



**PRESUPUESTO GENERAL DEL CABILDO INSULAR DE TENERIFE
PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN**

2025

ENTIDAD: MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE TENERIFE, S.A. (MERCATENERIFE)

MEMORIA

Esta Memoria explica y complementa las previsiones que contienen los diferentes estados financieros que se recogen en el PAIF 2025 aprobado para esta Entidad.

Con ambos documentos no solo se da cumplimiento a los requerimientos establecidos en los artículos 112 a 114 del RD 500/1990 de 20 de abril, por el que se desarrolla el capítulo primero del título sexto de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales en materia de presupuestos, sino que se incorpora y desarrolla otra información relevante en el ejercicio de publicidad activa que ha de regir la gestión presupuestaria de las Entidades adscritas al Sector Público Insular.

1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ENTIDAD.

1.1. Actividad principal de la entidad: la promoción, construcción y explotación (arrendamiento) de naves y espacios para empresas del sector alimentario y actividades complementarias. Así como, el desarrollo y gestión de actividades empresariales para la mejora en todos los órdenes del ciclo de comercialización de los productos alimenticios en la provincia de Santa Cruz de Tenerife, prestando especial relevancia y apoyo al producto local.

1.2. Año de constitución de la entidad: 1974

1.3. Área del Cabildo Insular de Tenerife a la que se adscribe: Área de Industria, Comercio, Sector Primario y Bienestar Animal.

1.4. Medio Propio del Cabildo de Tenerife (SI/NO): NO

2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE LA ENTIDAD PARA EL EJERCICIO 2025.

La sociedad cuenta con un Plan Estratégico aprobado por el Consejo de Administración para el periodo 2022-2024 con cuatro líneas estratégicas y los correspondientes objetivos estratégicos de cada una.

Línea Estratégica 1. Excelencia y Transparencia.

- Objetivo estratégico: Eficiencia y calidad del servicio.

Línea Estratégica 2: Productividad y Profesionalidad de las Personas.

- Objetivo estratégico: Organización eficiente y comprometida.

Línea Estratégica 3: Competitividad de la Unidad Alimentaria.

- Objetivo estratégico: Fidelización de clientes y mix de servicios.

Línea Estratégica 4: Posicionamiento de la Unidad Alimentaria.

- Objetivo estratégico: Comunicación y RSC.

3. PRINCIPALES PROYECTOS Y ACTIVIDADES A DESARROLLAR EN EL EJERCICIO 2025.

Acciones a desarrollar **Línea Estratégica 1 (Excelencia y Transparencia):**

Acción 1	Compliance
Objetivo	Establecer las políticas y procedimientos adecuados para garantizar que Mercatenerife desarrolle sus actividades conforme a la normativa vigente y a



Área de Presidencia, Hacienda y Modernización

Dirección Insular de Hacienda

	las políticas y procedimientos internos, promoviendo una cultura de cumplimiento entre sus empleados, directivos y agentes vinculados.
KPI	Implantación del Sistema de Gestión de Compliance: si/no. Nº de incumplimientos identificados. Nº de incidencias registradas relacionadas con empleados o proveedores.

Acción 2	RSC: Cero Gestión de Impropios
Objetivo	Llevar a cabo labores de concienciación a nuestros clientes, a la vez de informarles de las directrices a seguir respecto a la separación selectiva y a la eficiencia en la gestión de residuos. Se realizarán formaciones al respecto, con el objetivo de la no generación de impropios.
KPI	% impropios año en vigor respecto al año anterior Gasto por gestión de impropios año en vigor respecto al anterior

Acciones a desarrollar **Línea Estratégica 2 (Productividad y Profesionalidad de las Personas):**

Acción 1	Mapa de procesos
Objetivo	Elaboración de un nuevo mapa de procesos para actualizar y alinear los procesos con nueva estructura organizativa cubriendo las necesidades actuales y velando por la máxima eficiencia en el desarrollo de las actividades.
KPI	Nº de quejas y sugerencias presentadas por el personal relacionadas con el puesto de trabajo. Nº de quejas y sugerencias presentadas por clientes relac. con Mercatenerife. Nº de quejas y sugerencias presentadas por clientes relac. con el personal. Tiempo dedicado por tarea año en vigor respecto al año anterior.

Acción 2	Plan de Transformación Digital
Objetivo	Adaptar Mercatenerife en su conjunto a un modelo de relación digital que se aplique de forma eficaz, tanto dentro de la organización como externamente. Con un desempeño más eficiente, tanto de la administración como de la gestión de servicios, los clientes verán satisfechos sus requerimientos de manera más expedita y los trabajadores podrán desarrollar su labor de manera más eficaz.
KPI	Elaboración del Plan de transformación digital: si / no. % de procedimientos digitalizados por departamento. Tiempo medio de respuesta en la gestión de incidencias. Valoración del servicio por parte de clientes y usuarios del Merca.

Acciones a desarrollar **Línea Estratégica 3 (Competitividad de la Unidad Alimentaria):**

Acción 1	Plan Comercial
Objetivo	Orientar la visión comercial de la sociedad, identificando las empresas a instalarse en el Edificio Administrativo, además de orientar las nuevas ocupaciones en los puestos de mercado o naves que puedan quedar vacías. Dentro de las posibilidades ver la reubicación de empresas instaladas que permita la inclusión de otros operadores distintos a fruta y verdura.
KPI	Variación % de ocupación: global y por complejo Variación en número de servicio Variación en el número de compradores

Acción 2	Mantenimiento y actualización de las instalaciones
Objetivo	Incluido en el Plan de Inversiones, serán labores de actualización de las instalaciones, tales como: cambio de cubiertas en naves de mercado, asfaltado, nueva instalación eléctrica y luminarias en la Nave de Producto Local, etc.
KPI	Variación % de ocupación: global y por complejo



Área de Presidencia, Hacienda y Modernización

Dirección Insular de Hacienda

	Variación en número de servicio Variación en el número de compradores
--	--

Acciones a desarrollar **Línea Estratégica 4 (Posicionamiento de la Unidad Alimentaria):**

Acción 1	Actuaciones de dinamización: sector primario y producto local
Objetivo	Fortalecer la estrategia de comunicación de la empresa como agente dinamizador del sector primario en la isla Incrementar la colaboración con los agentes insulares del sector agroalimentario, como la Fundación Tenerife Rural.
KPI	Nº de actuaciones de dinamización o campañas realizadas por año Nº de participantes por actuación de dinamización Nº de acuerdos de colaboración con agentes del sector agroalimentario Nº de publicaciones externas sobre actuaciones de dinamización organizadas por <i>Mercatenerife</i>

Acción 2	Eventos en colaboración con nuestros stakeholders
Objetivo	Fortalecer la estrategia de comunicación de la empresa como agente dinamizador del sector primario en la isla Incrementar la colaboración con el Cabildo Insular de Tenerife, Universidad de la Laguna y Agencias de Extensión Agraria para llevar a cabo actuaciones de apoyo a productores y de promoción del producto local
KPI	Nº de eventos organizados respecto al año anterior Nº de participantes en dichos eventos

4. RENTAS QUE SE ESPERAN GENERAR.

En cuanto a la estimación de cierre para este año 2024 (4.567.991,94€), el importe neto de la cifra de negocios se incrementa en un 6,42% respecto a las CCAA 2023 (4.292.042,41€) y un 13,81% respecto al PAIF aprobado para este año 2024 (4.400.079,01€). El motivo principal es el importante incremento en la ocupación de las naves y módulos de venta, que actualmente alcanza el **99%** de la superficie comercial en los complejos y naves 1 y 2 (**97%** si contemplamos NPL y oficinas).

Para 2025 se estima que la cifra de negocios siga creciendo por la aplicación del incremento del IPC en los arrendamientos mensuales (aun contemplando un ligero descenso en el nivel de ocupación).

Por otro lado, destacar que tanto en 2024 como en 2025 tendremos ingresos financieros por el depósito realizado de junio de 2023 a mayo de 2024 de 1.300.000€ y de 1.000.000€ de junio 2024 a diciembre 2024 en INTERSEPI, aprobados por nuestro Consejo de Administración. Además del previsible por 1.000.000 € de enero 2025 a junio 2025. Ingresos que serán de 50.379,45 € en 2024 y de 23.062,90€ en 2025.

5. SITUACIÓN DE LA ENTIDAD EN EL ÁMBITO ECONÓMICO – FINANCIERO.

5.1. Evolución y proyección del resultado de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

a) Evolución del resultado hasta el último ejercicio cerrado (2023).

Según se expresa en las CCAA de 2023, en cuanto a la evolución del resultado, el mismo se ha aumentado un 302,10 %, es decir, en 3.773.447,58 €, respecto a las CCAA 2022.

Este incremento viene motivado por un aumento en la ocupación de las naves (mayores ingresos por



arrendamientos) en 2023 respecto a 2022, y de los ingresos extraordinarios motivados por la incorporación de las Naves del Complejo C al terminar el Derecho de Superficie.

b) Cierre previsto a 31/12/2024

Los principales motivos de las desviaciones del resultado previsto en el PAIF aprobado respecto a la estimación de cierre son:

- Un aumento de la cifra de negocios 167.912,93 € (+3,8%) del cierre 2024 con respecto a la previsión 2024 PAIF por el aumento de la ocupación.
- Por otro lado, en el capítulo de gastos, hay un aumento de la seguridad social de un 13,83% del cierre 2024 con respecto al PAIF 2024, ya que en 2024 han existido varias bajas médicas del Personal que dan como resultado un coste menor.

c) Resultado previsto a 31/12/2024

El resultado esperado para 2024 será de 1.718.047,42 €, es decir, 185.513,07 € más que el estimado para el cierre de este año 2024 de 1.532.534,35 €. Este, se debe principalmente al aumento en la cifra de negocio y de los ingresos financieros.

Ya explicado en el punto 4 el incremento en la cifra de negocios. En cuanto a las variaciones en los gastos:

- El importe en servicios exteriores para 2024 aumenta en un 3,12% (41.222,89 €) respecto a la estimación de cierre para 2024, debido principalmente a los gastos derivados del Aniversario 50 años de Mercatenerife.
- La cifra de amortización se actualiza como consecuencia de las inversiones previstas.
- La cifra de Imputación de Subvenciones de Capital, pasa de 26.790,64 euros del PAIF 2023 a 19.790,64 € a la estimación de cierre de 2024, al devolver la Subvención de Capital por importe de 350.000 euros.

5.2. Principales magnitudes de las cuentas de Balance.

En cuanto al ACTIVO las variaciones significativas son:

ACTIVO NO CORRIENTE

- Una disminución neta de 9.900 € en aplicaciones informáticas respecto a cierre de 2024 por la amortización de las inversiones previstas en este apartado.

- En terrenos y construcciones hay un incremento neto en 2.436.549,26 € respecto al PAIF 2024 por las inversiones realizadas en 2024 y 2025 relativas a Impermeabilización, Protecciones laterales de muelles y Reforma de baños.

También hay un aumento en Instalaciones Técnicas y otro inmovilizado material, por las inversiones previstas en este apartado, realizadas en 2024, (accesibilidad.) y en 2025, entre otras señalética del recinto,



Luminarias zonas comunes.

ACTIVO CORRIENTE

- En la partida de Clientes por ventas y prestaciones de servicios el saldo previsto a cierre de 2024 aumenta en 3.970,40 euros con respecto al PAIF aprobado, por una estimación de retraso de pago por parte de un cliente. Respecto a la previsión de cierre de 2025, se mantiene el importe solo incrementado por la estimación del IPC del 3%.

- Resto de otros créditos con las administraciones públicas. Son entregas a cuenta a la AEAT por el Impuesto sobre Sociedades, que se basan en el resultado contable-fiscal, a medida que el resultado es mayor, las entregas a cuentas lo son en la misma medida. También tiene relevancia las retenciones sobre los ingresos financieros de los depósitos constituidos, que aumentan esta partida.

- Valores representativos de deuda, refleja en 2023 la inversión de renta en fondos SEPI que se cancelan en junio 2024. En 2025 se pretende realizar un depósito, pero con vencimiento junio, dado el alto nivel de necesidad de tesorería para realizar las inversiones.

- Tesorería, el PAIF 2024 aprobado refleja una tesorería menor (421.614,35 €) que la del cierre previsto de 2024 (2.511.431,51 €) debido a la no realización de todas las inversiones previstas para 2024 y la devolución de la Subvención por importe de 350.000 euros. En cuanto a 2025 (1.218.395,27 €) es menor que las anteriores por las inversiones a realizar en este ejercicio

En cuanto al PASIVO y PATRIMONIO NETO las variaciones significativas son:

PASIVO NO CORRIENTE

- Destacar que desde 2022 las deudas con entidades de crédito son inexistentes (0€).

- Otros pasivos financieros a largo plazo, se corresponde con las fianzas depositadas por los clientes. En el ejercicio 2024, aumentan en un 9,27% por el aumento de la ocupación y de la actualización de las fianzas con ocasión de los renovaciones de contratos. Para 2025 la cifra se ha aumentado un 2,5%.

PASIVO CORRIENTE

- Destacar que desde 2024 las deudas con entidades de crédito son inexistentes (0€).

- Otros pasivos financieros, la cantidad del cierre previsto 2024, refleja las retenciones por obra de asfaltado, (30.962,55 €, no fueron devueltas en 2024 ya que su oferta en la licitación aumentaba el periodo de garantía. El aumento del cierre 2024 y del PAIF 2025 se debe a nuevas fianzas por licitaciones con vencimiento a un año.

- Acreedores varios, en el PAIF 2024 aprobado, se estableció un importe de saldo pendiente de pago de facturas de servicios y de obras a realizar (75.473,03 €), en la estimación de cierre de 2024 se prevé que el saldo a 31 de diciembre sea exclusivamente, tanto de los servicios licitados a tal fecha y a abonar en el mes siguiente, como de aquellos servicios por contratos menores calculados por el histórico de facturas. Para 2025 la previsión se aumenta conforme a IPC.

- Otras deudas con Administraciones Públicas, es mayor en 2024 por la previsión de aumento, principalmente, del IRPF (por incremento en los gastos de personal) y de servicios de profesionales independientes con ocasión de las obras y proyectos a realizar que necesitarán de la intervención de profesionales en redacción de proyectos y dirección de obras.

PATRIMONIO NETO

- Fondos propios, en 2024 crecen por el incremento del resultado del ejercicio 2023.

- Reservas, crecen por la distribución del resultado (según la política de Dividendos llevada a cabo en los dos últimos ejercicios y la previsión del mantenimiento de la misma para este ejercicio 2024 y el siguiente 2025, se destina una cantidad fija de 1.000.000 euros. El resto del resultado se destina a Reservas Voluntarias).

Por último, reseñar que el fondo de maniobra estimado para este año 2024 es positivo y cuyo importe se prevé que alcance los 3.293.902,30 € y su estimación para 2025 también es positivo y se prevé que alcance los 988.903,80€, menor que en el 2024 por la realización del programa de Inversiones.

5.3. Otras consideraciones.

Importante, señalar de nuevo, que en cuanto al resultado indicado en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias estimada para el cierre de 2023 de 5.024.586,31€, el mismo se ve afectado por la partida "otros resultados"



Área de Presidencia, Hacienda y Modernización

Dirección Insular de Hacienda

cuyo importe es de 3.441.698,75€ provenientes de un apunte contable (ya explicado en el punto 5.1.b) de este PAIF), sin el cual, el resultado final estimado para este año 2023 sería de 1.582.887,56€.