ajustar el precio del Servicio Público Municipal de Viviendas al mínimo necesario para el mantenimiento y estabilidad de la estructura de la Sociedad con la consecuente reducción de costes para ese Ayuntamiento.

Áreas de Regeneración y Renovación Urbana – "ARRU's".

La entrada en vigor del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, supone la desaparición de la promoción de vivienda protegida, centrándose éste en fomentar la citada rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbana, llegado a su vencimiento, dicho Plan se prorrogó

Firmado por:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	Fecha: 18-12-2025 13:55:46	
Nº expediente administrativo: 2025-071520 Código Seguro de Verificación (CSV): 973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 Comprobación CSV: https://sede.aytolalaguna.es/publico/documento/973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 .			
Fecha de sellado electrónico: 18-12-2025 13:55:46			

con el Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre en el que se garantiza la financiación por un año más adicional.

Asimismo, y para continuar con la senda de la rehabilitación edificatoria, se firma el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 que llegado a su vencimiento, se firma 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, además de prorrogar el plazo para la ejecución de las actuaciones del Plan anterior, mantiene la línea continuista respecto de la rehabilitación edificatoria e igualmente amplía las ayudas a diferentes colectivos.

La entrada en vigor del Programa de Fomento de la Regeneración y Renovación Urbana y Rural en el Marco del Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Viviendas 2018-2021, ha supuesto, la desaparición de la promoción de vivienda protegida de nueva construcción, limitándose ésta a la resultante de las áreas de renovación urbana o a la destinada al alquiler social.

En la actualidad, la Sociedad cuenta con distintas actuaciones en ejecución, vinculadas a diferentes Planes en vigor y con distintos plazos de liquidación:


- Plan Estatal de Vivienda 2013-2016. (En fase de justificación de la subvención).
- Plan Estatal de Vivienda ampliación 2017. (En fase de justificación de la subvención).
- Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
- Plan Estatal de Vivienda 2022-2025.

Programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

La pandemia provocada por el COVID-19 ha supuesto una crisis económica, social y sanitaria a nivel mundial. La magnitud del desafío ha exigido una respuesta común a escala europea a medio plazo, poniendo en marcha un ambicioso Fondo de Recuperación para contribuir al proceso de reconstrucción de las economías post-COVID-19, a partir de 2021.

El nuevo instrumento de recuperación Next Generation EU permitirá a España movilizar un volumen de inversión sin precedentes y, en este contexto, se aprobó el 7 de octubre de 2020 el marco general del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, que traza la hoja de ruta para la modernización de la economía española.

El Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, regulado posteriormente por el Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, es un proyecto de país que requiere de la implicación de todos los agentes económicos y sociales, de todos los niveles de gobierno y del conjunto de los recursos de la administración pública. Los proyectos que constituyen el Plan de Recuperación Transformación y Resiliencia permitirán la realización de reformas estructurales en los próximos años, mediante cambios normativos e inversiones y, por lo tanto, permitirán un cambio del modelo productivo para la recuperación de la economía

Firmado por:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	Fecha: 18-12-2025 13:55:46	
Nº expediente administrativo: 2025-071520 Código Seguro de Verificación (CSV): 973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 Comprobación CSV: https://sede.aytolalaguna.es/publico/documento/973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 .			
Fecha de sellado electrónico: 18-12-2025 13:55:46	- 13/34 -	Fecha de emisión de esta copia: 18-12-2025 13:55:46	

tras la pandemia causada por la COVID-19 y, además, una transformación hacia una estructura más resiliente, todo ello para el interés público, social y económico.

Con todo ello, se firma 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 el que, dentro de los 6 programas de actuación regula dos grandes ejes, por un lado, el programa de rehabilitación para la recuperación económica y social de entornos residenciales y por otro lado, programa de construcción de viviendas de alquiler social en edificios energéticamente eficientes. Actualmente MUVISA está llevando a cabo el programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio. Con un presupuesto de 21.179.440,42 €.

Otras Actuaciones en Materia de Vivienda.


En este apartado cabe mencionar, como principal proyecto en desarrollo, la denominada "Actuación Singular en la Urbanización de Las Chumberas", proyecto plurianual cofinanciado por distintas Administraciones Públicas: Ministerio de Fomento, Cabildo Insular, Comunidad Autónoma y Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna y que cuenta de forma relevante, entre los proyectos que ejecuta la Sociedad en materia de vivienda, principalmente por el volumen de la actuación, inversión y financiación que representa.

Según las estimaciones y previsiones realizadas en la elaboración de este presupuesto, se prevé que durante el ejercicio 2026 se complete la ejecución de las obras y con ello se continúe la etapa administrativa de finalización y entrega a los beneficiarios, dando cumplimiento a la ampliación de plazo actualmente en vigor, cuya vigencia es el 31 de octubre de 2027.

Por otro lado, y en aras de cumplir con las directrices de ese Ayuntamiento respecto a la búsqueda de vivienda para dar respuesta a las necesidades de los ciudadanos de un recurso alojativo adaptado a las necesidades de cada demandante, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 28 de noviembre de 2023, se concede a esta sociedad municipal el importe de 4.000.000,00 € para adquirir viviendas en nombre del Ayuntamiento. Encargo que dada la complejidad del mismo y la nula obtención de inmuebles se está trabajando conjuntamente con el Ayuntamiento para modificar el objeto del acuerdo para destinar dichos fondos a viviendas de obra nueva.

B) ENCARGOS A MEDIO PROPIO.

El desarrollo de esta actividad representa, en la actualidad, la prestación de servicios más estable y mantenida en el tiempo a partir de la crisis del sector inmobiliario y el freno aplicado en el sector de la ejecución y promoción de vivienda protegida, vinculado a los distintos Planes Estatales de Vivienda, cada vez más austeros y restrictivos, tanto para promotores como para los ciudadanos beneficiarios.

Firmado por:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	Fecha: 18-12-2025 13:55:46	
Nº expediente administrativo: 2025-071520 Código Seguro de Verificación (CSV): 973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 Comprobación CSV: https://sede.aytolalaguna.es/publico/documento/973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 .			
Fecha de sellado electrónico: 18-12-2025 13:55:46			

Ante esta situación, el Ayuntamiento apuesta por aportar a esta Sociedad, el desarrollo de distintos encargos bajo el sistema de vinculación de "medio propio", y con ello satisfacer las necesidades del municipio con una correcta prestación de servicios que desarrolla MUVISA siempre trabajando en el ámbito social que repercute en el municipio.

El primer encargo recibido en su día, desde hace más de una década (aún bajo una normativa de aplicación de "encomiendas de servicios"), se viene prestando para dar un servicio de alojamiento alternativo municipal y dispositivo de atención Integral a la Mujer, cuyo último encargo fue suscrito el 24 de agosto de 2021 con vigencia es hasta el 31 de agosto de 2024 cuya prórroga se ha materializado teniendo la vigencia hasta el 31 de agosto de 2026.

Posteriormente se han recibido nuevos encargos, que cuentan cada vez con mayor presupuesto e importancia por su volumen de actividad. Así, en relación al encargo para la prestación del servicio de educación infantil a la primera infancia (de 4 meses a 3 años), en las escuelas infantiles municipales, MUVISA cuenta con la gestión de 6 escuelas infantiles en el municipio, bajo el encargo renovado para la prestación de este servicio hasta 31 de marzo de 2026.

Otro de los encargos que está llevando a cabo esta sociedad es con el Organismo Autónomo de Deportes, cuyo servicio consiste en el control de acceso a las instalaciones deportivas gestionadas por el citado Organismo Autónomo, estando aprobada su duración hasta el 26 de julio de 2026.


El último encargo recibido por MUVISA para su desarrollo va dirigido al desarrollo del Servicio de Dinamización y Animación Sociocultural municipal de mayores, incluido en el Pan de Acción del Proyecto "Servicio de dinamización animación y dinamización sociocultural municipal de mayores". Ampliándose el objeto con el "Proyecto de Soledad no deseada" de dicho encargo por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 8 de octubre de 2024, cuya vigencia es hasta el 20 de abril de 2026, para ambos acuerdos.

DETALLE VOLUMEN DE INVERSIÓN 2025 - 2026.

A continuación, se presenta el detalle de los distintos proyectos en los que trabaja la Sociedad, importes asignados en cada caso y volumen de negocio recogido en este presupuesto de estimación de cierre ejercicio 2025 y previsión ejercicio 2026:

- Área de Regeneración y Renovación Urbana - ARRU's, Actuación Singular de Las Chumberas, así como otras actuaciones.
- Resto de encargos a medio propio en ciclo de ejecución.
- Explotación de actividad para la gestión de aparcamientos en el municipio.


En cuanto a los proyectos de Área de Regeneración y Renovación Urbana - ARRU's, así como Actuación Singular de Las Chumberas y otras actuaciones, se detalla lo siguiente:

Firmado por:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	Fecha: 18-12-2025 13:55:46	
Nº expediente administrativo: 2025-071520 Código Seguro de Verificación (CSV): 973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 Comprobación CSV: https://sede.aytolaguna.es/publico/documento/973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 .			
Fecha de sellado electrónico: 18-12-2025 13:55:46	- 15/34 -	Fecha de emisión de esta copia: 18-12-2025 13:55:46	

				VOLUMEN EN PAIF 2026	
Proyectos	Objeto	Presupuesto (*)	Situación del proyecto	2025	2026
ACTUACIONES EN SUELO		0,00		13.120,44	0,00
Actuaciones en suelo propiedad de la Sociedad: valoraciones, acondicionamientos.		0,00	Trabajos en terrenos de la Sociedad	13.120,44	0,00
ARRUS PLAN VVDA. 2018-2021		15.246.447,02		990.426,28	4.065.925,16
ARRU El Cardonal III Fase	Área de Rehabilitación y Regeneración Urbana	5.381.244,62	En curso, existe RD que estima la finalización para el 2025. Pendiente ampliación a 2027	13.660,80	1.269.368,69
ARRU Princesa Yballa - La Florida III Fase	Área de Rehabilitación y Regeneración Urbana	2.863.757,16	En curso, existe RD que estima la finalización para el 2025. Pendiente ampliación a 2027	104.147,04	864.536,14
ARRU La Verdellada VI Fase	Área de Rehabilitación y Regeneración Urbana	1.145.773,39	En curso, existe RD que estima la finalización para el 2025. Pendiente ampliación a 2027	0,00	364.108,21
ARRU La Verdellada VII Fase	Área de Rehabilitación y Regeneración Urbana	2.327.785,65	En curso, existe RD que estima la finalización para el 2025. Pendiente ampliación a 2027	23.214,66	656.565,71
ARRU San Luis Gonzaga II Fase	Área de Rehabilitación y Regeneración Urbana	700.334,40	En curso, existe RD que estima la finalización para el 2025. Pendiente ampliación a 2027	344.060,70	125.050,16
ARRU Urbanización Padre Anchieta I	Área de Rehabilitación y Regeneración Urbana	2.827.551,80	En curso, existe RD que estima la finalización para el 2025. Pendiente ampliación a 2027	505.343,08	786.296,26
OTRAS ACTUACIONES SINGULARES		66.024.571,82		7.884.201,34	7.433.682,82
Actuación Singular de Reposición Las Chumberas I Fase	Actuación en 160 viviendas de Urbanización Las Chumberas con deficiencias estructurales por aluminosis.	31.101.216,08	En curso, Convenio en vigor hasta octubre de 2027	7.060.000,62	2.400.648,23
Programa 1 Fondos Next Generation UE: ERFP	Actuación en 438 viviendas en la Urbanización El Cardonal (10 bloques)	21.179.440,42	En curso, plazo de entrega 2026	490.330,38	4.124.229,18
50 VPO Tejina	Edificación de 50 viviendas protegidas en Tejina, destinadas al alquiler asequible	8.304.347,41	En curso, plazo de entrega 2028	-9.528,00	337.632,89
29 VPO Barrio de Gracia	Edificación de 29 viviendas protegidas en la zona de La Cuesta, destinadas al alquiler asequible	4.939.567,91	En curso, plazo de entrega 2028	143.398,34	353.055,84
Reparación de pavimento en el edificio Los Molinos	Reparación de las distintas plantas del edificio, tanto en las viviendas como en las zonas comunes	500.000,00	En curso, se estima su finalización y entrega en el ejercicio 2026	200.000,00	218.116,68
Total actividad en materia de vivienda		81.271.018,84		8.887.748,06	11.499.607,98

NOTAS:

(*) Los importes de presupuestos detallados han sido tomados de las firmas en Comisión Bilateral y adendas en su caso.

Firmado por:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	Fecha: 18-12-2025 13:55:46	
Nº expediente administrativo: 2025-071520 Código Seguro de Verificación (CSV): 973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 Comprobación CSV: https://sede.aytolalaguna.es/publico/documento/973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 .			
Fecha de sellado electrónico: 18-12-2025 13:55:46			

En cuanto al resto de proyectos que se están llevando a cabo a la fecha de elaboración del presente presupuesto; se indica:

				VOLUMEN EN PAIF 2026	
Encargos Municipales	Objeto	Observaciones	Presupuesto	2025	2026
Servicios Alojativos	Asesoramiento educativo, social, laboral, jurídico, psicológico y legal, con el fin de conseguir la reinserción social y laboral, de unidades familiares que se encuentran en riesgo de exclusión social.	Se firma encargo en JGL de fecha 24 de agosto de 2021. para la gestión del servicio durante el periodo del 1 de septiembre de 2021 a 31 de agosto de 2024 y nueva prórroga hasta 2026	4.665.416,62 3.939.014,61	1.564.560,13	1.570.169,74
Escuelas Infantiles	Encargo A MUVISA, Como medio propio del Ayuntamiento, de la gestión del servicio de 5 escuelas infantiles en el municipio: Pérez Soto, Verdellada La Cuesta, Laurisilva y Guamasa	Se firma encargo en JGL de fecha 31 de marzo de 2021 para la gestión de dichas escuelas durante el periodo 1 de abril de 2021 a 31 de agosto de 2023. Renovado encargo, con 6 escuelas, del 01 de septiembre de 2023 a 31 de marzo 2026, JGL 29 de agosto 2023	4.283.465,36 5.522.869,18	1.829.154,78	1.871.702,38
Servicios auxiliares en polideportivos municipales	Contratación del servicio de "Auxiliares de servicio" para las instalaciones gestionadas por el Organismo Autónomo de Deportes.	Se firma renovación de encargo en JGL de fecha 26 de octubre de 2022 para la gestión del servicio del 27 octubre de 2022 al 26 de julio de 2023. Renovado encargo del 27 de julio 2023 al 26 de julio 2026, firmado en JGL el 26 de julio de 2023	407.865,69 2.133.422,71	726.442,25	716.579,52
"Plan de rescate vivienda vacía"	Proyecto destinado al alquiler de viviendas protegidas, así como la concesión de ayudas por gastos de alquiler dirigido a familias con dificultades económicas, por causas sobrevenidas de desalojo por desahucio judicial u orden de ejecución administrativa.	Tras el encargo se ha previsto continuar con este Proyecto, al menos durante dos años más, abarcando los años 2025 y 2026.	444.226,62 137.255,33	147.139,70	147.139,70
Servicio de animación y dinamización sociocultural de mayores. Ampliación al Proyecto "Soledad no deseada"	Servicio destinado a las personas mayores del municipio consistente en actividades de animación, así como, dinamización sociocultural en centros habilitados para ello. También se desarrollará el Proyecto de soledad no deseada	Se firma acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de abril de 2023 con vigencia del encargo al 24 de abril de 2026, además se modifica dicho acuerdo incorporando un nuevo proyecto cuya vigencia es la misma	1.973.126,67 180.414,68	380.932,18	389.811,36
Total, encargos a medio propio			23.687.077,47	4.648.229,04	4.695.402,70

		VOLUMEN EN PAIF 2026	
Total, ACTIVIDAD DE PARKING:		2025	2026
Facturación anual estimada 2025 y prevista 2026 de los para los 4 centros de trabajo		1.238.122,02	1.240.000,00

Realizadas las estimaciones y previsiones de cierre para los ejercicios 2025-2026, se presenta a continuación el Programa de Actuación, Inversión y Financiación previsto para el ejercicio 2026 y Anexos A.1; A.2 y A.3 relativos a la Estabilidad Presupuestaria: Capacidad/Necesidad de Financiación, Regla de Gasto y Consolidación con la cuenta del Ayuntamiento.

Previsión de Ingresos y Gastos.

ESTIMACIONES EJERCICIO 2025.

En la estimación de cierre del ejercicio 2025, y partiendo de los datos contables cerrados del ejercicio a fecha 30 de junio de 2025, se han realizado las siguientes consideraciones:


Estimación de gastos 2025.

- En cuanto a la inversión estimada del ejercicio de proyectos en curso: se considera continuar con el avance de los distintos proyectos ARRU's y Actuación Singular de Las Chumberas ajustando los plazos de cierre de los mismos en función a la situación actual y estado de las obras. Así, la inversión estimada pasa a incrementar las existencias de la Sociedad hasta la completa ejecución de los proyectos, quedando reflejados en el Activo del Balance al cierre del ejercicio.

Para este ejercicio, si bien la inversión de proyectos en curso se incrementa dando cumplimiento a los plazos máximos en vigor y avance de las obras, la inversión total estimada al cierre del ejercicio 2025 refleja en la cuenta de pérdidas y ganancias una disminución del 17,49 % respecto a la realizada en el ejercicio anterior, debido al efecto neto del incremento de inversión estimada de trabajos en curso y la baja de existencias por la entrega de proyectos finalizados que se recoge también al cierre de 2025, proyectos vinculados al Plan Estatal de Vivienda 2013-2016 + ampliación 2017 y varios programas de financiación municipal con fondos propios, todo ello finalizado y en fase administrativa para la entrega de la prestación del servicio ejecutado.

- Estimación de costes grupo 62 Servicios Exteriores y 63 Tributos, se mantienen estimados con la misma tendencia respecto al ejercicio anterior, manteniendo los criterios de minimización de costes para el desarrollo de las actividades sobre la base de dar continuidad a los mismos encargos que se vienen ejecutando.
- Estimación de costes de personal grupo 64. Esta partida se estima que recoja un incremento del 3,34% respecto al ejercicio anterior, motivado principalmente por la actualización salarial y renovación de varios encargos en curso recibidos desde el Ayuntamiento, para dar continuidad a los mismos, así como contratación de nuevo personal conforme al incremento de actividad, siempre dando cumplimiento a la normativa establecida al efecto en materia de coste de personal. A la fecha de elaboración del este presupuesto no se cuenta con datos aprobados para su aplicación por lo que al cierre del ejercicio 2025 se recoge un incremento salarial del 2% fijo no considerando la parte variable la cual se procedería a incluir en caso de que fuera de aplicación.

pág. 16

Firmado por:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	Fecha: 18-12-2025 13:55:46	
Nº expediente administrativo: 2025-071520 Código Seguro de Verificación (CSV): 973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 Comprobación CSV: https://sede.aytolalaguna.es/publico/documento/973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 .			
Fecha de sellado electrónico: 18-12-2025 13:55:46			

- Estimación de costes financieros grupo 66 y de amortización grupo 68. Los costes financieros recogen para el presente 2025 una disminución del 68,46%, ya que en el ejercicio anterior esta partida se veía incrementada por el coste financiero derivado de la devolución de fondos a la administración general, no susceptibles por parte de esta Sociedad de ser atendidos en tiempo y forma, situación puntual que no se traslada al cierre de 2025. Con ello, al cierre se estima únicamente el coste financiero de los “préstamos promotor” que la Sociedad mantiene vigentes.

La amortización de inmovilizado se estima que aumente en un 11,26% derivado del incremento de inversión estimado de las partidas de inmovilizado.

Los costes estimados en los grupos mencionados son imputados a los distintos centros de coste de la Sociedad según corresponda: Estructura, actividad de Parking, Proyectos en curso y encargos recibidos, para mantener el equilibrio estructural asignando los mismos a las distintas actividades y encargos en desarrollo.

Estimación de ingresos 2025.


En el caso de los ingresos, las estimaciones que se han realizado al cierre de 2025 son:

- **Cifra de negocios.**
 - **Importe de Ventas:** Actualmente la Sociedad cuenta con todos sus inmuebles libres en situación de arrendamiento, por lo que no se estima cifra de venta de viviendas para el ejercicio 2025.
 - **Entrega de los proyectos:** ARRU's que al cierre del ejercicio anterior quedaron en fase de entrega administrativa habiendo completado su desarrollo, al cierre de 2025 se recogen los siguientes proyectos en la cifra de ventas como “entrega de proyectos finalizados” dando cumplimiento a los plazos establecidos en tiempo y forma.

Se estima entrega de los siguientes proyectos ARRU's:

- Verdellada IV fase, PEV 2013-2016.
- Princesa Yballa – La Florida I fase, PEV 2013-2016.
- Cardonal I fase, PEV 2013-2016.
- San Luis Gonzaga II fase – Fondos Propios.
- El Cardonal II fase – Fondos Propios.
- Padre Anchieta II fase – Fondos Propios.
- Verdellada V fase – PEV 2013-2016, Ampliación 2017.
- Princesa Yballa II fase – PEV 2013-2016, Ampliación 2017.
- El Cardonal II fase – PEV 2013-2016, Ampliación 2017.

Ello produce un efecto de doble entrada en la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad, por un lado, el ingreso reflejado con la facturación en la entrega de los proyectos finalizados y por otro, con la aplicación de la cuenta de variación de

Firmado por:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	Fecha: 18-12-2025 13:55:46	
Nº expediente administrativo: 2025-071520 Código Seguro de Verificación (CSV): 973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 Comprobación CSV: https://sede.aytolaguna.es/publico/documento/973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 .			
Fecha de sellado electrónico: 18-12-2025 13:55:46			

existencias para proceder a dar de baja del activo del balance de la Sociedad la inversión realizada hasta entonces en los proyectos que se entregan.

○ **Prestación de servicios: SPMV, Ingresos por arrendamientos, prestación de servicios por encomiendas y demás encargos a medio propio:**

- Estimación de ingresos por arrendamiento: Al cierre del ejercicio se estima que se encuentren en situación de arrendamiento la totalidad de los inmuebles propiedad de la Sociedad vinculados a distintos programas y proyectos en ejecución. Se recoge también el contrato de arrendamiento del inmueble sito en calle Tabares de Cala a la institución humanitaria, de carácter voluntario y de interés público Cruz Roja Española, en colaboración con un programa de ayuda personas sin hogar y en situación de exclusión social. Al cierre de 2025 se incluye además la explotación de 6 nuevos inmuebles adquiridos para la ampliación de esta actividad de alquiler asequible, estando otros 9 en fase de adecuación hasta su puesta en arrendamiento.
- Se estima la tendencia estable al alza asociada al incremento del desarrollo de mayor actividad respecto a la facturación por prestación de servicios del ejercicio anterior, que lo componen el Servicio Público Municipal de Vivienda, los encargos recibidos desde el Ayuntamiento y Organismos Autónomos a medio propio.
- Estimación lineal mantenida de la facturación asociada a la encomienda municipal para el desarrollo de la actividad de gestión de aparcamientos públicos.

• **Otros ingresos de explotación.**


- Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio: al cierre de 2025, se aplica la subvención obtenida desde el Servicio Canario de Empleo resultado del mantenimiento de la actividad de parking como Centro Especial de Empleo, en concordancia con un criterio de prudencia respecto al ejercicio anterior.
- Ingresos por Servicios Diversos: principalmente recoge la facturación por repercusión de gastos recogidos por cuenta de terceros.

• **Ingresos financieros.**

Si bien las estimaciones del ejercicio 2025 recogen un menor importe en los ingresos financieros recibidos por los saldos de tesorería, como resultado de los altos tipos de interés que derivan de forma positiva en la remuneración de los mismos, el importe estimado al cierre aporta un mayor beneficio en la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad.

Con todo lo anterior, el presente ejercicio 2025 refleja una situación de equilibrio económico en las cuentas de la Sociedad, con la Actividad de Parking como encargo a medio propio, con ingresos de mercado marcando la estabilidad de la cuenta de pérdidas y ganancias gracias al mantenimiento del Centro Especial de Empleo vinculado a la explotación de dicha actividad.

pág. 18

Firmado por:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	Fecha: 18-12-2025 13:55:46	
Nº expediente administrativo: 2025-071520 Código Seguro de Verificación (CSV): 973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 Comprobación CSV: https://sede.aytolalaguna.es/publico/documento/973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 .			
Fecha de sellado electrónico: 18-12-2025 13:55:46	- 20/34 -	Fecha de emisión de esta copia: 18-12-2025 13:55:46	

El resto de actividades que se desarrollan consiguen mantener una adecuada correlación de ingresos y gastos, a través de la aplicación de tarifas y prestación del Servicio Público Municipal de Vivienda.

Todo ello permite reflejar una estimación de cierre del año 2025 con resultado positivo en la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad.

PREVISIONES EJERCICIO 2026.

La Sociedad procede a realizar las previsiones de cierre del ejercicio 2026 manteniendo las bases fijadas por los criterios para la elaboración de los mismos, y que de forma general son los mismos que se vienen aplicando en los últimos ejercicios: política estable de contención de gastos y maximización de ingresos.


Para ello es necesario que se establezca una adecuada correlación de ingresos y gastos siendo necesaria la distribución, a los distintos proyectos y encargos en ejecución, de los costes directos correspondientes en cada caso, así como los costes estructurales que permiten el desempeño de la actividad de la Sociedad, lo que se reflejará en la cifra de facturación de los servicios prestados a través de la aplicación de tarifas y del Servicio Público Municipal de Vivienda.

Las previsiones de las partidas más significativas realizadas para el ejercicio 2026 se detallan a continuación:

Previsión de Gastos 2026.

- Continuidad en la ejecución de los proyectos ARRU's en curso. Según las previsiones realizadas para el ejercicio 2026, la inversión aproximada asociada a los proyectos asciende a 6.252.164,78 €, lo que supone un incremento del 18,73% sobre las estimaciones de cierre del ejercicio anterior, con un mayor avance principalmente en la ejecución de la Actuación Singular Las Chumberas, ARRU's del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 y ERRP El Cardonal, entre otros.
- Durante el ejercicio 2026, la partida de los servicios exteriores y tributos se incrementan en un 7,39% respecto a las estimaciones de cierre de 2025, vinculado a la mayor actividad de la Sociedad a la que se da traslado en la cifra de negocios vía facturación de servicios prestados, estimado dar continuidad a los mismos encargos que están en ejecución al cierre del año anterior.
- En cuanto al coste de personal, el incremento que refleja la previsión de cierre del ejercicio 2026 respecto al estimado del ejercicio anterior, asciende a un 5,29 %.

En cuanto a la actualización de salarios para el ejercicio 2026, se ha recogido el efecto del mismo incremento salarial según lo establecido para el ejercicio 2025 un 2% fijo, no teniéndose en cuenta un porcentaje variable, en cuyo caso se realizarían los oportunos ajustes por aplicación de la normativa vigente. Se han considerado en las previsiones de cierre un incremento en las

Firmado por:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	Fecha: 18-12-2025 13:55:46	
Nº expediente administrativo: 2025-071520 Código Seguro de Verificación (CSV): 973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 Comprobación CSV: https://sede.aytolaguna.es/publico/documento/973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 .			
Fecha de sellado electrónico: 18-12-2025 13:55:46	- 21/34 -	Fecha de emisión de esta copia: 18-12-2025 13:55:46	

bases de cotización a la Seguridad Social, así como las actualizaciones de convenios sectoriales en su caso, y todo ello se traslada incrementando el coste empresa de la partida de personal.


Por otro lado, se ha recogido para el ejercicio 2026 la estimación de posibles altas en plantilla para dar cobertura a nuevos puestos, tanto a través de la correspondiente tasa de reposición, si la normativa y las condiciones de aplicación fueran operativas en su momento, como por el incremento de actividad, en su caso, como contrataciones de carácter temporal.

- Los costes de amortización del inmovilizado prácticamente se consideran similares a los estimados al cierre del ejercicio anterior, ya que no se prevé realizar inversiones considerables en inmovilizado.
- Finalmente, en relación a los costes por gastos financieros, se mantienen prácticamente sin cambios, ya que no se prevé realizar nuevas operaciones financieras sino continuar con los propios procesos de amortización de la deuda viva de los préstamos promotor que mantiene esta sociedad.

Previsión de Ingresos 2026.

- **Cifra de negocios.**
 - **Importe de ventas:** La Sociedad continúa con todos sus inmuebles libres en situación de arrendamiento, por lo que no se estima cifra de venta de vivienda para el ejercicio 2025.
 - **Entrega de proyectos:** al cierre del ejercicio 2026 se prevé la entrega de dos proyectos que al cierre del ejercicio anterior se mantenían en fase de ejecución, que serían:
 - ERRP El Cardonal, programa con financiación compartida entre la corporación local, estatal y fondos europeos.
 - Ejecución de las reparaciones asociadas al inmueble del edificio Los Molinos.
 - **Prestación de servicios: SPMV, Ingresos por arrendamientos, prestación de servicios por encomiendas y demás encargos a medio propio:**
 - Ingresos por arrendamiento: la Sociedad prevé que al cierre de ejercicio 2026 se mantengan en situación de arrendamiento y vinculados a distintos proyectos encomendados como medio propio, la totalidad del parque de viviendas vacías con que cuenta en su inmovilizado.
 - En cuanto a la facturación de servicios prestados, para el ejercicio 2026 se prevé dar continuidad a los mismos encargos en ejecución durante el ejercicio anterior, adecuando la misma al avance y desarrollo de la actividad. En relación al Servicio Público Municipal de Vivienda, se recoge el importe máximo a efectos presupuestarios, sin considerar la liquidación final del servicio con el cierre del ejercicio.

pág. 20

Firmado por:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	Fecha: 18-12-2025 13:55:46	
Nº expediente administrativo: 2025-071520 Código Seguro de Verificación (CSV): 973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 Comprobación CSV: https://sede.aytolaguna.es/publico/documento/973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 .			
Fecha de sellado electrónico: 18-12-2025 13:55:46			

- Facturación de la actividad de parking: en 2026 se ha previsto la misma proyección estable de la cifra de facturación de los 4 centros de trabajo respecto al ejercicio anterior, actividad con ingresos de mercado para la sociedad que refleja su resultado positivo en la cuenta de pérdidas y ganancias al cierre.
- En las previsiones de cierre del ejercicio 2026 se incluye una partida de ingresos, no recogida en ejercicios anteriores y que se corresponde con el porcentaje de gestión que recibe la Sociedad en la ejecución de determinados proyectos, tal y como se determina en cada caso. Concretamente, es el caso del proyecto ERRP El Cardonal, que la memoria técnica económica aprobada del mismo recogía este concepto, el cual incide de forma directa como resultado positivo – beneficio, en la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad. En concreto, se prevé por este concepto el 6% sobre la inversión prevista a realizar.

• Otros ingresos de explotación e ingresos financieros

En relación a otros ingresos de explotación estimados para el ejercicio 2026, únicamente se ha considerado, de forma lineal, la parte de gasto estimada que se refactura a terceros, principalmente gastos por suministros varios y primas de seguros que asume la Sociedad y posteriormente se traslada como otros ingresos de explotación para su repercusión.


En aplicación de un criterio de prudencia, no se recoge la previsión de ingresos por subvenciones al cierre del ejercicio 2026, ya que las mismas se aplican con la resolución efectiva en cada caso.

De igual forma no se recogen ingresos financieros previstos el cierre del ejercicio 2026, ya que los mismos no son ciertos a la fecha de elaboración de este presupuesto y su aplicación dependerá en gran medida de dos factores: la evolución de los tipos de interés a nivel nacional, que actualmente tienen tendencia a la baja después de llegar a niveles máximos en ejercicios anteriores, y por otro lado, en función a los saldos disponibles de tesorería que se mantengan en cuenta corriente, igualmente no cierta a la fecha de elaboración de este documento.

OTRAS CONSIDERACIONES.

Con la última actualización realizada de la clasificación sectorial en septiembre de 2024, por el Instituto Nacional de Estadística, Banco de España, y la Intervención General de la Administración del Estado (IGAE), dando cumplimiento al reglamento de desarrollo de la Ley

18/2001, de 12 de diciembre de Estabilidad Presupuestaria, MUVISA permanece clasificada dentro del Sector de las Administraciones Públicas (S.13), Subsector Administración Local (S.1313) formando parte del perímetro de consolidación del Ayuntamiento de La Laguna, situación que se mantendrá hasta que se produzca una nueva clasificación.

Firmado por:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	Fecha: 18-12-2025 13:55:46	
Nº expediente administrativo: 2025-071520 Código Seguro de Verificación (CSV): 973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 Comprobación CSV: https://sede.aytolalaguna.es/publico/documento/973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 .			
Fecha de sellado electrónico: 18-12-2025 13:55:46	- 23/34 -	Fecha de emisión de esta copia: 18-12-2025 13:55:46	

En base a las estimaciones y previsiones realizadas, queda reflejada la estabilidad financiera de la Sociedad con la aplicación de los siguientes criterios que permiten mantener una adecuada correlación de ingresos y gastos:

- De forma general, en el desarrollo de los distintos proyectos ARRU's y demás encargos recibidos por la Sociedad, con la aplicación de compensación de costes, directos, tanto materiales como de equipo técnico, permitiendo que los ingresos vinculados a la prestación de dichos servicios mantengan el equilibrio con los costes imputados.
- En el caso del desarrollo de los encargos recibidos como medio propio, se incluye a su vez la compensación de costes indirectos asociados a la prestación de los servicios, con la aplicación de tarifas aprobadas en la facturación de los mismos.
- En el desarrollo de la actividad de mercado, vía encargo desde el Ayuntamiento para la gestión de aparcamientos en el municipio, con la aplicación de precios municipales y el mantenimiento del Centro Especial de Empleo que ha creado la Sociedad para maximizar los beneficios de la actividad.
- En la Prestación del Servicio Público Municipal de Vivienda, con la aplicación del criterio establecido desde el Ente Matriz, que permite la compensación de todos los costes directos estructurales de la Sociedad, relativos al desarrollo de la actividad municipalizada, y que no se asignan a los distintos proyectos en ejecución. En este caso, el importe máximo presupuestado y recogido por tal concepto resulta minorado al cierre del cada ejercicio, con la aplicación de las tarifas que permiten dar traslado a parte de los costes directos estructurales como costes indirectos de los encargos ejecutados como medio propio.

Con todo ello se recoge en el presente Plan de Actuación Inversión y Financiación:

Resultado positivo de cierre estimado para el ejercicio 2025: 514.216,34 €.


Resultado positivo de cierre previsto para el ejercicio 2026: 210.132,37 €.

A continuación, se presentan los siguientes documentos previsionales elaborados para la presentación del Programa de Actuación, Inversión y Financiación 2026, que incluye:

- **Previsión de Gastos e Ingresos.**
- **Cuenta de Pérdidas y Ganancias.**
- **Balance de Situación.**
- **Estado de Flujo de Efectivos. (EFE)**
- **Endeudamiento financiero vigente y previsto.**

Igualmente, y como documentación complementaria, se presentan como Anexos A.1, A.2 y A.3 las Reglas Fiscales de Estabilidad Presupuestaria: Capacidad/Necesidad de Financiación, Regla de Gasto y Consolidación con la cuenta del Ayuntamiento.

pág. 22

Firmado por:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	Fecha: 18-12-2025 13:55:46	
Nº expediente administrativo: 2025-071520 Código Seguro de Verificación (CSV): 973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 Comprobación CSV: https://sede.aytolalaguna.es/publico/documento/973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 .			
Fecha de sellado electrónico: 18-12-2025 13:55:46			
- 24/34 -			

DETALLE DE INGRESOS Y GASTOS PREVISIONAL.

Estimado 2025

GASTOS	EUROS	%	INGRESOS	EUROS	%
1, (61) COSTE DE LAS VENTAS	11.871.582,38	57,38%	1, (70) VENTAS Y PREST.SERVICIOS	20.645.483,38	97,36%
2, (62) SERVICIOS EXTERIORES	2.208.762,44	10,68%	3, (73) TRABAJOS REALIZADOS PARA LA EMP ^a	0,00	0,00%
3, (63) TRIBUTOS	155.020,95	0,75%	4, (74) SUBVENCIONES EXPLOTAC.	152.475,54	0,72%
4, (64) GASTOS DE PERSONAL	6.091.390,41	29,44%	5, (75) OTROS INGRESOS GESTIÓN	18.329,96	0,09%
5, (65) OTROS GASTOS DE GESTIÓN	0,00	0,00%	6, (76) INGRESOS FINANCIEROS	296.853,88	1,40%
6, (66) GASTOS FINANCIEROS	116.617,30	0,56%	7, (77) B° VENTAS Y ACTIVOS NO CORRIENTES	4.276,76	0,02%
7, (67) GASTOS EXTRAORDINARIOS	3.156,70	0,02%	9, (79) EXCESO Y APLIC. PROVISIÓN	87.256,00	0,41%
8, (68) DOTACIÓN AMORTIZACIONES	243.929,00	1,17%			
9, (69) DOTACIÓN PROVISIONES	0,00	0,00%			
TOTALES:	20.690.459,18	100%	TOTALES:	21.204.675,52	100%
BENEFICIO:	514.216,34				

Previsto 2026

GASTOS	EUROS	%	INGRESOS	EUROS	%
1, (61) COSTE DE LAS VENTAS	4.426.452,12	32,47%	1, (70) VENTAS Y PREST.SERVICIOS	13.821.711,22	99,86%
2, (62) SERVICIOS EXTERIORES	2.284.748,23	16,76%	3, (73) TRABAJOS REALIZADOS PARA LA EMP ^a	0,00	0,00%
3, (63) TRIBUTOS	160.000,00	1,17%	4, (74) SUBVENCIONES EXPLOTAC.	0,00	0,00%
4, (64) GASTOS DE PERSONAL	6.413.378,49	47,05%	5, (75) OTROS INGRESOS GESTIÓN	20.000,00	0,14%
5, (65) OTROS GASTOS DE GESTIÓN	0,00	0,00%	6, (76) INGRESOS FINANCIEROS	0,00	0,00%
6, (66) GASTOS FINANCIEROS	100.000,00	0,73%	7, (77) B° VENTAS Y ACTIVOS NO CORRIENTES	0,00	0,00%
7, (67) GASTOS EXTRAORDINARIOS	0,00	0,00%	9, (79) EXCESO Y APLIC. PROVISIÓN	0,00	0,00%
8, (68) DOTACIÓN AMORTIZACIONES	247.000,00	1,82%			
9, (69) DOTACIÓN PROVISIONES	0,00	0,00%			
TOTALES:	13.631.578,85	100%	TOTALES:	13.841.711,22	100%
BENEFICIO:	210.132,37				

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PREVISIONAL.

	CCAA 2024	PAIF 2026	
		ESTIMADO 2025	PREVISTO 2026
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	450.878,16	514.216,34	210.132,37
A) OPERACIONES CONTINUADAS	450.878,16	514.216,34	210.132,37
1. Importe neto de la cifra de negocios	8.175.067,66	20.645.483,38	13.821.711,22
a) Ventas	0,00	0,00	0,00
b) Entrega proyectos ARRUS	0,00	12.220.907,05	5.248.443,19
c) Prestación de servicios	8.175.067,66	8.424.576,33	8.573.268,03
2. Var. existencias productos terminados y en curso	11.275.895,80	-2.877.820,06	6.252.164,78
4. Aprovisionamientos	-10.900.461,46	-8.993.762,32	-10.678.616,92
a) Inversión en Terrenos	-5.449,21	-467.861,95	0,00
b) Trabajos realizados por otras empresas	-10.895.012,25	-8.525.900,37	-10.678.616,92
c) Deterioro de merc., mat. primas y otros aprov.	0,00	0,00	0,00
5. Otros ingresos de explotación	202.494,95	170.805,50	20.000,00
a) Subv. explot. incorporadas al result. del ejerc	129.064,53	152.475,54	0,00
b) Ingresos por Servicios Diversos	73.430,42	18.329,96	20.000,00
6. Gastos de personal	-5.894.339,53	-6.091.390,41	-6.413.378,49
a) Sueldos, salarios y asimilados	-4.781.506,00	-4.826.237,46	-4.970.564,91
b) Cargas sociales	-1.112.833,53	-1.265.152,95	-1.442.813,58
7. Otros gastos de explotación	-2.392.402,94	-2.276.527,39	-2.444.748,23
a) Servicios exteriores	-2.245.537,16	-2.208.762,44	-2.284.748,23
b) Tributos	-146.865,78	-155.020,95	-160.000,00
c) Pérdidas, deterioro y var. de prov. de op. com.	0,00	87.256,00	0,00
8. Amortización del inmovilizado	-219.234,65	-243.929,00	-247.000,00
9. Imputación de subv. de inmov. no financ. y otra	-9.176,76	0,00	0,00
11. Deterioro de result. por enajenac. de inmov.	0,00	0,00	0,00
A) Deterioros y pérdidas	0,00	0,00	0,00
b) Resultados por enajenaciones y otras	0,00	0,00	0,00
13. Otros Resultados	-551,42	1.120,06	0,00
A.1) RTADO.EXPL.(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)	237.291,65	333.979,76	310.132,37
14. Ingresos financieros	583.326,37	296.853,88	0,00
a) De valores neg. y de otros inst. financieros	583.326,37	296.853,88	0,00
b2) De terceros	583.326,37	296.853,88	0,00
15. Gastos financieros	-369.739,86	-116.617,30	-100.000,00
a) Por deudas con terceros	-369.739,86	-116.617,30	-100.000,00
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)	213.586,51	180.236,58	-100.000,00
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	450.878,16	514.216,34	210.132,37
Impuesto sobre beneficios	0,00	0,00	0,00
A.4) RESULT. OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+20)	450.878,16	514.216,34	210.132,37
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)	450.878,16	514.216,34	210.132,37

BALANCE DE SITUACIÓN PREVISIONAL.

	CCAA 2024	PAIF 2026	
		ESTIMADO 2025	PREVISTO 2026
TOTAL ACTIVO (A+B)	90.480.221,60	89.038.204,76	77.015.856,52
A) ACTIVO NO CORRIENTE	8.332.578,23	8.591.427,09	8.439.427,09
I. Inmovilizado intangible	45.587,65	39.850,97	22.850,97
1. Aplicaciones informáticas	45.587,65	39.850,97	22.850,97
II. Inmovilizado material	183.182,82	150.803,96	115.803,96
1. Terrenos y construcciones	107.544,94	107.544,94	107.544,94
2. Inst. técnicas, y otro inmovilizado material	75.637,88	43.259,02	8.259,02
III. Inversiones inmobiliarias	7.954.974,81	8.251.939,21	8.151.939,21
1. Terrenos	3.722.884,94	3.722.884,94	3.722.884,94
2. Construcciones	4.232.089,87	4.529.054,27	4.429.054,27
V. Inversiones financieras a largo plazo	148.832,95	148.832,95	148.832,95
1. Inversiones Financieras Largo Plazo	1.200,00	1.200,00	1.200,00
2. Otros activos financieros	147.632,95	147.632,95	147.632,95
VI. Otros créditos con Administraciones Públicas a l/p	0,00	0,00	0,00
B) ACTIVO CORRIENTE	82.147.643,37	80.446.777,67	68.576.429,43
II. Existencias	58.597.620,18	55.721.186,40	61.973.351,18
1. Terrenos	6.446.679,18	6.459.799,62	6.459.799,62
2. Obra en curso	2.960,66	2.960,66	2.960,66
3. Urbanización en curso	68.345,86	68.345,86	68.345,86
4. Proyectos en curso	38.976.064,09	48.305.341,00	54.556.505,78
5. Proyectos terminados	13.099.956,67	879.739,26	880.739,26
6. Anticipos a proveedores	3.613,72	5.000,00	5.000,00
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5.065.339,55	4.307.881,43	3.807.881,43
1. Clientes por ventas y prestación de servicios	3.435.553,10	2.800.000,00	2.500.000,00
2. Deudores	2.881,43	2.881,43	2.881,43
3. Otros créditos con Administraciones Públicas	1.623.842,00	1.500.000,00	1.300.000,00
4. Personal	3.063,02	5.000,00	5.000,00
V. Inversiones financieras a corto plazo	9.006,91	15.000,00	15.000,00
1. Otros activos financieros	9.006,91	15.000,00	15.000,00
VI. Periodificaciones a corto plazo	71.067,02	75.000,00	75.000,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalente	18.404.609,71	20.327.709,84	2.705.196,82
1. Tesorería	18.404.609,71	20.327.709,84	2.705.196,82
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	90.480.221,60	89.038.204,75	77.015.856,52
A) PATRIMONIO NETO	11.185.908,38	12.067.610,23	12.277.742,60
A-1) Fondos propios	6.534.300,87	7.048.517,21	7.258.649,58
I. Capital	5.245.467,90	5.245.467,90	5.245.467,90
1. Capital escriturado	5.245.467,90	5.245.467,90	5.245.467,90
III. Reservas	837.954,81	1.288.832,97	1.803.049,31
1. Legal y estatutarias	919.338,29	1.049.093,58	1.049.093,58
2. Otras reservas	-81.383,48	239.739,39	753.955,73
VII. Resultado del ejercicio	450.878,16	514.216,34	210.132,37
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	4.651.607,51	5.019.093,02	5.019.093,02
B) PASIVO NO CORRIENTE	4.215.502,95	3.997.902,39	3.781.278,45
II. Deudas a largo plazo	4.215.502,95	3.997.902,39	3.781.278,45
2. Deudas con entidades de crédito	2.392.864,60	2.175.264,04	1.958.640,10
5. Otros pasivos financieros	1.822.638,35	1.822.638,35	1.822.638,35
C) PASIVO CORRIENTE	75.078.810,27	72.972.692,13	60.956.835,47
II. Provisiones a corto plazo	683.791,74	596.535,74	596.535,74
III. Deudas a corto plazo	261.189,40	286.827,88	294.225,91
1. Deudas con entidades de crédito	186.055,20	201.827,88	209.225,91
2. Otros pasivos financieros	75.134,20	85.000,00	85.000,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	74.070.970,82	72.089.328,51	60.066.073,82
1. Proveedores	5.193.016,19	3.800.000,00	3.500.000,00
2. Otras deudas con Administraciones Públicas	7.553.286,58	6.042.629,26	1.438.366,34
3. Acreedores varios	623.060,54	650.000,00	650.000,00
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	77.007,37	80.000,00	80.000,00
5. Anticipos de clientes	60.624.600,14	61.516.699,25	54.397.707,48
VI. Periodificaciones a corto plazo	62.858,31	0,00	0,00

pág. 25

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVOS PREVISIONAL.

	PAIF 2026		
	CCAA 2024	ESTIMADO 2025	PREVISTO 2026
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	450.878,16	514.216,34	210.132,37
2. Ajustes del resultado.	14.824,90	343.921,93	347.000,00
a) Amortización del inmovilizado (+).	219.234,65	243.929,00	247.000,00
b) Imputación de subvenciones (-).	9.176,76		
d) Variación de provisiones (+/-).		-87.256,00	
f) Ingresos Financieros (-)		-296.853,88	
g) Gastos Financieros (+)	-583.326,37	116.617,30	100.000,00
h) Otros ingresos y gastos (-/+)	369.739,86	367.485,51	
3. Cambios de Capital Corriente.	11.589.812,44	5.708.617,88	-19.307.922,28
a) Existencias (+/-)	-11.275.961,84	2.876.433,78	-6.252.164,78
b) Deudores y otras cuentas a cobrar.	2.156.201,25	752.294,67	500.000,00
c) Otros activos corrientes (+/-).	-27.481,05	-3.932,98	0,00
d) Acreedores y otras cuentas a pagar(+/-)	20.639.127,09	2.136.814,92	-13.555.757,51
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	97.324,74	-52.992,49	0,00
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	602,25	-0,02	0,01
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.	213.586,51	180.236,58	-100.000,00
a) Pagos de intereses (-)	-369.739,86	-116.617,30	-100.000,00
b) Cobros de Intereses (+).	583.326,37	296.853,88	0,00
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4).	12.269.102,01	6.746.992,73	-18.850.789,91
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-).	-892.702,90	-503.607,50	-95.000,00
a) Inmovilizado intangible.	-68.051,75	-75.000,00	-65.000,00
b) Inmovilizado material.	-5.718,00	-30.000,00	-30.000,00
c) Inversiones inmobiliarias.	-818.933,15	-397.777,86	
d) Otros activos financieros		-829,64	
7. Cobros por desinversiones (+)	1.025,00	0,00	0,00
a) Inversiones inmobiliarias.			
b) Otros activos financieros	1.025,00		
8. Flujos de efectivo de las actividades de Inversión (7+6)	-891.677,90	-503.607,50	-95.000,00
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN.			
9. Cobros y Pagos por instrumentos de patrimonio.	4.000.000,00	0,00	0,00
a) Emisión de instrumentos de patrimonio			
b) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)	4.000.000,00		
10. Cobros y Pagos por instrumentos de pasivo financiero	-3.658.986,86	-201.827,88	-209.225,91
a) Emisión	854.960,90	0,00	0,00
a1. Deudas con entidades de crédito (+)			
a2. Otras deudas	854.960,90		
b) Devolución y amortización de:	-4.513.947,76	-201.827,88	-209.225,91
b1. Deudas con entidades de crédito (-)	-173.947,76	-201.827,88	-209.225,91
b2. Otras deudas	-4.340.000,00		
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)	341.013,14	-201.827,88	-209.225,91
D) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D)	11.718.437,25	6.041.557,35	-19.155.015,82
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	6.686.172,46	18.404.609,71	20.327.709,84
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	18.404.609,71	20.327.709,84	2.705.196,82

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO PREVISIONAL.

ESTIMADO 2025

PROMOCIÓN	FECHA FORMALIZACIÓN	FORMALIZADO	DISPUERTO 31/12/2024	SALDO INICIAL 1/01/2025	DISPOSICIÓN 2025	AMORTIZACIÓN 2025	DISPUERTO 31/12/2025
5 VIVIENDAS TABARES CALA	10/04/2007	1.679.936,00	354.179,32	354.179,32	-	63.136,70	291.042,62
8 VPO SAN MATÍAS	12/02/2009	644.777,18	134.300,52	134.300,52	-	8.728,92	125.571,60
28 VPO TEJINA 5	29/04/2009	2.576.486,27	188.004,23	188.004,23	-	12.085,08	175.919,15
104 VPO SUR GE 5	26/04/2010	8.841.187,06	1.902.435,73	1.902.435,73	-	117.877,18	1.784.558,55
TOTALES:		13.742.386,51	2.578.919,80	2.578.919,80	-	201.827,88	2.377.091,92

PREVISTO 2026


PROMOCIÓN	FECHA FORMALIZACIÓN	FORMALIZADO	DISPUERTO 31/12/2025	SALDO INICIAL 1/01/2026	DISPOSICIÓN 2026	AMORTIZACIÓN 2026	DISPUERTO 31/12/2026
5 VIVIENDAS TABARES CALA	10/04/2007	1.679.936,00	291.042,62	291.042,62	-	65.765,98	225.276,64
8 VPO SAN MATÍAS	12/02/2009	644.777,18	125.571,60	125.571,60	-	8.980,09	116.591,51
28 VPO TEJINA 5	29/04/2009	2.576.486,27	175.919,15	175.919,15	-	12.430,67	163.488,48
104 VPO SUR GE 5	26/04/2010	8.841.187,06	1.784.558,55	1.784.558,55	-	122.049,17	1.662.509,38
TOTALES:		13.742.386,51	2.377.091,92	2.377.091,92	-	209.225,91	2.167.866,01

Documentación Anexa:

Estabilidad Presupuestaria: Capacidad/necesidad de financiación y Regla de Gasto.

Consolidación con el Ayuntamiento.

pág. 28

Firmado por:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	Fecha: 18-12-2025 13:55:46	
Nº expediente administrativo: 2025-071520 Código Seguro de Verificación (CSV): 973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371		Comprobación CSV: https://sede.aytolaguna.es/publico/documento/973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 .	
Fecha de sellado electrónico: 18-12-2025 13:55:46		Fecha de emisión de esta copia: 18-12-2025 13:55:46	

ANEXO A.1. ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA: CAPACIDAD/NECESIDAD DE FINANCIACIÓN.

Concepto	ESTIMACIÓN 2025	PREVISIÓN 2026	Observaciones a desviaciones anual s/ Previsto, y/o a importes reflejados en el concepto
Ingresos no financieros a efectos de Contabilidad Nacional	23.755.327,00	18.173.670,38	
Importe neto de la cifra de negocios	8.465.821,33	6.674.994,80	Prestación de servicios propia de la Sociedad. Se excluye efecto entrega Arrus; Se incluye facturación encomiendas/encargos grupo 2 de gastos del Ayto recogido en cifra de negocios de Muvisa, con estimación criterio pagador.
Ingresos accesorios y otros ingresos de la gestión corriente	170.805,50	20.000,00	Estimación de ingresos por gestión corriente en el período por Subvenciones propias y otros ingresos de explotación. El SPMV se está recogiendo en cada ejercicio como transferencias corrientes del Ayto, según estimación criterio pagador.
Subvenciones y transferencias corrientes	2.450.440,34	2.450.440,34	Consolidación con Ayto. Subvenciones estimadas de la actividad de la Sociedad + estimación transferencias recibidas GASTOS AYTO GRUPO 4 = SPMV
Ingresos financieros por intereses	297.973,94		Intereses a favor por saldos en cuentas remuneradas.
Ingresos excepcionales	87.256,00		Aplicación de provisión por reincorporación del suelo LC10 como cesión gratuita.
Subvenciones de capital.	12.283.029,89	9.028.235,24	Consolidación con Ayto. Subvenciones recibidas y estimadas grupo 6-7 de gastos Ayuntamiento, estimación cobro 25-26 en función a la estimación de inversión, descontando las cantidades ya cobradas por Muvisa.
Gastos no financieros a efectos de Contabilidad Nacional	18.068.331,28	19.731.743,63	
Aprovisionamientos	8.993.762,32	10.678.616,92	Recoge la inversión estimada del periodo, principalmente de los proyectos en curso que se activan como incremento de existencias hasta la finalización de los mismos.
Gastos de personal	6.091.390,41	6.413.378,49	Recoge el coste de personal estimado para el periodo, tanto del personal de la estructura de la Sociedad como el personal asociado a los distintos proyectos en curso cuyo coste posteriormente se compensa por la facturación de dichos proyectos.
Otros gastos de explotación	2.208.762,44	2.284.748,23	Importe de los servicios exteriores incurridos en el periodo de referencia. La Sociedad mantiene una continua política de contención y reducción de costes.
Gastos financieros y asimilados	116.617,30	100.000,00	Importe correspondiente a los gastos financieros derivados de las operaciones de endeudamiento con entidades financieras, asociados a préstamos promotores vivos en amortización.
Otros impuestos	155.020,95	160.000,00	Recoge el importe de tributos municipales.
Variaciones del inmovilizado material e intangible; de inversiones inmobiliarias; de existencias	- 2.375.042,20	6.347.164,78	Se estima en 2025 que disminuyan las existencias mientras que en 2026 se incrementen las mismas: variación en P y G
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación de la cuenta PyG (1)	2.877.820,06	- 6.252.164,78	

(1): Este importe aparecerá como mayor (+) gasto en caso de reducción de existencias y como menor (-) gasto en caso incremento.

+ Total de ingresos en contabilidad nacional (A)	23.755.327,00	18.173.670,38
- Total de gastos en contabilidad nacional (B)	18.068.331,28	19.731.743,63
= Capacidad/Necesidad de financiación	5.686.995,72	- 1.558.073,25

ANEXO A.2. ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA: REGLA DE GASTO.

Concepto	ESTIMACIÓN 2025	PREVISIÓN 2026	Observaciones
Aprovisionamientos	8.993.762,32	10.678.616,92	Recoge la inversión estimada del periodo, principalmente de los proyectos en curso que se activan como incremento de existencias hasta la finalización de los mismos.
Gastos de personal	6.091.390,41	6.413.378,49	Recoge el coste de personal estimado para el periodo, tanto del personal de la estructura de la Sociedad como el personal asociado a los distintos proyectos en curso cuyo coste posteriormente se compensa por la facturación de dichos proyectos.
Otros gastos de explotación	2.208.762,44	2.284.748,23	Importe de los servicios exteriores incurridos en el periodo de referencia. La Sociedad mantiene una continua política de contención y reducción de costes.
Otros impuestos	155.020,95	160.000,00	Recoge el importe de tributos municipales.
Variaciones de Inmovilizado material, intangible, inversiones inmobiliarias y existencias	- 2.375.042,20	6.347.164,78	Se estima que en 2025 disminuyan las existencias al cierre mientras que en 2026 se incrementen las mismas: variación en P y G
Variación de existencias PyG	2.877.820,06	- 6.252.164,78	
Empleos no financieros (SEC) excepto intereses deuda	17.951.713,98	19.631.743,63	
(-) Pagos por transferencias (y otras operaciones internas) a otras entidades que integran la Corporación Local		- 8.555.074,87	Devolución fondos UE- ERRP Cardonal, no ejecutado
(-) Gasto financiado con fondos finalistas procedentes de la Unión Europea o de otras Administraciones Públicas	- 7.840.686,78	- 8.092.177,25	
UNIÓN EUROPEA	- 254.045,53	- 2.136.808,26	Aportación Fondos Unión Europea - NextGeneration
ESTADO	- 3.945.035,53	- 2.942.645,01	Aportación MINISTERIO proyectos con financiación otras administraciones
COMUNIDAD AUTÓNOMA	- 2.813.352,04	- 2.171.238,68	Aportación CCAA proyectos con financiación otras administraciones
DIPUTACIONES	- 828.253,68	- 841.485,30	Aportación CABILDO proyectos con financiación otras administraciones
OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS			
Gasto computable del ejercicio	10.111.027,20	2.984.491,51	

ANEXO A.3. CONSOLIDACION CON AYUNTAMIENTO.

INGRESOS - CAPÍTULO	ESTIMACIÓN 2025	PREVISIÓN 2026
1		
2	8.465.821,33	6.674.994,80
3		
4	2.450.440,34	2.450.440,40
5		
INGRESOS CORRIENTES	10.916.261,67	9.125.435,20
6	258.061,50	20.000,00
7	12.283.029,89	9.028.235,24
INGRESOS DE CAPITAL	12.541.091,39	9.048.235,24
TOTAL OPERACIONES NO FINANCIERAS	23.457.353,06	18.173.670,44
8	297.973,94	
9		
INGRESOS FINANCIEROS	297.973,94	-
TOTAL INGRESOS	23.755.327,00	18.173.670,44

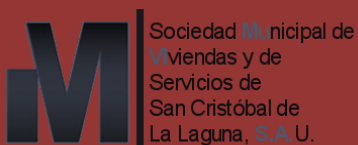
GASTOS - CAPÍTULO	ESTIMACIÓN 2025	PREVISIÓN 2026
1	6.091.390,41	6.413.378,49
2	2.363.783,39	2.444.748,23
3	116.617,30	100.000,00
4		
5		
GASTOS CORRIENTES	8.571.791,10	8.958.126,72
6	467.861,95	
7	8.525.900,37	10.678.616,92
GASTOS DE CAPITAL	8.993.762,32	10.678.616,92
TOTAL OP.NO FINANCIERAS	17.565.553,42	19.636.743,63
8		
9	201.827,88	209.225,91
GASTOS FINANCIEROS	201.827,88	209.225,91
TOTAL GASTOS	17.767.381,30	19.845.969,54

CUMPLIMIENTO DEL OBJETIVO DE ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA		
INGRESOS Y GASTOS DE EXPLOTACIÓN	INGRESOS Y GASTOS DE EXPLOTACIÓN	INGRESOS Y GASTOS DE EXPLOTACIÓN
	ESTIMACIÓN 2025	PREVISIÓN 2026
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN Capítulos I al VII	23.457.353,06	18.173.670,44
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN Capítulos I al VII	17.565.553,42	19.636.743,63
	5.891.799,64	- 1.463.073,19
INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS	INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS	INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS
	ESTIMACIÓN 2025	PREVISIÓN 2026
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS Capítulos VIII y IX	297.973,94	-
TOTAL GASTOS FINANCIEROS Capítulos VIII y IX	201.827,88	209.225,91
	96.146,06	- 209.225,91

RESULTADO CUENTA DE LIQUIDACIÓN (Resultado de Explotación - Resultado Financiero)	5.987.945,70	- 1.672.299,10
--	---------------------	-----------------------

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

**Plaza Junta Suprema, 15
38201, San Cristóbal de La Laguna, viviendas@muvisa.com
Teléfono: 922825840**



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

Firmado por:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	Fecha: 18-12-2025 13:55:46	
Nº expediente administrativo: 2025-071520 Código Seguro de Verificación (CSV): 973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 Comprobación CSV: https://sede.aytolaguna.es/publico/documento/973BFC660AC42EDFF9C81E85CE437371 .			
Fecha de sellado electrónico: 18-12-2025 13:55:46			

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

C E R T I F I C A: Que el Consejo de Administración de la Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U., MUVISA, en sesión celebrada de manera presencial en la Sala de Juntas de la Gerencia de Urbanismo de La Laguna el tres de noviembre de dos mil veinticinco, en el punto 2 del orden del día, adoptó el siguiente acuerdo:

“PUNTO 2.- PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LAS PREVISIONES DE GASTOS E INGRESOS, ASÍ COMO DL PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN DE LA SOCIEDAD (PAIF) PARA EL EJERCICIO 2026, CONFORME A LOS ARTÍCULOS 162 Y SIGUIENTES DEL REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2004, POR EL QUE SE REGULA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY REGULADORA DE LAS HACIENDAS LOCALES.

Se examina la propuesta obrante en el expediente, del siguiente tenor:

<<PROPUESTA QUE HACE EL SR. CONSEJERO DELEGADO, JESÚS DOMINGO GALVÁN DELGADO, AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA, S.A.U., PARA SU APROBACIÓN.

En cumplimiento del artículo 162 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, así como del Decreto 500/1990, de 20 de abril que desarrolla la citada Ley, se ha elaborado por esta Sociedad, las previsiones de gastos e ingresos, así como el Programa de Actuación, Inversión y Financiación para el ejercicio 2026.

*Asimismo, se elaboran los presupuestos como previsiones estimativas no limitativas, y teniendo en cuenta el artículo 36 en relación con el artículo 28-f) de los Estatutos Sociales, se presenta, por el Consejero Delegado, los citados documentos que seguidamente de forma resumida **se exponen**:*

La actividad de la Sociedad viene marcada por las distintas situaciones socioeconómicas que han venido sucediéndose en los últimos años, tras una etapa de crisis económica generalizada que remontaba en 2019, seguida de la incidencia de una pandemia sanitaria mundial en 2020 y posteriormente los efectos de una situación de guerra en territorio europeo; todo ello ha determinado la actualidad, con una etapa de inflación al alza, precios y tipos de interés en valores elevados y con el consiguiente desequilibrio e incertidumbre que se transmite a la economía nacional y mundial.

Ante esta situación de cambios, MUVISA ha conseguido adaptarse a su entorno con el desarrollo de su actividad garantizando su sostenibilidad financiera. Para ello centra su esfuerzo en busca de nuevas líneas de negocio, y se convierte en una empresa



Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U.
Plaza de la Junta Suprema, 15, 38201, La Laguna.
Tfno.: 922.825.840, www.muvisa.com



Tomo 1164, Folio 125, Hoja TF-10091 - Inscripción 1ª C.I.F. A-38356135


Firmado por:	SEGUNDA DEL CASTILLO PEREZ - SECRETARIO/A Ver firma ADOLFO CORDOBÉS SÁNCHEZ - CONCEJAL/A Ver firma	Fecha: 04-11-2025 10:44:07 Fecha: 04-11-2025 11:22:30	
Nº expediente administrativo: 2025-064045 Código Seguro de Verificación (CSV): 7454A5E1092C719ECE33C30209199639 Comprobación CSV: https://sede.aytolaguna.es/publico/documento/7454A5E1092C719ECE33C30209199639 .			
Fecha de sellado electrónico: 04-11-2025 11:23:38 Ver sello	- 1/4 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-11-2025 11:23:38	

multiservicios que atiende principalmente al Servicio del Municipio, vía encargos a medio propio recibidos desde su ente matriz, el Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, en colaboración con las distintas administraciones intervinientes que en su caso se determinen en función de los proyectos y actuaciones a desarrollar.

Con ello, la elaboración de los presupuestos correspondientes al ejercicio 2026, así como la estimación de cierre del presente ejercicio 2025, se presentan en situación de equilibrio financiero reflejando un resultado positivo estimado para el ejercicio 2025 por importe de 514.216,34 €, y previsto para el ejercicio 2026 por importe de 210.132,37 €.

En la consecución de ambos resultados, estimado y previsto 2025-2026 hay que destacar como medidas aplicadas las siguientes:

- En el ámbito de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU's), que se encuentran en distintas fases de ejecución, adecuando los nuevos Planning de ejecución que se han visto afectados por la situación de inestabilidad descrita anteriormente, a nuevos plazos establecidos para dar cumplimiento en tiempo y forma a las distintas actuaciones. En relación a estos proyectos, al cierre del ejercicio 2025 se ha estimado la liquidación y entrega de los programas vinculados al Plan Estatal de Vivienda 2013-2016, ampliación 2017 y resto de actuaciones con fondos propios del Ayuntamiento, y como previsión de cierre del ejercicio 2026 liquidación y entrega de las actuaciones ERRP El Cardonal y Reparación del pavimento Edificio Los Molinos. Todo ello se refleja en el incremento de la cifra de negocios estimada y prevista 2025-2026.*
- Mantenimiento de los encargos recibidos desde el Ayuntamiento como "Encargos a medio propio" en aplicación de la nueva normativa vigente de Contratos del Sector Público, Ley 9/2017 de 8 de noviembre. En los periodos que afectan a este presupuesto, se ha dado continuidad a los distintos encargos que viene desarrollando la sociedad.*
- Como encargo recibido desde el Ayuntamiento, desarrollo de la actividad de explotación de los distintos aparcamientos públicos que gestiona la Sociedad, contando actualmente con 4 centros de trabajo en el municipio. Esta actividad se ha consolidado en los últimos ejercicios como la principal actividad "de mercado" que incide de forma positiva y estable en la cuenta de resultados de la Sociedad, gracias a la gestión y mantenimiento de un Centro Especial de Empleo destinando a personas con diversidad funcional permitiendo su incorporación al mundo laboral.*
- Prestación del Servicio Público Municipal de Viviendas (SPMV). Esta Sociedad presta, entre otros y de acuerdo a su objeto social, los siguientes servicios: Información y Coordinación en la materia de vivienda y sus ayudas; Adjudicación de viviendas de Promoción Pública; Redacción y Dirección de Proyectos de Autoconstrucción; Ayudas a la Rehabilitación de viviendas en el Medio Rural y Urbano; Informes de Ocupación; Informes de Idoneidad Técnica; Oficina Gestora de Vivienda; Ayudas al alquiler por emergencia social; Gestión de comunidades; Gestión del Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias; y en general la actividad administrativa vinculada a la materia de viviendas y gestión de*

Firmado por:	SEGUNDA DEL CASTILLO PEREZ - SECRETARIO/A ADOLFO CORDOBÉS SÁNCHEZ - CONCEJAL/A	Fecha: 04-11-2025 10:44:07 Fecha: 04-11-2025 11:22:30	
Nº expediente administrativo: 2025-064045 Código Seguro de Verificación (CSV): 7454A5E1092C719ECE33C30209199639 Comprobación CSV: https://sede.aytolaguna.es/publico/documento/7454A5E1092C719ECE33C30209199639 .			
Fecha de sellado electrónico: 04-11-2025 11:23:38	- 2/4 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-11-2025 11:23:38	

suelo. El desarrollo de esta actividad se corresponde con el mantenimiento de la Estructura de la Sociedad. Para ello el presupuesto municipal recoge la correspondiente financiación que garantiza el sostenimiento del Servicio y que en las previsiones para el ejercicio 2026 se mantiene el mismo importe del ejercicio anterior.

- Respecto a la actividad inmobiliaria, dadas las limitaciones tanto a promotores como a compradores que se recogen en los actuales Planes de Vivienda para obra nueva, en este sentido la Sociedad ha optado por centrar su actividad en el arrendamiento de su parque público de vivienda vacía, vinculado a los distintos encargos y proyectos que se están desarrollando y centrando los esfuerzos en la captación/edificación de nuevas viviendas para poder ofrecer al municipio en operaciones de arrendamiento sostenible, adecuadas a las posibilidades socioeconómicas de los usuarios.

Con todo ello, respecto de las previsiones de gastos e ingresos, se estima alcanzar en el ejercicio 2025 una cifra neta de negocio de 20.645.483,38 € y prevista para 2026 de 13.821.711,22 €, vinculada a la prestación de servicios y entrega y finalización de los distintos proyectos que se encuentran en desarrollo según adecuación a los nuevos Planning y plazos establecidos.

Consolidación con el Ayuntamiento.

A efectos de consolidación con el Ayuntamiento hay que tener en cuenta:

Durante el ejercicio 2025, y para el próximo ejercicio 2026 MUVISA continúa formando parte del perímetro de consolidación con el Ayuntamiento, tras haber sido incluida por la IGAE en el sector de las Administraciones Públicas S.13) conforme a los criterios SEC-2010, en el segundo semestre de 2014 y según las últimas actualizaciones realizadas en septiembre de 2024.

Se presenta como anexo en el presupuesto 2026 de la Sociedad la información correspondiente a Estabilidad Presupuestaria: Capacidad/Necesidad de financiación, Regla de Gasto, y Cuenta de Consolidación con el Ayuntamiento.

Las previsiones de gastos e ingresos a estos efectos han sido realizadas siguiendo los siguientes criterios:

- Los gastos, según las estimaciones técnicas de ejecución y avance de obra estimadas para cada actuación.
- Los ingresos según los importes firmados en los Acuerdos Bilaterales de los distintos proyectos en ejecución considerándose las cantidades ya recibidas por la Sociedad en cada caso.

Con todo lo anterior, es por ello que SE PROPONE AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:



Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U.
Plaza de la Junta Suprema, 15, 38201, La Laguna.
Tfno.: 922.825.840, www.muvisa.com



Tomo 1164, Folio 125, Hoja TF-10091 - Inscripción 1ª C.I.F. A-38356135

Firmado por:	SEGUNDA DEL CASTILLO PEREZ - SECRETARIO/A ADOLFO CORDOBÉS SÁNCHEZ - CONCEJAL/A	Fecha: 04-11-2025 10:44:07 Fecha: 04-11-2025 11:22:30	
Nº expediente administrativo: 2025-064045 Código Seguro de Verificación (CSV): 7454A5E1092C719ECE33C30209199639 Comprobación CSV: https://sede.aytolaguna.es/publico/documento/7454A5E1092C719ECE33C30209199639			
Fecha de sellado electrónico: 04-11-2025 11:23:38		Fecha de emisión de esta copia: 04-11-2025 11:23:38	
		- 3/4 -	

Primero.- Aprobar la Previsión de gastos e ingresos, así como el Programa de Actuación, Inversión y Financiación (PAIF) de la Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U., para el ejercicio económico 2026 que se adjunta al presente.

Segundo.- Remitir el referido documento al Ayuntamiento para su incorporación al Presupuesto Municipal.>>

Una vez concluidas las intervenciones, y sometido a votación el asunto, el Consejo de Administración de la Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, con la abstención de tres miembros, el voto en contra de un miembro y el voto a favor de seis miembros, **ACUERDA:**

Primero.- Aprobar la Previsión de gastos e ingresos, así como el Programa de Actuación, Inversión y Financiación (PAIF) de la Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U., para el ejercicio económico 2026 que se incorpora como anexo al presente certificado y al acta de la sesión.

Segundo.- Remitir el referido documento al Servicio de Presupuestos del Área de Hacienda y Servicios Económicos del Ayuntamiento para su incorporación al Presupuesto Municipal 2026.


Y para que así conste y surta efectos, en el expediente de su razón, se expide la presente, en San Cristóbal de La Laguna, a 4 de noviembre de 2025.

Vº Bº
EL PRESIDENTE

LA SECRETARIA,

Adolfo Cordobés Sánchez

Segunda del Castillo Pérez

Firmado por:	SEGUNDA DEL CASTILLO PEREZ - SECRETARIO/A ADOLFO CORDOBÉS SÁNCHEZ - CONCEJAL/A	Fecha: 04-11-2025 10:44:07 Fecha: 04-11-2025 11:22:30	
Nº expediente administrativo: 2025-064045 Código Seguro de Verificación (CSV): 7454A5E1092C719ECE33C30209199639 Comprobación CSV: https://sede.aytolaguna.es/publico/documento/7454A5E1092C719ECE33C30209199639 .			
Fecha de sellado electrónico: 04-11-2025 11:23:38			



DILIGENCIA

Área de Hacienda y Servicios Económicos

De: **Área de Hacienda y Servicios Económicos.
Servicio de Presupuestos.**

A: **Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios
de San Cristóbal de La Laguna, S.AU.**

A la vista de la publicación del Real Decreto-ley 14/2025, de 2 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes en materia de retribuciones en el ámbito del sector público, se devuelve el expediente relativo al proyecto de presupuesto del ejercicio 2026. a los efectos de que se tengan en cuenta lo dispuesto en el citado Real Decreto-ley.

San Cristóbal de La Laguna, a la fecha de la firma

Jefe del Servicio de Presupuestos

Antonio Jesús Vera Mesa
(documento firmado electrónicamente)

Firmado por:	ANTONIO JESUS VERA MESA - JEFE/A DE SERVICIO Ver firma	Fecha: 03-12-2025 20:46:00	
Nº expediente administrativo: 2025-071520 Código Seguro de Verificación (CSV): A6CB2E98FF2E5BEC0C274156E0B3E028 Comprobación CSV: https://sede.aytolalaguna.es/publico/documento/A6CB2E98FF2E5BEC0C274156E0B3E028 .			
Fecha de sellado electrónico: 03-12-2025 20:46:26 Ver sello	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 18-12-2025 13:55:49	