

## 5.10. GESTIÓN URBANÍSTICA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, S.A



**PRESUPUESTO DE CAPITAL “Estado de Flujos de Efectivo en el Ejercicio”  
GESTIÓN URBANÍSTICA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, S.A**

|   |                      |
|---|----------------------|
| <b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>                        |                      |
| 1. Resultado del ejercicio antes de impuestos   | 82.960,00            |
| 2. Ajustes del resultado.   | 571.726,00           |
| 3. Cambios de capital corriente.  | 2.001.543,00         |
| 4. Otros flujos de las actividades de actividades de explotación.                     | -204.793,00          |
| <b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4).</b> | <b>2.451.436,00</b>  |
| <b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>                          |                      |
| 6. Pagos por inversiones (-).   | -45.000,00           |
| b) Inmovilizado intangible.   | -15.000,00           |
| c) Inmovilizado material.   | -30.000,00           |
| <b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)</b>                    | <b>-45.000,00</b>    |
| <b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>                       |                      |
| 10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.                             | -1.644.407,00        |
| b) Devolución y amortización de:  | -1.644.407,00        |
| 2. Deudas con entidades de crédito (-).   | -1.444.407,00        |
| 3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).                                     | -200.000,00          |
| <b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9 +/-10 -11)</b>     | <b>-1.644.407,00</b> |
| <b>D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio (+/-)</b>                      | <b>0,00</b>          |
| <b>E) AUMENTO/DISMIN. NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5 +/-8 +/-12 +/-D)</b>     | <b>762.029,00</b>    |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio                                     | 674.297,00           |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio  | 1.436.326,00         |

**PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN “Cuenta de Pérdidas y Ganancias”  
GESTIÓN URBANÍSTICA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, S.A**

|   |                      |
|---|----------------------|
| <b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>   |                      |
| <b>1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS</b>  | <b>9.241.148,00</b>  |
| A) VENTAS   | 9.241.148,00         |
| A.2) AL SECTOR PRIVADO  | 9.241.148,00         |
| <b>2. VARIACIÓN DE EXISTENCIAS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y EN CURSO DE FABRICACIÓN</b>          | <b>-3.252.466,00</b> |
| <b>4. APROVISIONAMIENTOS</b>  | <b>-3.426.385,00</b> |
| A) CONSUMO DE MERCADERÍAS   | -3.426.385,00        |
| <b>5. OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>   | <b>5.000,00</b>      |
| A) INGRESOS ACCESORIOS Y OTROS DE GESTIÓN CORRIENTE   | 5.000,00             |
| <b>6. GASTOS DE PERSONAL</b>  | <b>-1.376.118,00</b> |
| A) SUELDOS, SALARIOS Y ASIMILADOS   | -1.069.345,00        |
| B) CARGAS SOCIALES  | -306.773,00          |
| <b>7. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>   | <b>-536.493,00</b>   |
| A) SERVICIOS EXTERIORES   | -536.493,00          |
| <b>8. AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO</b>   | <b>-366.933,00</b>   |
| <b>11. DETERIORO Y RESULTADO POR ENAJENACIONES DEL INMOVILIZADO.</b>                          | <b>-1,00</b>         |
| B) RESULTADOS POR ENAJENACIONES Y OTRAS   | -1,00                |
| <b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+ 8+9+10+11)</b>                               | <b>287.752,00</b>    |
| <b>12. INGRESOS FINANCIEROS</b>   | <b>8.000,00</b>      |
| B) DE VALORES NEGOCIABLES Y OTROS INSTRUMENTOS FINANCIEROS                                    | 8.000,00             |
| B2) DE TERCEROS   | 8.000,00             |
| <b>13. GASTOS FINANCIEROS</b>   | <b>-212.792,00</b>   |
| B) POR DEUDAS CON TERCEROS  | -212.792,00          |
| <b>A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)</b>   | <b>-204.792,00</b>   |
| <b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)</b>  | <b>82.960,00</b>     |
| <b>17. IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS</b>   | <b>0,00</b>          |
| <b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17)</b>            | <b>82.960,00</b>     |
| <b>B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>   |                      |
| <b>18. RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS NETO DE IMPUESTOS.</b> | <b>0,00</b>          |
| <b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)</b>  | <b>82.960,00</b>     |

**PLANTILLA DE PERSONAL**  
**GESTIÓN URBANÍSTICA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, S.A**

(IMPORTE EN EUROS)

| Categorías                        | Nº Total  | Sueldos, Salarios y Asimilados | Seguridad Social  | Coste Total         |
|-----------------------------------|-----------|--------------------------------|-------------------|---------------------|
| Gerente                           | 1         | 61.186,00                      | 14.104,00         | 75.290,00           |
| Otros directivos                  | 3         | 187.020,00                     | 42.609,00         | 229.629,00          |
| Técnicos superiores               | 7         | 348.681,00                     | 99.320,00         | 448.001,00          |
| Técnicos medios                   | 4         | 176.366,00                     | 55.300,00         | 231.666,00          |
| Administrativos                   | 7         | 207.109,00                     | 66.947,00         | 274.056,00          |
| Obreros y Subalternos             | 1         | 20.810,00                      | 5.240,00          | 26.050,00           |
| <b>TOTAL PERSONAL FIJO</b>        | <b>23</b> | <b>1.001.172,00</b>            | <b>283.520,00</b> | <b>1.284.692,00</b> |
| Gerente                           |           |                                |                   |                     |
| Otros directivos                  |           |                                |                   |                     |
| Técnicos superiores               | 1         | 33.578,00                      | 10.808,00         | 44.386,00           |
| Técnicos medios                   |           |                                |                   |                     |
| Administrativos                   | 2         | 34.595,00                      | 12.445,00         | 47.040,00           |
| Obreros y Subalternos             |           |                                |                   |                     |
| <b>TOTAL PERSONAL EVENTUAL</b>    | <b>3</b>  | <b>68.173,00</b>               | <b>23.253,00</b>  | <b>91.426,00</b>    |
| Gerente                           | 1         | 61.186,00                      | 14.104,00         | 75.290,00           |
| Otros directivos                  | 3         | 187.020,00                     | 42.609,00         | 229.629,00          |
| Técnicos superiores               | 8         | 382.259,00                     | 110.128,00        | 492.387,00          |
| Técnicos medios                   | 4         | 176.366,00                     | 55.300,00         | 231.666,00          |
| Administrativos                   | 9         | 241.704,00                     | 79.392,00         | 321.096,00          |
| Obreros y Subalternos             | 1         | 20.810,00                      | 5.240,00          | 26.050,00           |
| <b>TOTAL PERSONAL</b>             | <b>26</b> | <b>1.069.345,00</b>            | <b>306.773,00</b> | <b>1.376.118,00</b> |
| Otros gastos no individualizables |           |                                |                   |                     |
| <b>TOTAL GASTO DE PERSONAL</b>    |           | <b>1.069.345,00</b>            | <b>306.773,00</b> | <b>1.376.118,00</b> |

**BALANCE DE SITUACIÓN**  
**GESTIÓN URBANÍSTICA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, S.A**

|   |                       |
|---|-----------------------|
| <b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>                                 | <b>19.066.792,00</b>  |
| <b>I. INMOVILIZADO INTANGIBLE</b>                             | <b>17.824,00</b>      |
| 6. APLICACIONES INFORMÁTICAS                                  | 17.824,00             |
| <b>II. INMOVILIZADO MATERIAL</b>                              | <b>1.560.537,00</b>   |
| 1. TERRENOS Y CONSTRUCCIONES.                                 | 1.560.537,00          |
| <b>III. INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>                         | <b>17.116.261,00</b>  |
| 2. CONSTRUCCIONES   | 17.116.261,00         |
| <b>V. INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO</b>               | <b>372.170,00</b>     |
| 1. INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO                                 | 372.170,00            |
| <b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>                                    | <b>24.142.270,00</b>  |
| <b>II. EXISTENCIAS</b>  | <b>22.475.580,00</b>  |
| 4. PRODUCTOS TERMINADOS                                       | 22.475.580,00         |
| <b>III. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR</b>     | <b>230.314,00</b>     |
| 1. CLIENTES X VENTAS Y PREST. DE SERVICIOS                    | 230.314,00            |
| <b>V. INVERSIONES FINANCIERAS A CORTO PLAZO</b>               | <b>50,00</b>          |
| 5. OTRAS ACTIVOS FINANCIEROS                                  | 50,00                 |
| <b>VII. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES</b>    | <b>1.436.326,00</b>   |
| 1. TESORERÍA  | 1.436.326,00          |
| <b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>                                   | <b>43.209.062,00</b>  |
| <b>A) PATRIMONIO NETO</b>                                     | <b>35.959.429,00</b>  |
| <b>A-1) FONDOS PROPIOS</b>                                    | <b>35.957.134,00</b>  |
| <b>I. CAPITAL</b>   | <b>5.412.114,00</b>   |
| 1. CAPITAL ESCRITURADO  | 5.412.114,00          |
| <b>II. PRIMA DE EMISIÓN</b>                                   | <b>2.043.096,00</b>   |
| <b>III. RESERVAS</b>  | <b>49.121.854,00</b>  |
| 2. OTRAS RESERVAS   | 49.121.854,00         |
| <b>IV. (ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)</b> | <b>-1.854.992,00</b>  |
| <b>V. RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES</b>                 | <b>-18.847.898,00</b> |
| 2. RESULTADOS NEGATIVOS EJERCICIOS ANTERIORES                 | -18.847.898,00        |
| <b>VII. RESULTADO DEL EJERCICIO</b>                           | <b>82.960,00</b>      |
| <b>A-3) SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBOS</b>        | <b>2.295,00</b>       |
| <b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>                                 | <b>3.485.223,00</b>   |
| <b>I. PROVISIONES A LARGO PLAZO</b>                           | <b>857.006,00</b>     |
| 4. OTRAS PROVISIONES  | 857.006,00            |
| <b>II. DEUDAS A LARGO PLAZO</b>                               | <b>2.627.233,00</b>   |
| 2. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO                            | 2.406.861,00          |
| 5. OTROS PASIVOS FINANCIEROS                                  | 220.372,00            |
| <b>IV. PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO</b>                      | <b>984,00</b>         |
| <b>C) PASIVO CORRIENTE</b>                                    | <b>3.764.410,00</b>   |
| <b>III. DEUDAS A CORTO PLAZO</b>                              | <b>1.691.557,00</b>   |
| 2. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO                            | 1.544.407,00          |
| 5. OTROS PASIVOS FINANCIEROS                                  | 147.150,00            |
| <b>V. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR</b>      | <b>2.072.853,00</b>   |
| 1. PROVEEDORES  | 244.105,00            |
| 7. ANTICIPOS DE CLIENTES.                                     | 1.828.748,00          |
| <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO ( A + B + C )</b>           | <b>43.209.062,00</b>  |

**ANEXO DE OPERACIONES DE CAPITAL. INVERSIONES**  
**GESTIÓN URBANÍSTICA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, S.A**

(IMPORTE EN EUROS)

| Proyecto   | Isla         | Presupuesto<br>2019 | Ejercicios<br>Posteriores |
|--|--------------|---------------------|---------------------------|
| Programas y Licencias                            | TENERIFE     | 15.000,00           | 0,00                      |
| Mobiliario, Ordenadores, Impresoras y Servidores | TENERIFE     | 30.000,00           | 0,00                      |
|  | <b>Total</b> | <b>45.000,00</b>    | <b>0,00</b>               |

**GESTIÓN URBANÍSTICA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, S.A.  
MEMORIA EXPLICATIVA DEL PRESUPUESTO DEL EJERCICIO 2019  
Y DE SU ADAPTACIÓN AL PROGRAMA DE ACTUACIÓN PLURIANUAL**

Las estimaciones para el ejercicio 2019:

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**

En relación a las cifras relacionadas con las operaciones corrientes de la sociedad: se ha considerado que el volumen de negocio en cuanto a arrendamientos, asesoramiento, obras, gestiones y proyectos encomendados, permitirán cubrir los gastos corrientes y los costes financieros.

Para poder cumplir con las amortizaciones de los préstamos y deudas aplazadas por el acta de inspección de Hacienda, la sociedad debe recurrir a operaciones de venta de existencias.

Las estimaciones para la cuenta de resultados del año 2019 contemplan las siguientes cifras como objetivos y estimaciones:

**CIFRA DE NEGOCIO:**

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Venta de parcelas..... | 4.100.000€ |
| Obra Certificada ..... | 3.040.995€ |
| Arrendamientos .....   | 979.500€   |
| Venta de Energía ..... | 65.000€    |
| Proyectos, DF, .....   | 1.055.653€ |
| -----                  |            |
| TOTAL .....            | 9.567.332€ |

Los gastos estimados y el resultado del ejercicio son:

**GASTOS CORRIENTES:**

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Personal .....          | 1.376.118€ |
| Gastos Varios .....     | 441.118€   |
| Impuestos y varios .... | 95.375€    |
| -----                   |            |
| TOTAL .....             | 1.912.611€ |

**OTROS GASTOS:**

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Coste ventas y aprov...  | 6.673.851€ |
| Amortizaciones .....     | 366.933€   |
| Resultado financiero ... | 204.794€   |
| -----                    |            |
| TOTAL .....              | 7.245.577€ |

El resultado previsto para el ejercicio 2019 es de 82.960€.

En costes de personal la única variación contemplada con respecto al 2018 se debe al mantenimiento de contratos temporales asociados a los trabajos plurianuales que tenemos encargados.

#### TESORERÍA y ENDEUDAMIENTO

En cuanto a la tesorería de la sociedad para el año 2019:

La liquidez necesaria para cubrir las cuotas de amortización de préstamos, las cuotas de fraccionamiento del pago del acta de inspección de hacienda, las cuotas de intereses y aval para el año 2019 tienen el siguiente detalle:

#### PAGOS PRESTAMOS Y DEUDAS:

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| Amortización préstamos ..... | 1.713.281€ |
| Gastos Financieros .....     | 155.560€   |
| Fraccionamiento AEAT .....   | 916.646€   |
| Intereses y coste aval AEAT. | 170.614€   |

-----  
TOTAL 2.956.101€

La liquidación de existencias permitirá atender las amortizaciones que vencen en el año 2019.

La reducción del endeudamiento a fecha de cierre del año 2018, que pasaría de 5.107.397€ (año 2018) a 4.052.080€ (año 2019).

Quedaría para el ejercicio 2020 lograr una reducción de otros dos millones y medio de euros para que el endeudamiento de la sociedad se sitúe en una cifra en torno a un millón y medio de euros, cuantía que se estima óptima para cubrir su devolución y su coste financiero con las operaciones corrientes a lo largo de 5 años.