

# 2018

## Programa de Actuación, Inversión y Financiación

**REGISTRO INTERVENCION**

Oficina procedencia.....NOVISA - 1245.....

Recibido con fecha.....24 OCT. 2017.....

Salida a oficina.....

Con Fecha .....

	Página
<b>Introducción</b>	<b>1</b>
■ Bases Normativas	1
■ 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 2018	2
■ Ingresos	4
■ Gastos	6
■ Desarrollo de la Actividad	7
■ Otras Encomiendas y Convenios	10
■ Otras Actuaciones que desarrolla la Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna	12
<b>Previsión de Ingresos y Gastos</b>	<b>15</b>
■ Marco Presupuestario	15



# 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 (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 registrarán 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, situación que se mantiene para el presente ejercicio 2017 y previsible 2018.

### ■ 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 2018.

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 2018 se ha desarrollado según las directrices establecidas desde el Excmo. Ayuntamiento de La Laguna en sesión ordinaria de Junta de Gobierno Local celebrada en fecha veintisiete de junio de dos mil diecisiete:

*“ (...) Atendiendo a que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 Ley Orgánica de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, los presupuestos anuales deben confeccionarse de acuerdo con el respectivo plan presupuestario a medio plazo.*

*En virtud que el Plan Presupuestario para el periodo 2018-2020, se aprobó por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 7 de marzo de 2017, que conoció el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 17 de abril de dicho año. El presupuesto para el año 2018 de debe elaborar, y aprobar, en el contexto de dicho plan, que, a su vez, se ha elaborado partiendo de las directrices, medidas y acciones contenidas en el Plan Económico Financiero para el periodo 2011-2013, en adelante PEF, y, en particular, el Plan de Ajuste para el periodo 2012-2022; así como el resultado de la liquidación del Presupuesto del año 2016 en la que se pone de manifiesto la necesidad de continuar profundizando en la línea de contención y reducción del gasto con el fin de lograr el objetivo de estabilidad presupuestario y la sostenibilidad financiera expresado en el Plan de Ajuste, así como el cumplimiento de la regla de gasto, además del cumplimiento de la deuda comercial. (...) “*

De esta forma, siguiendo las directrices generales establecidas, se elaboran los presupuestos correspondientes al ejercicio 2018, considerándose los siguientes criterios:

- 1º.- Cumplimiento del objetivo de estabilidad presupuestaria, con la aplicación de una continua política de contención de gastos así como periodo medio de pago a proveedores y acreedores.
- 2º.- Continuidad en la clasificación de la Sectorización de la Sociedad por la IGAE durante el ejercicio 2017-2018 en el Sector de Administraciones Públicas (S. 13).
- 3º.- Así, con el mantenimiento de la Sociedad en el perímetro de consolidación con el Ayuntamiento, se realiza la estimación de Ingresos y Gastos consolidables de la siguiente forma: 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.- Seguimiento de imputación progresiva de medios materiales y costes de personal asociados a las encomiendas y proyectos en curso, así como los aprobados y previstos a iniciar.

5º.- Traslado a los presupuestos de las principales actividades que viene desarrollando 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, que incluye la explotación de un nuevo centro de trabajo.

## ■ INGRESOS.

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha registrado en sus cuentas la tendencia positiva y en aumento principalmente de dos actividades en desarrollo. Por un lado, la explotación del área de parking, que refleja la evolución de los distintos centros de trabajo, a los que se ha unido un nuevo centro "Parking Las Quinteras" que inició su actividad en el presente ejercicio. Así, la facturación derivada de dicha actividad se ha incrementado respecto al ejercicio anterior, y se prevé una evolución creciente de la misma tanto para los próximos meses del ejercicio 2017 como para los ejercicios siguientes.

Por otro lado, la actividad asociada a la prestación de servicios derivados de encomiendas municipales, por la ejecución de los distintos proyectos en curso ARRU's, ha reflejado igualmente un incremento en el desarrollo de los mismos. A la fecha de elaboración de estos presupuestos se ha procedido a la entrega parcial de uno de los proyectos, la reposición del edificio Francisco Javier Centurión, con la finalización de los trabajos de edificación, y se estima que antes del cierre del presente ejercicio, se proceda a la entrega de los proyectos Verdellada 4ª Fase, Princesa Yballa - La Florida 1ª fase y El Cardonal 1ª fase.

En relación a estas actuaciones, los ARRU's, hay que distinguir entre los que se estima finalizar al cierre del presente ejercicio 2017, y cuyas cifras se reflejarán en la volumen de negocios del año, y los proyectos que se prevé continuar en el ejercicio 2018, para los que se establece un planing de obra estimando su desarrollo para los ejercicios siguientes.

Entre los ingresos estimados 2017 y previstos 2018, el importe correspondiente al porcentaje de gestión derivado de la ejecución de los distintos proyectos y actuaciones encomendados, que se obtienen como contrapartida a la realización de los mismos, quedan reflejados en la cuenta de pérdidas y ganancias en función al avance y justificación de las actuaciones.

En cuanto a la Actuación Singular de las Chumberas, se estima que durante el ejercicio 2017 se avance en el proceso previo al inicio de las obras, y que éstas comiencen su actividad durante el primer semestre del ejercicio 2018.

En relación a la actividad inmobiliaria, si bien se empieza a hablar de una mejora y recuperación del sector, aún se refleja lentamente dicha situación en la cuenta de resultados de la Sociedad. A la fecha de elaboración de estos presupuestos se ha producido la venta de una vivienda en la promoción de 104 viviendas en Geneto 5.

Como consecuencia de la lenta recuperación del sector, y siguiendo el principio de prudencia, en los presentes presupuestos, para el ejercicio 2018, 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 esta actividad.

Otra partida relevante en la prestación de servicios se debe a los ingresos por arrendamiento de inmuebles que recibe la Sociedad. Actualmente se encuentra en arrendamiento el inmueble sito en C/Herradores nº 11 a dependencias municipales, y para la segunda mitad del ejercicio 2018 se prevé que el inmueble, propiedad de la Sociedad sito en la Calle Tabares de Cala nº 35, sea arrendado igualmente al Ayuntamiento para dependencias administrativas, con lo que se conseguiría, 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.

La ampliación del objeto social de la Sociedad y en general la búsqueda de nuevas fuentes de ingresos alternativos, unido a la prestación de servicios por encomiendas municipales, el arrendamiento de inmuebles y la creciente evolución de la actividad de parking, se refleja positivamente en los estados contables de la Sociedad, estimándose un incremento en sus partidas de ingresos que se traducen en dar cumplimiento a la situación de equilibrio presupuestario

y con ello obtención de resultado positivo al cierre estimado del ejercicio 2017 así como previsto para el próximo ejercicio 2018.

## ■ GASTOS.

En relación a los presupuestos aprobados para el presente ejercicio 2017, de forma general, se estima una disminución de las partidas de gastos como consecuencia de las variaciones producidas en las previsiones realizadas.

Las principales variaciones se producen en el coste de personal previsto, que incluía el coste asociado a proyectos que finalmente no se han llevado a cabo.

Por otro lado, de igual forma en sentido decreciente, los gastos de servicios exteriores reflejan los efectos positivos de la continua política de contención y reducción de costes que viene aplicando la Sociedad, con el objetivo de mantener el cumplimiento de estabilidad presupuestaria.

La reducción generalizada de gastos que se estima para el ejercicio 2017, respecto a los presupuestos aprobados para dicho año, se ha conseguido con el esfuerzo de la Sociedad, en continua tendencia a la minoración de costes, si bien no se han visto materializadas las medidas aprobadas en los presupuestos anteriores: aplicación de facturación por tarifas, lo cual genera la redistribución de costes generales entre los distintos proyectos y encomiendas que se encuentren en fase de ejecución, así como la no materialización del arrendamiento del inmueble sito en calle Tabares de Cala a dependencias municipales, con la consiguiente situación de mantenimiento de costes financieros por parte de la Sociedad.

En relación a los gastos previstos para el ejercicio 2018, se prevé, como principales partidas a mencionar:

- Inversión en los nuevos proyectos ARRU's en fase de formalización e inicio, así como en las fases de ampliación de los estimados finalizar en 2017. En relación a la Actuación Singular de Las Chumberas, dando continuidad al desarrollo de la misma y según los planing de obra de los técnicos de la Sociedad se prevé un

mayor grado de ejecución a partir del segundo semestre del ejercicio 2018.

El importe de inversión de dichos proyectos se reflejará en el balance en la cuenta de existencias hasta la finalización de los mismos, momento en que se hará la entrega y traslado a cuentas de negocio.

- Mantenimiento de los costes de personal respecto a los estimados al cierre de 2017. A la fecha de elaboración de estos presupuestos no se prevé la contratación de nuevo personal, por lo que no se considera incremento en dicha partida. De incrementarse la plantilla, se prevé que las altas estén vinculadas a proyectos o encomiendas a iniciar, con lo que el coste de personal se compensaría por la facturación de los mismos, sin perjuicio del efecto de las posibles incorporaciones con motivo de la tasa de reposición que legalmente proceda.
- Nos se prevé incremento de los gastos de los servicios exteriores, siguiendo así con la aplicación de una política activa de reducción de costes.
- Disminución progresiva de los costes financieros como consecuencia del proceso de amortización y compensación derivada de los ingresos previstos por arrendamientos de inmuebles propiedad de la Sociedad.

#### ■ DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD DE LA EMPRESA.

En los últimos ejercicios, 2013, 2015 y 2016, la empresa ha procedido a realizar varias modificaciones de estatutos sociales así como refundido de los mismos, lo cual ha permitido ampliar el ámbito de actuación de la Sociedad para una mayor adecuación de su estructura a la situación actual de mercado y permitir el acceso al desarrollo de nuevas actividades generadoras de ingresos.

Durante el ejercicio 2017, dando continuidad al objeto social de la Sociedad, el desarrollo de la actividad empresarial se centra principalmente en la explotación de la actividad de gestión de aparcamientos públicos de ámbito municipal, así como la ejecución de los distintos proyectos encomendados desde

el Excmo. Ayuntamiento de La Laguna y que comprenden el Área de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU's) de diferentes barrios del municipio.

Así, en el presente ejercicio 2017 se ha incrementado la actividad de parking con la puesta en marcha de un nuevo centro de trabajo, el "Parking Las Quinteras", que unido al resto de parking que se encuentran en explotación, conforman una de las principales actividades generadoras de ingresos para la Sociedad.

Dando 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 durante el ejercicio 2017, se ha continuado en el desarrollo de los proyectos ARRU's que venían en ejecución y se estima sean finalizados en tiempo y forma al término del 2017.

A la fecha de elaboración de estos presupuestos, la Sociedad ha procedido a la recepción del final de obra y entrega al Ayuntamiento y los vecinos de la edificación relativa al ARRU Francisco Javier Centurión.

Dicho proyecto, actuación cofinanciada por diferentes administraciones: Ministerio de Fomento, Cabildo Insular, Comunidad Autónoma y aportación Municipal, comprendía la demolición del antiguo edificio de 56 viviendas declarado en situación de ruina situado en el Barrio de San Honorato de la zona centro de la ciudad, así como la posterior edificación de una nueva construcción que concluye con la reasignación de las nuevas viviendas y el procedimiento de realojo de los vecinos afectados. Continúa en proceso de ejecución la fase de urbanización para completar las actuaciones recogidas en el proyecto de regeneración y renovación urbana, y se estima su finalización antes del cierre del ejercicio 2017.

Por otro lado, la empresa continúa apostando por impulsar y reactivar la actividad inmobiliaria que, a pesar de situarse en niveles de mejora generalizada del sector, aún se refleja en la cuenta de resultados de la Sociedad la lentitud asociada a la recuperación del mismo.

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

- Continuidad en la Actuación Singular en la Urbanización de Las Chumberas.
- Fase de Urbanización del Área de Regeneración y Renovación Urbana Francisco Javier Centurión, ya que la fase de demolición, ejecución y entrega de la nueva edificación se realizó en el mes de agosto del presente ejercicio.
- Continuidad en el Área de Regeneración y Renovación Urbana en del Conjunto Urbano de La Verdellada. 4ª Fase, se estima su finalización antes de finalizar el presente ejercicio.
- Continuidad en el Área de Regeneración y Renovación Urbana en la Urbanización Princesa Yballa - La Florida. 1ª Fase, se estima su finalización antes de finalizar el presente ejercicio.
- Continuidad en el Área de Regeneración y Renovación Urbana en la Urbanización El Cardonal. 1ª Fase, se estima su finalización antes de finalizar el presente ejercicio.
- ARRU San Luis Gonzaga 2ª Fase, encomienda del Ayuntamiento a MUVISA celebrada en Junta de Gobierno Local de fecha 4 de octubre de 2016. Actuación financiada con Fondos Propios municipales en un 95%. El 5% restante lo financian los particulares.
- ARRU Padre Anchieta 2ª Fase, encomienda del Ayuntamiento a MUVISA celebrada en Junta de Gobierno Local de fecha 29 de diciembre de 2016. Actuación financiada con Fondos Propios municipales en un 95%. El 5% restante lo financian los particulares.
- ARRU Cardonal 2ª Fase, encomienda del Ayuntamiento a MUVISA celebrada en Junta de Gobierno Local de fecha 29 de diciembre de 2016 y posterior modificación de la misma de fecha 31 de julio de 2017. Actuación financiada con Fondos Propios municipales en un 95%. El 5% restante lo financian los particulares.

Además de estas actuaciones que se están llevando a cabo, MUVISA ha presentado ante el Instituto Canario de la Vivienda las Memorias de las Áreas de Regeneración y Renovación Urbana - Plan de Vivienda 2013-2016 relativas a las actuaciones que se detallan a continuación, para que se recojan en la próxima Comisión Bilateral:

- Fase de ampliación del Área de Regeneración y Renovación Urbana en del Conjunto Urbano de La Verdellada, 4ª fase.
- Fase de ampliación del Área de Regeneración y Renovación Urbana en la Urbanización Princesa Yballa - La Florida. 1ª Fase.
- Fase de ampliación del Área de Regeneración y Renovación Urbana en la Urbanización El Cardonal. 1ª Fase.

#### ■ OTRAS ENCOMIENDAS Y CONVENIOS.

Para el ejercicio 2018 la Sociedad, dando continuidad a su colaboración con las distintas Administraciones Públicas, Ayuntamiento, Cabildo Insular, Comunidad Autónoma de Canarias y Ministerio de Fomento, seguirá vinculada a la ejecución de los convenios y encomiendas que se encuentren en vigor, en las distintas fases de desarrollo.

Dichos convenios y encomiendas pueden distinguirse entre, actuaciones cofinanciadas por las diferentes Administraciones partícipes, o en su caso, tratarse de proyectos a ejecutar con fondos propios del Ayuntamiento.

Hasta el presente ejercicio 2017, la Sociedad lleva a cabo los proyectos que le han sido encomendados, cobrando un porcentaje de gestión como contraprestación a la realización de los servicios prestados. Dicho importe se viene reflejando en la cuenta de resultados en función del avance y la justificación de los mismos.

En fecha 4 de julio de 2017 se aprueba en Junta de Gobierno Local, por el Ayuntamiento de La Laguna para el ejercicio 2017, el Régimen de Tarifas para las encomiendas de gestión del Ayuntamiento a esta Sociedad.

La aplicación de las Tarifas en la facturación de los distintos proyectos permitirá a la Sociedad el reparto proporcional de los costes generales de la estructura de la misma, de tal forma que cada proyecto llevará asociado no solo los gastos directos vinculados al mismo, sino además, la parte de gastos generales que le correspondan, según las condiciones y particularidades de cada caso. Con ello se conseguirá el equilibrio de la estructura empresarial, que pasará a tener una óptima correlación de ingresos y gastos, en función a la actividad que se desarrolle en cada momento.

Durante el ejercicio 2018, se prevé continuar la actuación de los distintos convenios y encomiendas municipales que se encuentran en vigor, y que fueron formalizados en ejercicios anteriores, a los que no es de aplicación la facturación por tarifas, y son:

- Encomiendas de gestión para la explotación de la actividad de parking públicos en el municipio. Actualmente ya son cuatro los centros de trabajo en activo, tras la última incorporación del Parking “Las Quinteras”, que inició su actividad en el mes mayo del presente año 2017.
- Convenio con el Metropolitano de Tenerife para la implantación de la Línea de Tranvía; continúan los trámites administrativos necesarios para dar continuidad a los trabajos pendientes y con ello concluir el proyecto encomendado.
- 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 del Ayuntamiento relativa al Servicio de Alojamiento Alternativo Municipal y Dispositivo de Atención Integral a la Mujer.
- Encomienda “De La Laguna” del Ayuntamiento a MUVISA para la promoción de los productos y servicios del municipio.
- Programa insular de rehabilitación de viviendas del Cabildo.

A la fecha de elaboración de estos presupuestos no hay constancia de la firma de nuevas encomiendas municipales, Si bien en el momento de producirse se procederá a la aplicación de tarifas en su facturación.

### ■ 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.

A continuación se detalla el Programa de Actuación, Inversión y Financiación previsto para el ejercicio 2018.



# Previsión de Ingresos y Gastos

## ■ MARCO PRESUPUESTARIO.

Durante los últimos años, la Sociedad se ha desarrollado de un entorno altamente cambiante y complejo, que unido a la situación de crisis generalizada del sector inmobiliario y la promoción inmobiliaria, ha provocado un efecto negativo a la actividad empresarial.

La adecuación de la Sociedad a los cambios del entorno, en busca de distintas actividades a desarrollar que permitieran el acceso a nuevas fuentes de ingreso, ha permitido la evolución y crecimiento de la actividad empresarial, que en la actualidad se basa principalmente en la ejecución de proyectos y demás actuaciones encomendadas en las que participan distintas administraciones públicas, así como la explotación de la actividad de gestión de parking públicos.

En fecha 11 de noviembre de 2014 la Sociedad presenta al Consejo de Administración el Plan Estratégico elaborado para los ejercicios 2015-2018, que es aprobado en dicho acto y recoge los principales objetivos fijados orientados al alcance de una situación de equilibrio económico de la empresa, a corto, medio y largo plazo. Como resultado de los objetivos y medidas propuestas se preveía una tendencia positiva en el resultado económico de los ejercicios analizados que, si bien en el primer ejercicio del Plan Estratégico, la actividad continuaba con la tendencia negativa de los últimos años, en el ejercicio 2016, la Sociedad obtiene resultado económico positivo tras varios años de déficit. En la elaboración de estos presupuestos, se estima que al cierre del ejercicio 2017 así como la previsión realizada para el ejercicio 2018, la Sociedad concluya con resultado de superávit, con cual viene a reflejar la consecución de los objetivos marcados en el Plan Estratégico.

Las principales actividades generadoras de ingresos de la Sociedad son:

- Servicio Público Municipal de Vivienda (SPMV).
- Actuaciones en materia de rehabilitación de vivienda.
- Explotación del Área de Parking Públicos.
- Ejecución de encomiendas de servicios.
- Ingresos por arrendamiento de inmuebles y venta de vivienda.

Dichas actividades, unidas a la gestión continua de reducción de costes, reflejan en la cuenta de resultados de la Sociedad, una situación de equilibrio y evolución en positivo.

A continuación, se detallan los principales aspectos contenidos en la elaboración de estos presupuestos, estimación de cierre 2017 y previsiones para 2018.

- **EJERCICIO 2017.**

En la estimación de cierre del ejercicio 2017, hay que destacar la continuidad de la tendencia del resultado positivo respecto de los presupuestos aprobados para el mismo ejercicio así como el resultado obtenido al cierre del año 2016. La Sociedad consigue así el equilibrio entre ingresos y gastos mermado en años anteriores por la situación de crisis.

Detalle de las principales partidas del ejercicio estimado 2017, en relación a las mismas del año anterior:

1. Aumento significativo de la cifra de negocios al cierre, como consecuencia principalmente de la finalización y entrega de los distintos ARRU's que se encuentran en ejecución:
  - ARRU Francisco Javier Centurión.
  - ARRU La Verdellada, 4ª Fase.
  - ARRU Princesa Yballa-La Florida, 1ª Fase.
  - ARRU El Cardonal, 1ª Fase

Los ingresos por prestación de servicios también reflejan un incremento respecto al ejercicio anterior debido a la mayor actividad de la explotación de parking así como la ejecución de nuevas encomiendas no recogidas que inician su curso en 2017.

2. Incremento de los ingresos de explotación, respecto al año 2016, por la aplicación de subvenciones recibidas. En 2017 se procede a imputar a la cuenta de resultados, las subvenciones pendientes de aplicar y obtenidas por la edificación de vivienda protegida y que, desde el Instituto Canario de la Vivienda se está procediendo a su abono.

3. Incremento de los costes de personal sobre los del año anterior, asociados a las nuevas actuaciones en ejecución. La plantilla de la Sociedad se ha incrementado, principalmente por la puesta en funcionamiento de un nuevo centro de trabajo de la actividad de parking “Las Quinteras”, así como el desarrollo de nuevas encomiendas: “De La Laguna”, ARRU´s 2ª Fase Cardonal, San Luis Gonzaga y Padre Anchieta. Los mismos están vinculados a la facturación de ingresos de dichos proyectos.
4. Igualmente, incremento de los gastos generales asociados a una mayor actividad de la Sociedad tal y como se detalla en el apartado anterior.
5. Reducción de los costes financieros respecto al año anterior principalmente por el efecto de las amortizaciones anuales de los préstamos constituidos, además de las bajas por venta de vivienda.

Con todo ello se estima, que al cierre del ejercicio 2017, la Sociedad refleje resultado positivo en su cuenta de pérdidas y ganancias.

El esfuerzo de la Sociedad por mantenerse con éxito en el mercado en el que opera, reduciendo costes y maximizando la obtención de ingresos con las nuevas actividades que desarrolla queda patente en los resultados estimados para el presente ejercicio 2017.

- **EJERCICIO 2018.**

Para el ejercicio 2018, la apuesta de la Sociedad de seguir manteniendo la misma política de contención de gastos y generación de ingresos hace prever que la cuenta de pérdidas y ganancias finalice, al cierre del ejercicio, igualmente con resultado positivo.

Las previsiones realizadas para el ejercicio 2018 se detallan a continuación, en relación a las mismas partidas estimadas al cierre del ejercicio 2017:

1. Descenso de la cifra de negocios respecto a la estimación de cierre del ejercicio anterior. Se debe a que la inversión prevista a realizar de los nuevos ARRU´s en curso en 2018 quedará como incremento de existencias del mismo ejercicio hasta que se

complete la ejecución de la actuación y se produzca la entrega, momento en el que pasarán a reflejarse en la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad.

2. Mantenimiento y evolución al alza de los ingresos recibidos por la prestación de servicios. Se prevé que la Sociedad materialice en el segundo semestre del año el arrendamiento del inmueble sito en la calle Tabares de Cala, 35 a dependencias municipales.
3. En 2018 pasa a incrementarse la inversión prevista para el ejercicio, ya que se prevé una mayor ejecución de los proyectos que estarán en curso, principalmente la Actuación Singular de las Chumberas y los ARRU´s 2ª Fase Cardonal, San Luis Gonzaga y Padre Anchieta.
4. Los ingresos de explotación se prevé que disminuyan respecto a la cifra del año anterior ya que, siguiendo el criterio de prudencia, no se prevé la aplicación de subvenciones para el ejercicio 2018. Sin embargo, se prevé un incremento en el importe correspondiente a la prestación del Servicio Público Municipal de Vivienda, debido a la aplicación de las Tarifas aprobada por el Ayuntamiento en Junta de Gobierno Local de fecha 4 de julio de 2017.
5. Las previsiones del coste de personal para el ejercicio 2018 recogen un mantenimiento de los mismos ya que a la fecha de elaboración de estos presupuestos no se consideran nuevas contrataciones asociadas a nuevos proyectos a iniciar, sin perjuicio del efecto de las posibles incorporaciones con motivo de la tasa de reposición que legalmente proceda.
6. Los costes financieros, al igual que en las estimaciones del año 2017, se prevé vayan disminuyendo principalmente por el efecto de la amortización de los préstamos en vigor.

Destacar que en cada uno de los ejercicios, 2017 y 2018, se recoge el porcentaje de gestión correspondiente a la ejecución de los proyectos que se

encuentran en curso, según aplicación de criterio contable reflejado en las Cuentas Anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2016.

Dicho porcentaje se va imputando a resultados en función al avance de los proyectos, una vez son justificados a las administraciones partícipes.

El porcentaje de gestión de las distintas actuaciones conforma un importe considerable en la cifra de negocios de la Sociedad, en los ingresos por prestación de servicios, ya que refleja el resultado que la entidad obtiene como contraprestación a la realización de los servicios encomendados.

Con los cambios producidos como resultado de la crisis económica del sector inmobiliario, y las nuevas actuaciones de la Sociedad, cuya actividad se debe en su mayor parte a la ejecución de distintos proyectos y actuaciones que le son encomendados desde su entidad matriz, el Excmo. Ayuntamiento de La Laguna, MUVISA se seguirá manteniendo en la clasificación de la Sectorización realizado por la Intervención General de la Administración del Estado (IGAE) y por lo tanto continuará dentro del perímetro de consolidación del Ayuntamiento, tanto para la estimación de cierre del ejercicio 2017 como para la previsión del próximo ejercicio 2018.

En base a las estimaciones realizadas se recoge en el presente Plan de Actuación Inversión y Financiación:

- Resultado positivo de cierre estimado para el ejercicio 2017: 9.096,68 €.
- Resultado positivo de cierre previsto para el ejercicio 2018: 25.548,97 €.

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 2018, que incluye las estimaciones de cierre del presente ejercicio 2017 y previsiones del próximo ejercicio 2018:

- Previsión de Ingresos y Gastos: Estimado 2017 - Previsto 2018.
- 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.

Importes expresados en EUROS

- **Estimado 2017**

GASTOS	EUROS	%	INGRESOS	EUROS	%
1, (61) COSTE DE LAS VENTAS	10.722.283,74	78,11%	1, (70) VENTAS y PREST.SERVICIOS	12.955.136,68	94,31%
2, (62) SERVICIOS EXTERIORES	446.900,18	3,26%	3, (73) TRAB.REALIZ.PARA LA EMP <sup>a</sup>	0,00	0,00%
3, (63) TRIBUTOS	91.325,11	0,67%	4, (74) SUBVENCIONES EXPLOTAC.	258.608,72	1,88%
4, (64) GASTOS DE PERSONAL	2.263.437,91	16,49%	5, (75) OTROS INGRESOS GESTIÓN	437.140,78	3,18%
5, (65) OTROS GASTOS DE GESTION	0,00	0,00%	6, (76) INGRESOS FINANCIEROS	129,01	0,00%
6, (66) GASTOS FINANCIEROS	95.116,87	0,69%	7, (77) B° PROCED. VENTAS ACTIVOS NO CORR.	68.119,82	0,50%
7, (67) GASTOS EXTRAORDINARIOS	2.150,94	0,02%	9, (79) EXCESO Y APLIC. PROVISIÓN	17.179,17	0,13%
8, (68) DOTACIÓN AMORTIZACIONES	105.001,80	0,76%			
9, (69) DOTACIÓN PROVISIONES	1.000,94	0,01%			
<b>TOTALES</b>	<b>13.727.217,50</b>	<b>100%</b>	<b>TOTALES</b>	<b>13.736.314,18</b>	<b>100%</b>

BENEFICIO	9.096,68
-----------	----------

- **Previsto 2018**

GASTOS	EUROS	%	INGRESOS	EUROS	%
1, (61) COSTE DE LAS VENTAS	321.952,46	9,20%	1, (70) VENTAS Y PREST.SERVICIOS	2.944.100,27	83,54%
2, (62) SERVICIOS EXTERIORES	437.607,88	12,51%	3, (73) TRAB. REALIZ. PARA LA EMP <sup>a</sup>	0,00	0,00%
3, (63) TRIBUTOS	95.000,00	2,72%	4, (74) SUBVENCIONES EXPLOTAC.	0,00	0,00%
4, (64) GASTOS DE PERSONAL	2.450.433,51	70,04%	5, (75) OTROS INGRESOS GESTIÓN	551.465,85	15,65%
5, (65) OTROS GASTOS DE GESTIÓN	0,00	0,00%	6, (76) INGRESOS FINANCIEROS	0,00	0,00%
6, (66) GASTOS FINANCIEROS	82.831,61	2,37%	7, (77) B° PROCED.VETNAS ACTIVOS NO CORR.	0,00	0,00%
7, (67) GASTOS EXTRAORDINARIOS	0,00	0,00%	9, (79) EXCESO Y APLIC. PROVISIÓN	28.777,11	0,82%
8, (68) DOTACIÓN AMORTIZACIONES	109.000,00	3,12%			
9, (69) DOTACIÓN PROVISIONES	1.968,80	0,06%			
<b>TOTALES:</b>	<b>3.498.794,26</b>	<b>100%</b>	<b>TOTALES:</b>	<b>3.524.343,23</b>	<b>100%</b>

BENEFICIO	25.548,97
-----------	-----------

## Detalle de Ingresos y Gastos.

Importes expresados en EUROS

Programa de Actuación,  
Inversión y Financiación

20  
18

CUENTA	TÍTULO	ESTIMADO 2017		PREVISTO 2018	
		DEBE	HABER	DEBE	HABER
601-607100	CERTIFICACIONES/GASTO OBRA EJERCICIO (601-607)	83.476,41		70.000,00	
6070000049	INVERSIÓN ADECUACIÓN PARKING LAS QUINTERAS	119.113,81			
6070000500	INVERSIÓN PENDIENTE DE CERTIFICAR ARRU LA VERDELLADA 4º FASE	543.762,07			
6070000501	INVERSIÓN PENDIENTE DE CERTIFICAR ARRU PRINCESA YBALLA - LA FLORIDA I FASE	414.612,31			
6070000502	INVERSIÓN PENDIENTE DE CERTIFICAR ARRU EL CARDONAL I FASE	520.150,72			
6070000503	INVERSIÓN PENDIENTE DE CERTIFICAR ARRU EL CENTURIÓN	2.091.435,81			
6070000504	INVERSIÓN PENDIENTE DE CERTIFICAR ACT. SING LAS CHUMBERAS	496.623,07		2.361.903,79	
6070000505	INVERSIÓN PENDIENTE DE CERTIFICAR ARRU CARDONAL 2ºFASE	401.619,89		432.208,69	
607000050X	INVERSIÓN ENCOMIENDA PADRE ANCHIETA 2º FASE	80.004,25		1.202.987,73	
607000050X	INVERSIÓN ENCOMIENDA SAN LUIS GONZAGA 2ºFASE	11.445,00		469.221,20	
607000050X	INVERSIÓN AMPLIACIÓN ARRU VERDELLADA 4º FASE	37.713,75		984.305,84	
607000050X	INVERSIÓN AMPLIACIÓN ARRU PRINCESA YBALLA 1º FASE	26.239,11		625.781,16	
607000050X	INVERSIÓN AMPLIACIÓN ARRU CARDONAL 1º FASE	32.398,94		702.254,74	
6210000000	ARRENDAMIENTOS Y CÁNONES	39.072,00		39.462,72	
6220000000	REPARACIÓN Y CONSERVACIÓN	21.739,15		21.956,54	
6221000000	MANTENIMIENTO INSTALACIONES (INCLUYE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS)	97.081,54		100.000,00	
6230000000	SERVICIOS DE PROF. INDEP. / ASESORAMIENTO	112.975,25		110.000,00	
6240000000	TRANSPORTES	1.178,73		1.190,52	
6250000000	PRIMAS DE SEGUROS	52.540,92		35.000,00	
6260000000	SERVICIOS BANCARIOS Y SIMILARES	3.994,64		4.034,59	
6270000000	PUBLICIDAD Y PROPAGANDA Y RELAC. PÚBL.	3.574,09		3.609,83	
6280000000	SUMINISTROS	7.723,07		7.800,30	
6290000000	GASTOS DE VIAJES	822,98		831,21	
6291000000	MATERIAL DE OFICINA	8.558,74		8.644,33	
6292000000	TELEFONO	15.492,58		15.647,51	
6293000000	CARBURANTES	534,80		540,15	
6294000000	CORREOS	749,45		756,94	
6296000000	MULTAS Y SANCIONES	1.319,18		1.332,37	
6299000000	GASTOS VARIOS	8.453,08		15.000,00	
6299000004	EQ.PROTECCION Y SEG.LABORAL ACTIV.PARK.	4.115,43		4.156,58	
6299000005	GASTOS VARIOS ACTIVIDAD PARKING	24.136,32		24.377,68	
6299000009	GASTOS VARIOS ENCOMIENDA SS ALOJATIVOS	8.801,59		8.889,61	
6299000010	GASTOS ALIMENTACION ENCOMIENDA SS ALOJATIVOS	28.129,77		28.411,07	
6299000011	GASTOS MENAJE ENCOMIENDA SS ALOATIVOS	865,54		874,20	
6299000012	GASTOS MÉDICOS ENCOMIENDA SS ALOATIVOS	1.105,78		1.116,84	
6299000013	GASTOS TRANSPORTE ENCOMIENDA SS ALOATIVOS	2.684,35		2.711,19	
6299000001	CUOTAS AVS	1.251,20		1.263,71	
6310000000	IMPUESTOS ESTATALES	63,00			
6311000000	IMPUESTOS MUNICIPALES (IBI, RODAJES,IAE)	93.667,72		95.000,00	
6391000000	AJUSTE POSITIVO EN IGIC DE CIRCULANTE	-2.405,61			
6400000000	SUELDOS Y SALARIOS	1.749.913,07		1.887.712,20	
640000000X	AYUDAS ASISTENCIALES DE CONVENIO	40.000,00		40.400,00	
6420000000	SEG.SOC.CARGO EMPRESA	462.793,38		510.321,31	
6490000000	OTROS GASTOS SOCIALES	4.195,29		6.000,00	
6491000000	CURSOS DE FORMACIÓN	6.536,18		6.000,00	
6623000001	INTERESES C/P ENT.CREDITO PTMO SEDE	18.968,43		18.000,00	
6623000003	INTERESES C/P ENT.CREDITO PTMO GENERAL CX 34714	6.338,32		6.000,00	
6690000000	GASTOS FINANCIEROS / RONDEOS	971,11		1.000,00	
6690000000	GASTOS FINANCIEROS PROCEDIMIENTO SECUNDINA INTERESES	16.393,84		7.831,61	
6690000001	GASTOS FINANCIEROS PRESTAMOS PROMOTORES EN AMORTIZACIÓN	52.445,17		50.000,00	
6780000000	GASTOS EXCEPCIONALES	2.150,94			
6800000000	AMORTIZACION INMOVILIZADO INTANGIBLE	9.392,41		10.000,00	
6810000000	AMORTIZACION INMOVILIZADO MATERIAL	61.573,05		65.000,00	
6820000000	AMORTIZACION INVERS.INMOBILIARIAS	34.036,34		34.000,00	
6950000000	DOT. PROVISION OBRA TERMINADA	1.000,94		1.968,80	

## Detalle de Ingresos y Gastos (continuación)

CUENTA	TÍTULO	2017		2018	
		DEBE	HABER	DEBE	HABER
700000000	VENTA DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS		100.094,39		196.880,00
700000001	VENTA V.55/56 CENTURIÓN		90.015,60		
700000001	ENTREGA DE PROYECTOS ARRUS-AS CHUMBERAS		10.404.151,91		
7051000000	% GESTIÓN POR EJECUCIÓN DE ENCOMIENDAS MUNICIPALES		60.429,29		64.482,90
7051000001	% GESTIÓN POR EJECUCIÓN DE ENCOMIENDAS ARRUS Y CHUMBERAS		357.236,19		428.622,45
7052000001	INGR.ARRENDAMIENTO INMUEBLES		151.913,08		361.400,00
7055000000	EXPLOTACION PARKING EL CRISTO		220.293,17		220.000,00
7055000001	EXPLOTACION PARKING TACO		36.759,66		38.000,00
7055000002	EXPLOTACIÓN PARKING EL REMOJO		135.721,89		140.000,00
7055000003	EXPLOTACIÓN PARKING QUINTERAS		223.328,42		420.000,00
7056000001	ENCOM.GERENCIA URB.ASESOR.TECNICO CASCO H°		51.935,04		53.370,50
7056000002	ENCOM.GERENCIA URB.ASESOR.TECNICO PGOU		260.800,95		274.374,00
7056000004	ENCOMIENDA SS ALOJATIVOS HOMBRES Y MUJERES SIN RECURSOS		685.075,20		632.331,55
7056000005	ENCOMIENDA "DE LA LAGUNA"		119.069,04		114.638,87
7056000006	ENCOMIENDA BARRERAS PARK.QUINTERAS		60.000,00		
7058000000	ENCOMIENDA GULL EJECUCION LA CUESTA 25		-1.687,15		
7100000000	VARIACIÓN DE EXISTENCIAS PROM. EN CURSO INCREM.EXIST.		5.165,32		
7100000001	VAR. EXIST. ARRU LA VERDELLADA IV FASE		556.747,19		
7100000002	VAR. EXIST. ARRU PRINCESA YBALLA-LA FLORIDA I FASE		429.490,10		
7100000003	VAR. EXIST. ARRU EL CARDONAL I FASE		527.492,45		
7100000004	VAR. EXIST. ARRU EL CENTURIÓN		2.117.336,97		
7100000005	VAR. EXIST. ACTUACIÓN SING LAS CHUMBERAS		496.623,07		2.361.903,79
7100000006	VAR. EXIST. ARRU S.LUIS GONZAGA 2ªFASE (F.P)		23.564,18		469.221,20
7100000007	VAR. EXIST. ARRU PADRE ANCHIETA 2ªFASE (F.P)		104.649,07		1.202.987,73
7100000008	VAR. EXIST. ARRU CARDONAL 2ªFASE (F.P)		414.690,74		432.208,69
7100000009	VAR.EXIST.AMPLIACIÓN ARRU VERDELLADA 4ª FASE		37.713,75		984.305,84
7100000010	VAR.EXIST.AMPLIACIÓN ARRU PRINCESA YBALLA 1ª FASE		26.239,11		625.781,16
7100000011	VAR.EXIST.AMPLIACIÓN ARRU CARDONAL 1ª FASE		32.398,94		702.254,74
7120000000	VARIACIÓN DE EXISTENCIAS AÑOS ANTERIORES BAJA EXIST.	119.023,09		251.952,46	
71200000xx	VARIACIÓN DE EXISTENCIAS AÑOS ANTERIORES BAJA EXIST.ARRUS	10.404.151,91			
712000000x	VARIACIÓN EXIST.VIVIENDA 55 /56 ARRU CENTURIÓN	112.624,49			
7400000000	SUBV.CCAA PROMOTOR + EFICIENCIA ENERGÉTICA		184.350,00		
7400000004	SUBV.SERVICIO CANARIO DE EMPLEO		74.258,72		
7590000000	INGRESOS POR SERVICIOS DIVERSOS		15.810,58		10.000,00
7590000001	SPMV EJERICICIO		421.330,20		541.465,85
7690000000	INGRESOS FINANCIEROS		129,01		
7780000000	INGRESOS EXCEPCIONALES		68.119,82		
7930000000	REVERSIÓN PROVISIÓN OPERACIONES COMERCIALES BAJO COSTE		13.763,38		27.776,17
7940000001	PROV.OBRA APLICADA		3.415,79		1.000,94
	TOTALES	18.499.328,39	18.508.425,07	10.277.457,40	10.303.006,37
			9.096,68		25.548,97

## Cuenta de Pérdidas y Ganancias Previsional.

Importes expresados en EUROS

	REAL	ESTIMADO	PREVISTO
	2016	2017	2018
<b>CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>8.152,88</b>	<b>9.096,69</b>	<b>25.548,97</b>
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>8.152,88</b>	<b>9.096,69</b>	<b>25.548,97</b>
1. Importe neto de la cifra de negocios	1.934.997,17	12.955.136,68	2.944.100,27
a) Ventas	341.518,47	190.109,99	196.880,00
b) Entrega proyectos ARRUS	0,00	10.404.151,91	0,00
c) Prestación de servicios	1.593.478,70	2.360.874,78	2.747.220,27
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso	5.947.918,84	-5.863.688,60	6.526.710,68
4. Aprovisionamientos	-6.198.990,60	-4.858.595,14	-6.848.663,14
b) Inversión en Terrenos	-31.516,69	0,00	0,00
c) Inversión en Obra	-16.592,36	-202.590,22	-70.000,00
d) Inversión Proyectos en curso	-6.150.881,55	-4.656.004,92	-6.778.663,14
5. Otros ingresos de explotación	569.370,11	695.749,50	551.465,85
c) Subv. explot. incorporadas al resultado del ejercicio	82.269,66	258.608,72	0,00
d) Ingresos por Servicios Diversos	65.770,25	15.810,58	10.000,00
e) Servicio Público Municipal de Vivienda	421.330,20	421.330,20	541.465,85
6. Gastos de personal	-1.724.085,91	-2.263.437,91	-2.450.433,51
a) Sueldos, salarios y asimilados	-1.394.643,04	-1.789.913,07	-1.928.112,20
b) Cargas sociales	-329.442,87	-473.524,85	-522.321,31
7. Otros gastos de explotación	-496.903,93	-522.047,06	-505.799,57
a) Servicios exteriores	-400.411,61	-446.900,18	-437.607,88
c) Tributos	-94.053,64	-91.325,11	-95.000,00
d) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones de op. comerciales	-2.438,68	16.178,23	26.808,31
8. Amortización del inmovilizado	-117.009,36	-105.001,80	-109.000,00
11. Deterioro de resultado por enajenación de inmovilizado.	265.310,97	0,00	0,00
b) Resultados por enajenaciones y otras	265.310,97	0,00	0,00
13. Otros Resultados	-65.355,67	65.968,88	0,00
<b>A.1) RTADO.EXPL.(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)</b>	<b>115.251,62</b>	<b>104.084,55</b>	<b>108.380,58</b>
14. Ingresos financieros	99,59	129,01	0,00
b) De valores negociables y de otros instrumentos financieros.	99,59	129,01	0,00
b2) De terceros	99,59	129,01	0,00
15. Gastos financieros	-107.198,33	-95.116,87	-82.831,61
b) Por deudas con terceros	-107.198,33	-95.116,87	-82.831,61
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)</b>	<b>-107.098,74</b>	<b>-94.987,86</b>	<b>-82.831,61</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)</b>	<b>8.152,88</b>	<b>9.096,69</b>	<b>25.548,97</b>
<i>Impuesto sobre beneficios</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<b>A.4) RESULT. OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+20)</b>	<b>8.152,88</b>	<b>9.096,69</b>	<b>25.548,97</b>
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)</b>	<b>8.152,88</b>	<b>9.096,69</b>	<b>25.548,97</b>

## Balance de Situación Previsional.

Importes expresados en EUROS

	REAL	ESTIMADO	PREVISTO
	2016	2017	2018
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>	<b>36.450.297,79</b>	<b>31.537.270,59</b>	<b>34.925.458,13</b>
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>2.910.867,01</b>	<b>2.794.871,46</b>	<b>2.703.871,45</b>
I. Inmovilizado intangible	15.095,93	8.703,52	6.703,52
5. Aplicaciones informáticas	15.095,93	8.703,52	6.703,52
II. Inmovilizado material	1.236.746,29	1.185.173,24	1.130.173,24
1. Terrenos y construcciones	1.170.518,29	1.112.242,49	1.050.723,25
2. Inst. técnicas, y otro inmovilizado material	66.228,00	72.930,75	79.449,99
III. Inversiones inmobiliarias	1.614.239,19	1.580.202,85	1.546.202,85
1. Terrenos	174.146,25	174.146,25	174.146,25
2. Construcciones	1.440.092,94	1.406.056,60	1.372.056,60
V. Inversiones financieras a largo plazo	44.785,60	20.791,85	20.791,84
1. Inversiones Financieras Largo Plazo	1.200,00	1.200,00	1.200,00
5. Otros activos financieros	43.585,60	19.591,85	19.591,84
VI. Otros créditos con Administraciones Públicas a l/p	0,00	0,00	0,00
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>33.539.430,78</b>	<b>28.742.399,13</b>	<b>32.221.586,68</b>
II. Existencias	28.390.533,29	21.559.152,56	27.127.889,11
2. Terrenos	13.370.020,74	12.756.850,74	12.756.850,74
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	9.198.029,98	3.448.199,14	9.241.111,98
6. Edificios construidos	5.349.664,21	5.249.569,83	5.025.393,54
7. Anticipos a proveedores	800,00	0,00	0,00
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5.118.543,37	7.019.528,57	4.930.838,57
1. Clientes	1.023.598,78	850.000,00	720.000,00
3. Deudores	1.418.378,46	1.418.378,46	1.418.378,46
4. Otros créditos con Administraciones Públicas	2.674.682,71	4.748.650,11	2.789.960,11
6. Personal	1.883,42	2.500,00	2.500,00
V. Inversiones financieras a corto plazo	1.175,00	1.175,00	1.175,00
5. Otros activos financieros	1.175,00	1.175,00	1.175,00
VI. Periodificaciones a corto plazo	13.370,25	15.000,00	15.000,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalente	15.808,87	147.543,00	146.684,00
1. Tesorería	15.808,87	147.543,00	146.684,00
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>	<b>36.450.297,79</b>	<b>31.537.270,59</b>	<b>34.925.458,13</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>10.349.451,92</b>	<b>9.377.893,10</b>	<b>9.403.442,07</b>
A-1) Fondos propios	8.717.188,90	8.726.285,59	8.751.834,56
I. 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	6.813.482,02	6.821.634,90	6.830.731,59
1. Legal y estatutarias	379.109,48	379.109,48	379.109,48
2. Otras reservas	6.434.372,54	6.442.525,42	6.451.622,11
VII. Resultado del ejercicio	8.152,88	9.096,69	25.548,97
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	1.632.263,02	651.607,51	651.607,51
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>6.499.955,90</b>	<b>5.998.910,48</b>	<b>5.468.875,70</b>
II. Deudas a largo plazo	6.499.955,90	5.998.910,48	5.468.875,70
2. Deudas con entidades de crédito	5.415.420,90	4.914.375,48	4.384.340,70
5. Otros pasivos financieros	1.084.535,00	1.084.535,00	1.084.535,00
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>19.600.889,97</b>	<b>16.160.467,01</b>	<b>20.053.140,36</b>
II. Provisiones a corto plazo	1.951.882,78	1.949.467,93	1.950.435,79
III. Deudas a corto plazo	1.514.381,17	1.375.999,08	409.704,57
2. Deudas con entidades de crédito	1.509.677,41	1.369.999,08	405.704,57
10. Otros pasivos financieros	4.703,76	6.000,00	4.000,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15.971.420,46	12.781.794,44	17.639.794,44
1. Proveedores	1.836.639,05	1.624.794,44	2.654.794,44
6. Otras deudas con Administraciones Públicas	2.702.155,16	2.500.000,00	1.300.000,00
7. Acreedores varios	191.380,74	125.000,00	150.000,00
8. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	29.618,57	32.000,00	35.000,00
11. Anticipos de clientes	11.211.626,94	8.500.000,00	13.500.000,00
VI. Periodificaciones a corto plazo	163.205,56	53.205,56	53.205,56

## Estado de Flujo de efectivos.

Importes expresados en EUROS

	REAL	ESTIMADO	PREVISTO
	2016	2017	2018
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION</b>			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	8.152,88	9.096,68	25.548,97
2. Ajustes del resultado.	-39.963,84	-783.080,70	192.799,47
a) Amortización del inmovilizado (+).	117.009,36	105.001,80	109.000,00
c) Variación de provisiones (+/-).	2.438,68	-2.414,85	967,86
d) Imputación de subvenciones (+/-).	0,00	-980.655,51	0,00
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	-266.510,62	0,00	0,00
g) Ingresos Financieros (-)	-99,59	-129,01	0,00
h) Gastos Financieros (+)	107.198,33	95.116,87	82.831,61
3. Cambios de Capital Corriente.	447.436,05	1.630.436,00	1.375.953,45
a) Existencias (+/-)	-5.908.513,99	6.831.380,73	-5.568.736,55
b) Deudores y otras cuentas a cobrar.	-1.002.559,01	-1.900.985,20	2.088.690,00
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	7.390.332,07	-3.193.637,20	4.855.000,00
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	-31.823,02	-106.322,33	1.000,00
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.	-107.098,74	-94.987,86	-82.831,61
a) Pagos de intereses (-)	-107.198,33	-95.116,87	-82.831,61
c) Cobros de Intereses (+/-).	99,59	129,01	0
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4).</b>	<b>308.526,35</b>	<b>761.464,12</b>	<b>1.511.470,28</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
6. Pagos por inversiones (-).	-19.303,48	10.993,76	-18.000,00
b) Inmovilizado intangible.	-4.800,00	-3.000,00	-8.000,00
c) Inmovilizado material.	-10.255,48	-10.000,00	-10.000,00
e) Otros activos financieros	-4.248,00	23.993,76	0,00
7. Cobros por desinversiones (+)	435.979,64	0,00	0,00
d) Inversiones inmobiliarias.	435.979,64	0,00	0,00
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de Inversión (7+6)</b>	<b>416.676,16</b>	<b>10.993,76</b>	<b>-18.000,00</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN.</b>			
9. Cobros y Pagos por instrumentos de patrimonio.	0,00	0,00	0,00
10. Cobros y Pagos por instrumentos de pasivo financiero	-761.566,22	-640.723,75	-1.494.329,28
a) Emisión	1.300.000,00	1.000.000,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (+)	1.300.000,00	1.000.000,00	0,00
b) Devolución y amortización de :	-2.061.566,22	-1.640.723,75	-1.494.329,28
2. Deudas con entidades de crédito (-)	-2.061.566,22	-1.640.723,75	-1.494.329,28
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrum.de patrimonio.	0	0	0
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)</b>	<b>-761.566,22</b>	<b>-640.723,75</b>	<b>-1.494.329,28</b>
<b>D) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D)</b>	<b>-36.363,71</b>	<b>131.734,13</b>	<b>-859,00</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	52.172,58	15.808,87	147.543,00
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	15.808,87	147.543,00	146.684,00

## Endeudamiento Financiero.

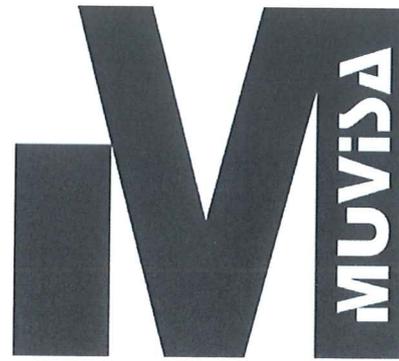
Importes expresados en EUROS

- **Vigente y estimado 2017.**

PROMOCIÓN	FECHA DE FORMALIZACIÓN	FORMALIZADO	SALDO FINAL 31/12/2016	SALDO INICIAL 01/01/2017	DISPOSICIÓN 2017	AMORTIZACIÓN 2017	TOTAL DISPUESTO A 31/12/2017
17 VIVIENDAS NAVA Y GRIMÓN	14/02/2006	4.220.875,00 €	199.181,08 €	199.181,08 €	- €	7.941,70 €	191.239,38 €
5 VIVIENDAS TABARES DE CALA	10/04/2007	1.679.936,00 €	837.653,71 €	837.653,71 €	- €	58.449,02 €	779.204,69 €
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 €	279.381,84 €	279.381,84 €	- €	9.609,18 €	269.772,66 €
104 VPO SUR GE 5	26/04/2010	8.841.187,06 €	3.074.743,56 €	3.074.743,56 €	- €	126.139,87 €	2.948.603,69 €
HIPOTECA SEDE HERRADORES 11	02/06/2009	1.450.000,00 €	1.070.298,29 €	1.070.298,29 €	- €	130.851,11 €	939.447,18 €
PÓLIZA DE CREDITO PRINCIPAL	28/04/2015	1.500.000,00 €	1.264.294,50 €	1.264.294,50 €	1.000.000,00 €	1.300.000,00 €	964.294,50 €
<b>TOTALES</b>		<b>20.913.261,51 €</b>	<b>6.925.098,31 €</b>	<b>6.925.098,31 €</b>	<b>1.000.000,00 €</b>	<b>1.640.723,75 €</b>	<b>6.284.374,56 €</b>

- **Previsto 2018.**

PROMOCIÓN	FECHA DE FORMALIZACIÓN	FORMALIZADO	TOTAL DISPUESTO A 31/12/2017	SALDO INICIAL A 1/01/2018	DISPOSICIÓN 2018	AMORTIZACIÓN 2018	TOTAL DISPUESTO A 31/12/2018
17 VIVIENDAS NAVA Y GRIMÓN	14/02/2006	4.220.875,00 €	191.239,38 €	191.239,38 €	- €	191.239,38 €	- €
5 VIVIENDAS TABARES DE CALA	10/04/2007	1.679.936,00 €	779.204,69 €	779.204,69 €	- €	59.212,83 €	719.991,86 €
8 VPO SAN MATÍAS	12/02/2009	644.777,18 €	191.812,46 €	191.812,46 €	- €	7.881,09 €	183.931,37 €
28 VPO TEJINA 5	29/04/2009	2.576.486,27 €	269.772,66 €	269.772,66 €	- €	9.895,57 €	259.877,09 €
104 VPO SUR GE 5	26/04/2010	8.841.187,06 €	2.948.603,69 €	2.948.603,69 €	- €	128.106,71 €	2.820.496,98 €
HIPOTECA SEDE HERRADORES 11	02/06/2009	1.450.000,00 €	939.447,18 €	939.447,18 €	- €	133.699,20 €	805.747,98 €
PÓLIZA DE CREDITO PRINCIPAL	28/06/2016	1.000.000,00 €	964.294,50 €	964.294,50 €		964.294,50 €	- €
<b>TOTALES</b>		<b>20.413.261,51 €</b>	<b>6.284.374,56 €</b>	<b>6.284.374,56 €</b>	<b>- €</b>	<b>1.494.329,28 €</b>	<b>4.790.045,28 €</b>



**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](http://www.muvisa.com)

Tfno.: 922825840 / Fax.: 922255879

