


REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

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

Informe de auditoría
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2021
Informe de gestión

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	1/110	



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión con salvedades

Hemos auditado las cuentas anuales de Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de la cuestión descrita en la sección *Fundamento de la opinión con salvedades* de nuestro informe, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión con salvedades

Tal como se detalla en la nota 12 de la memoria adjunta, la Sociedad tiene reconocidos en sus existencias a 31 de diciembre de 2021 terrenos por importe de 13.105.133,10 euros, los cuales tienen asociados subvenciones oficiales de capital registradas en el epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del patrimonio neto por importe de 1.632.263,02 euros. Los citados terrenos no tienen aprobado el Plan de Ordenación del Territorio del Municipio que permita a la Sociedad acometer la construcción de nuevas viviendas. A la fecha del presente informe, no hemos dispuesto de tasaciones independientes sobre dichos terrenos ni hemos podido realizar otros procedimientos de auditoría alternativos para evaluar su valor recuperable. En consecuencia, no hemos podido obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada sobre el importe recuperable de estos terrenos a 31 de diciembre de 2021, ni, por tanto, determinar si el importe por el que figuran registrados en las cuentas anuales de la Sociedad debe ser ajustado. Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 contenía una salvedad al respecto.

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

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

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

1

R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA		
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	2/110





REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

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

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


Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Además de la cuestión descrita en la sección *Fundamento de la opinión con salvedades*, hemos determinado que los riesgos que se describen a continuación son los riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Reconocimiento del Importe Neto de la Cifra de Negocios Tal y como se indica en la nota 19a) de la memoria adjunta, la totalidad del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad se corresponde con ingresos obtenidos principalmente por la prestación de servicios de gestión de encomiendas, la gestión de proyectos en áreas de renovación y regeneración urbana y la explotación de parkings. Según se indica en la nota 4.8 de la memoria adjunta, la Sociedad reconoce los ingresos cuando se transfiere el control de los bienes o servicios, por el importe de la contraprestación que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes y servicios que constituyen la actividad ordinaria de la Sociedad. Hemos identificado esta área como aspecto relevante a considerar en la auditoría de la Sociedad debido principalmente al volumen y la magnitud de las transacciones de ingresos, así como la relevancia que ésta tiene en las cuentas anuales de la Sociedad.	 Hemos actualizado nuestro entendimiento de la naturaleza del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad y de los criterios empleados para determinar el mismo, así como del entorno de control interno sobre el proceso de reconocimiento de ingresos. Empleando técnicas de muestreo, hemos realizado pruebas sobre los ingresos registrados durante el ejercicio 2021, comprobando con la documentación soporte que coinciden con los datos recogidos en los registros contables de la transacción. Asimismo, hemos analizado una muestra de asientos contables y otros ajustes realizados para la preparación de las cuentas anuales, seleccionados según determinadas características. El resultado de nuestros procedimientos es consistente con el registro contable aplicado por la Sociedad y la información incluida en las cuentas anuales relativas a esta área.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA		
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	3/110



Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 16.5 de las cuentas anuales, que describe que la Sociedad ha recibido fondos para desarrollar diversos proyectos que al cierre de 2021 ascienden a 43.151.207,13 euros, de los que a dicha fecha se ha ejecutado obra en curso por un total de 24.682.884,42 euros, quedando pendiente de ejecutar 19.967.443,91 euros y de los cuales 12.368.049,88 euros se corresponden, como proyecto más significativo, con el “Convenio entre el Ministerio de Fomento, La Comunidad Autónoma de Canarias, el Cabildo Insular de Tenerife y el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, relativo a la conclusión de las obras y actuaciones de reposición y reurbanización de la urbanización Las Chumberas”. Sobre el mencionado convenio, la Sociedad dispone hasta octubre de 2023 para su ejecución. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.


Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, salvo por la limitación al alcance descrita en el párrafo siguiente, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Como se describe en la sección *Fundamento de la opinión con salvedades*, no hemos podido obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada sobre la cuestión indicada en dicha sección. En consecuencia, no hemos podido alcanzar una conclusión sobre si existe una incorrección material en el informe de gestión en relación con esta cuestión.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	4/110	



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

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

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	5/110	



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Pilar Valerio Díaz (16364)

9 de mayo de 2022



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2022 Núm.14/22/00418

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	6/110	

cuentas anuales

2021



M

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA		
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	7/110



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA		
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	8/110



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199


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

**Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2021
e Informe de Gestión**

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA		
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	9/110



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	10/110	

REGISTRO GENERAL
MUVISA

SALIDA

22/06/2022 16:00


2022000199

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

Estados Financieros

del ejercicio anual terminado
a 31 de diciembre de 2021,
expresada en euros

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA		
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	11/110



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA		
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	12/110



**CLASE 8.ª**

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

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2021
(Expresado en euros)

	Nota de Memoria	2021	2020
TOTAL ACTIVO (A+B)		61.357.857,53	58.738.753,49
A) ACTIVO NO CORRIENTE		6.485.908,20	7.843.916,93
I. Inmovilizado intangible	8	49.060,13	25.717,97
1. Aplicaciones informáticas		49.060,13	25.717,97
II. Inmovilizado material	6	235.989,35	156.398,96
1. Terrenos y construcciones		116.034,46	118.864,30
2. Inst. técnicas, y otro inmovilizado material		119.954,89	37.534,66
III. Inversiones inmobiliarias	7	6.053.903,48	7.522.138,80
1. Terrenos		3.121.432,44	3.295.578,69
2. Construcciones		2.932.471,04	4.226.560,11
V. Inversiones financieras a largo plazo		146.955,24	139.661,20
1. Instrumentos de patrimonio		1.200,00	1.200,00
2. Otros activos financieros	10	145.755,24	138.461,20
B) ACTIVO CORRIENTE		54.871.949,33	50.894.836,56
I. Existencias	12	38.596.495,26	32.556.265,91
1. Terrenos		13.476.123,78	13.428.024,77
2. Obra en curso		367.833,62	367.833,62
3. Urbanización en curso		68.345,86	68.345,86
4. Proyectos en curso		24.682.884,93	18.463.501,27
5. Anticipos a proveedores		1.307,07	228.560,39
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		4.575.440,59	3.168.843,53
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicio	9 y 10	1.943.986,03	906.750,20
2. Deudores	9 y 10	10.854,87	24.660,63
3. Otros créditos con Administraciones Públicas	18	2.617.956,01	2.235.602,65
4. Personal	9 y 10	2.643,68	1.830,05
III. Inversiones financieras a corto plazo		-	34.900,64
1. Otros activos financieros	9 y 10	-	34.900,64
IV. Periodificaciones a corto plazo	21	105.381,49	51.762,44
V. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		11.594.631,99	15.083.064,04
1. Tesorería	11	11.594.631,99	15.083.064,04


CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA		
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	13/110



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

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2021
(Expresado en euros)

	Nota de Memoria	2021	2020
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		61.357.857,53	58.738.753,49
A) PATRIMONIO NETO		10.220.847,17	10.069.798,33
A-1) Fondos propios		8.588.584,15	8.437.535,31
I. Capital	13	1.895.554,00	1.895.554,00
1. Capital escriturado		1.895.554,00	1.895.554,00
II. Reservas	14	6.541.981,31	7.120.503,05
1. Legal y estatutarias		379.110,80	379.110,80
2. Reservas Voluntarias		6.162.870,51	6.741.392,25
III. Resultado del ejercicio	3	151.048,84	(578.521,74)
A-2) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	15	1.632.263,02	1.632.263,02
B) PASIVO NO CORRIENTE		2.968.123,74	3.176.236,43
I. Deudas a largo plazo	9 y 16	2.968.123,74	3.176.236,43
1. Deudas con entidades de crédito		2.937.459,03	3.149.891,04
2. Otros pasivos financieros		30.664,71	26.345,39
C) PASIVO CORRIENTE		48.168.886,62	45.492.718,73
I. Provisiones a corto plazo	20	683.791,74	619.447,45
II. Deudas a corto plazo	9 y 16	247.590,35	232.144,55
1. Deudas con entidades de crédito		220.919,04	216.544,56
2. Otros pasivos financieros		26.671,31	15.599,99
III. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		46.954.705,26	44.348.804,13
1. Proveedores	9 y 16	800.806,60	553.933,61
2. Otras deudas con Administraciones públicas	18	2.194.138,64	1.864.566,99
3. Acreedores varios	9 y 16	391.217,55	262.594,43
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	9 y 16	66.468,61	84.971,08
5. Anticipos de clientes	9 y 16	43.502.073,86	41.582.738,02
IV. Periodificaciones a corto plazo	21	282.799,27	292.322,60

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	14/110	



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
004657740 22/06/2022 16:00
2022000199

CLASE 8.^a

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en euros)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	Nota de Memoria	2021	2020
		151.048,84	(578.521,74)
A) OPERACIONES CONTINUADAS		151.048,84	(578.521,74)
1. Importe neto de la cifra de negocios	19	3.540.048,65	2.245.037,37
a) Prestación de servicios		3.540.048,65	2.245.037,37
2. Var. existencias de productos terminados y en curso	19	6.267.482,67	6.570.630,87
3. Aprovisionamientos	19	(5.908.966,72)	(6.010.734,42)
a) Trabajos realizados por otras empresas		(5.860.867,71)	(6.010.734,42)
b) Inversión en terrenos		(48.099,01)	-
4. Otros ingresos de explotación	19	1.353.102,26	574.312,79
a) Subvenciones explot. incorporadas al resultado del ejercicio.	15.1	178.331,36	172.310,71
b) Ingresos por Servicios Diversos		200.879,77	2.848,45
c) Servicio Público Municipal de Vivienda		973.891,13	399.153,63
5. Gastos de personal	19	(3.626.119,57)	(2.859.559,84)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(2.950.429,74)	(2.350.826,44)
b) Cargas sociales		(675.689,83)	(508.733,40)
6. Otros gastos de explotación	19	(1.376.769,44)	(936.692,61)
a) Servicios exteriores		(1.207.865,75)	(785.577,69)
b) Tributos		(104.559,40)	(103.872,27)
c) Pérdidas, deterioro y variac.de provisiones de op. comerciales		(64.344,29)	(47.242,65)
7. Amortización del inmovilizado	6, 7 y 8	(138.422,43)	(156.151,64)
8. Deterioro de resultado por enajenación de inmovilizado	7	74.217,93	(2.980,74)
a) Deterioros y pérdidas.		-	-
b) Resultados por enajenaciones y otras		74.217,93	(2.980,74)
9. Otros Resultados		(3.580,15)	42.738,29
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		180.993,20	(533.399,93)
10. Ingresos financieros		44,33	30,65
a) De valores negociables y de otros instrumentos financieros:			
- De terceros		44,33	30,65
11. Gastos financieros	19	(29.988,69)	(45.152,46)
a) Por deudas con terceros		(29.988,69)	(45.152,46)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(29.944,36)	(45.121,81)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		151.048,84	(578.521,74)
Impuesto sobre beneficios	17	-	-
A.4) RESULTADO OPERACIONES CONTINUADAS		151.048,84	(578.521,74)
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	3	151.048,84	(578.521,74)

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	15/110	

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


ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en euros)

a) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

	Nota de la memoria	2021	2020
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		151.048,84	(578.521,74)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	15	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	15	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		151.048,84	(578.521,74)

b) Estado Total de cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

	Capital escriturado	Capital no exigido	Reservas Voluntarias	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL
C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2019	1.895.554,00	-	7.338.038,52	(217.535,47)	1.632.263,02	10.648.320,07
Ajustes por errores	-	-	-	-	-	-
D. SALDO AJUSTADO, INICIO EL AÑO 2020	1.895.554,00	-	7.338.038,52	(217.535,47)	1.632.263,02	10.648.320,07
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(578.521,74)	-	(578.521,74)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(217.535,47)	217.535,47	-	-
E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2020	1.895.554,00	-	7.120.503,05	(578.521,74)	1.632.263,02	10.069.798,33
Ajustes por errores	-	-	-	-	-	-
D. SALDO AJUSTADO, INICIO EL AÑO 2021	1.895.554,00	-	7.120.503,05	(578.521,74)	1.632.263,02	10.069.798,33
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	151.048,84	-	151.048,84
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(578.521,74)	578.521,74	-	-
E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2021	1.895.554,00	-	6.541.981,31	215.393,13	1.632.263,02	10.220.847,17

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	16/110	



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

CLASE 8.^a

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en euros)**

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	Nota	2021	2020
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		151.048,84	(578.521,74)
2. Ajustes del resultado.		158.132,47	251.496,84
a) Amortización del inmovilizado (+).	6, 7 y 8	138.422,43	156.151,64
b) Imputación de subvenciones (-).	15	-	-
c) Correcciones valorativas por deterioro (+).	20	-	105.246,68
d) Variación de provisiones (+/-).	12	64.344,29	(58.004,03)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		(74.534,28)	2.980,74
f) Ingresos Financieros (-)	19	(44,33)	(30,65)
g) Gastos Financieros (+)	19	29.944,36	45.152,46
3. Cambios de Capital Corriente.		(4.943.372,36)	114.780,40
a) Existencias (+/-)	12	(6.040.229,35)	(6.760.268,09)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar.		(1.456.973,07)	(769.812,00)
c) Otros activos corrientes (+/-).		(53.619,05)	(10.496,06)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar(+/-)		2.605.901,13	7.652.584,48
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		1.547,98	2.466,38
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		-	305,69
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(29.900,03)	(45.121,81)
a) Pagos de intereses (-)		(29.944,36)	(45.152,46)
b) Cobros de Intereses (+/-).		44,33	30,65
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4).		(4.664.091,08)	(257.366,31)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-).		(165.237,97)	(135.925,30)
a) Inmovilizado intangible.	8	(50.515,74)	(23.215,82)
b) Inmovilizado material.	6	(107.428,19)	(19.760,39)
c) Inversiones inmobiliarias.	7	-	(2.366,15)
d) Otros activos financieros		(7.294,04)	(90.582,94)
7. Cobros por desinversiones (+)		1.544.635,21	-
a) Inversiones inmobiliarias.		1.509.734,57	-
b) Otros activos financieros		34.900,64	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de Inversión (7+6)		1.379.397,24	(135.925,30)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN.			
10. Cobros y Pagos por Instrumentos de pasivo financiero		(203.738,21)	(1.187.630,46)
a) Emisión		4.319,32	15.518,22
a1. Deudas con entidades de crédito (+)		-	-
a2. Otras deudas		4.319,32	15.518,22
b) Devolución y amortización de :		(208.057,53)	(1.203.148,68)
b1. Deudas con entidades de crédito (-)		(208.057,53)	(1.203.148,68)
b2. Otras deudas		-	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		(203.738,21)	(1.187.630,46)
D) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D)		(3.488.432,05)	(1.580.922,07)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	11	15.083.064,04	16.663.986,11
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	11	11.594.631,99	15.083.064,04

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA		
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	17/110



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA		
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	18/110



REGISTRO GENERAL
MUVISA

SALIDA

22/06/2022 16:00


2022000199

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

Memoria Normal

del ejercicio anual terminado
a 31 de diciembre de 2021,
expresada en euros

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA		
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	19/110



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA		
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	20/110





REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
00463730 22/06/2022 16:00
2022000199

CLASE 8.ª

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

1. Actividad de la Empresa.

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

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

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

La Sociedad procedió a la modificación de su objeto social por acuerdo de la Junta General de fecha 11 de octubre de 2002. Dicha modificación contempla una redacción más concreta de su actividad principal en materia de vivienda, introduciendo de forma expresa entre otras, las relacionadas con el suelo y su gestión; todo ello dentro del marco general de la actividad inmobiliaria, especialmente la promoción de suelo y Viviendas Protegidas. Asimismo, la modificación contempla la posibilidad de recibir encomiendas de la propia Administración o de otras Entidades Públicas o Privadas dentro del marco de su objeto social.

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

Página 9

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	21/110	

REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

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

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

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

2. Bases de presentación de Cuentas Anuales.

2.1. Imagen fiel.


En cumplimiento de la legislación vigente, el Consejo de Administración de la Sociedad han formulado las Cuentas Anuales adjuntas con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera, los resultados del ejercicio 2021 así como la veracidad de los flujos incorporados en el Estado de Flujos de Efectivo y la propuesta de aplicación de resultados de la Sociedad.

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

Las Cuentas Anuales del 2020 así como el Informe de Gestión fueron aprobadas por el Accionista Único en Junta General de fecha 13 de mayo de 2021.

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

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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	22/110	



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
00462277 22/06/2022 16:00
2022000199

CLASE 8.^a

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

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

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

Reconocimiento de ingresos

La sociedad utiliza el método del porcentaje de realización en la contabilización de los ingresos de prestación de servicios por diferentes proyectos de gestión del Área de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU). El uso de este método exige que la Sociedad estime los servicios realizados a la fecha como una proporción del total de servicios a realizar.

Vidas útiles del inmovilizado

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

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

2.3. Corrección de errores.

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2021 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio correspondiente a ejercicios anteriores.

2.4. Agrupación de partidas.

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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	23/110	

REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

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

2.5. Empresa en funcionamiento.

La Sociedad ha elaborado sus Cuentas Anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.


Las cuentas del ejercicio 2021 reflejan un resultado positivo de 151.048,84 € (resultado negativo de 578.521,74 € en 2020). Durante el ejercicio 2021 la actividad de la Sociedad continúa centrada principalmente en la ejecución de los distintos proyectos encomendados por su accionista único, así como la explotación y gestión de parkings públicos, aplicando en todo momento políticas de minimización de costes y en continuo proceso activo de búsqueda de nuevos proyectos generadores de ingresos que puedan aportar estabilidad y continuidad al desarrollo de la actividad social.

La Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 6.703.062,71 € (5.402.117,83 € en 2020), no obstante, si de dicho importe se detrae el valor de terrenos que se mantiene en existencias por importe de 13.105.133,10 € del que no se dispone de certeza sobre su importe recuperable, el fondo de maniobra del ejercicio 2021 sería negativo por importe de 6.402.070,39 €.

Los administradores han formulado estas Cuentas Anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, puesto que su accionista único, el Excelentísimo Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna ha manifestado su compromiso en facilitar a la Sociedad el apoyo financiero necesario para poder cumplir con sus compromisos. Adicionalmente, la Sociedad ha recibido el 1 de febrero de 2022 el desembolso del incremento de capital formalizado y escriturado en dicho ejercicio, por importe de 1.349.966,20 € y, por otro lado, su accionista único tiene recogido en su presupuesto del ejercicio 2022, un incremento de capital adicional por importe de 2.000.000,00 € que se espera llevar a cabo y desembolsar totalmente en el ejercicio 2022.

3. Propuesta de aplicación de resultados.

La propuesta de aplicación de resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 formulada por los Administradores y pendiente de aprobación por el Accionista Único, consiste en distribuir, el resultado positivo del ejercicio, por importe de 151.048,84 €, a bases impondibles negativas.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	24/110	



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
004201704 22/06/2022 16:00
2022000199

CLASE 8.ª

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

4. Normas y registro de valoración.

Cambios de políticas contables como consecuencia del Real Decreto 1/2021

El pasado 30 de enero de 2021 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre. Asimismo, y como consecuencia del RD 1/2021, el pasado 13 de febrero de 2021, se publicó en el Boletín Oficial del Estado la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) por la que se dictan norma de registro, valoración y elaboración de Cuentas Anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios (en adelante "Resolución de ingresos").

De acuerdo con el apartado 1) de la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1/2021, la Sociedad Municipal de Viviendas y Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U., ha optado por la aplicación de los nuevos criterios considerando como fecha de transición el 1 de enero de 2021, y las cifras correspondientes al ejercicio 2020 que se incluyen a efectos comparativos en las Cuentas Anuales del ejercicio 2021, no se han adaptado conforme a los nuevos criterios, sin perjuicio de la reclasificación de las partidas del ejercicio anterior de instrumentos financieros a la nueva presentación en aplicación de la Disposición Transitoria 2ª apartado 6 e).

El contenido del Real Decreto y de la Resolución, antes mencionados, se ha aplicado en las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio iniciado a partir del 1 de enero de 2021.

Los cambios afectan a la Sociedad principalmente a las siguientes partidas:

- a) Instrumentos financieros.
- b) Ingresos por ventas y prestación de servicios.
- c) Existencias.

Las principales diferencias entre los criterios contables y de clasificación utilizados en el ejercicio 2020 y los aplicados en el 2021 que han afectado a la Sociedad son los siguientes:

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	25/110	

REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

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

a) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros han pasado a clasificarse en función de nuestra gestión o nuestro modelo de negocio para gestionar los activos financieros y los términos contractuales de los flujos de efectivo de los mismos.


La clasificación de los activos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

- **Coste amortizado:** Es previsible que se han integrado en esta categoría las anteriores carteras de "Préstamos y partidas a cobrar" e "Inversiones mantenidas hasta el vencimiento" en la medida en la que se mantienen con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Así mismo, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales.

- **Valor razonable con cambios en patrimonio neto:** Se incluyen aquellos préstamos en los que el modelo de negocio aplicado a los mismos consiste en recibir los flujos contractuales del activo que sean únicamente cobros de principal e intereses o acordar su enajenación de forma similar a la anterior cartera activos financieros de deuda disponibles para la venta. También se han incluido optativamente por designación inicial, los instrumentos de patrimonio (lo que anteriormente era la cartera de activos financieros de patrimonio disponibles para la venta).

La clasificación de los pasivos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	26/110	



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

CLASE 8.ª

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

- **Coste amortizado:** Se han integrado en esta categoría todos los pasivos financieros excepto aquellos que deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Por tanto, incluye las anteriores carteras de "Préstamos y partidas a pagar" entre los que se encuentran los préstamos participativos que tienen características de un préstamo ordinario o común, incluso aquellos cuyos intereses se fijaron por debajo de mercado, y los "Débitos y partidas a pagar" tanto por operaciones comerciales como no comerciales.

Clasificación y valoración:

En la fecha de aplicación inicial del RD 1/2021, 1 de enero de 2021, la Sociedad ha optado por la aplicación de la DT 2ª e incluir información comparativa sin expresar de nuevo reclasificando las partidas del ejercicio 2020 para mostrar los saldos del dicho ejercicio ajustados a los nuevos criterios de presentación. Por lo que la Sociedad ha aplicado las nuevas categorías de instrumentos financieros de acuerdo con el RD 1/2021 para el ejercicio finalizado 31 de diciembre de 2021, y ha aplicado las nuevas categorías, sólo a efectos de presentación, para el ejercicio comparativo finalizado el 31 de diciembre de 2020. En consecuencia, los principales efectos de esta reclasificación a 1 de enero de 2021 son los siguientes:

Categorías del RD 1514/2007		AF* mantenidos para negociar	Otros AF a VR con cambios en PyG	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento (MHV)	Préstamos y partidas a cobrar	Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	AF disponibles para la venta (DPV)
Categorías del RD 1/2021			AF a VR con cambios en PyG (VR PyG)		AF a coste amortizado	AF a Coste	AF a VR con cambios en PN (VR PN)
Reclasificaciones	Notas						
Activos financieros – 1 enero 2021							
Saldo final 31 diciembre 2020 – RD 1514/2007			-	-	- 1.106.602,72	-	1.200,00
Inversiones financieras a largo plazo en instrumentos de patrimonio			-	-	-	-	1.200,00
Fianzas y depósitos constituido a largo plazo	9		-	-	138.461,20	-	-
Clientes	9		-	-	906.750,20	-	-
Deudores varios	9		-	-	1.423.757,86	-	-
Deudores dudoso cobro	9		-	-	-515.161,13	-	-
Provisión dudoso cobro	9		-	-	-883.936,10	-	-
Personal	9		-	-	34.900,64	-	-
Depósitos y fianzas	9		-	-	1.830,05	-	-
Saldo inicial 1 enero 2021 – RD 1/2021			-	-	- 1.106.602,72	-	1.200,00

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	27/110	

REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

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

Los criterios que ha seguido la Sociedad en la aplicación de la disposición transitoria segunda del RD y los principales impactos que tales decisiones no han producido en el patrimonio neto.

b) Ingresos por ventas y prestación de servicios

La aplicación al 1 de enero de 2021 de la Resolución del ICAC por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las Cuentas Anuales para el reconocimiento de ingresos para la entrega de bienes y la prestación de servicios, y la última modificación del PGC y sus disposiciones complementarias a través del RD 1/2021, ha supuesto cambios en la NRV 14 "Ingresos por ventas y prestación de servicios", así como en la información a incluir en la memoria sobre estas transacciones.

La nueva normativa se basa en el principio de que los ingresos ordinarios se reconocen cuando el control de un bien o servicio se traspasa al cliente por el importe que refleje la contraprestación a la que espere tener el derecho la entidad – así el concepto de control, como principio fundamental, sustituye al actual concepto de riesgos y beneficios.


Para aplicar el anterior principio fundamental, se han de seguir las siguientes etapas sucesivas:

- identificar los contratos con clientes;
- identificar las obligaciones a cumplir;
- determinar el precio o la contraprestación de la transacción del contrato;
- asignar el precio de la transacción entre las obligaciones a cumplir, y
- reconocer los ingresos cuando (o en a medida que) la entidad satisfaga cada obligación comprometida.

La sociedad no ha presentado cambios de acuerdo con el nuevo reconocimiento de ingresos, ya que el reconocimiento del ingreso se da cuando el control de los bienes o servicios es traspasado a los clientes por el importe que refleja la contraprestación a la que se espera tener derecho.

c) Existencias

Los bienes, servicios y otros activos comprendidos en las existencias se valoran por su coste, ya sea el precio de adquisición o el coste de producción tal y como se indica en la nota 4.5, a excepción de las materias primas cotizadas que comercializa la entidad como intermediaria. Éstas se valoran al valor razonable menos los costes de venta. La variación de valor se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	28/110	



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
004601796 22/06/2022 16:00
2022000199

CLASE 8.^a
MEMORIA Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U.
(Expresada en euros)

Los bienes, servicios y otros activos comprendidos en las existencias se valoran por su coste o a su valor neto realizable, el menor de los dos, tal y como se indica en la nota 4.5.

4.1. Inmovilizado intangible.

El inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los activos intangibles que tienen vida útil definida se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva.

Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

No existe ningún inmovilizado intangible con vida útil indefinida.

No se ha producido ninguna circunstancia que haya supuesto una incidencia significativa en el ejercicio presente o a ejercicios futuros que afecten a valores residuales, vidas útiles o métodos de amortización.

Aplicaciones Informáticas

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

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

4.2. Inmovilizado material.

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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	29/110	

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

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

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

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

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


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

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

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

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

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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	30/110	



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
0042022707 22/06/2022 16:00
2022000199

CLASE 8.^a
MEMORIA Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U.
(Expresada en euros)

4.3. Inversiones Inmobiliarias.

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

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

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

4.4. Instrumentos financieros.

4.4.1. Activos financieros.

a) Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

- I. **Créditos por operaciones comerciales:** son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	31/110	

REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

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

- II. Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración inicial

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

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal en la medida en la que se considerará que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior


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

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

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

Deterioro del valor

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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	32/110	



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
004631738 22/06/2022 16:00
2022000199

CLASE 8.^a

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

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

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

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

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

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	33/110	

REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

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

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

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

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


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

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

Deterioro del valor

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

- I. En el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que vengan motivados por la insolvencia del deudor; o
- II. En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. Considerando con carácter general que el instrumento se ha deteriorado ante una caída de un año y medio o de un cuarenta por ciento en su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de que pudiera ser necesario reconocer una pérdida por deterioro antes de que haya transcurrido dicho plazo o descendido la cotización en el mencionado porcentaje.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	34/110	



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
004637700 22/06/2022 16:00
2022000199

CLASE 8.^a

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

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

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

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

4.4.2. Pasivos financieros.

a) Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la

Página 23

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	35/110	

REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

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

contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

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

Valoración posterior

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

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.


4.5. Existencias.

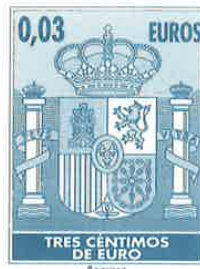
Las existencias de la Sociedad están constituidas por terrenos, y proyectos en curso de ejecución.

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

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

- **Proyectos en ejecución:** Reflejan los importes ejecutados y acumulados de los distintos ejercicios en cada proyecto, de forma que al cierre del ejercicio refleja el total de la inversión realizada en cada actuación, hasta completar la totalidad de los trabajos encomendados, momento en que se reflejará la entrega y correspondiente prestación del servicio encomendado.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	36/110	



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
004622300 22/06/2022 16:00
2022000199

CLASE 8.ª

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

- Solares y adaptación de terrenos: Se encuentran valorados a su precio de adquisición, incorporando los costes directamente relacionados con la compra. Asimismo, se incluyen como mayor valor de los terrenos y solares sin edificar, los costes de urbanización, proyecto y planeamiento hasta el momento de la terminación de la obra, así como los gastos directos tales como plusvalía.
- Valoración de terrenos adquiridos a cambio de construcciones futuras: Se reconocerá el terreno y el pasivo del anticipo de clientes por la venta de la construcción a entregar en el futuro, al valor razonable del terreno recibido. Se valorará la operación según el valor razonable de la obligación asociada a la entrega de construcción futura, cuando este valor fuera más fiable.
- Los impuestos indirectos que gravan las existencias sólo se incorporan al precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.

4.6. Impuestos sobre beneficios.

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

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

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

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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	37/110	

REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

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

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

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

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

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


4.7. Patrimonio Neto.

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

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

4.8. Reconocimiento de ingresos.

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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	38/110	



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
004204204 22/06/2022 16:10
2022000199

CLASE 8.ª

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

Prestación de servicios

La Sociedad presta servicios de Parking, Gestión de Proyectos ARRUS, Arrendamientos de Inmuebles y Encomiendas a precio fijo. Los ingresos por la prestación de servicios se reconocen en el ejercicio en que se prestan los mismos. Los ingresos se reconocen sobre la base del servicio real prestado hasta el final del ejercicio sobre el que se informa, como proporción del total de servicios que se prestarán dado que el cliente recibe y consume los beneficios simultáneamente. Los ingresos por arrendamientos se reconocen generalmente en el periodo en que se prestan los servicios sobre una base lineal durante el periodo de duración del contrato.

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

4.9. Provisiones y contingencias.

Las obligaciones existentes a la fecha del balance de situación surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad, cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados, se registran en el balance de situación como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

4.10. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

Los Administradores confirman que la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo.

4.11. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal.

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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	39/110	

REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

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

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

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

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

Al cierre del ejercicio, el importe del Servicio Público Municipal de Vivienda del ejercicio 2021 queda pendiente de cobro con el Ayuntamiento, reflejado en el activo del balance (Nota 25).


4.12. Subvenciones.

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

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

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

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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	40/110	



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
00463770 22/06/2022 16:00
2022000199

CLASE 8.ª

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

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

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

En 2021 se ha procedido:

- Aplicación de las subvenciones recibidas durante el ejercicio relativo a la actividad de parking desarrollada por la Sociedad como titular de un Centro Especial de Empleo por importe de 178.331,36 € (172.310,71 € en 2020).

4.13. Permutas.

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

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

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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	41/110	

REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

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


4.14. Arrendamientos.

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

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

Al cierre del ejercicio 2021 se recoge en la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad, el coste de arrendamiento de:

- Cuatro viviendas arrendadas para el desarrollo de la encomienda municipal de alojamiento alternativo municipal y dispositivo de atención integral a la mujer que se encuentra en fase de ejecución.
- Arrendamiento de nave comercial para el desarrollo de la actividad del Parking de Taco, dentro de la actividad de explotación de parking públicos de la Sociedad.
- Arrendamiento de garita para atención al usuario situada en Parking del Remojo.
- Arrendamiento de local en El Cardonal asociado inicialmente a los trabajos en ejecución del encargo Estudio Estructural 150 Bloques y posteriormente, con la finalización del mismo, asociado al ARRU El Cardonal 3ª fase Plan de Vivienda 2018-2021 en desarrollo.
- Arrendamiento de local en Calle Alcalde Alonso Suárez, nº3 (antigua c/Capitán Brotons) en La Laguna, destinado a nuevas oficinas de atención al ciudadano de la Sociedad.
- Arrendamiento de 4 viviendas asociadas al encargo en desarrollo denominado Plan de rescate de viviendas vacías con destino a alojamientos alternativos en el municipio.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	42/110	



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
004621200 22/06/2022 16:00
2022000199

CLASE 8.^a

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

b) Cuando la Sociedad es el arrendador.

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

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

En cuanto a las viviendas que se encuentran en régimen de arrendamiento, al cierre del ejercicio 2021 se encuentran en explotación 46 viviendas arrendadas en el Edificio Guaydil (45 en el año 2020), así como 4 viviendas en el Edificio Arco, 3 viviendas en el Edificio El Cedro, y 5 viviendas en el Edificio Tabres de Cala todas estas correspondientes a nuevos arrendamientos del ejercicio.

Al cierre del ejercicio 2021 la Sociedad mantiene arrendadas todas las viviendas edificadas en las distintas promociones ejecutadas y no vendidas.

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

4.15. Transacciones entre partes vinculadas.

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

5. Gestión del Riesgo Financiero.


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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	43/110	

REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

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

1. Riesgo de mercado: No realizándose un volumen relevante de transacciones en monedas distintas al euro, la Sociedad no está expuesta al riesgo de tipo de cambio de forma relevante.
2. Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo y del valor razonable: Al poseer la Sociedad activos y pasivos remunerados importantes, los ingresos y los flujos de efectivo de sus actividades de explotación se ven influenciados por las variaciones en los tipos de interés de mercado. En consecuencia, el riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de estos activos y pasivos.
3. Riesgo de crédito: El principal riesgo de crédito es el derivado de los saldos pendientes de cobro de las distintas Administraciones Públicas, derivados de la ejecución de los distintos convenios y encomiendas.
4. Riesgo de liquidez: Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado. Al cierre del ejercicio la Sociedad refleja un riesgo de liquidez en relación a los saldos vivos de anticipos de cobros de proyectos en curso en relación a los fondos líquidos en tesorería. Ver nota 2.5.
5. Riesgo derivado del Covid-19: Desde 2020, el COVID-19 y las restricciones derivadas del mismo han generado una crisis con impactos relevantes a nivel económico. La evolución de la pandemia y los avances médicos han sido determinantes en el escenario planteado para el ejercicio 2021. La Sociedad considera que este riesgo será gestionado suficientemente, puesto que cuenta con liquidez, la actividad de la Sociedad depende principalmente de su accionista único y debido a que los efectos durante el 2021 han sido menos severos comparados al ejercicio 2020. La Dirección realiza un seguimiento del efecto de la pandemia en el negocio.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	44/110	



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
0042000000 22/06/2022 16:00
2022000199

CLASE 8.ª

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

6. Inmovilizado Material.

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

	Terrenos y Construcciones	Instalac. Técnicas y otro inmov.	Total
Saldo a 01-01-2020	1.201.494,49	39.595,31	1.241.089,80
Coste	1.844.671,68	624.409,96	2.469.081,64
Amortización acumulada	(150.422,38)	(584.814,65)	(735.237,03)
Depreciación	(492.754,81)	-	(492.754,81)
Valor contable	1.201.494,49	39.595,31	1.241.089,80
Altas	-	19.760,39	19.760,39
Trasposos	(1.703.681,70)	-	(1.703.681,70)
Bajas Coste	-	(31.515,13)	(31.515,13)
Trasposos de depreciación	492.754,81	-	492.754,81
Dotación para amortización	(21.640,97)	(21.025,95)	(42.666,92)
Bajas de amortización acumulada	-	30.720,04	30.720,04
Trasposos de amortización acumulada	149.937,67	-	149.937,67
Saldo a 31-12-2020	118.864,30	37.534,66	156.398,96
Coste	140.989,98	612.655,22	753.645,20
Amortización acumulada	(22.125,68)	(575.120,56)	(597.246,24)
Valor neto contable	118.864,30	37.534,66	156.398,96
Altas	-	107.428,19	107.428,19
Bajas Coste	-	(205.871,81)	(205.871,81)
Dotación para amortización	(2.829,84)	(25.007,96)	(27.837,80)
Bajas de amortización acumulada	-	205.871,81	205.871,81
Saldo a 31-12-2021	116.034,46	119.954,89	235.989,35
Coste	140.989,98	513.991,00	654.980,98
Amortización acumulada	(24.955,52)	(394.036,11)	(418.991,63)
Valor neto contable	116.034,46	119.954,89	235.989,35

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

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

Existe inmovilizado material totalmente amortizado a 31 de diciembre de 2021 por importe de 259.197,44 € (430.516,20 € en 2020), correspondiente en su totalidad a instalaciones técnicas y otro inmovilizado material.

En cuanto al Inmovilizado material, el valor de coste de terrenos y construcciones de los inmuebles al cierre de 2021 asciende a 0,00 € (0,00 € en 2020) y 140.989,98 € (140.989,98 € en 2020) respectivamente, que se corresponde en su totalidad a los 8 trasteros de la Calle Nava y Grimón, en San Cristóbal de La Laguna.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA		
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	45/110



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

Durante el ejercicio 2021 se ha procedido a dar de baja todo aquel inmovilizado material asociado al inmueble sito en Calle Herradores nº 11, materializada la operación de compraventa en el mes de mayo de 2021 al Ayuntamiento.

Durante el ejercicio 2021 y 2020 no se han revertido correcciones valorativas por deterioro.

7. Inversiones Inmobiliarias.


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

	2021	2020
3 Plazas de garaje en la promoción de 16 viviendas en El Charcón	26.442,72	26.442,72
3 Plazas de garaje en la promoción de 14 viviendas en Las Furnias	26.274,21	26.274,21
3 Trasteros en la promoción de 14 viviendas en Las Furnias	4.711,84	4.711,84
2 Plazas de garaje en promoción de 36 viviendas en Geneto	28.511,51	28.511,51
Inmueble Calle Tabares de Cala	1.703.681,70	1.703.681,70
Inmueble Calle Herradores 11	0,00	1.764.432,60
46 viviendas + garajes + trasteros en Geneto Edificio El Guaydil	4.241.181,35	4.241.181,35
4 viviendas + garajes + trasteros en Tejina Edif. Arco	534.670,69	556.512,17
3 viviendas + garajes + lavaderos + 1 local comercial en San Matías Edif. Cedro	594.967,56	594.967,56
Amortización Acumulada de las Inversiones Inmobiliarias	(389.688,46)	(702.109,73)
Deterioro de valor de las Inversiones Inmobiliarias	(716.849,64)	(722.467,13)
Composición Inversiones Inmobiliarias	6.053.903,48	7.522.138,80

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

Al cierre del ejercicio 2021 se encuentran en arrendamiento:

- El inmueble sito en calle Tabares de Cala
- 4 plazas de garaje y 4 viviendas en la promoción de 28 viviendas en Edif. Arco-Tejina 1 plaza de garaje libre.
- 3 viviendas con garaje y lavadero en la promoción de San Matías en Edificio El Cedro,
- 1 plaza de garaje en Edif. Camilo José Cela-Villa Hilaria.
- 2 plazas de garaje en el Edif. ChoPeña - Geneto.
- 3 plazas de garaje y trasteros en Edif. Amadeus-Punta del Hidalgo.
- 46 viviendas con garaje y trastero arrendadas en Edif. Guaydil-Geneto

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	46/110	



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
004202205 22/06/2022 16:50
2022000199

CLASE 8.ª

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

La renta obtenida en el ejercicio 2021 por la explotación de los inmuebles arrendados se refleja en la cuenta de ingresos por arrendamiento, incluidos en la cifra de negocios, por importe de 316.093,01 € (209.835,76 € en 2020) (Nota 19.a).

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

	Terrenos y construcciones	Total
Saldo a 1-1-2020	6.548.714,17	6.548.714,17
Coste	7.240.667,72	7.240.667,72
Amortización acumulada	(462.241,23)	(462.241,23)
Deterioro inversiones inmobiliarias	(229.712,32)	(229.712,32)
Valor contable	6.548.714,17	6.548.714,17
Altas	2.366,15	2.366,15
Trasposos	1.703.681,70	1.703.681,70
Trasposos de depreciación	(492.754,81)	(492.754,81)
Dotación para amortización	(89.930,44)	(89.930,44)
Trasposos de amortización acumulada	(149.937,97)	(149.937,97)
Saldo a 31-12-2020	7.522.138,80	7.522.138,80
Coste	8.946.715,57	8.946.715,57
Amortización acumulada	(702.109,64)	(702.109,64)
Deterioro inversiones inmobiliarias	(722.467,13)	(722.467,13)
Valor contable	7.522.138,80	7.522.138,80
Bajas Coste	(1.786.274,08)	(1.786.274,08)
Bajas de depreciación	5.617,49	5.617,49
Dotación para amortización	(83.411,05)	(83.411,05)
Bajas de amortización acumulada	395.832,32	395.832,32
Saldo a 31-12-2021	6.053.903,48	6.053.903,48
Coste	7.160.441,58	7.160.441,58
Amortización acumulada	(389.688,46)	(389.688,46)
Deterioro inversiones inmobiliarias	(716.849,64)	(716.849,64)
Valor contable	6.053.903,48	6.053.903,48

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

En el ejercicio 2021, se ha dado de baja el terreno y construcción correspondientes a la enajenación del inmueble en Calle Herradores nº11, en La Laguna, a favor del Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna. (Ver transacción en Nota 25).

En el epígrafe de terrenos y construcciones se incluyen terrenos por importe de 3.121.432,44 € a 31 de diciembre de 2021 (3.295.578,69 € en el ejercicio 2020).

Del total de las inversiones inmobiliarias, el importe de 5.700.834,56 € se encuentra garantizando los distintos préstamos promotores vinculados a las promociones que se detallan en la nota de "Deudas con entidades de crédito" por importe de 3.149.368,15 € (Nota 16.1).

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA		
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	47/110



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

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

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

	2021	2020
Ingresos por arrendamiento	316.093,01	209.835,76
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(83.411,05)	(89.930,44)

8. Inmovilizado Intangible.

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

	Aplicaciones informáticas	Total
Saldo a 1-1-2020	28.242,08	28.242,08
Coste	128.202,58	128.202,58
Amortización acumulada	(99.960,50)	(99.960,50)
Valor contable	28.242,08	28.242,08
Altas	23.215,82	23.215,82
Bajas	(39.501,99)	(39.501,99)
Dotación para amortización	(23.554,28)	(23.554,28)
Bajas de amortización acumulada	37.316,34	37.316,34
Saldo a 31-12-2020	25.717,97	25.717,97
Coste	111.916,41	111.916,41
Amortización acumulada	(86.198,44)	(86.198,44)
Valor contable	25.717,97	25.717,97
Altas	50.515,74	50.515,74
Bajas	-	-
Dotación para amortización	(27.173,58)	(27.173,58)
Bajas de amortización acumulada	-	-
Saldo a 31-12-2021	49.060,13	49.060,13
Coste	161.420,69	161.420,69
Amortización acumulada	(112.360,56)	(112.360,56)
Valor contable	49.060,13	49.060,13

El coste del inmovilizado intangible totalmente amortizado al cierre del ejercicio 2021 es de 72.882,47 € (57.567,55 € en 2020), correspondiente a aplicaciones informáticas. Al cierre del ejercicio no existe inmovilizado intangible afecto a garantías, ni se han realizado compras a partes vinculadas. No existe inmovilizado intangible adquirido mediante arrendamiento financiero.

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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA		
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	48/110





REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
0042022000 22/06/2022 16:00
2022000199

CLASE 8.ª

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

9. Instrumentos Financieros.

9.1. Análisis por categorías.

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

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

Activos financieros a largo plazo				
	Créditos, Derivados Otros		Total	
	2021	2020	2021	2020
Activo financieros a valor razonable con cambios en patrimonio neto	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00
Activos financieros a coste amortizado (Nota 10)	145.755,24	138.461,20	145.755,24	138.461,20
	146.955,24	139.661,20	146.955,24	139.661,20

Activos financieros a corto plazo				
	Créditos Derivados Otros		Total	
	2021	2020	2021	2020
Activos financieros a coste amortizado (Nota 10)	1.957.484,58	968.141,52	1.957.484,58	968.141,52
	1.957.484,58	968.141,52	1.957.484,58	968.141,52

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

Pasivos financieros a largo plazo						
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 16)	2.937.459,03	3.149.891,04	30.664,71	26.345,39	2.968.123,74	3.176.236,43
	2.937.459,03	3.149.891,04	30.664,71	26.345,39	2.968.123,74	3.176.236,43

Pasivos financieros a largo plazo						
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 16)	220.919,04	216.544,56	44.787.237,93	42.499.837,13	45.008.156,97	42.716.381,69
	220.919,04	216.544,56	44.787.237,93	42.499.837,13	45.008.156,97	42.716.381,69

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	49/110	

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


9.2. Análisis por vencimientos.

Los importes de los activos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificado por año de vencimiento correspondiente al ejercicio 2021, son los siguientes:

	Activos Financieros						Total
	2022	2023	2024	2025	2026	Años Posteriores	
Activos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	1.200,00	1.200,00
Inversiones financieras a largo plazo en instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	1.200,00	1.200,00
Activos financieros a coste amortizado (Nota 10)	1.957.484,58	-	-	-	-	145.755,24	2.103.239,82
Fianzas y depósitos constituido a largo plazo	-	-	-	-	-	145.755,24	145.755,24
Clientes	1.943.986,03	-	-	-	-	-	1.943.986,03
Deudores varios	1.409.952,10	-	-	-	-	-	1.409.952,10
Deudores dudoso cobro	-515.161,13	-	-	-	-	-	-515.161,13
Provisión dudoso cobro	-883.936,10	-	-	-	-	-	-883.936,10
Personal	2.643,68	-	-	-	-	-	2.643,68
	1.957.484,58	-	-	-	-	146.955,24	2.104.439,82

Los importes de los activos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificado por año de vencimiento correspondiente al ejercicio 2020, son los siguientes:

	Activos Financieros						Total
	2021	2022	2023	2024	2025	Años Posteriores	
Activos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	1.200,00	1.200,00
Inversiones financieras a largo plazo en instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	1.200,00	1.200,00
Activos financieros a coste amortizado (Nota 10)	968.141,52	-	-	-	-	138.461,20	1.106.602,72
Fianzas y depósitos constituido a largo plazo	34.900,64	-	-	-	-	138.461,20	173.361,84
Clientes	906.750,20	-	-	-	-	-	906.750,20
Deudores varios	24.660,63	-	-	-	-	-	24.660,63
Deudores dudoso cobro	1.399.097,23	-	-	-	-	-	1.399.097,23
Provisión dudoso cobro	(1.399.097,23)	-	-	-	-	-	(1.399.097,23)
Personal	1.830,05	-	-	-	-	-	1.830,05
	968.141,52	-	-	-	-	139.661,20	1.107.802,72

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	50/110	



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

CLASE 8.ª

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

Los importes de las deudas con un vencimiento determinado o determinable clasificado por año de vencimiento, correspondiente al ejercicio 2021, son los siguientes:

	Pasivos Financieros						Total
	2022	2023	2024	2025	2026	Años Posteriores	
Pasivos financieros a coste amortizado o coste (Nota 16)	45.008.156,97	212.876,65	214.360,56	215.857,43	217.367,39	2.107.661,71	47.976.280,71
Fianzas y depósitos constituido	26.671,31	-	-	-	-	30.664,71	57.336,02
Deudas entidades de crédito	220.919,04	212.876,65	214.360,56	215.857,43	217.367,39	2.076.997,00	3.158.378,07
Proveedores	800.806,60	-	-	-	-	-	800.806,60
Acreedores varios	391.217,55	-	-	-	-	-	391.217,55
Personal	66.468,61	-	-	-	-	-	66.468,61
Anticipos de clientes	43.502.073,86	-	-	-	-	-	43.502.073,86
	45.008.156,97	212.876,65	214.360,56	215.857,43	217.367,39	2.107.661,71	47.976.280,71

Los importes de las deudas con un vencimiento determinado o determinable clasificado por año de vencimiento, correspondiente al ejercicio 2020 son los siguientes:

	Pasivos Financieros						Total
	2021	2022	2023	2024	2025	Años Posteriores	
Pasivos financieros a coste amortizado o coste (Nota 16)	42.716.381,69	207.275,80	209.355,50	211.459,45	213.587,96	2.334.557,72	45.892.618,12
Fianzas y depósitos constituido	15.599,99	-	-	-	-	26.345,39	41.945,38
Deudas entidades de crédito	216.544,56	207.275,80	209.355,50	211.459,45	213.587,96	2.308.212,33	3.366.435,60
Proveedores	553.933,61	-	-	-	-	-	553.933,61
Acreedores varios	262.594,43	-	-	-	-	-	262.594,43
Personal	84.971,08	-	-	-	-	-	84.971,08
Anticipos de clientes	41.582.738,02	-	-	-	-	-	41.582.738,02
	42.716.381,69	207.275,80	209.355,50	211.459,45	213.587,96	2.334.557,72	45.892.618,12

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	51/110	

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

10. Activos financieros a coste amortizado.

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos e importes:


	2021	2020
No Corriente		
- Fianzas y depósitos constituidos a largo plazo	145.755,24	138.461,20
Total	145.755,24	138.461,20
Corriente		
- Clientes	1.943.986,03	906.750,20
- Deudores varios	10.854,88	24.660,63
- Deudores dudoso cobro	1.399.097,23	1.399.097,23
- Provisión dudoso cobro	(1.399.097,23)	(1.399.097,23)
- Personal	2.643,68	1.830,05
- Depósitos y fianzas	0,00	34.900,64
Total	1.957.484,58	968.141,52
Total	2.103.239,82	1.106.602,72

Como partidas principales hay que destacar:

- Clientes por ventas y prestación de servicios" por importe de 1.943.986,03 € (906.750,20 € en 2020), de los que, cabe destacar como partida principal el importe de 1.698.347,86 € que se corresponde con el saldo pendiente de cobro con el Excmo. Ayuntamiento de La Laguna (565.796,08 € en 2020) derivado de la gestión de varias encomiendas en curso (Nota 25).
- "Deudores dudoso cobro" por importe de 1.399.097,23 € (1.399.097,23€ en 2020): Esta partida recoge el saldo pendiente por la reclamación de cantidades derivadas de dos procedimientos judiciales, un saldo a Mejías y Rodríguez, S.L. por 515.161,12 € y otro a Canarias Advisers, S.L. por 883.936,10 €. Dicho saldo se encuentra provisionado por el mismo importe.

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

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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	52/110	



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
004637800 22/06/2022 16:35
2022000199

CLASE 8.ª

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

11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

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

	2021	2020
Tesorería	11.594.631,99	15.083.064,04
	11.594.631,99	15.083.064,04

12. Existencias.

La composición de las existencias a 31 de diciembre de 2021 valoradas en 38.596.495,26 € es la siguiente:


- A 1 de enero de 2021 se inicia el ejercicio partiendo de unas existencias iniciales por valor de 32.556.265,91 €, formadas por existencias en terreno, así como obra, proyectos y urbanización en curso.
- Durante el ejercicio 2021, el cuadro detalle de las existencias refleja una inversión total del año por 6.267.482,67 €. Correspondiente principalmente a la ejecución de los distintos proyectos ARRU's encomendados y la actuación singular de Las Chumberas en curso y que pasan a incrementar las existencias de la Sociedad.
- Durante el ejercicio, el movimiento de la cuenta de anticipos a proveedores pasa de 228.560,39 € al inicio llegando a 1.307,70 € al cierre.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	53/110	

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

El detalle del movimiento de las existencias a 2021:

2021	EXISTENCIAS INICIALES	INVERSIÓN	APLICACIÓN INVERSIÓN		BAJA EXIST. AÑOS ANTERIORES	AJUSTES Y TRASPASOS	EXISTENCIAS FINALES
			INCREMENTO EXISTENCIAS	COSTE VENTAS			
SUELO SUR GENTO 11 - EL CENTENERO I Y II	954.474,19	-	-	-	-	-	954.474,19
COROMOTO P.III (LADEVEZE)	73.268,62	-	-	-	-	-	73.268,62
GENETO 26	418.037,36	-	-	-	-	-	418.037,36
TEJINA 5 SUELO	3.240.924,46	-	-	-	-	-	3.240.924,46
TERRENO GE-6	7.017.996,85	48.099,01	48.099,01	-	-	-	7.066.095,86
TERRENO GC-4	138.273,48	-	-	-	-	-	138.273,48
TERRENO LOS BALDIOS-CAMINO DEL MEDIO	600.889,13	-	-	-	-	-	600.889,13
LA CUESTA 10 I C-10	613.170,00	-	-	-	-	-	613.170,00
CASA C/SAN ANTONIO (PROMOHECACE)	608.492,97	-	-	-	-	-	608.492,97
TOTAL TERRENOS	13.665.527,06	48.099,01	48.099,01	-	-	-	13.713.626,07
REGULARIZ.6 VIVIENDAS LA CUESTA	348,11	-	-	-	-	-	348,11
29 VPO LA CUESTA 3 (LC3)	367.485,51	-	-	-	-	-	367.485,51
TOTAL OBRA EN CURSO	367.833,62	-	-	-	-	-	367.833,62
URB.SUR GENETO 11	68.345,86	-	-	-	-	-	68.345,86
TOTAL URBANIZACIÓN EN CURSO	68.345,86	-	-	-	-	-	68.345,86
ARRU VERDELLADA 4ª FASE	1.663.367,34	-11.590,62	-11.590,62	-	-	-	1.651.776,72
ARRU PRINCESA YBALLA - LA FLORIDA 1ª FASE	941.961,83	97.478,47	97.478,47	-	-	-	1.039.440,30
ARRU CARDONAL 1ª FASE	1.215.619,73	126.015,44	126.015,44	-	-	-	1.341.635,17
ARRU CENTURIÓN 1ª FASE	879.575,73	538,68	538,68	-	-	-	880.114,41
ACTUACIÓN SINGULAR LAS CHUMBERAS	9.331.474,25	3.546.796,14	3.546.796,14	-	-	-	12.878.270,39
ARRU S.LUIS GONZAGA 2ªFASE (F.PROPIOS)	481.123,28	-	-	-	-	-	481.123,28
ARRU PADRE ANCHIETA 2ª FASE (F.PROPIOS)	1.712.855,30	587.599,45	587.599,45	-	-	-	2.300.454,75
ARRU CARDONAL 2ª FASE (F.PROPIOS)	597.621,01	390.330,82	390.330,82	-	-	-	987.951,83
ARRU VERDELLADA 5ª FASE (AMPLIACIÓN ICV)	90.871,80	320.956,80	320.956,80	-	-	-	411.828,60
ARRU PRINCESA YBALLA - LA FLORIDA 2ª FASE (AMPL.ICV)	60.896,75	319.510,15	319.510,15	-	-	-	380.406,90
ARRU CARDONAL 2ª FASE (AMPLIACIÓN ICV)	260.887,19	362.254,10	362.254,10	-	-	-	623.141,29
ESTUDIO ESTRUCTURAL 150 BLOQUES EL CARDONAL	1.017.553,49	152.783,19	152.783,19	-	-	-	1.170.336,68
ARRU VERDELLADA 6ªFASE ICV PLAN VIV.2018-2021	34.739,54	66.989,85	66.989,85	-	-	-	101.729,39
ARRU VERDELLADA 7ªFASE ICV PLAN VIV.2018-2021	34.739,54	25.460,89	25.460,89	-	-	-	60.200,43
ARRU PADRE ANCHIETA 1ªFASE ICV PLAN VIV.2018-2021	35.367,72	77.458,75	77.458,75	-	-	-	112.826,47
ARRU CARDONAL 3ªFASE ICV PLAN VIV.2018-2021	34.739,54	76.726,90	76.726,90	-	-	-	111.466,44
ARRU P.YBALLA 3ªFASE ICV PLAN VIV.2018-2021	34.739,54	40.897,79	40.897,79	-	-	-	75.637,33
ARRU S.L.GONZAGA 2ªFASE ICV PLAN VIV.2018-2021	35.367,69	39.176,86	39.176,86	-	-	-	74.544,55
TOTAL PROYECTOS EN CURSO	18.463.501,27	6.219.383,66	6.219.383,66	-	-	-	24.682.884,93
C/ SAN ANTONIO	-237.502,29	-	-	-	-	-	-237.502,29
TOTAL PROVISIONADO POR DEPRECIACIÓN	-237.502,29	-	-	-	-	-	-237.502,29
Anticipo de proveedores	228.560,39	-	1.575,38	-	(225.677,94)	-	1.307,07
TOTALES	32.556.265,91	6.267.482,67	6.269.058,05	-	(225.677,94)	-	38.596.495,26

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	54/110	



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
004627219 22/06/2022 16:00
2022000199

CLASE 8.^a

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

Correcciones valorativas por deterioro de valor.

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

	2021	2020
Saldo Inicial	(237.502,29)	(295.506,32)
Aplicación a la provisión de existencias	-	58.004,03
Saldo final	(237.502,29)	(237.502,29)

La provisión se corresponde con la depreciación de terrenos: 237.502,29 €.

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

12.1. Inversión en terrenos.

Durante el ejercicio 2021 y 2020 no se han adquirido terrenos para incorporarlos a las existencias de la Sociedad. Únicamente se ha incrementado el valor de los terrenos sitos en Geneto 6 en el importe de 48.099,01 € como consecuencia de la firma de acuerdo con uno de los beneficiarios recogido en la cuenta de permutas pendientes de ejecutar, al cual, tras acuerdo entre las partes, se procedió a compensar el importe de su permuta por un valor económico superior en el importe fijado como incremento de los terrenos, dando por completada su operación de permuta.

12.2. Capitalización de los gastos financieros.

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

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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	55/110	

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

13. Capital.


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

	2021	2020
Capital escriturado	1.895.554,00	1.895.554,00
	1.895.554,00	1.895.554,00

La actual redacción del capital social que figura inscrita en el Registro Mercantil es la siguiente: "El capital social está constituido por la suma de UN MILLÓN OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS (1.895.554,00 €), dividido en treinta y una mil quinientas cuarenta acciones nominativas, con un valor nominal de sesenta € con diez céntimos de euro (60,10 €) cada una, numeradas del uno al treinta y una mil quinientas cuarenta, ambas inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas, no estando previsto la emisión de títulos múltiples."

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

Fecha	Capital (€)	Tipo de aportación
CONSTITUCIÓN	60.101,21	Aportación dineraria
27-abr-95	30.036,91	Aportación dineraria
27-abr-95	41.698,78	Parcela en Barrio Nuevo.
27-abr-95	94.504,26	Parcela en Barrio La Candelaria.
10-ago-95	272.018,94	Parcela en La Hinojosa
10-ago-95	124.649,05	Parcela en La Hinojosa
18-jul-96	280.372,15	Parcela en La Higuera
01-ago-96	277.727,69	Parcela en Las Furnias (Punta Hidalgo)
12-jun-98	33,70	Aportación dineraria
12-jun-98	90.151,82	Parcela en Barrio La Candelaria.
12-jun-98	63.548,84	Parcela en San Benito
12-jun-98	113.355,42	Parcela en La Verdellada
31-dic-00	(29,17)	Ajuste por cambio de pesetas a euros
05-jun-02	245.187,73	Parcela en Las Furnias (Punta Hidalgo)
05-jun-02	94.113,67	Parcela en Las Furnias (Punta Hidalgo)
05-jun-02	108.076,41	Parcela en San Benito
01-ene-13	6,59	Ajuste por error ampliación de capital
	1.895.554,00	

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	56/110	



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
004220221600 22/06/2022 16:00
2022000199

CLASE 8.ª

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

14. Reservas.

14.1. Reservas y resultados de ejercicios anteriores.

El desglose de las reservas son las siguientes:

	2021	2020
Legal y estatutarias:		
Reserva legal	379.110,80	379.110,80
	379.110,80	379.110,80
Otras reservas:		
Reservas voluntarias	6.162.870,51	6.741.392,25
	6.162.870,51	6.741.392,25
	6.541.981,31	7.120.503,05

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

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

La variación de las Reservas Voluntarias de la Sociedad que se refleja al cierre del ejercicio 2021 respecto del ejercicio 2020, por importe de 578.521,74 € se debe a la aplicación del resultado negativo obtenido a 31 de diciembre de 2020, que según se determinó en las Cuentas Anuales de dicho ejercicio, se pasaría a distribuir a las reservas voluntarias de la Sociedad.

Dicha distribución del resultado fue aprobada en el acta de la Junta General de Accionista Único con fecha 23 de julio de 2021.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	57/110	

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

15. Subvenciones, donaciones y legados.

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

15.1. "Subvenciones, donaciones y legados recibidos".

Se encuentran recogidas en el Patrimonio Neto del Balance.

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

- Cesiones gratuitas de suelo.

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


	2021	2020
Cesiones gratuitas de suelo	1.632.263,02	1.632.263,02
	1.632.263,02	1.632.263,02

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

El detalle es el siguiente:

	2021	2020
Cesión de suelo GE26 Geneto	414.982,80	414.982,80
Cesión Parcela TJ2-RS2 Tejina	110.433,82	110.433,82
Cesión Parcela "E" LC-10 La Cuesta	613.170,01	613.170,01
Cesión Parcela "A2" La Cuesta - 3	367.485,51	367.485,51
Cesión Parcela TJ - 28 Tejina (4 viviendas.)	126.190,88	126.190,88
	1.632.263,02	1.632.263,02

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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Uri de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	58/110	



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
004877211 22/06/2022 16:00
2022000199

CLASE 8.ª

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

Al cierre del ejercicio 2021, sigue pendiente de materializar en escritura pública la reversión de las dos parcelas estando la Sociedad en espera a que se complete dicho trámite por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

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

15.2. "Subvenciones de Explotación".

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

	2021	2020
Servicio Canario de Empleo	178.331,36	172.310,71
	178.331,36	172.310,71

En este epígrafe se recogen las subvenciones de explotación recibidas en el ejercicio. En el año 2021 se corresponde:

Por un lado, subvenciones recibidas del Servicio Canario de Empleo (Administración autonómica) por importe total de 178.331,36 € (172.310,71 € en 2020), para la compensación parcial del coste de personal con movilidad reducida devengado en el ejercicio y asociado a la prestación de la actividad de guardia y custodia de vehículos, para la cual la Sociedad tiene creado un Centro Especial de Empleo.

16. Pasivos financieros a coste amortizado o coste

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

	2021	2020
No Corriente		
- Deudas entidades de crédito (Nota 16.1)	2.937.459,03	3.149.891,04
- Fianzas recibidas a largo plazo	30.664,71	26.345,39
	2.968.123,74	3.176.236,43
Corriente		
- Deudas entidades de crédito (Nota 16.1)	220.919,04	216.544,56
- Proveedores	800.806,60	553.933,61
- Acreedores varios	391.217,55	262.594,43
- Personal	66.468,61	84.971,08
- Anticipos de clientes (Nota 16.5)	43.502.073,86	41.582.738,02
- Fianzas recibidas a corto plazo	26.671,31	15.599,99
	45.008.156,97	42.716.381,69
	47.976.280,71	45.892.618,12

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	59/110	

REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

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

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

16.1. Deudas con entidades de crédito.

Al cierre del ejercicio el importe de las deudas con entidades de crédito asciende a 3.158.378,07 € (3.366.435,60 € en 2020), de los cuales corresponde al corto plazo el importe de 220.919,04 € (216.544,56 € en 2020) y al largo plazo el importe de 2.937.459,03 € (3.149.891,04 € en 2020).


El desglose es como sigue:

Promoción	Importe concedido	Importe dispuesto c/p	Importe dispuesto l/p
21 VPO Portier - Bajamar	1.134.128,94	13.509,92	-
32 VPO Calle Laurisilva	1.991.000,00	-4.500,00	-
8 VPO San Matías	644.777,18	8.755,01	150.626,87
5 viviendas libres en Tabares de Cala	1.679.936,00	63.472,45	470.326,12
28 VPO Tejina	2.576.486,27	12.175,83	210.580,88
104 VPO SUR GE-5	8.841.187,06	127.505,83	2.105.925,16
TOTALES	16.867.515,45	220.919,04	2.937.459,03

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

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

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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KP AE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KP AE	Página	60/110	



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
0042200199 22/06/2022 16:00
2022000199

CLASE 8.ª

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

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

16.2. Línea de avales constituidos.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad mantiene constituidos dos avales con la entidad CaixaBank que fueron constituidos sobre una línea de aval titularidad de MUVISA con dicha entidad.


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

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

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

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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA		
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	61/110



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

16.3. Proveedores.

Recoge el saldo pendiente de pago por la Sociedad al cierre del ejercicio, a los proveedores en el tráfico habitual de la empresa, por importe de 800.806,60 € (553.933,61 € en 2020)


16.4. Acreedores varios.

El saldo del epígrafe asciende a 391.217,55 € (262.594,43 € en 2020), importe que queda pendiente de pago al término del ejercicio a los distintos acreedores de la Sociedad por la prestación de sus servicios.

16.5. Anticipos de clientes.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 el detalle de este epígrafe del pasivo del balance se muestra en el cuadro siguiente:

	2021	2020
Anticipos de clientes	(609,11)	6.103,00
28 VPO TEJINA	156,57	-
8 SAN MATIAS	111,99	-
104 VPO GE-5	11.635,44	-
ANTICIPOS VENTA INMUEBLE C/HERRADORES	-	1.487.893,09
ANTICIPOS COBROS ARRU VERDELLADA 4ºF ICV	1.678.927,23	1.678.927,23
ANTICIPOS COBROS ARRU P.YBALLA-FLORIDA ICV	1.029.531,26	1.029.531,26
ANTICIPOS COBROS ARRU CARDONAL 1ºF ICV	1.267.834,35	1.264.953,08
ANTICIPOS COBROS ARRU CENTURION	1.461.308,16	1.461.308,16
ANTICIPOS COBROS A.S.CHUMBERAS	25.246.320,10	25.246.320,10
ANTICIPOS COBROS ARRU S.LUIS GONZAGA 2ºF (F.P)	341.273,65	341.273,65
ANTICIPOS COBROS ARRU PADRE ANCHIETA 2ºF (F.P)	1.604.149,81	767.715,49
ANTICIPOS COBROS ARRU CARDONAL 2ºF (F.P)	408.694,74	400.344,44
ANTIC.COBROS ARRU P.YBALLA 2º FASE (ICV)	631.774,04	618.974,99
ANTIC.COBROS ARRU CARDONAL 2ºF (ICV)	721.715,62	700.277,16
ANTIC.COBROS ARRU VERDELL.5ºF (ICV)	999.996,66	982.010,46
ANTICIPOS COBROS ESTUDIO ESTRUCT.150 BL.CARDONAL	1.492.470,92	1.200.000,00
ANTICPOAS COBROS ARRU P.YBALLA FLORIDA 3ºF 18-21	1.160.488,35	592.367,65
ANTIC.COBROS ARRU S.LUIS GONZAGA 2ºF 18-21	261.138,63	178.695,14
ANTIC.COBROS ARRU P.ANCHIETA 1ºF 18-21	1.277.863,12	747.554,30
ANTIC.COBROS ARRU VERDELLADA 6ºF 18-21	539.218,12	348.090,15
ANTIC.COBROS ARRU VERDELLADA 7ºF 18-21	1.064.520,03	608.785,80
ANTIC.COBROS ARRU CARDONAL 3ºF ICV 2018-2021	1.963.982,34	1.059.682,84
ANTICIPOS COBROS PLAN DE RESCATE VIVIENDA VACIA	-	444.226,62
PERMUTAS PENDIENTES ENTREGA	339.571,84	417.703,41
	43.502.073,86	41.582.738,02

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	62/110	



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
004627013 22/06/2022 16:00
2022000199

CLASE 8.ª

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

El detalle de las principales partidas es:

- Anticipo Actuación Singular Las Chumberas 1ª Fase, Subfase A, por valor de 25.246.320,10 € (25.246.320,10 € en 2020), se corresponde con aportaciones de las distintas administraciones que participan en la financiación de dicho proyecto y que han sido transferidas por el Excmo. Ayuntamiento de La Laguna. El proyecto acumula un retraso en su desarrollo, debido a diversas causas no imputables a la Sociedad, entre los que destacan los retrasos en la firma de los convenios con las Administraciones intervinientes, que garantizaban la totalidad de la financiación de las obras, y retrasos por trámites administrativos en materia de titularidad del terreno entre otros. Con fecha 31 de diciembre de 2018 finaliza el periodo de vigencia del convenio original, si bien este se proroga con fecha 22 de octubre de 2020 ampliando el periodo de vigencia hasta el 21 de octubre de 2023.

Al cierre del ejercicio 2021 el importe neto del proyecto cobrado y pendiente de ejecutar asciende a 12.368.049,88 €. (15.914.845,85 € en 2020)

- Anticipos ARRU's, por importe total de 16.412.416,11 € (13.224.718,42 € en 2020), correspondientes a los distintos ARRU's que la Sociedad está ejecutando y en los que se incluyen proyectos asociados a distintos planes de vivienda, Plan de Vivienda 2013-2016, así como su ampliación a 2017, y Plan de Vivienda 2018-2021. Si bien el Plan 2013-2016 así como su ampliación a 2017 tienen fecha liquidación diciembre 2021; el Plan 2018-2021 tiene fijada como fecha tope de liquidación diciembre 2023.
- En 2019 se recibe importe de 1.200.000,00 € para la ejecución de Estudio Estructural de 150 bloques en El Cardonal, financiado por la Comunidad Autónoma de Canarias y vinculado al proyecto en ejecución ARRU El Cardonal 2ª fase de Fondos Propios del Ayuntamiento, quien también realizó en 2021 una aportación fijada en 292.470,92 €.
- Importe de 339.571,84 € (417.703,41 € en 2020), que se corresponde con permutas que la Sociedad tiene pendientes de entrega a terceros y que se deben a contratos firmados por la compra de terrenos que la Sociedad mantiene en existencias, a la espera de poder ejecutar los proyectos que permitan la materialización de las mismas. Ver detalle de situación en nota 29.6

Página 51


CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	63/110	

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

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

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

El importe ejecutado se corresponde con las inversiones realizadas en existencias de proyectos en curso desde el inicio del proyecto hasta 31 de diciembre de 2021. (Nota 2.5 y 12)

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	64/110	



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
004201210 22/06/2022 16:00
2022000199

CLASE 8.ª

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

En el ejercicio 2020, a ejecución y detalle de inversión realizada en cada proyecto, es el siguiente:

Proyecto	Importe cobrado por anticipo	Importe Ejecutado	Anticipo cobrado y pendiente de ejecutar	Importe materializado anticipado por MUVISA
ANTICIPOS COBROS ARRU VERDELLADA 4ºF ICV	1.678.927,23	1.663.367,34	15.559,89	-
ANTICIPOS COBROS ARRU P.YBALLA-FLORIDA ICV	1.029.531,26	941.961,83	87.569,43	-
ANTICIPOS COBROS ARRU CARDONAL 1ºF ICV	1.264.953,08	1.215.619,73	49.333,35	-
ANTICIPOS COBROS ARRU CENTURION	1.461.308,16	879.575,73	581.732,43	-
ANTICIPOS COBROS A.S.CHUMBERAS	25.246.320,10	9.331.474,25	15.914.845,85	-
ANTICIPOS COBROS ARRU S.LUIS GONZAGA 2ºF (F.P)	341.273,65	481.123,28	-	(139.849,63)
ANTICIPOS COBROS ARRU PADRE ANCHIETA 2ºF (F.P)	767.715,49	1.712.855,30	-	(945.139,81)
ANTICIPOS COBROS ARRU CARDONAL 2ºF (F.P)	400.344,44	597.621,01	-	(197.276,57)
ANTICIPOS COBROS ARRU P.YBALLA 2º FASE (ICV)	618.974,99	60.896,75	558.078,24	-
ANTICIPOS COBROS ARRU CARDONAL 2ºF (ICV)	700.277,16	260.887,19	439.389,97	-
ANTICIPOS COBROS ARRU VERDELL.5ºF (ICV)	982.010,46	90.871,80	891.138,66	-
ANTICIPOS COBROS ESTUDIO ESTRUCT.150 BL.CARDONAL	1.200.000,00	1.017.553,49	182446,51	-
ANTICIPOS COBROS ARRU P.YBALLA FLORIDA 3ºF 18-21	592.367,65	34.739,54	557628,11	-
ANTICIPOS COBROS ARRU S.LUIS GONZAGA 2ºF 18-21	178.695,14	35.367,69	143.327,45	-
ANTICIPOS COBROS ARRU P.ANCHIETA 1ºF 18-21	747.554,30	35.367,72	712.186,58	-
ANTICIPOS COBROS ARRU VERDELLADA 6ºF 18-21	348.090,15	34.739,54	313.350,61	-
ANTICIPOS COBROS ARRU YERDELLADA 7ºF 18-21	608.785,80	34.739,54	574.046,26	-
ANTICIPOS COBROS ARRU CARDONAL 3ºF ICV 2018-2021	1.059.682,84	34.739,54	1.024.943,30	-
39.671.038,52	18.463.501,27	22.489.803,26	(1.282.266,01)	

17. Situación Fiscal.**Impuestos sobre beneficios.**

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

Cuenta de pérdidas y ganancias

	2021	2020
Resultado contable antes de impuestos	151.048,84	(578.521,74)
Diferencias permanentes:		
Aumentos	64.344,29	153.434,75
Base imponible (resultado fiscal)	215.393,13	(425.086,99)

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA		
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	65/110



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

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

Las diferencias permanentes se deben a los apuntes recogidos en la cuenta de gastos de provisión contabilizada por importe de 0,00 € (48.188,07 € en 2020) por carecer de justificación fiscal suficiente y en la cuenta de dotación a la provisión por operaciones comerciales por importe de 64.344,20 € (105.246,68 € en 2020) por corresponderse esta última con una operación vinculada no deducible fiscalmente.


El ejercicio 2021 ha finalizado con un resultado positivo por importe de 151.048,84 € antes de impuestos (negativo de 578.521,74 € en 2020), siendo la base imponible del ejercicio 2021 de 215.393,13€.

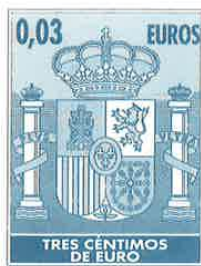
Los ejercicios abiertos a inspección comprenden los cuatro últimos ejercicios. Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las autoridades fiscales y, con independencia de que la legislación fiscal es susceptible a interpretaciones.

Los Administradores estiman que cualquier pasivo fiscal adicional que pudiera ponerse de manifiesto, como consecuencia de una eventual inspección, no tendrá un efecto significativo en las Cuentas Anuales tomadas en su conjunto.

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

Bases	Pendiente de compensación al principio del ejercicio	Compensado en el ejercicio	Pendiente de compensación ejercicios futuros
B.I. Neg. Régimen General Ejercicio 2020	425.086,99	-	425.086,99
B.I. Neg. Régimen General Ejercicio 2019	216.664,58	-	216.664,58
B.I. Neg. Régimen General Ejercicio 2017	432.858,84	-	432.858,84
B.I. Neg. Régimen General Ejercicio 2016	221.588,65	-	221.588,65
B.I. Neg. Régimen General Ejercicio 2014	811.344,45	-	811.344,45
B.I. Neg. Régimen General Ejercicio 2013	317.809,13	(215.393,13)	102.416,00
Total	2.425.352,64	(215.393,13)	2.209.959,51

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	66/110	



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
004202216 22/06/2022 16:00
2022000199

CLASE 8.ª

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

18. Saldos con Administraciones Públicas.

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


	2021	2020
Otros créditos con Administraciones Públicas	2.617.956,01	2.235.602,65
Total Saldos Deudores a c/p	2.617.956,01	2.235.602,65
Total Saldos Deudores	2.617.956,01	2.235.602,65

	2021	2020
Otras deudas con Administraciones Públicas	2.194.138,64	1.864.566,99
Total Saldos Acreedores	2.194.138,64	1.864.566,99

Los saldos deudores con las distintas Administraciones Públicas incluyen:

- Por un lado, se recoge las cantidades a favor de la Sociedad pendientes de cobro en relación con distintos convenios y encomiendas finalizados y que están sin liquidar, por importe de 237.790,30 € (237.790,30 € en 2020).
- Por otro lado, el importe de 313.182,95 € (147.343,98 € en 2020) que se corresponde al porcentaje de gestión aplicado de los distintos proyectos en ejecución pendientes de cobro al cierre del ejercicio, por la parte de gasto ejecutada en cada caso, facturación que queda pendiente de emitir hasta el momento en que se haga efectiva la justificación final de los proyectos al Ayuntamiento.
- El importe de 73.289,02 € (73.289,02 € en 2020), se correspondía con el I.G.I.C. de las fincas no protegidas declarado por la Sociedad ante los distintos cobros anticipados recibidos de los proyectos en ejecución, importe que queda reflejado en balance hasta el momento que se proceda a la venta/entrega de dichas fincas y se repercuta entonces dicho I.G.I.C. a la operación.
- H.P. deudora por importe de 422.400,00 € (422.400,00 € en 2020), que se corresponde con una subvención de la promoción de 132 viviendas protegidas en Geneto y que a la fecha de este informe sigue estando pendiente de cobro. Dicho importe está provisionado. (Ver Nota 20).

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA		
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	67/110




REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

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

- El importe de 317.127,79 € (317.127,79 € en 2020), como resultado de las cantidades que resultan deudoras a la Sociedad en la liquidación de los distintos proyectos ejecutados y finalizados, los correspondientes a las Áreas de Rehabilitación Integral (ARI's), únicamente la parte que corresponde al Ayuntamiento y Cabildo, al haberse producido durante el ejercicio 2018 la liquidación de las aportaciones de Ministerio y Comunidad Autónoma.
- Por otro lado, el importe de 90.739,83 € (90.739,83 € en 2020), correspondientes a los gastos incurridos por MUVISA asociados a dos parcelas en La Cuesta, y que resultan afectas a resolución de reversión a la administración local. Dicho importe está provisionado. (Ver Nota 20).
- El importe de 105.246,69 € (105.246,69 € en 2020), que se corresponde con los gastos de liquidación por finalización del encargo municipal de la Gerencia de Urbanismo a la Sociedad para el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana, y que al cierre del ejercicio se encuentra pendiente de cobro. Este importe ha sido provisionado por la Sociedad a 31 de diciembre de 2021. (Ver nota 20).
- La cantidad de 973.891,12 € (782.367,36 € en 2018) que se corresponde a la prestación del Servicio Público Municipal de Vivienda del ejercicio 2021, que al cierre del ejercicio queda pendiente de cobro por parte del Ayuntamiento. A la fecha de elaboración de este documento dicho importe ha sido cobrado por la Sociedad.
- El importe de 25.000,00 € (25.000,00 € en 2020), como resto pendiente de cobro de una subvención aplicada en ejercicios anteriores y, destinada a la adecuación del Parking El Remojo en calle Rodríguez Moure.
- Importe pendiente de ajustar con el Cabildo Insular de Tenerife por cantidades ejecutadas posteriormente a la liquidación del proyecto La Laguna Haciendo Barrios, por 30.858,06 € (30.858,06 € en 2020).
- El importe total de 28.320,25 € (0,00 € en 2020) correspondiente a la parte ejecutada de los encargos recibidos del Ayuntamiento para el Plan Insular de Rehabilitación de Vivienda 2018 por 23.893,48 € y el programa de Rehabilitación Patrimonial 2020 por importe de 4.426,76 €.
- Otros saldos a favor de la Sociedad: Por importe de 110,00 € en concepto de reclamación a la Hacienda Pública estatal por ingresos indebidos (3.439,62 € en 2020).

Página 56

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	68/110	



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

CLASE 8.ª

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

Los saldos acreedores con las distintas Administraciones Públicas incluyen:

- Convenios y encomiendas con saldo acreedor pendiente de liquidar por la Sociedad, por valor de 1.805.912,25 € (1.426.498,23 € en 2020): En esta partida se reflejan los saldos a favor de los distintos convenios, encomiendas y otros encargos finalizados que al cierre del ejercicio se deben. En relación a los ARI'S y ARU únicamente a Cabildo Insular de Tenerife y Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, ya que durante el ejercicio 2018 se dio por concluida la liquidación de saldos deudores y acreedores de los mismos, en cuanto a aportaciones pendientes con Ministerio y Comunidad Autónoma.
- El importe de 134.622,50 € (134.622,50 € en 2020) correspondiente a la liquidación final del proyecto La Laguna Haciendo Barrios, aportación del Ayuntamiento de La Laguna, finalizado en mayo de 2019 y pendiente de cobro al cierre de 2021.
- H.P acreedora por retenciones de IRPF e I.G.I.C., devengados al cierre y que se liquidan con los modelos tributarios del mes de diciembre de 2021, estando en fecha de pago hasta el 20 de enero y 31 de enero de 2021 respectivamente, por importe total de 124.124,94 € (100.322,63 € en 2020).
- Importe de seguridad social correspondiente al mes de diciembre de 2021 por importe de 68.547,88 € (58.576,33 € en 2020), a liquidar antes de 31 de enero de 2021.
- Otros saldos acreedores con la Administración, por importe de 60.931,07 € (144.547,29 € en 2020), que se correspondían al convenio de colaboración entre el Cabildo y MUVISA para la puesta en funcionamiento de la línea 1 y 2 del tranvía, importe que aún se encuentra pendiente de ejecución para proceder a la liquidación final del mismo.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	69/110	

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

19. Ingresos y Gastos.

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

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


	2021		2020	
CONVENIOS DE COLABORACIÓN	-	0,00%	4.291,22	0,19%
% GESTIÓN PROYECTOS ARRUS	165.838,97	4,68%	126.905,54	5,65%
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS DE INMUEBLES	316.093,01	8,93%	209.835,76	9,35%
PARKING EL CRISTO	211.593,19	5,98%	165.528,65	7,37%
PARKING TACO	43.064,86	1,22%	35.569,19	1,58%
PARKING RDGUEZ MOURE	147.441,20	4,16%	111.851,88	4,98%
PARKING LAS QUINTERAS	515.991,96	14,58%	382.351,74	17,03%
ENCOM.GER.URB.ASESOR.TECN.CASCO Hº	-	0,00%	65.368,64	2,91%
ENCOM.GER.URB.ASESOR.TECN.PGOU	-	0,00%	32.675,87	1,46%
ENCOMIENDA ESCUELAS INFANTILES	906.590,34	25,61%	-	0,00%
ENCOM.SS ALOJATIVOS HOMBRES Y MUJERES SIN RECURSOS	1.197.159,74	33,82%	1.086.439,37	48,39%
ENCOMIENDA "DE LA LAGUNA"	-	0,00%	6.151,48	0,27%
OAD GESTIÓN DE SERVICIOS AUXILIARES	36.275,38	1,02%	-	0,00%
REHAB.Y ADECUACIÓN 2 VIVIENDAS TEJINA	-	0,00%	18.068,03	0,80%
TOTAL OTROS INGRESOS	3.540.048,65	100,00%	2.245.037,37	100,00%
IMPORTE DE LA CIFRA NETA DE NEGOCIOS	3.540.048,65	100,00%	2.245.037,37	100,00%

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad ascendió a 3.540.048,65 € (2.245.037,37€ en 2020).

El incremento de la partida de prestación de servicios respecto al ejercicio anterior se debe principalmente a el inicio de una nueva "Encomienda de Escuelas Infantiles" de las cuales se han devengado ingresos por 906.590,00 €.

Cabe destacar también que el incremento de ingresos se corresponde a la reactivación económica, correspondiente a que las prohibiciones que se establecieron para combatir el COVID-19, son cada vez menores, llegando incluso a dejar de aplicarse, lo que ha permitido la movilidad de las personas lo cual se ve reflejado en la cifra de negocios, ya que en ella se consideran los ingresos de los parkings de la sociedad.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA		
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	70/110





REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
004604317 22/06/2022 16:00
2022000199

CLASE 8.ª

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

Las actividades de la Sociedad durante 2021 y 2020 llevadas a cabo en el ejercicio de los cometidos que le han sido confiados por el Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna supera el 80% del importe neto de la cifra de negocio, de acuerdo con lo recogido en la actual LCSP (Ley 9/2017, de 30 octubre).

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

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

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

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

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

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

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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	71/110	

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

por el ente matriz." A la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales la sociedad mantiene el cumplimiento de dicho requisito.

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

	2021		2020	
Subvención Servicio Canario de Empleo (CEE)	178.331,36	14,28%	172.310,71	30,00%
Total subvenciones	178.331,36	14,28%	172.310,71	30,00%
Servicio Público Municipal de Vivienda (SPMV)	973.891,13	77,97%	399.153,63	69,50%
Ingresos por servicios diversos	200.879,77	7,76%	2.848,45	0,50%
Total otros Ingresos	1.174.770,90	85,72%	402.002,08	70,00%
Otros Ingresos de explotación	1.353.102,26	100,00%	574.312,79	100,00%

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

c) Aprovisionamientos.

El detalle de la cifra de aprovisionamientos es el siguiente:

	2021	2020
Inversión proyectos en curso	5.860.867,71	6.010.734,42
Total Consumo de mercaderías	5.860.867,71	6.010.734,42
Variación de existencias	(6.267.482,67)	(6.570.630,87)
Total Variación de Existencias	(6.267.482,67)	(6.570.630,87)


Todas las compras han sido realizadas en territorio nacional.

d) Gastos de personal.

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

	2021	2020
Sueldos, salarios y asimilados	2.896.614,84	2.309.603,61
Indemnizaciones	53.814,90	41.222,83
Seguridad Social a Cargo de la empresa	659.174,36	482.762,38
Otros gastos sociales	16.515,47	25.971,02
Total Gastos de Personal	3.626.119,57	2.859.559,84

En el ejercicio 2021 se han devengado 53.814,90 € en concepto de indemnizaciones incluidas en el epígrafe de "Sueldos, salarios y asimilados", (41.222,83 € en 2020).

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	72/110	



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

CLASE 8.ª

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

e) Servicios exteriores y tributos.

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

	2021	2020
Arrendamientos y Cánones	147.331,74	64.839,84
Reparaciones y Conservación	42.992,88	54.616,97
Mantenimiento de instalaciones	84.176,65	81.494,77
Servicios de profesionales independientes	179.964,78	113.690,04
Transportes	3.093,80	2.257,68
Primas de seguros	34.899,63	58.690,56
Servicios bancarios y similares	59.646,44	19.897,61
Publicidad y propaganda	15.088,56	623,71
Suministros	39.460,74	28.553,18
Gastos de viaje	3.294,60	2,00
Material de oficina	6.981,04	6.453,30
Teléfono	50.162,10	18.834,61
Otros aprovisionamientos actividad parking	19.960,04	19.788,17
Gastos varios encomienda Servicios Alojativos	347.060,07	275.443,70
Gastos varios en encomienda Escuelas Infantiles	154.356,98	-
Otros servicios	19.395,70	40.391,55
TOTAL SERVICIOS EXTERIORES	1.207.865,75	785.577,69
Tributos	104.559,40	103.872,27
TOTAL TRIBUTOS	104.559,40	103.872,27

f) Resultado Financiero.

Los resultados financieros comprenden lo siguiente:

	2021	2020
De valores negociables y otros instrumentos financieros	44,33	30,65
Total Ingresos Financieros	44,33	30,65
Por deudas con terceros	(29.988,69)	(45.152,46)
Total Gastos Financieros	(29.988,69)	(45.152,46)
RESULTADO FINANCIERO	(29.944,36)	(45.121,81)

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	73/110	

REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

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


20. Provisiones y contingencias.

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

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

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

	2021	2020
Saldo inicial	619.447,45	514.200,77
Dotación a la provisión	64.344,29	105.246,68
Aplicación a la provisión	-	-
Saldo final	683.791,74	619.447,45

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	74/110	



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
004854310 2022000199

CLASE 8.ª

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

21. Periodificaciones a corto plazo.

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

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

	2021	2020
Gastos anticipados	105.381,49	51.762,44
Total Periodificaciones de Activo	105.381,49	51.762,44

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

	2021	2020
Encomienda De La Laguna acreedor	57.497,94	57.497,94
Encomienda Servicios Alojativos acreedor	225.301,33	234.824,66
Encomienda Gerencia Urbanismo Alegaciones PGOU	-	-
Total Periodificaciones de Pasivo	282.799,27	292.322,60

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

- Los importes correspondientes a las encomiendas "De La Laguna" y de "Servicios Alojativos", por importe de 57.497,94 € y 225.301,33 € respectivamente, se deben a ingresos no aplicados en el ejercicio 2020 y anteriores, al haberse aplicado en ambos casos el principio de correlación de ingresos y gastos. Ambas partidas se refieren a encargos finalizados y que se encuentran pendientes de liquidación al cierre del ejercicio 2021.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	75/110	

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

22. Otra información.

Información sobre personal

El número de personas empleadas al cierre del ejercicio 2021 ascendió a 151 personas y al cierre del ejercicio 2020 ascendió a 82 personas. El desglose por sexos y categorías es el siguiente:

	2021			2020		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Director- Gerente	-	-	-	1	-	1
Titulado superior	3	9	12	3	9	12
Titulado grado medio	9	12	21	7	14	21
Administrativo/delineante	2	6	8	3	5	8
Auxiliar administrativo	2	4	6	2	7	9
Agentes de Parking	16	09	25	14	9	23
Subalterno / Personal de limpieza	-	2	2	-	4	4
Encargado de aparcamiento	6	-	6	4	-	4
Educadores Servicios Alojativos	-	3	3	-	-	-
Auxiliar educador de Servicios Alojativos	-	2	2	-	-	-
Directores pedagógicos	-	4	4	-	-	-
Maestros	-	2	2	-	-	-
Educadores infantiles	1	26	27	-	-	-
Personal especializado	-	1	1	-	-	-
Auxiliares de apoyo	-	7	7	-	-	-
Personal de limpieza	-	6	6	-	-	-
Ordenanzas	17	2	19	-	-	-
TOTAL EMPLEADO AL CIERRE	56	95	151	34	48	82

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2021 ascendió a 125,04 y durante el ejercicio 2020 ascendió a 80,69. Su distribución por categorías, así como el detalle del personal discapacitado, es como sigue:

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA		
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	76/110





REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

CLASE 8.ª

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

	2021	2020
Director- Gerente	0,82	1,00
Titulado superior	11,89	10,00
Titulado grado medio	20,76	24,83
Administrativo/delineante	7,29	5,84
Auxiliar administrativo	8,29	8,22
Agentes de Parking	24,01	24,80
Subalterno / Personal de limpieza	2,00	2,00
Encargado de aparcamiento	6,00	4,00
Educadores Servicios Alojativos	3,86	-
Auxiliares educadores Servicios Alojativos	3,63	-
Directores Pedagógicos	1,67	-
Maestros	1	-
Educadores Infantiles	25,11	-
Personal Especializado	0,75	-
Auxiliares de Apoyo	3,12	-
Personal de limpieza	3,05	-
Ordenanzas	1,79	-
TOTAL EMPLEADO MEDIO	125,04	80,69

Plantilla media discapacitados >=33%

Agentes de Parking	24,01	24,80
Administrativo	1,00	1,00
Auxiliar de apoyo	0,75	-
Subalterno/Personal de limpieza	1,00	1,00
Encargado de aparcamiento	5	3,00
Educadora	1,01	
TOTAL EMPLEADO MEDIO Disc. >= 33%	32,77	29,80

Los miembros del Consejo de Administración se distribuyen:

	2021		2020	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	5	3	5	3
Total	5	3	5	3

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	77/110	

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

23. Información sobre medio ambiente.

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

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

24. Aplazamiento de pagos a proveedores.

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


	2021 (días)	2020 (días)
Ratio Medio de pago a proveedores	37	51
Ratio operaciones pagadas	41	57
Ratio de operaciones pendientes de pago	34	28

	Euros	Euros
Total pago realizados	655.655,84	644.328,56
Total pagos pendientes	1.020.456,45	2.309.057,70

25. Transacciones entre partes vinculadas.

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

	2021	2020
Otros gastos derivados de la explotación	148.317,07	100.491,68
Total	148.317,07	100.491,68
Ingresos derivados de la explotación	2.131.402,13	1.278.447,33
Otros ingresos derivados de la explotación	1.487.893,09	750,00
Total	3.619.295,22	1.279.197,33
Cuentas a pagar a partes vinculadas:	22.228.260,79	24.384.101,25
Cuentas a cobrar a partes vinculadas:	(5.400.518,93)	(3.634.664,50)
Saldo neto MUVISA con Ayuntamiento	16.827.741,86	20.749.436,75

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	78/110	



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
00420221 22/06/2022 16:00
2022000199

CLASE 8.ª

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

El importe de gastos reflejados por operaciones con partes vinculadas se corresponde con los impuestos municipales devengados en el ejercicio (IAE, Impuesto de Bienes Inmuebles, basura, plusvalías, etc.), por importe de 148.317,07 € (100.491,68 € en 2020).

Al cierre del ejercicio la composición del saldo con partes vinculadas, Ayuntamiento de La Laguna, Gerencia Municipal de Urbanismo de La Laguna y Organismo Autónomo de Deportes de La Laguna, se debe a la composición de saldos acreedores y deudores de la Sociedad con dichos organismos, resultando un saldo acreedor por importe de 16.827.741,86 € (20.749.437,75 € en 2020) y cuyas partidas se detallan como sigue:

a) Saldos a favor de parte vinculadas: 22.228.260,79 €.

- Importe correspondiente a proyectos encomendados y finalizados en espera de liquidación de los mismos, por 1.880.560,13 €.
- Importe correspondiente a proyectos en ejecución y que a la fecha de elaboración de estas Cuentas Anuales tienen saldo acreedor a favor del proyecto: Actuación Singular de Las Chumberas, y distintos ARRU's que se encuentran en fase de entrega y ejecución. El importe total asciende a 19.967.443,72 €.
- Importe correspondiente al encargo recibido desde el Ayuntamiento relativo al Plan de Rescate de Vivienda Vacía, que se encuentra en fase de desarrollo, con un saldo al cierre del ejercicio a su favor de 379.414,01 €.
- Impuestos municipales recibidos y en periodo voluntario de pago a la fecha de elaboración del presente documento por valor de 842,93 €.

b) Saldos a favor de la Sociedad: 5.400.518,93 €.

- Importe correspondiente a proyectos encomendados y finalizados en espera de liquidación de los mismos, por 554.918,09 €.
- Importe correspondiente a proyectos en ejecución y que a la fecha de elaboración de estas Cuentas Anuales tienen saldo deudor a favor de la Sociedad. El importe total asciende a 1.499.121,52 €.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	79/110	

REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

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

- Importe de facturación al Excmo. Ayuntamiento de La Laguna, Gerencia de Urbanismo y Organismo Autónomo de Deportes, por prestación de servicios y que figuran, al cierre del ejercicio, pendientes de cobro, por 1.698.347,86 €, 7.228,54 € y 375,00 € respectivamente.
- Importe correspondiente al Servicio Público Municipal de Vivienda del ejercicio 2021 por cuenta del Ayuntamiento, por importe total de 973.891,12 €.
- Porcentajes de gestión devengados y aplicados en cuenta de resultados, correspondientes a los gastos certificados al Instituto Canario de la Vivienda de los distintos proyectos en curso de ejecución y que al cierre del ejercicio están pendientes de cobro desde el Ayuntamiento, por importe de 386.471,97 €.
- Otros importes pendientes de cobro del Ayuntamiento y Gerencia Urbanismo de La Laguna, por conceptos varios: resto de subvención para la actividad de parking, por 25.000,00 €; importe de gastos por reversión de parcelas solicitadas LC-3 LC-10 solicitados por importe de 90.739,83 €; importe de liquidación por finalización de encargo asociado al Plan General de Ordenación Urbana por 105.246,69 €, importe de gasto ejecutado por distintos programas de rehabilitación de viviendas, Plan Insular y Patrimonial, por importe de 28.320,25 y finalmente el importe pendiente de liquidar del proyecto Laguna Hacienda Barrios por importe de 30.858,06 €.


26. Hechos posteriores al cierre.

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

El importe de dicho Servicio Público Municipal de Vivienda para el ejercicio 2021 ascendió a 909.546,84 € y fue transferido a esta sociedad el pasado 21 de enero de 2022.

Con fecha 30 de julio de 2021, se aprobó en junta general el aumento de capital social hasta el importe máximo de 1.350.000,00 €, con aportaciones dinerarias, al patrimonio social por parte de su único socio, el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, dividido en veinte dos mil cuatrocientos sesenta y dos nuevas (22.462 acciones) acciones nominativas, con un

Página 68

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	80/110	



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
004634222 22/06/2022 16:00
2022000199

CLASE 8.ª

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

valor nominal de sesenta € con diez céntimos de euro (60,10 €) cada una, numerada del treinta y una mil quinientas cuarenta y una a la cincuenta y cuatro mil dos, ambas inclusive.

Con fecha 15 de marzo de 2022, la sociedad eleva a público la ampliación de capital con la escritura otorgada ante la Notario Ana María Álvarez Lavers con nº de protocolo 646, en dicha escritura se hace constar que el desembolso de la ampliación se realiza por importe de 1.349.996,20 € mediante transferencia bancaria, importe efectivamente recibido en las cuentas de la sociedad en fecha 1 de febrero de 2022.

Finalmente y con respecto al reconocimiento de la ampliación de capital en el ejercicio 2021 y según lo establecido en la Vª parte del PGC "Definiciones y Relaciones contables", en concreto, lo indicado en relación con la cuenta 100 "Capital social", se entiende que el capital a reconocer al cierre de un ejercicio debe ser aquel que ha sido escriturado a dicha fecha (y siempre que antes de la formulación haya sido inscrito en el Registro Mercantil), excepcionalmente podrán ser reconocidas como capital aquellas ampliaciones que hayan sido acordadas antes de dicho cierre mediante acuerdo de la Junta y exista constatación de que se ha efectuado el desembolso requerido con anterioridad al mencionado cierre de ejercicio, y, obviamente, siempre que antes de la formulación se haya elevado a público, en su caso, e inscrito en el Registro Mercantil.

Puesto que el acuerdo de ampliación de capitales no se ha elevado a público antes del cierre, y la misma ha llevado a ser registrada en el registro mercantil, esta ampliación no tendrá efectos para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021.

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

En el periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 2021 y la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, no han ocurrido otros hechos que pudieran tener un impacto significativo en dichas Cuentas Anuales.

Página 69

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	81/110	

REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

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

27. Honorarios de auditoría.

Los honorarios correspondientes a la auditoría del ejercicio 2021 por parte de PricewaterhouseCoopers Auditores S.L fueron de 12.250,00 € (12.250,00 € en 2020), excluido I.G.I.C. Asimismo, durante los ejercicios 2021 y 2020 se han devengado honorarios por otras sociedades de la red PricewaterhouseCoopers como consecuencia de servicios de asesoramiento fiscal, otros servicios de verificación y otros servicios prestados a la Sociedad por importe de 28.050 € (0,00 € en 2020).

28. Remuneración Dirección/Consejo Administración.


Los importes recibidos por el personal de alta dirección de la Sociedad, durante el ejercicio 2021 ascendieron a:

- Director-Gerente 114.752,85 €, siendo el importe recibido en el ejercicio 2020 de 94.594,48 €.
- Consejero Delegado 56.745,84 €, siendo el importe recibido en el ejercicio 2020 de 57.477,72 €.

Durante el ejercicio 2021 y 2020 no se abonó cantidad alguna a los miembros del Consejo de Administración y de la Junta General de Accionistas.

Los miembros del Órgano de Administración:

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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	82/110	



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

CLASE 8.ª

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

Situaciones de conflictos de interés de los administradores

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

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

29. Procedimientos judiciales.

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

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

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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	83/110	


REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

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

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

- o Una vez tomada la decisión por la empresa de la imposibilidad e inviabilidad para cumplir con los compromisos de adquisición de suelo en el Sector Suelo de Geneto 6 (GE-6), dado el tiempo transcurrido desde la firma de los compromisos, motivado por la evolución y situación de suspensión y revisión del planeamiento, ajenos a la actividad de MUVISA que no ha podido desarrollar y, tras los plazos ya cumplidos de cinco años y tres meses para su total cumplimiento de abono y entrega de viviendas en caso de las permutas, donde además ya no se dan las circunstancias económicas que determinaron su compra, se ha aceptado la decisión de rescindir dos de los contratos de permuta, habiéndose contestado a otro en el mismo sentido de rescisión del contrato, sin que se haya efectuado ninguna otra acción hasta la fecha.
- o En relación a este asunto, las acciones realizadas por MUVISA han sido la solicitud de rescisión de contratos a la que se han opuesto las otras partes. El impacto económico que implicaría no llevar a cabo los compromisos será el que puede traer como consecuencia del incumplimiento de los contratos de permuta, esto es, o la entrega de los inmuebles o, en su caso el equivalente económico, en el momento de la firma del contrato. La valoración existente es la recogida en las escrituras de permutas, sin tener en cuenta la posible interposición de acciones judiciales, bien por MUVISA o por los particulares, con posibles condenas en costas, indemnizaciones, intereses, etc.
- o Asimismo, debemos destacar que a lo largo del año 2021 se ha puesto en contacto con esta asesoría jurídica el letrado de Don Manuel González Bacallado para alcanzar un acuerdo y estamos en negociaciones para ello.
- o Asimismo las negociaciones que mantuvimos durante el año 2020 con el letrado de Don Marcial Lorenzo González Bacallado culminaron en un acuerdo en virtud del cual se firmó documento público de novación de permuta y comodato, formalizado ante el notario de San Cristóbal de La Laguna Alfonso de la Fuente Sancho, el día 26 de julio de 2021, al número 2064 de su protocolo, sustituyendo la contraprestación acordada de entrega de dos viviendas de cincuenta metros cuadrados construidos y dos plazas de garaje por el pago por MUVISA de la cantidad de ciento veinticinco mil euros (125.000,00 €), que incluye la compensación de posibles daños y perjuicios por el retraso, totalmente involuntario, en la entrega de los inmuebles. Dicha cantidad será abonada de la siguiente forma: 20.062,50 € en el momento de la firma de dicha escritura y el resto mediante 24 cuotas mensuales por importe de 4.372,39 € cada una de ellas, excepto la última que será por la cantidad de 4.372,53 €. Por lo tanto, el plazo

Página 72

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	84/110	



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
004020224 22/06/2022 16:00
2022000199

CLASE 8.ª

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

para el pago de la cantidad aplazada vencerá el día 5 de julio de 2023. Durante el primer año de aplazamiento no se devengarán ningún tipo de interés y durante el segundo año el importe pendiente de abono generará un interés que se determinará tomando como referencia el Euribor a un año más un diferencial adicional de un punto porcentual.

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

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

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

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

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

- o En dicho procedimiento figura como demandante la empresa Koala Soluciones Educativas, S.A. y como codemandadas el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna y MUVISA, cuya representación y defensa está cargo de los servicios jurídicos del precitado Ayuntamiento.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	85/110	

REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

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

- Se trata de un procedimiento en el que Koala Soluciones Educativas, S.A. ha interpuesto recurso contencioso-administrativo contra la Resolución del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna de adjudicar el servicio de las escuelas infantiles municipales a MUVISA, servicio que hasta hace un año lo explotaba dicha sociedad.
- El procedimiento está en su fase inicial y, por lo tanto, no ha recaído sentencia.

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


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

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

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

29.5. Procedimiento ordinario nº 274/2021, seguido ante el Juzgado de lo Social nº 6 de Santa Cruz de Tenerife.

- El procedimiento de referencia fue iniciado a instancia de Dña. Cristina Suárez Pérez contra la Sociedad, en reclamación de derecho (relación laboral indefinida).
- El 22/04/2021 se celebró el SEMAC, sin avenencia y el juicio estaba señalado para el 10/03/2022, si bien finalmente la trabajadora desistió de su demanda. En fecha 29/11/2021 el Juzgado dictó decreto por el que se tiene por desistida a la trabajadora

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	86/110	



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
004601825 22/06/2022 16:35
2022000199

CLASE 8.ª


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

de su demanda y se ordena el archivo de las actuaciones, sin ningún tipo de repercusión para la MUVISA.

29.6. Procedimiento ordinario nº 294/2021, seguido ante el Juzgado de lo Social nº 3 de Santa Cruz de Tenerife.

- o El procedimiento de referencia fue iniciado a instancia de Dña. María Jesús Chinaea Fuentes contra la Sociedad, en reclamación de derecho (relación laboral indefinida).
- o El 22/04/2021 se celebró el SEMAC, sin avenencia y el juicio estaba señalado para el 19/09/2022, si bien finalmente la trabajadora desistió de su demanda. En fecha 2/09/2021 el Juzgado dictó decreto por el que se tiene por desistida a la trabajadora de su demanda y se ordena el archivo de las actuaciones, sin ningún tipo de repercusión para la MUVISA.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA		
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	87/110



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA		
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	88/110



REGISTRO GENERAL
MUVISA

SALIDA

22/06/2022 16:00

2022000199

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

Informe de Gestión

del ejercicio Anual terminado
a 31 de diciembre de 2021,
expresado en euros

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA		
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	89/110



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA		
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	90/110





CLASE 8.ª



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
004204220 22/06/2022 16:00
2022000199

1. Ejercicio anterior.

1.1. Normativa de aplicación.

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

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

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

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

1. **Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera:** con motivo de la sectorización de la sociedad dentro del Sector de Administraciones Públicas realizado por la Intervención General de la Administración del Estado (IGAE) durante el ejercicio 2014, la Sociedad ha pasado a formar parte del perímetro de consolidación del Ayuntamiento y con ello se debe a la normativa establecida y vigente en cada momento mientras se mantenga dicha clasificación.
2. **La entrada en vigor del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, en el que regula los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social** (Plan Estatal de Viviendas), Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, cuya finalidad, establecida en su artículo 1, es contribuir al cumplimiento de los

Página 1

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	91/110	

REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

objetivos del precitado Plan en los referidos ámbitos establecidos en el artículo 2 de este Real Decreto, contribuyendo a alcanzar las metas establecidas a lo largo del periodo de aplicación del Plan en los ejercicios 2022 a 2026 como establece el artículo 5 del mencionado Real Decreto.

3. **Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local**, que modifica la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

1.2. Actividad empresarial.


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

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

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

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

"Por acuerdo plenario del Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, de veintiocho de septiembre de mil novecientos noventa, se constituye una sociedad privada municipal con la forma de sociedad anónima, siendo su denominación: "SOCIEDAD

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	92/110	



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
00403077 22/06/2022 16:00
2022000199

CLASE 8.ª

MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA, S.A. Sociedad Unipersonal.

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

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

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

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

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

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

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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	93/110	

REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

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

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

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


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

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

"(...)

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

Respecto a lo indicado anteriormente se encuentran las siguientes actividades:

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	94/110	



CLASE 8.^a



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

1.2.1. Arrendamiento.

Actualmente la sociedad mantiene la totalidad de las viviendas pertenecientes a promociones edificadas y no vendidas en explotación, como operaciones en régimen de arrendamiento. Se detalla a continuación:

Tipo de finca	Edificio	Localidad/calle
Edificio completo Total 5 viviendas	Edif. Torriani	Calle Tabares de Cala, 35
Viviendas número (10; 12; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 24; 26; 27; 28; 31; 32; 34; 35; 36; 39; 40; 45; 44; 48; 49; 52; 53; 54; 56; 57; 58; 60; 63; 66; 67; 70; 71; 74; 75; 76; 81; 84; 89; 90; 93; 94 y 99). Total 46 viviendas	Edif. Guaydil	Calle Corinto
Viviendas número (6; 12; 14 y 19). Total 4 viviendas.	Edif. El Arco	Tejina
Viviendas número (1C; 2C y 1D). Total 3 viviendas.	Edif. El Cedro	San Matías
Plaza de garaje (2)	Edf. Chopeña	San Miguel de Geneto
Plaza de garaje (1) y trasteros (1)	Edf. El Arco	Tejina
Plaza de garaje (3) y trasteros (2)	Edf. Amadeus	La Punta del Hidalgo
Plaza de garaje (1)	Edf. Camilo José Cela	Finca España

1.2.2. Rehabilitación y Regeneración Urbana.

Durante el ejercicio 2021, se ha continuado con la ejecución de los encargos procedentes de los convenios interadministrativos que se enmarcan en los Planes de Viviendas tanto Estatal como Autonómico y que comprenden las siguientes:

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

Para dichos acuerdos se han firmado varias adendas a los mismos estando actualmente en vigor el Real Decreto 1084/2020, de 9 de diciembre que modifica el Real Decreto anterior y cuya vigencia alcanza para finalizar las obras hasta 31 de diciembre de 2022.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KP AE	Fecha	22/06/2022 16:00:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA		
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KP AE	Página	95/110



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199


Respecto de las actuaciones de Regeneración y Renovación Urbanas en las Urbanizaciones cuya financiación es con fondos propios municipales, no sujeta al Plan Estatal de Vivienda, se continúan desarrollando las siguientes:

- Respecto de las actuaciones de Regeneración y Renovación Urbanas en las Urbanizaciones cuya financiación es con fondos propios municipales, no sujeta al Plan Estatal de Vivienda, se continúan desarrollando las siguientes:
 - Encomienda de gestión a MUVISA para las actuaciones de Regeneración y Renovación Urbana en la Urbanización Padre Anchieta II Fase, aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 29 de diciembre de 2016 hasta la finalización del primer del semestre de 2018.
 - Encomienda de gestión a MUVISA para las actuaciones de Regeneración y Renovación Urbana en la Urbanización El Cardonal II Fase, aprobada en Junta de Gobierno Local de fecha 29 de diciembre de 2016 hasta la finalización del primer del semestre de 2018.

En ambos casos, dada la complejidad de las obras y los retrasos que se han producido entre otras, por la entrada en vigor del Estado de Alarma (RD 463/2020, de 14 de marzo) y sus posteriores prórrogas, han hecho que se ralentizaran las mismas, por lo que se ha ampliado el plazo de finalización de los trabajos hasta el segundo semestre de 2022.

- Durante el ejercicio 2021, han continuado los trabajos relativos a los tres convenios suscritos el 31 de octubre de 2017 enmarcados en el referido Plan de Vivienda aprobado en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril y su posterior prórroga aprobada por el Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre y adenda suscrita el 27 de septiembre de 2018, que son:
 - Área de Regeneración y Renovación Urbana en El Cardonal, II Fase.
 - Área de Regeneración y Renovación Urbana en Princesa Yballa – La Florida, II Fase.
 - Área de Regeneración y Renovación Urbana en La Verdellada, V Fase.

Dichas actuaciones han sido autorizadas a MUVISA por la Junta de Gobierno Local de 17 de julio de 2018, y posterior prórroga de fecha 12 de marzo de 2019, cuyo plazo máximo de ejecución era el 31 de diciembre de 2019. El 23 de junio de 2020 se acuerda por parte de la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayto. de San Cristóbal de La Laguna ampliar la vigencia de las actuaciones hasta el 31 de diciembre de 2020. No obstante, actualmente se encuentra

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	96/110	



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
004021220 22/06/2022 16:00
2022000199

CLASE 8.ª

en vigor el Real Decreto 1084/2020, de 9 de diciembre que modifica el Real Decreto 106/2018 y cuya vigencia para finalizar las obras a 31 de diciembre de 2022.

- Conforme al RD 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, se firmaron los siguientes convenios en Comisión Bilateral el 31 de octubre de 2018, que son:
 - Área de Regeneración y Renovación Urbana en la Urbanización el Padre Anchieta, I Fase.
 - Área de Regeneración y Renovación Urbana en San Luis Gonzaga, II Fase.
 - Área de Regeneración y Renovación Urbana en la urbanización El Cardonal, III Fase.
 - Área de Regeneración y Renovación Urbana en la urbanización Princesa Yballa – La Florida, III Fase.
 - Área de Regeneración y Renovación Urbana en la urbanización La Verdellada, VI Fase.
 - Área de Regeneración y Renovación Urbana en la urbanización La Verdellada, VII Fase.

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

1.2.3. Actuación Singular en la Urbanización de Las Chumberas.

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

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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	97/110	

REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

Durante este año han finalizado los trabajos de demolición y se ha dado inicio a los trabajos de edificación en los dos edificios previstos de 118 y 79 viviendas, así como los trabajos de urbanización establecidos para la primera fase.

A fecha 31 de diciembre de 2021, los gastos ejecutados ascienden a la cantidad de 12.878.270,39 €.


1.2.4. Otros encargos de Rehabilitación de viviendas.

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

Encargo a MUVISA para la asistencia en la tramitación del **Programa Insular de Rehabilitación de Viviendas, anualidad 2018**, conforme al acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de fecha 30 de diciembre de 2020. Dicha actuación y dada la aprobación definitiva de los beneficiarios en diciembre de 2021, se encuentran en fase de elaboración los procedimientos de contratación para proceder a materializar dichas subvenciones.

Encargo a MUVISA de los trabajos para la realización del **estudio estructural de 150 bloques en la Urbanización el Cardonal** por un importe de 1.492.470,92 €, aprobada por la Junta de Gobierno Local celebrada el 16 de julio de 2019 y dada la situación generada por la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 y entrada en vigor por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, se amplió a 31 de diciembre de 2021. Al cierre del ejercicio 2021 se ha remitido justificación de gastos al Ayuntamiento quedando a la espera que la administración concedente de la subvención al Ayuntamiento apruebe los gastos efectuados.

1.2.5. Servicio Municipal de Viviendas.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	98/110	



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
004604230 22/06/2022 16:00
2022000199

CLASE 8.ª

Procedimiento

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

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

1.2.6. Encargos de gestión

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	99/110	

REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

Dentro de la actividad de encomiendas como medio propio y servicio técnico del Ayuntamiento, además de las encomiendas de Rehabilitación y Regeneración Urbanas ya comentadas anteriormente, se han venido realizando los siguientes encargos:


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

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

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

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

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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAAE	Página	100/110	



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
004204204 22/06/2022 16:00
2022000199

CLASE 8.^a

Superficie Urbana

- Existen 10 puntos de recarga eléctrica en dos centros: 8 en el Parking Las Quinteras, dos de ellas específicas para personas con movilidad reducida y otros 2 puntos en el Parking El Remojo.
- La media de abonados del año 2021 asciende a 285.
- El total de rotación de vehículos durante el ejercicio 2021 asciende a 740.538 unidades.
- La oferta total de plazas entre todos los centros es de 779 plazas de aparcamiento.

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

Concepto	EL Cristo	Rguez. Moure	Taco	Las Quinteras	Totales
Facturación (euros)	211.593,19	147.441,20	43.064,86	515.991,96	918.091,21
Nº de abonados (media/año)	91	41	71	82	285
Nº de vehículos de rotación	195.257	114.487	17.369	412.425	740.538
Nº de empleados	11	5	2	12	30

- Encargo Plan de Rescate de Viviendas Vacías con destino a alojamientos alternativos**, según acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 27 de octubre de 2020, en el que el objeto del mismo es la búsqueda de viviendas libres para ponerlas a disposición del Servicio de Bienestar Social y Calidad de Vida como alojamientos alternativos. A 31 de diciembre de 2021, se han firmado 5 viviendas.
- Encargo del servicio de educación infantil a la primera infancia (de 4 meses a 3 años), en las escuelas infantiles municipales**, según acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 31 de marzo de 2021, con un plazo de ejecución de 29 meses y prorrogable hasta un plazo máximo de cinco años. Este encargo recoge la actuación en los siguientes centros:
 - Escuela Infantil Pérez Soto, Avda. Principal El Cardonal (al lado del centro de Participación Ciudadana "Pérez Soto"), El Cardonal.
 - Escuela Infantil La Verdellada, Avda. La Salle del Barrio Verdeño, La Verdellada.
 - Escuela Infantil La Cuesta, c/ Anatael Cabrera s/n. La Cuesta.
 - Escuela Infantil Municipal Laurisilva, c/ San Antonio, 20. Centro Polivalente de Acción Social, La Cuesta.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	101/110	

REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

- Escuela Infantil Municipal Guamasa, camino Majano, 20. Trasera Residencial Joana, Guamasa.
5. **Encargo a MUVISA del Organismo Autónomo de Deportes para el control de accesos de las instalaciones deportivas**, según acuerdo de la Junta de Gobierno del Organismo Autónomo de Deportes de 25 de noviembre de 2021 acuerda en su punto único, encargar a esta sociedad por un plazo máximo de ejecución de 11 meses; y también por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayto. de San Cristóbal de La Laguna de 25 de noviembre de 2021, donde, en su segundo punto del acuerdo, toma conocimiento del precitado acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno del Organismo Autónomo.

1.2.7. Resultado del ejercicio 2021.

El ejercicio 2021 se cierra con un resultado positivo de ciento cincuenta y un mil cuarenta y ocho euros con ochenta y cuatro céntimos (151.048,84 €).

Dicho resultado viene explicado, principalmente, por tres factores:

- En primer lugar, por la facturación del 6% de gestión de los encargos recibidos por parte del Ayuntamiento de las actuaciones que se están llevando a cabo en distintas urbanizaciones en el municipio, como son El Padre Anchieta, El Cardonal, Princesa Yballa, La Florida y La Verdellada, unos con financiación municipal y otros bajo el Plan Estatal de Viviendas.
- En segundo lugar, las subvenciones recibidas por Servicio Canario de Empleo para el mantenimiento de puestos de trabajo de personas con discapacidad en Centros Especiales de Empleo, destinadas a sufragar los costes salariales por un importe de hasta el 50% del salario mínimo interprofesional.
- Y, en tercer lugar, el resultado contable positivo proveniente de la venta al Ayuntamiento del inmueble sito en la calle Herradores, 11, firmado en escritura pública el 27 de mayo de 2021, ante el notario del Ilustre Colegio de Canarias don Alfonso de la Fuente Sancho y número de protocolo 1420. El retraso en la materialización de la compraventa aporta un resultado de beneficio al ejercicio 2021 que se debe al propio proceso de amortización del inmueble durante el ejercicio anterior, motivado por la desviación desde la fecha de compromiso de compra hasta la fecha final de firma.

Con todo ello, si bien el desarrollo de la actividad no llega a alcanzar su equilibrio debido principalmente al criterio de aplicación del Servicio Público Municipal de Vivienda, que no contempla recoger la totalidad de los costes de la estructura de la sociedad no

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	102/110	



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
004634230 22/06/2022 16:00
2022000199

CLASE 8.^a

cubiertos, el efecto de los factores detallados anteriormente permite aportar a la cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad un importe de ingresos totales que conlleva al cierre del ejercicio 2021 con resultado de beneficio.

2. Ejercicio actual.

2.1. Aparcamientos públicos.

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

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

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

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

2.2. Actuación Singular de Las Chumberas.

Dentro de esta actuación, en este ejercicio han finalizado las obras de demolición de los bloques objeto de esta primera fase, así como, se ha firmado el acta de inicio de las obras

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	103/110	

REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

de edificación el día 24 de marzo de 2021, llegando al cierre del ejercicio a una ejecución aproximada del 7% de obra en cada uno de los 2 edificios en construcción. Además, se ha ejecutado la fase de urbanización en un 25% aproximado al cierre del ejercicio.

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

Durante este ejercicio se han licitado la redacción del proyecto y dirección de obra de todos los bloques objeto de estas actuaciones en las distintas urbanizaciones citadas anteriormente, excepto la Urbanización de San Luis Gonzaga que, dada las características de las viviendas, se ha decidido realizarlas con los medios propios. Estando en fase de supervisión por parte de esta sociedad y aprobación municipal de los proyectos.

Y en cuanto a otra actuación en la Urbanización de La Verdellada, queda pendiente de poder licitar 4 bloques ya que, los seleccionados inicialmente desistieron, provocando con ello un retraso para la licitación, esperando publicar la licitación en el segundo semestre de 2022.

Por tanto, se estima tener adjudicadas las obras en el primer trimestre de 2023.


2.4. Servicio Público Municipal de Vivienda.

Con fecha 8 de noviembre de 2021, la Comisión Plenaria de Bienestar Social y Calidad de Vida acordó elevar la propuesta de modificación del SPMV al Excmo. Ayto. Pleno para que acuerde lo siguiente:

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

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

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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	104/110	



CLASE 8.ª



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
004202030 22/06/2022 16:00
2022000199

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

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

3. Acontecimientos posteriores al cierre.

3.1. Servicio Público Municipal de Vivienda

El importe de dicho Servicio Público Municipal de Vivienda para el ejercicio 2021 ascendió a 909.546,84 € y fue transferido a esta sociedad el pasado 21 de enero de 2022

3.2. Ampliación de capital

Con fecha 30 de julio de 2021, se aprobó en Junta General el aumento de capital social hasta el importe máximo de 1.350.000,00 €, con aportaciones dinerarias, al patrimonio social por parte de su único socio, el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, dividido en veintidós mil cuatrocientas sesenta y dos nuevas acciones (22.462) acciones nominativas, con un valor nominal de sesenta euros con diez céntimos (60,10 €) cada una, numerada del treinta y un mil quinientas cuarenta y una a la cincuenta y cuatro mil dos, ambas inclusive.

Con fecha 15 de marzo de 2022, la sociedad eleva a público la ampliación de capital con la escritura otorgada ante la Notario Ana María Álvarez Lavers con nº de protocolo 646, en dicha escritura se hace constar que el desembolso de la ampliación se realiza por importe de 1.349.996,20 € mediante transferencia bancaria, importe efectivamente recibido en las cuentas de la sociedad en fecha 1 de febrero de 2022.

Finalmente y con respecto al reconocimiento de la ampliación de capital en el ejercicio 2021 y según lo establecido en la Vª parte del PGC "Definiciones y Relaciones contables", en concreto, lo indicado en relación con la cuenta 100 "Capital social", se entiende que el capital a reconocer al cierre de un ejercicio debe ser aquel que ha sido escriturado a dicha fecha (y siempre que antes de la formulación haya sido inscrito en el Registro Mercantil), excepcionalmente podrán ser reconocidas como capital aquellas ampliaciones que hayan sido acordadas antes de dicho cierre mediante acuerdo de la Junta y exista constatación de que se ha efectuado el desembolso requerido con anterioridad al mencionado cierre de ejercicio, y, obviamente, siempre que antes de la formulación se haya elevado a público, en su caso, e inscrito en el Registro Mercantil.

3.3. Otros hechos posteriores

Página 15

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	105/110	

REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

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

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


4. Contingencias

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

En cuanto al sector Geneto-6, se trata de un sector que no se ha podido ejecutar y como consecuencia de ello se han derivado diversos inconvenientes y reclamaciones fundamentalmente desde el punto de vista de los compromisos adquiridos para la adquisición de suelo, no siendo objeto de este informe las consecuencias que pudieran derivarse respecto a cuestiones distintas a los negocios jurídicos suscritos con los vendedores de suelo en los que se ha planteado la posibilidad de interponer acciones de cara a la recuperación de las cantidades entregadas; sin embargo, todavía no se han ejercitado acciones, si bien se podrían interponer las mismas por parte de los vendedores, toda vez que se pactó en escritura pública, no una simple compraventa sino que se acordó que por el precio del bien adquirido se abonaría en parte en metálico y el resto mediante la entrega de viviendas terminadas en el propio sector en un plazo máximo de cinco años y tres meses.

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

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

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	106/110	



CLASE 8.ª



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
00464234 22/06/2022 16:00
2022000199

Aunque no se conocen los términos y condiciones en los que podrían actuar los particulares, se entiende que lo más lógico sería que ejercitaran una acción de cumplimiento contractual en la que se obtuviera una sentencia que condenara a MUVISA a entregar unas viviendas que en la medida en que no existan deban ser sustituidas por su equivalente económico. A dicha cantidad habría que añadir la correspondiente indemnización de daños y perjuicios que podría cifrarse en los intereses legales de dicho importe desde el 20 de marzo de 2012 y/o cualesquiera otros daños realmente sufridos por los vendedores, como por ejemplo, el lucro cesante.

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

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

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

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

San Cristóbal de La Laguna, a 31 de marzo de 2022.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	107/110	

REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA		
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	108/110



REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2021

Los Administradores de Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna, S.A.U., en fecha 31 de marzo de 2022, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las Cuentas Anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito y que está extendido en Papel Timbrado del Estado de la clase 8ª serie 0M desde el nº 004631789 al 004631834, excepto la pagina 004631793 que ha sido sustituida por la pagina 004631927.


Santiago Pérez García
42926132J


Rubens Ascanio Gómez
43821237G

× 
Elvira Magdalena Jorge Estévez
42079956F



Juan Ignacio Viciano Maya
43776800A

× 
Alejandro Marrero Cabrera
78563328C


Juan Antonio Molina Cruz
54109906Z


Elsa María Avila García
45438864H


Patricia Rodríguez Negrón
54055416B

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original	
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA			
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	109/110	

REGISTRO GENERAL MUVISA
SALIDA
22/06/2022 16:00
2022000199

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Fecha	22/06/2022 16:00:35
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza	Validez del documento	Original
Firmado por	SOC. MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y DE SERVICIOS DE LA LAGUNA, MUVISA		
Url de verificación	https://sede.muvisa.com/verifirma/code/IV7D7WAOP5G3RGZYAYPGO4KPAE	Página	110/110

