

PAIF
2017

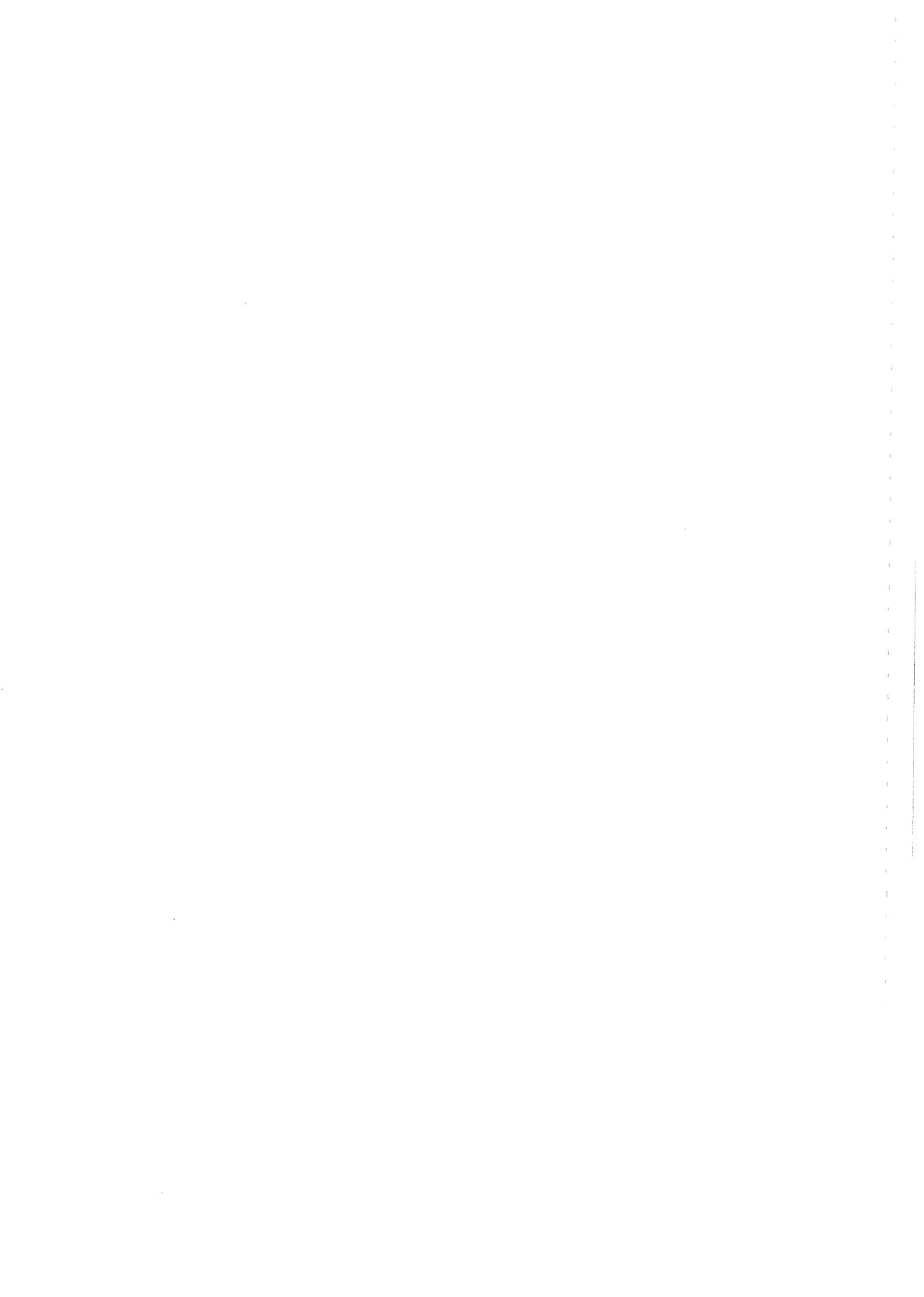
Programa de Actuación,
Inversión y Financiación

septiembre 2016

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



	página
Introducción	1
- Bases Normativas	3
- Ampliación del Objeto Social de la Empresa	4
- Criterios de la Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. (MUVISA) para la elaboración del PAIF 2016	5
- Ingresos	5
- Gastos	7
- Desarrollo de la Actividad	8
- Otras Encomiendas y Convenios	9
- Otras Actuaciones que desarrolla la Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna	10
Previsión de Ingresos y Gastos	11
- Marco Presupuestario	13





Introducción

Programa de
Actuación,
Inversión y
Financiación

PAIF2017

■ 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 (TRLRHL), en los Presupuestos Generales de la Entidad Local (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 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 adjuntará un anexo donde se detallarán todas las partidas, tanto de ingresos como 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 Estado, efectuará la clasificación de los agentes del sector público local, en las categorías previstas en el artículo 4 del mencionado reglamento.

Esta clasificación se realiza en términos del SEC 95, distinguiendo entre el sector Administraciones Públicas (art. 4.1 del reglamento) y el sector Sociedades No Financieras (art. 4.2 del reglamento). MUVISA ha sido clasificada dentro del Sector de las Administraciones Públicas (S. 13), pasando a formar parte del perímetro de consolidación del Ayuntamiento.

■ AMPLIACIÓN DEL OBJETO SOCIAL DE LA EMPRESA.

Con el objeto de dar continuidad y mayor actividad a la Sociedad, se han realizado varias modificaciones de estatutos así como refundido de los mismos, en los ejercicios 2013, 2015 y 2016. Actualmente, los estatutos en vigor han sido otorgados en escritura pública por el notario Doña Ana María Álvarez Lavers bajo número de Protocolo 1297, de fecha 17 de junio de 2016, y su correspondiente inscripción en el Registro Mercantil de fecha 7 de julio de 2016.

Con estos cambios se consigue ampliar el ámbito de actuación de la Sociedad, para una mayor adecuación de su estructura a la situación actual de mercado, pudiendo acceder al desarrollo de nuevas actividades generadoras de ingresos.

Así, durante el presente ejercicio 2016 se ha continuado con la actividad de explotación de guarda y custodia de vehículos, en la zona de comercial de Taco, el parking subterráneo de la plaza del Cristo y, el parking en superficie sito en la calle Rodríguez Moure, "El Remojo", continuando con las gestiones para la explotación de nuevos parking en el municipio, entre ellos, el de "Las Quinteras", cuyos trabajos de adecuación se han iniciado con la delimitación de la parcela, asfaltado de la misma y puesta en la misma caseta de vigilancia de la parcela, pendiente a la finalización de los trámites de encomienda por parte del Ayuntamiento para terminar con las obras necesarias para la puesta en funcionamiento del mismo.

Igualmente, durante el ejercicio 2016, se han iniciado los trámites administrativos para la puesta en marcha de una nueva actividad: “gestión de cafeterías en ámbito público”

■ CRITERIOS DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA, S.A.U. (MUvisa) PARA LA ELABORACIÓN DEL PAIF 2017.

La elaboración del Plan de Actuación Inversión y Financiación de la Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U. correspondiente al ejercicio 2017 se ha desarrollado siguiendo los siguientes criterios:

- 1º.- Cumplimiento del objetivo de estabilidad presupuestaria.
- 2º.- Continuación de la Sectorización de la Sociedad por la IGAE durante el ejercicio 2016 en el Sector de Administraciones Públicas (S. 13).
- 3º.- Estimación de Ingresos y Gastos consolidables con el Ayuntamiento: los gastos, en función al planning de ejecución de obra elaborado por los técnicos de la Sociedad; los ingresos, estimados según las aportaciones recogidas en los distintos Acuerdos de Comisiones Bilaterales firmados de los distintos proyectos.
- 4º.- Continuidad en la imputación progresiva, tanto de medios materiales como de personal, a las encomiendas y proyectos aprobados y previstos para gestionar en el periodo de referencia.
- 5ª.- Adecuación de los presupuestos a la situación actual, tomando mayor fuerza la diversificación de la actividad de la Sociedad, tanto en el ámbito de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU's) como en el incremento de la actividad de explotación de distintos parking públicos.
- 6ª.- Aplicación de tarifas a las nuevas encomiendas realizadas por el Ayuntamiento en virtud de la condición de medio propio que ostenta la Sociedad.

■ INGRESOS.

En el presente ejercicio 2016 se empieza a hablar de una tendencia positiva en la recuperación de la situación económica de crisis generalizada que ha venido afectando, en los últimos años, a todos los sectores de la economía, con principal incidencia a la actividad inmobiliaria. En la Sociedad se ha visto la traducción de esta mejora del escenario económico en la cuenta de pérdidas y ganancias, que refleja el incremento de la estimación de venta de vivienda respecto a ejercicios anteriores,

estimándose al cierre de 2016 la venta de 5 viviendas frente a 4 viviendas vendidas en los últimos 3 ejercicios anteriores.

En la misma línea de activación de la actividad inmobiliaria, la Sociedad ha procedido a materializar la venta de un local sito en Avda. Calvo Sotelo nº 26, antigua Sede Social, con fecha 19 de septiembre de 2016.

No obstante lo anterior, la actividad inmobiliaria sigue estando en una situación de inestabilidad y por este motivo, siguiendo el principio de prudencia, en los presentes presupuestos, para el ejercicio 2017, no se estiman ingresos por la venta de viviendas, aunque la Sociedad continuará con acciones comerciales en objetivo de conseguir estabilizar e incrementar el desarrollo de ésta actividad.

En cuanto a la prestación de servicios por parte de la Sociedad, ésta se ha incrementado como resultado, principalmente, de la evolución creciente del área de explotación de parking públicos gestionados, así como en relación a la ejecución y desarrollo de los distintos proyectos municipales encomendados a la Sociedad.

En relación a la ejecución y avance de los distintos proyectos que se encuentran en ejecución, ARRU'S y Actuación Singular de Las Chumberas, para el ejercicio 2016 se estima dar continuidad a los mismos y será en 2017 cuando se prevé la entrega de los ARRU'S. Las estimaciones realizadas se reflejan en la cifra de negocios de la Sociedad, provocando un aumento considerable del volumen de negocios del ejercicio 2017 respecto al ejercicio 2016.

Con la ampliación del objeto social de la Sociedad y la búsqueda de nuevas fuentes de ingresos alternativos, la prestación de servicios por encomiendas municipales y el arrendamiento de inmuebles se han convertido en las principales actividades generadoras de ingresos, de ahí su reflejo en los estados contables de la Sociedad.

Respecto de los ingresos por arrendamientos se estima que, en el ejercicio 2017, el inmueble propiedad de la Sociedad sito en la Calle Tabares de Cala, 35 sea arrendado al Ayuntamiento o Cabildo Insular para dependencias administrativas, consiguiéndose con ello, no sólo un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad sino también un flujo económico que ayudaría a financiar el pago mensual de la cuota del préstamo hipotecario que mantiene dicho inmueble.

En el ejercicio 2017, se prevé dar continuidad al desarrollo de distintas encomiendas municipales de gestión y de convenios firmados entre las distintas Administraciones intervinientes, obteniendo con ello un importante porcentaje de gestión sobre los mismos, que se reflejará positivamente en la cuenta de resultados de la Sociedad.

Los presupuestos para el ejercicio 2017 contemplan la aplicación de Tarifas a las nuevas encomiendas realizadas por el Ayuntamiento en dicho ejercicio, de acuerdo a lo establecido en los artículos 4.1.n y 24.6 del Texto Refundido de Ley de Contratos para el Sector Público (TRLCSP).

Así mismo se contempla la aplicación de tarifas a la prestación del Servicio Público Municipal de Vivienda.

■ GASTOS.

Durante el ejercicio 2016 se prevé un incremento de los gastos generales respecto del presupuesto aprobado para dicho ejercicio, debido principalmente a la no materialización, por causas ajenas a la Sociedad, de determinadas medidas aprobadas en el PAIF 2016 como son: exoneración y/o bonificación de impuestos municipales, mantenimiento de costes de personal cedido por parte del Ayuntamiento para la prestación del Servicio Público Municipal de Viviendas, así como la no materialización del arrendamiento del inmueble sito en calle Tabares de Cala a dependencias municipales.

Por otro lado se compensan los incrementos de las partidas de gastos con los ingresos correspondientes a dichas encomiendas iniciadas y no presupuestadas.

En relación a los gastos previstos para el ejercicio 2017, se prevé, como principales partidas a mencionar:

- Inversión en los proyectos en curso, para dar finalización y entrega a los ARRUS, y continuidad en el desarrollo de la Actuación Singular de Las Chumberas.
- Aumento en los costes de personal respecto a los estimados al cierre de 2016, derivado del desarrollo de nuevas actividades y al inicio de nuevas encomiendas.
- Incremento de los gastos de los servicios exteriores como consecuencia del desarrollo de una mayor actividad tanto en la explotación de parking municipales, con la apertura del nuevo centro de trabajo "Las Quinteras" así como por la incorporación de nuevas encomiendas municipales.

En relación a los impuestos municipales, la Sociedad mantendrá recogido su coste en las previsiones del ejercicio 2017. Se ha iniciado expediente administrativo solicitando el reconocimiento de la exoneración y/o bonificación de los mismos en ejercicios anteriores, sin que a la fecha se haya concluido al respecto.

En cuanto a los costes de personal, se estima que, habiendo sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 12 de septiembre de 2013 la reincorporación de los tres trabajadores cedidos a esta Sociedad por parte del Ayuntamiento, dado que no se ha producido, se espera se haga efectivo en el ejercicio 2017.

Respecto a la cifra de gastos de personal hay que indicar que, para su cálculo, en 2017 se ha tenido en cuenta, además de la estimación de las nuevas contrataciones, un incremento del 1%, ya que a la fecha de elaboración de estos presupuestos se consideran prorrogados los presupuestos del año 2016 y se mantiene el incremento recogido en la LPGE del ejercicio 2016. Se ha considerado también para el ejercicio 2017, finalizar la restricción aplicada a los trabajadores, como medida de reducción de gastos en ejercicios anteriores, en relación al abono de las ayudas sociales de convenio.

Las previsiones anteriores quedarán sujetos a lo que, definitivamente establezca la LPGE respecto de las retribuciones del personal al servicio del sector público y que resulte de aplicación.

■ DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD.

Para el ejercicio 2017, la Sociedad centrará su esfuerzo principalmente en el desarrollo de los proyectos en curso correspondientes a las Áreas de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU'S) para dar cumplimiento a los plazos de ejecución fijados en Plan de Vivienda 2013-2016, regulado por el Real Decreto 233/2013 de 5 de abril, así como lo recogido en los distintos acuerdos de Comisión Bilateral suscritos entre las administraciones públicas, y que en su acuerdo quinto hace referencia a la cláusula séptima del convenio de colaboración entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de Canarias, donde queda fijada la fecha de 31 de diciembre de 2017 para la conclusión de los proyectos. En el caso de la Actuación Singular de Las Chumberas el plazo fijado se extiende a 31 de diciembre de 2018.

Por otro lado, la empresa fijará como objetivo el dar continuidad al desarrollo de la actividad inmobiliaria, básicamente, ventas y arrendamiento de inmuebles que la Sociedad tiene en su stock, actividad de explotación de parking, encomiendas con el Ayuntamiento y todas aquellas susceptibles de encomendar por parte del Ayuntamiento.

Las actuaciones que se están llevando a cabo en materia de vivienda son:

- Actuación Singular en la Urbanización de Las Chumberas.
- Área de Regeneración y Renovación Urbana Francisco Javier Centurión.
- Área de Regeneración y Renovación Urbana en del Conjunto Urbano de La Verdellada. 4ª Fase.

- Área de Regeneración y Renovación Urbana en la Urbanización Princesa Yballa - La Florida. 1ª Fase.
- Área de Regeneración y Renovación Urbana en la Urbanización El Cardonal. 1ª Fase.

■ OTRAS ENCOMIENDAS Y CONVENIOS.

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad continuará trabajando en colaboración con las distintas Administraciones Públicas, Ayuntamiento, Cabildo Insular, Comunidad Autónoma de Canarias y Ministerio de Fomento, mediante diferentes convenios y encomiendas financiados por dichas Administraciones, llevando la gestión de obras y, en su caso, de servicios. Muvisa percibirá un porcentaje de gestión como contraprestación a los servicios prestados en el caso de colaboraciones con las distintas administraciones públicas. En el caso de nueva las encomiendas municipales suscritas, se procederá a la aplicación de tarifas en los costes asociados a las mismas.

Actualmente se está actuando sobre:

- Convenio con el Metropolitano de Tenerife para la implantación de la Línea de Tranvía, que quedará finalizado en 2017, si finalmente se efectúa el ingreso pendiente por el Cabildo Insular para iniciar los trabajos de edificación de una vivienda unifamiliar en la zona de Taco, cuyo proyecto está redactado.
- Encomiendas realizadas por la Gerencia Municipal de Urbanismo para el asesoramiento técnico a los ciudadanos en relación a cualquier actuación a llevar a cabo en el ámbito ordenado por el Plan Especial del Conjunto Histórico de este municipio y la realización de servicios de apoyo y asistencia necesarios al Servicio de Planeamiento y Planificación en el trabajo de la Redacción del documento del Plan General de Ordenación hasta, en su caso, aprobación definitiva.
- Encomienda con el Ayuntamiento de pisos tutelados de acogimiento familiar temporal de hombres y mujeres con su asesoramiento y apoyo a los mismos.

Para el ejercicio 2017, se prevé las siguientes actuaciones:

- Dar continuidad a las encomiendas municipales en vigor al cierre del ejercicio 2016 detalladas en el apartado anterior.
- ARRU San Luis Gonzaga 2ª Fase.
- ARRU Padre Anchieta 2ª Fase.

- ARRU Cardonal 2ª Fase.
- Prestación de servicios para la gestión de cafeterías en el ámbito municipal.
- Programa insular de rehabilitación de viviendas del Cabildo.
- Incremento de la actividad de parking con nuevo centro de trabajo “Parking Las Quinteras”.

■ OTRAS ACTUACIONES QUE DESARROLLA LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA, DENTRO DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO MUNICIPAL DE VIVIENDAS.

- 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.
- En general la Actividad Administrativa vinculada a la materia de viviendas y Gestión de Suelo, así como a los Convenios Administrativos y Encomiendas de Gestión como Medio Propio y Servicio Técnico del Ayuntamiento.

Seguidamente se detalla el Programa de Actuación, Inversión y Financiación previsto para el ejercicio 2017.



Previsión de Ingresos y Gastos

Programa de
Actuación,
Inversión y
Financiación

PAIF2017

■ MARCO PRESUPUESTARIO.

En la elaboración de la previsión de ingresos y gastos estimada y prevista para el cierre de los ejercicios 2016 y 2017, se ha tomado como base la continuidad del escenario de situación económica actual que viene imperando en los últimos años y que afecta en general a todos los sectores pero con más fuerza al sector inmobiliario, aunque hay que destacar que comienza a reflejarse en la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad una recuperación de la situación económica, tanto en el sector servicios como en la actividad inmobiliaria.

Atendiendo a esta situación, de inicio de crecimiento económico, Muvisa continúa su esfuerzo en el desarrollo de las actividades en curso, como son la venta de vivienda, explotación de parking públicos, gestión de encomiendas con administraciones públicas y demás proyectos municipales, etc., así como con la búsqueda de nuevas actividades que permitan aportar continuidad y estabilidad económica y financiera a la empresa, como es el caso de la explotación de nueva área de servicio relativa a la gestión de cafeterías ubicadas en espacios públicos.

Siguiendo estas pautas se elaboran los presentes presupuestos de estimación de cierre.

En la estimación del ejercicio 2016, hay que destacar que, según las estimaciones realizadas, se completará el ejercicio con resultado positivo, a pesar de haber un incremento generalizado en los gastos previstos y aprobado en el presupuesto anterior y de no haberse cumplido, por motivos ajenos a la Sociedad, la totalidad de las medidas propuestas y aprobadas para el ejercicio 2016. A continuación se detallan las principales partidas del ejercicio:

- Incremento de los costes de personal debido a las nuevas contrataciones de personal relativo a las encomiendas con el Ayuntamiento, tanto de la Gerencia Municipal de Urbanismo, como de pisos tutelados de acogimiento familiar temporal de mujeres con su asesoramiento y apoyo, así como, personal para el parking, así como mantenimiento, por parte de la Sociedad, de los costes asociados al personal cedido por el Ayuntamiento.
- Igualmente, incremento de los gastos generales asociados a una mayor actividad de la Sociedad tal y como se detalla en el apartado anterior.

- No aplicación de medida aprobada en los presupuestos anteriores en los que se estimaba la exoneración y/o bonificación de impuestos municipales.
- Respecto de los ingresos, mayor facturación, sobre los presupuestos aprobados, en relación a la explotación de actividad de parking.
- Incremento en la facturación relativa a la prestación de servicios por el desarrollo de nuevas encomiendas municipales no presupuestadas.
- Desviaciones en ingresos producidas por el retraso en el inicio de explotación del nuevo centro de trabajo de la actividad de parking, “Las Quinteras”.
- Incremento de los ingresos como resultado de la venta del local sito en Avda. Calvo Sotelo, antigua Sede Social, que se ha materializado en fecha 19 de septiembre de 2016.

Todo ello refleja un cambio en la tendencia del resultado negativo de ejercicios anteriores, estimándose un resultado positivo al cierre del ejercicio 2016, como fruto de la apuesta decidida de la Sociedad en la diversificación de la actividad social adoptada en los últimos años, siguiendo los criterios establecidos en el Plan Estratégico 2015-2018 aprobado en Consejo de Administración de fecha 11 de noviembre de 2014.

Para el ejercicio 2017, se prevé dar continuidad de la política de mantenimiento de situación de estabilidad presupuestaria y para ello, las principales medidas a adoptar, son:

- Incremento de la cifra de negocios de la Sociedad fundamentalmente por la finalización y entrega, en cumplimiento de los plazos fijados, de los proyectos actualmente en curso, ARRU´s.
- Incremento en la prestación de servicios, que incluye el arrendamiento del inmueble sito en la calle Tabares de Cala, 35 a dependencias municipales, así como el inicio de nuevas encomiendas municipales a desarrollar, principalmente los proyectos de ARRU Padre Anchieta 2ª Fase, ARRU San Luis Gonzaga 2ª Fase y explotación de nueva área de servicio relativa a la gestión de cafeterías ubicadas en espacios públicos.
- Traslado del coste de personal cedido a la Sociedad por parte del Ayuntamiento, con lo que se conseguirá rebajar la partida de gastos de la cuenta de resultados.

- Aplicación de “Tarifas” para el ejercicio 2017 a las nuevas encomiendas municipales.
- Seguir potenciando la venta de vivienda protegida con distintas acciones comerciales, como reducción de precios de venta, financiación del 100% de la entrada a los clientes, en un plazo máximo de 6 años y sin intereses, campañas publicitarias en prensa y radio.

Siguiendo la situación actual de la Sociedad, para el ejercicio 2017, Muvisa continuará dentro del perímetro de consolidación con el Ayuntamiento según clasificación sectorial del IGAE. Como reflejo más significativo de esta medida, tanto para la estimación de cierre del ejercicio 2016 como para la previsión del ejercicio 2017, se incluyen en estos presupuestos, la documentación solicitada por el Ayuntamiento: Cuenta de Consolidación, Regla de Gasto y Estabilidad Presupuestaria, donde se recogen, los movimientos de Contabilidad Presupuestaria de Gastos e Ingresos según criterios fijados desde el Área de Hacienda y Servicios Económicos.

Según estos criterios, la partida de gastos se calcula según las estimaciones técnicas de ejecución y avance de obra de cada actuación para los ejercicios de referencia, mientras que las partidas de cobros reflejan las cantidades firmadas en los Acuerdos Bilaterales de los distintos proyectos en ejecución.

En base a las estimaciones realizadas se revé un resultado positivo para el ejercicio 2017 de 49.163,08 €, que viene a confirmar el cambio de tendencia positivo que está experimentando la Sociedad.

A continuación, y conforme a las medidas propuestas en la elaboración del presente presupuesto, se presentan los siguientes documentos previsionales elaborados para la presentación del Programa de Actuación, Inversión y Financiación 2017, que incluye las estimaciones de cierre del presente ejercicio 2016 y previsiones del próximo ejercicio 2017:

- Previsión de Ingresos y Gastos: Estimado 2016 - Previsto 2017.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias Previsional.
- Balance de Situación Previsional.
- Estado de Flujo de Efectivos. (EFE)
- Endeudamiento financiero vigente y previsto.

Previsión de Ingresos y Gastos.

Estimado 2016

Previsión de Ingresos y Gastos ESTIMADA 2016

Importes expresados en EUROS

GASTOS	EUROS	%	INGRESOS	EUROS	%
1, (61) COSTE DE LAS VENTAS	404.645,19	13,07%	1, (70) VENTAS y PREST.SERVICIOS	2.291.033,03	73,97%
2, (62) SERVICIOS EXTERIORES	338.759,39	10,94%	3, (73) TRAB.REALIZ.PARA LA EMP ^a	-	-
3, (63) TRIBUTOS	79.528,92	2,57%	4, (74) SUBVENCIONES EXPLOTAC.	66.309,41	2,14%
4, (64) GASTOS DE PERSONAL	1.917.677,92	61,96%	5, (75) OTROS INGRESOS GESTIÓN	478.402,57	15,45%
5, (65) OTROS GASTOS DE GESTIÓN	-	-	6, (76) INGRESOS FINANCIEROS	221,37	0,01%
6, (66) GASTOS FINANCIEROS	113.909,97	3,68%	7, (77) B° PROCED. VENTAS ACTIVOS NO CORRIENTES	260.174,01	8,40%
7, (67) GASTOS EXTRAORDINARIOS	113.266,53	3,66%	9, (79) EXCESO Y APLIC. PROVISIÓN	977,11	0,03%
8, (68) DOTACIÓN AMORTIZACIONES	126.439,41	4,08%	-	-	-
9, (69) DOTACIÓN PROVISIONES	1.001,76	0,03%	-	-	-
TOTALES:	3.095.229,09	100%	TOTALES:	3.097.117,50	100%

BENEFICIO: 1.888,41

Previsto 2017

Previsión de Ingresos y Gastos PREVISTA 2017

Importes expresados en EUROS

GASTOS	EUROS	%	INGRESOS	EUROS	%
1, (61) COSTE DE LAS VENTAS	11.973.315,87	77,30%	1, (70) VENTAS Y PREST.SERVICIOS	14.964.987,60	96,31%
2, (62) SERVICIOS EXTERIORES	519.341,75	3,35%	3, (73) TRAB. REALIZ. PARA LA EMP ^a	-	-
3, (63) TRIBUTOS	73.500,00	0,47%	4, (74) SUBVENCIONES EXPLOTAC.	-	-
4, (64) GASTOS DE PERSONAL	2.692.298,66	17,38%	5, (75) OTROS INGRESOS GESTIÓN	574.025,60	3,69%
5, (65) OTROS GASTOS DE GESTIÓN	-	-	6, (76) INGRESOS FINANCIEROS	-	-
6, (66) GASTOS FINANCIEROS	111.393,84	0,72%	7, (77) B° PROCED.VETNAS ACTIVOS NO CORRIENTES	-	-
7, (67) GASTOS EXTRAORDINARIOS	-	-	9, (79) EXCESO Y APLIC. PROVISIÓN	-	-
8, (68) DOTACIÓN AMORTIZACIONES	120.000,00	0,77%	-	-	-
9, (69) DOTACIÓN PROVISIONES	-	-	-	-	-
TOTALES:	15.489.850,12	100%	TOTALES:	15.539.013,20	100%

BENEFICIO: 49.163,08

Detalle de Ingresos y Gastos.

		2016		2017	
		ESTIMADO		PREVISTO	
CUENTA	TÍTULO	DEBE	HABER	DEBE	HABER
601-607100	CERTIFICACIONES/GASTO OBRA EJERCICIO (601-607)	4.500,00	-	25.000,00	-
6070000300	INVERSIÓN ARRU LA VERDELLADA 4º FASE	1.080.491,87	-	455.451,77	-
6070000301	INVERSIÓN ARRU PRINCESA YBALLA - LA FLORIDA I FASE	667.177,40	-	240.411,34	-
6070000302	INVERSIÓN ARRU EL CARDONAL I FASE	858.759,55	-	300.038,52	-
6070000303	INVERSIÓN ARRU EL CENTURIÓN	4.767.017,97	-	1.598.783,74	-
6070000304	INVERSIÓN ACT. SING LAS CHUMBERAS	461.497,98	-	2.759.307,17	-
6070000305	INVERSIÓN ENCOMIENDA PADRE ANCHIETA	-	-	849.504,70	-
6070000306	INVERSIÓN ENCOMIENDA SAN LUIS GONZAGA 2ªFASE	-	-	408.660,00	-
6070000307	GASTOS ENCOMIENDA REFORMA Y ADECUACIÓN 2 VIVIENDAS EN TEJINA	-	-	60.000,00	-
6070000308	PLAN INSULAR DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDA	-	-	209.950,00	-
6070000309	PROGRAMA DE APOYO A LA INTERACCIÓN A TRAVÉS DE LA VIVIENDA	-	-	242.000,00	-
6070000310	INVERSIÓN PARA PUESTA EN MARCHA S.M DE GESIÓN DE CAFETERÍAS	-	-	90.000,00	-
6070000099	REPARACIONES POSVENTA	6.184,95	-	10.000,00	-
6210000000	ARRENDAMIENTOS Y CÁNONES	17.960,00	-	18.000,00	-
6220000000	REPARACIÓN Y CONSERVACIÓN	13.281,16	-	13.500,00	-
6221000000	MANTENIMIENTO INSTALACIONES	43.234,92	-	45.000,00	-
6230000000	SERVICIOS DE PROF. INDEP. / ASESORAMIENTO	93.521,06	-	100.000,00	-
6233000000	SERVICIO DE AUTOCONSTRUCCIÓN	410,04	-	500,00	-
6240000000	TRANSPORTES	323,88	-	400,00	-
6250000000	PRIMAS DE SEGUROS	26.272,07	-	30.000,00	-
6260000000	SERVICIOS BANCARIOS Y SIMILARES	6.271,66	-	6.500,00	-
6270000000	PUBLICIDAD Y PROPAGANDA Y RELAC. PÚBL.	2.107,41	-	2.200,00	-
6280000000	SUMINISTROS	1.509,46	-	2.000,00	-
6290000000	GASTOS DE VIAJES	1.521,24	-	2.000,00	-
6291000000	MATERIAL DE OFICINA	6.173,32	-	6.500,00	-
6292000000	TELEFONO	12.893,58	-	13.500,00	-
6293000000	CARBURANTES	483,00	-	600,00	-
6294000000	CORREOS	514,50	-	700,00	-
6299000000	GASTOS VARIOS	9.725,18	-	15.000,00	-
6299000002	GASTOS ALIMENTACIÓN, MENAJE Y OTROS ENC. HOMBRES	5.941,72	-	7.000,00	-
6299000003	GASTOS ALIMENTACIÓN, MENAJE Y OTROS ENC.MUJERES	81.550,13	-	197.677,51	-
6299000005	OTROS GASTOS ASOCIADOS A ENCOMIENDAS MUNICIPALES	-	-	40.264,24	-
6299000007	APROVISIONAMIENTOS VARIOS ACTIVIDAD DE PARKING	12.909,46	-	15.000,00	-
6299000001	CUOTAS AVS	2.155,60	-	3.000,00	-
6311000000	IMPUESTOS MUNICIPALES (IBI, RODAJES,IAE)	73.500,00	-	73.500,00	-
6312000000	TASAS	6.028,92	-	-	-
6400000000	SUELDOS Y SALARIOS	1.469.840,50	-	1.845.409,06	-
6400000099	AYUDAS ASISTENCIALES-CONVENIO	-	-	40.000,00	-
6420000000	SEG.SOC.CARGO EMPRESA	439.043,27	-	790.889,60	-
6490000000	OTROS GASTOS SOCIALES	4.818,84	-	10.000,00	-
6491000000	CURSOS DE FORMACIÓN	3.975,31	-	6.000,00	-
6623000001	INTERESES C/P ENT.CREDITO PTMO SEDE	22.946,08	-	22.000,00	-
6623000003	INTERESES C/P ENT.CREDITO PTMO GENERAL CX 34714	8.670,33	-	8.000,00	-
6690000000	GASTOS FINANCIEROS / REDONDEOS	118,34	-	-	-
6690000000	GASTOS FINANCIEROS PROCEDIMIENTO SECUNDINA INTERESES	15.479,37	-	16.393,84	-
6690000001	GASTOS FINANCIEROS PRESTAMOS PROMOTORES EN AMORTIZACIÓN	66.695,85	-	65.000,00	-
6720000000	PÉRIDAS PROCEDENTES DEL INVERS. INMOBILIARIAS	1.199,65	-	-	-
6780000000	GASTOS EXCEPCIONALES	112.066,88	-	-	-
6800000000	AMORTIZACION INMOVILIZADO INTANGIBLE	21.533,78	-	20.000,00	-
6810000000	AMORTIZACION INMOVILIZADO MATERIAL	66.907,76	-	65.000,00	-
6820000000	AMORTIZACION INVERS.INMOBILIARIAS	37.997,87	-	35.000,00	-
6950000000	DOT. PROVISION OBRA TERMINADA	1.001,76	-	-	-

(continúa)...

Detalle de Ingresos y Gastos (continuación).

Importes expresados en EUROS

CUENTA	TÍTULO	ESTIMADO		PREVISTO	
		2016		2017	
		DEBE	HABER	DEBE	HABER
7000000000	VENTA DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS	-	521.989,67	-	-
7000000001	ENTREGA PROYECTOS EN CURSO (ARRUS)	-	-	-	12.062.106,39
7051000000	% GESTIÓN POR EJECUCIÓN DE ENCOMIENDAS MUNICIPALES	-	51.163,62	-	-
7051000001	% GESTIÓN POR EJECUCIÓN ARRUS + CHUMBERAS	-	498.793,87	-	369.566,82
7052000001	INGR.ARRENDAMIENTO INMUEBLES	-	178.136,00	-	181.200,00
7055000000	EXPLORACION PARKING EL CRISTO	-	223.282,79	-	220.000,00
7055000001	EXPLORACION PARKING TACO	-	27.210,94	-	28.000,00
7055000002	EXPLORACIÓN PARKING EL REMOJO	-	118.389,67	-	120.000,00
7055000003	EXPLORACIÓN PARKING QUINTERAS	-	-	-	210.000,00
7056000000	ENCOMIENDA DE ACOGIMIENTO DE HOMBRES SIN RECURSOS	-	162.871,68	-	178.976,08
7056000001	ENCOM.GERENCIA URB.ASESOR.TECNICO CASCO Hº	-	67.861,24	-	67.826,88
7056000002	ENCOM.GERENCIA URB.ASESOR.TECNICO PGOU	-	235.848,96	-	519.496,41
7056000003	ENCOMIENDA DE ACOGIMIENTO DE MUJERES SIN RECURSOS	-	205.484,60	-	858.320,19
7056000004	ENCOMIENDA INTERMEDIACIÓN DE VIVIENDA	-	-	-	149.494,83
7100000001	VAR. EXIST. ARRU LA VERDELLADA IV FASE	-	1.110.400,96	-	-
7100000002	VAR. EXIST. ARRU PRINCESA YBALLA-LA FLORIDA I FASE	-	693.484,30	-	-
7100000003	VAR. EXIST. ARRU EL CARDONAL I FASE	-	886.012,12	-	-
7100000004	VAR. EXIST. ARRU EL CENTURIÓN	-	4.839.001,15	-	-
7100000005	VAR. EXIST. ACT. SING LAS CHUMBERAS	-	461.497,98	-	2.759.307,17
7100000006	VAR. EXIST. ENCOMIENDA PADRE ANCHIETA	-	-	-	882.824,71
7120000000	VARIACIÓN DE EXISTENCIAS AÑOS ANTERIORES BAJA EXIST.	617.571,77	-	-	-
7120000000	VARIACIÓN DE EXISTENCIAS BAJA PROYECTOS EN CURSO ej.anteriores	-	-	8.366.340,51	-
7400000000	SUBV.CCAA PROMOTOR + EFICIENCIA ENERGÉTICA	-	20.600,00	-	-
7400000004	SUBV.SERVICIO CANARIO DE EMPLEO	-	45.709,41	-	-
7590000000	INGRESOS POR SERVICIOS DIVERSOS	-	57.072,37	-	10.000,00
7590000001	SPMV EJERCICIO 2015	-	421.330,20	-	564.025,60
7690000000	INGRESOS FINANCIEROS	-	221,37	-	-
7710000000	BENEFICIOS INMOVILIZADO MATERIAL	-	112,15	-	-
7720000000	BENEFICIOS PROCEDENTES INVERSIONES INMOBILIARIAS	-	259.031,86	-	-
7780000000	INGRESOS EXCEPCIONALES	-	1.030,00	-	-
7930000000	REVERSIÓN PROVISIÓN OPERACIONES COMERCIALES BAJO COSTE	-	68.159,79	-	-
7940000001	PROV.OBRA APLICADA	-	977,11	-	-
TOTALES:		11.153.785,39	11.155.673,80	19.131.982,00	19.181.145,08
		1.888,41		49.163,08	

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Previsional.

	REAL	ESTIMADO	PREVISTO
	2015	2016	2017
<i>Importes expresados en EUROS</i>			
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	-699.053,75	1.888,41	49.163,08
A) OPERACIONES CONTINUADAS	-699.053,75	1.888,41	49.163,08
1. Importe neto de la cifra de negocios	800.110,51	2.291.033,03	14.964.987,60
a) Ventas	97.711,41	521.989,67	12.062.106,39
b) Prestación de servicios	702.399,10	1.769.043,36	2.902.881,21
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso	2.697.018,76	7.440.984,53	-4.724.208,63
4. Aprovisionamientos	-2.768.409,20	-7.845.629,72	-7.249.107,24
c) Inversión en Obra	-194.954,61	-10.684,95	-35.000,00
d) Inversión Proyectos en curso	-2.573.454,59	-7.834.944,77	-7.214.107,24
5. Otros ingresos de explotación	648.314,50	544.711,98	574.025,60
c) Subv. Explotación incorporadas al resultado del ejercicio	151.311,19	66.309,41	-
d) Ingresos por Servicios Diversos	9.460,23	57.072,37	10.000,00
e) Servicio Público Municipal de Vivienda	412.040,28	421.330,20	564.025,60
p) Encomiendas municipales	75.502,80	-	-
6. Gastos de personal	-1.280.312,46	-1.917.677,92	-2.692.298,66
a) Sueldos, salarios y asimilados	-1.028.269,07	-1.469.840,50	-1.885.409,06
b) Cargas sociales	-252.043,39	-447.837,42	-806.889,60
7. Otros gastos de explotación	-401.672,57	-418.312,96	-592.841,75
a) Servicios exteriores	-243.747,14	-338.759,39	-519.341,75
c) Tributos	-68.004,94	-79.528,92	-73.500,00
d) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones de op. com.	-89.920,49	-24,65	-
8. Amortización del inmovilizado	-169.104,69	-126.439,41	-120.000,00
11. Deterioro de resultado por enajenación de inmovilizado	-7.645,47	257.944,36	-
b) Resultados por enajenaciones y otras	-7.645,47	257.944,36	-
13. Otros Resultados	14.708,82	-111.036,88	-
A.1) RTADO.EXPL. (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)	-466.991,80	115.577,01	160.556,92
14. Ingresos financieros	156,55	221,37	-
b) De valores negociables y de otros instrumentos financieros	156,55	221,37	-
b2) De terceros	156,55	221,37	-
15. Gastos financieros	-232.218,50	-113.909,97	-111.393,84
b) Por deudas con terceros	-232.218,50	-113.909,97	-111.393,84
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)	-232.061,95	-113.688,60	-111.393,84
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	-699.053,75	1.888,41	49.163,08
<i>Impuesto sobre beneficios</i>	-	-	-
A.4) RESULT. OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+20)	-699.053,75	1.888,41	49.163,08
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)	-699.053,75	1.888,41	49.163,08

Balance de Situación Previsional.

	REAL	ESTIMADO	PREVISTO
	2015	2016	2017
<i>Importes expresados en EUROS</i>			
TOTAL ACTIVO (A+B)	51.915.204,19	51.100.950,26	41.275.452,61
A) ACTIVO NO CORRIENTE	6.302.412,32	3.063.377,42	2.969.179,91
I. Inmovilizado intangible	31.014,30	14.480,52	19.480,52
5. Aplicaciones informáticas	41.681,10	14.480,52	19.480,52
6. Otro inmovilizado intangible	-10.666,80	-	-
II. Inmovilizado material	1.285.827,31	1.218.919,55	1.153.919,55
1. Terrenos y construcciones	1.185.979,95	1.124.267,73	1.064.315,12
2. Inst. técnicas, y otro inmovilizado material	99.847,36	94.651,82	89.604,43
III. Inversiones inmobiliarias	1.820.662,71	1.788.653,00	1.753.653,00
1. Terrenos	189.861,57	185.899,09	182.249,24
2. Construcciones	1.630.801,14	1.602.753,91	1.571.403,76
V. Inversiones financieras a largo plazo	40.537,60	41.324,35	42.126,84
1. Inversiones Financieras Largo Plazo	1.200,00	1.200,00	1.200,00
5. Otros activos financieros	39.337,60	40.124,35	40.926,84
VI. Otros créditos con Administraciones Públicas a l/p	3.124.370,40	-	-
B) ACTIVO CORRIENTE	45.612.791,87	48.037.572,84	38.306.272,70
II. Existencias	22.482.019,30	29.546.830,16	24.822.621,53
2. Terrenos	13.401.537,43	13.401.537,43	13.401.537,43
3. Obra en curso	403.672,50	36.186,99	36.186,99
4. Urbanización en curso	68.345,86	68.345,86	68.345,86
5. Proyectos en curso	2.881.687,34	10.872.083,85	6.147.875,22
6. Edificios construidos	5.724.076,17	5.168.676,03	5.168.676,03
7. Anticipos a proveedores	2.700,00	-	-
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	23.067.700,68	18.284.927,10	13.243.203,75
1. Clientes	862.698,34	605.413,38	277.798,93
3. Deudores	1.417.017,52	1.417.017,52	1.417.017,52
4. Otros créditos con Administraciones Públicas	20.785.918,13	16.258.996,20	11.543.887,30
6. Personal	2.066,69	3.500,00	4.500,00
V. Inversiones financieras a corto plazo	1.821,83	2.000,00	2.500,00
5. Otros activos financieros	1.821,83	2.000,00	2.500,00
VI. Periodificaciones a corto plazo	9.077,48	12.000,00	15.000,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalente	52.172,58	191.815,58	222.947,42
1. Tesorería	52.172,58	191.815,58	222.947,42
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	51.915.204,19	51.100.950,26	41.275.452,61
A) PATRIMONIO NETO	12.683.089,01	20.307.888,42	17.400.454,05
A-1) Fondos propios	8.709.036,02	8.710.924,43	8.760.087,51
1. Capital	1.895.554,00	1.895.554,00	1.895.554,00
1. Capital escriturado	1.895.554,00	1.895.554,00	1.895.554,00
III. Reservas	7.512.535,77	6.813.482,02	6.815.370,43
1. Legal y estatutarias	379.109,48	379.109,48	379.109,48
2. Otras reservas	7.133.426,29	6.434.372,54	6.436.260,95
VII. Resultado del ejercicio	-699.053,75	1.888,41	49.163,08
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	3.974.052,99	11.596.963,99	8.640.366,54
B) PASIVO NO CORRIENTE	30.868.424,64	22.820.984,11	16.124.328,47
II. Deudas a largo plazo	30.868.424,64	22.820.984,11	16.124.328,47
2. Deudas con entidades de crédito	5.992.212,31	5.567.682,78	4.280.770,20
5. Otros pasivos financieros	24.876.212,33	17.253.301,33	11.843.558,27
C) PASIVO CORRIENTE	8.363.690,54	7.972.077,73	7.750.670,09
II. Provisiones a corto plazo	1.949.444,10	1.949.468,75	1.949.468,75
III. Deudas a corto plazo	1.699.405,98	1.579.905,57	1.215.497,93
2. Deudas con entidades de crédito	1.694.452,22	1.574.405,57	1.210.497,93
10. Otros pasivos financieros	4.953,76	5.500,00	5.000,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.526.234,84	4.242.703,41	4.365.703,41
1. Proveedores	969.497,52	1.300.000,00	1.800.000,00
6. Otras deudas con Administraciones Públicas	2.599.215,06	2.000.000,00	1.600.000,00
7. Acreedores varios	454.804,43	480.000,00	500.000,00
8. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	35.791,53	45.000,00	48.000,00
11. Anticipos de clientes	466.926,30	417.703,41	417.703,41
VI. Periodificaciones a corto plazo	188.605,62	200.000,00	220.000,00

Estado de Flujo de efectivos.

Importes expresados en EUROS	REAL	ESTIMADO	PREVISTO
	2015	2016	2017
4. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO			
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION	-	-	-
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	-699.053,75	1.888,41	49.163,08
2. Ajustes del resultado.	419.091,66	129.091,13	231.393,84
a) Amortización del inmovilizado (+).	169.104,69	126.439,41	120.000,00
g) Ingresos Financieros (-)	-156,55	-221,37	-
h) Gastos Financieros (+)	232.218,50	113.909,97	111.393,84
k) Otros ingresos y gastos (-/+)	17.925,02	-111.036,88	-
3. Cambios de Capital Corriente.	-2.735.699,26	567.666,27	9.904.931,98
a) Existencias (+/-)	-2.694.378,76	-7.064.810,86	4.724.208,63
b) Deudores y otras cuentas a cobrar.	1.699.671,37	7.907.143,98	5.041.723,35
c) Otros activos corrientes (+/-).	-646,82	-3.100,69	-4.000,00
d) Acreedores y otras cuentas a pagar(+/-)	-1.727.709,12	-283.506,78	123.000,00
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	-	11.940,62	20.000,00
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	-12.635,93	-	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.	-232.061,95	-260.596,08	-111.393,84
a) Pagos de intereses (-)	-232.218,50	-113.909,97	-111.393,84
c) Cobros de Intereses (+/-).	156,55	221,37	-
e) Otros pagos (cobros) (-/+)	-	-146.907,48	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4).	-2.548.669,55	436.161,32	10.024.931,98
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-	-	-
6. Pagos por inversiones (-).	-34.162,74	-10.988,16	-25.000,00
b) Inmovilizado intangible.	-22.631,90	-5.000,00	-15.000,00
c) Inmovilizado material.	-11.530,84	-	-10.000,00
d) Inversiones inmobiliarias.	-	-5.988,16	-
7. Cobros por desinversiones (+)	65.740,06	257.157,61	-802,49
d) Inversiones inmobiliarias.	65.740,06	257.944,36	-
g) Otros activos	-	-786,75	-802,49
8. Flujos de efectivo de las actividades de Inversión (7+6)	31.577,32	246.169,45	-25.802,49
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN.	-	-	-
9. Cobros y Pagos por instrumentos de patrimonio.	2.291.789,97	-	-8.366.340,51
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)	2.291.789,97	-	-8.366.340,51
10. Cobros y Pagos por instrumentos de pasivo financiero	837.107,46	-544.576,18	-1.650.820,22
a) Emisión	1.513.808,92	1.513.808,92	1.513.808,92
2. Deudas con entidades de crédito (+)	1.513.808,92	-	-
b) Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	-676.701,46	-544.576,18	-1.650.820,22
2. Deudas con entidades de crédito (-)	-676.701,46	-544.576,18	-1.650.820,22
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrum.de patrimonio.	-	-	-
a) Dividendos (-)	-	-	-
b) Remuneración de otros instrumentos de Patrimonio (-)	-	-	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)	3.128.897,43	-544.576,18	-10.017.160,73
a) Deterioros y pérdidas	-	-	-
b) Resultados por enajenaciones y otras	-	-	-
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio (+/-)	-	-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D)	-87.248,55	139.643,00	31.131,84
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	139.421,13	52.172,58	191.815,58
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	52.172,58	191.815,58	222.947,42

Endeudamiento Financiero.

Vigente y estimado 2016

Importes expresados en EUROS

PROMOCIÓN	FECHA DE FORMALIZACIÓN	FORMALIZADO	SALDO FINAL 31/12/2015	ESTIMADO 2016			
				SALDO INICIAL 01/01/2016	DISPOSICIÓN 2016	AMORTIZACIÓN 2016	TOTAL DISPUESTO A 31/12/2016
17 VIVIENDAS NAVA Y GRIMÓN	14/02/2006	4.220.875,00	418.691,09	418.691,09	- €	14.960,60	403.730,49
5 VIVIENDAS TABARES DE CALA	10/04/2007	1.679.936,00	897.311,73	897.311,73	- €	57.695,09	839.616,64
8 VPO SAN MATÍAS	12/02/2009	644.777,18	207.058,32	207.058,32	- €	7.512,99	199.545,33
28 VPO TEJINA 5	29/04/2009	2.576.486,27	289.763,89	289.763,89	- €	9.331,11	280.432,78
104 VPO SUR GE 5	26/04/2010	8.841.187,06	3.324.212,80	3.324.212,80	- €	127.012,44	3.197.200,36
HIPOTECA SEDE HERRADORES 11	02/06/2009	1.450.000,00	1.199.664,09	1.199.664,09	- €	128.063,95	1.071.600,14
PÓLIZA DE CREDITO PRINCIPAL	28/04/2015	1.500.000,00	1.340.952,69	1.340.952,69	- €	200.000,00	1.140.952,69
TOTALES		20.913.261,51	7.677.654,61	7.677.654,61	- €	544.576,18	7.133.078,43

Previsto 2017

Importes expresados en EUROS

PROMOCIÓN	FECHA DE FORMALIZACIÓN	FORMALIZADO	TOTAL DISPUESTO A 31/12/2016	PREVISTO 2017			
				SALDO INICIAL A 1/01/2017	DISPOSICIÓN 2017	AMORTIZACIÓN 2017	TOTAL DISPUESTO A 31/12/2017
17 VIVIENDAS NAVA Y GRIMÓN	14/02/2006	4.220.875,00	403.730,49	403.730,49	- €	15.159,69	388.570,80
5 VIVIENDAS TABARES DE CALA	10/04/2007	1.679.936,00	839.616,64	839.616,64	- €	58.449,02	781.167,62
8 VPO SAN MATÍAS	12/02/2009	644.777,18	199.545,33	199.545,33	- €	7.732,87	191.812,46
28 VPO TEJINA 5	29/04/2009	2.576.486,27	280.432,78	280.432,78	- €	9.609,18	270.823,60
104 VPO SUR GE 5	26/04/2010	8.841.187,06	3.197.200,36	3.197.200,36	- €	129.018,35	3.068.182,01
HIPOTECA SEDE HERRADORES 11	02/06/2009	1.450.000,00	1.071.600,14	1.071.600,14	- €	130.851,11	940.749,03
PÓLIZA DE CREDITO PRINCIPAL	28/06/2016	1.300.000,00	1.140.952,69	1.140.952,69	- €	1.300.000,00	- 159.047,31
TOTALES		20.713.261,51	7.133.078,43	7.133.078,43	- €	1.650.820,22	5.482.258,21

Una vez presentados los documentos contables de la Sociedad, con las previsiones y estimaciones valoradas para los ejercicios 2016 y 2017, se procede a trasladar la documentación correspondiente que permite la Consolidación de los Estados Contables de la Sociedad con los propios del Ayuntamiento, y que en este presupuesto se adjunta como anexo informativo a efectos de transmitir una visión global entre la Sociedad y el Ayuntamiento.

Los documentos que se detallan a continuación son:

- Cuenta de Consolidación de Ingresos y Gastos.
- Estabilidad Presupuestaria - Capacidad/Necesidad de Financiación.
- Regla de Gasto.

Cuenta de Consolidación de Ingresos y Gastos con el Ayuntamiento.

Importes expresados en EUROS

INGRESOS		PAIF 2017	
CAPÍTULO	PAIF 2016 APROBADO	ESTIMADO 2016	PREVISTO 2017
1	-	-	-
2	-	-	-
3	1.018.140,34	1.590.907,36	2.721.681,21
4	891.330,85	1.343.494,12	3.001.339,99
5	443.709,52	178.136,00	181.200,00
INGR.CORRIENTES	2.353.180,71	3.112.537,48	5.904.221,20
6	-	521.989,67	-
7	10.055.781,62	7.292.717,34	6.494.974,77
INGR.DE CAPITAL	10.055.781,62	7.814.707,01	6.494.974,77
TOTAL OP.NO FINANCIERAS	12.408.962,33	10.927.244,49	12.399.195,97
8	-	-	-
9	-	-	-
ING.FINANCIEROS	-	-	-

Importes expresados en EUROS

GASTOS		PAIF 2016	
CAPÍTULO	PAIF 2016 APROBADO	ESTIMADO 2016	PREVISTO 2017
1	1.448.406,47	1.917.677,92	2.692.298,66
2	242.212,63	418.288,31	592.841,75
3	119.200,00	113.909,97	111.393,84
4	-	-	-
5	-	-	-
GASTOS CORRIENTES	1.809.819,10	2.449.876,20	3.396.534,25
6	10.105.781,62	7.845.629,72	7.249.107,24
7	-	-	-
GASTOS DE CAPITAL	10.105.781,62	7.845.629,72	7.249.107,24
TOTAL OP.NO FINANCIERAS	11.915.600,72	10.295.505,92	10.645.641,49
8	-	-	-
9	348.970,55	344.576,18	350.820,22
GASTOS FINANCIEROS	348.970,55	344.576,18	350.820,22

Cumplimiento del Objetivo de Estabilidad Presupuestaria.

Ingresos y Gastos de Explotación

	PAIF 2016 APROBADO	ESTIMADO 2016	PREVISTO 2017
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN Capítulos I al VII	12.408.962,33	10.927.244,49	12.399.195,97
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN Capítulos I al VII	11.915.600,72	10.295.505,92	10.645.641,49
	493.361,61	631.738,57	1.753.554,48

Importes expresados en EUROS

Ingresos y Gastos Financieros

	PAIF 2016 APROBADO	ESTIMADO 2016	PREVISTO 2017
TOTAL INGRESOS FINANCIEROS Capítulos VIII y IX	-	-	-
TOTAL GASTOS FINANCIEROS Capítulos VIII y IX	348.970,55	344.576,18	350.820,22
	- 348.970,55	- 344.576,18	- 350.820,22

Importes expresados en EUROS

RESULTADO CUENTA DE LIQUIDACIÓN (Resultado de Explotación - Resultado Financiero)	144.391,06	287.162,39	1.402.734,26
--------------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------	--------------

Importes expresados en EUROS

Estabilidad Presupuestaria - Capacidad/Necesidad de Financiación.

Importes expresados en EUROS

Concepto	REAL 2015	ESTIMADO 2016	PREVISTO 2017	Observaciones a desviaciones anual s/ Previsto, y/o a importes reflejados en el concepto
Ingresos no financieros a efectos de Contabilidad Nacional	3.207.760,47	10.985.568,23	12.409.195,97	
Importe neto de la cifra de negocios	800.110,51	2.291.033,03	2.902.881,21	Esta partida incluye las ventas, los ingresos por arrendamiento y prestación de otros servicios. En 2017 se estima entrega de los ARRUs. Se elimina el efecto de entrega de años anteriores (ARRUS).
Ingresos accesorios y otros ingresos de la gestión corriente	9.460,23	57.072,37	10.000,00	
Subvenciones y transferencias corrientes	885.446,01	1.343.494,12	3.001.339,99	Consolidación con Ayto. + subvenciones recibidas. Total de cobros estimados para los ejercicios 2016 y 2017. En presupuestos no se toma Criterio Pagador, sino estimación de la Sociedad en función a la inversión prevista a realizar.
Ingresos financieros por intereses	156,55	221,37	-	
Ingresos excepcionales	133.073,56	1.030,00	-	Ej.2015 Importe que se corresponde con el ingreso por indemnizaciones varias. No se estiman ingresos excepcionales para los ejercicios 2016-2017
Subvenciones de capital.	1.379.513,61	7.292.717,34	6.494.974,77	Subvenciones y transferencias de capital recibidas, tanto propias de Muvisa como de otras administraciones locales a 30/06/2016. APLICACIÓN DE CRITERIO PAGADOR (*)
Gastos no financieros a efectos de Contabilidad Nacional	3.942.265,80	10.419.562,72	10.555.190,24	
Aprovisionamientos	1.409.185,08	7.845.629,72	7.249.107,24	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	1.280.312,46	1.917.677,92	2.692.298,66	Recoge el coste de personal estimado 2016-2017. Destacar que el incremento considerable de esta partida para los ejercicios siguiente se debe a la previsión de inicio de distintos proyectos y el consiguiente coste de personal asociado a los mismos.
Otros gastos de explotación	243.747,14	338.759,39	519.341,75	Importe de los servicios exteriores incurridos en el periodo de referencia. Al igual que la partida anterior, el incremento de esta partida se debe al inicio de nuevos proyectos a ejecutar, mayor actividad de la empresa.
Gastos financieros y asimilados	232.218,50	113.909,97	111.393,84	Importe correspondiente a los gastos financieros derivados de las operaciones de endeudamiento con entidades financieras, tanto relativa a préstamos propios como los asociados a préstamos promotores en amortización, por las ventas pendientes a la fecha.
Otros impuestos	68.004,94	79.528,92	73.500,00	Recoge el importe de tributos municipales.
Gastos Excepcionales	118.364,74	112.066,88	-	Importes que se deben principalmente al coste derivado de la firma de acuerdos con terceros, para el aplazamiento y cancelación de deudas.
Variaciones del inmovilizado material e intangible; de inversiones inmobiliarias; de existencias	2.293.787,71	7.010.339,23	-4.814.659,88	Variación de cuentas de inmovilizado y existencias de balance, resultando en 2016 mayor gasto al producirse un incremento de estas partidas = aumento del activo = mayor gasto. Al cierre 2017 se estima un menor gasto como resultado de la entrega prevista de los ARRUs, lo que supone una disminución del activo.
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación de la cuenta PyG (1)	-2.679.007,81	-6.999.351,07	4.724.208,63	Se estima que al cierre 2016-2017 varíen las existencias de la Sociedad, por un lado en 2016 incremento de las mismas, mayor ejecución proyectos en curso, y para 2017 se estima la entrega de ARRUs.
Aplicación de Provisiones	975.653,04	1.001,76	-	Importe que resulta como resultado de dotación de provisiones. Para los ejercicios 2016-2017 no se estiman importes a provisionar.

Capacidad/Necesidad de financiación

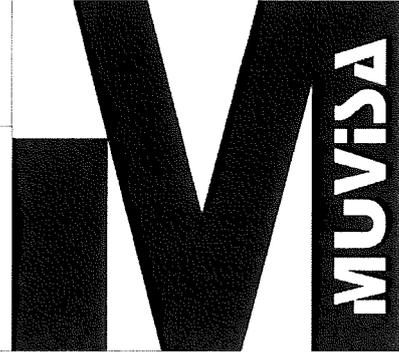
Total de ingresos en contabilidad nacional (A) (+)	3.207.760,47	10.985.568,23	12.409.195,97
Total de gastos en contabilidad nacional (B) (-)	3.942.265,80	10.419.562,72	10.555.190,24
Capacidad / Necesidad de financiación	-734.505,33	566.005,51	1.854.005,73



Información para la aplicación de la Regla del Gasto.

Importes expresados en EUROS

Concepto	EJERCICIO 2015	ESTIMADO 2016	PREVISTO 2017	Observaciones
Aprovisionamientos	1.409.185,08	7.845.629,72	7.249.107,24	Recoge la inversión del periodo, principalmente de los proyectos en curso que se activan como incremento de existencias hasta la finalización de los mismos.
Gastos de personal	1.280.312,46	1.917.677,92	2.692.298,66	Recoge el coste de personal estimado 2016-2017. Destacar que el incremento considerable de esta partida para los ejercicios siguiente se debe a la previsión de inicio de distintos proyectos y el consiguiente coste de personal asociado a los mismos.
Otros gastos de explotación	243.747,14	338.759,39	519.341,75	Importe de los servicios exteriores incurridos en el periodo de referencia. Al igual que la partida anterior, el incremento de esta partida se debe al inicio de nuevos proyectos a ejecutar, mayor actividad de la empresa.
Otros impuestos	68.004,94	79.528,92	73.500,00	Recoge el importe de tributos municipales en el periodo.
Gastos excepcionales	118.364,74	112.066,88	-	Importes que se deben principalmente al coste derivado de la firma de acuerdos con terceros, para el aplazamiento y cancelación de deudas.
Variaciones de Inmovilizado material, intangible, inv.inmob., existencias...	2.293.787,71	7.010.339,23	-4.814.659,88	Variación de cuentas de inmovilizado y existencias de balance, resultando en 2016 mayor gasto al producirse un incremento de estas partidas = aumento del activo = mayor gasto. Al cierre 2017 se estima un menor gasto como resultado de la entrega prevista de los ARRUs, lo que supone una disminución del activo.
Variación de existencias PyG	-2.679.007,81	-6.999.351,07	4.724.208,63	Se estima que al cierre 2016-2017 varien las existencias de la Sociedad, por un lado en 2016 incremento de las mismas, mayor ejecución proyectos en curso, y para 2017 se estima la entrega de ARRUs
Aplicación de provisiones	975.653,04	-	-	Importe que resulta como resultado de dotación de provisiones.
Empleos no financieros (SEC) excepto intereses deuda	3.710.047,30	10.304.650,99	10.443.796,40	
(-) Pagos por transferencias (y otras operaciones internas) a otras entidades que integran la Corporación Local	-	-	-	
(-) Gasto financiado con fondos finalistas procedentes de la Unión Europea o de otras Administraciones Públicas	-926.781,53	-5.442.887,25	-4.392.321,56	
UNIÓN EUROPEA	-	-	-	
ESTADO	-475.777,99	-2.364.059,06	-2.139.008,74	Aportación MINISTERIO Chumberas, Centurión, Cardonal, Verdellada y P. Yballa al cierre 2016-17
COMUNIDAD AUTÓNOMA	-341.179,83	-2.364.895,88	-1.737.578,93	Aportación CCAA Chumberas, Centurión, Cardonal, Verdellada y P. Yballa al cierre 2016-2017
DIPUTACIONES	-109.823,71	-713.932,31	-515.733,89	Aportación CABILDO Chumberas, Centurión, Cardonal, Verdellada y P. Yballa al cierre 2016-2017
OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	-	-	-	
Gasto computable del ejercicio	2.783.265,77	4.861.763,74	6.051.474,84	



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

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

www.muvisa.com

Tfno.: 922825840 / Fax.: 922255879