



**VIVIENDAS SOCIALES E INFRAESTRUCTURAS DE
CANARIAS, SOCIEDAD ANÓNIMA UNIPERSONAL**

(VISOCAN, S.A.U.)

EJERCICIO 2023

CUENTAS ANUALES

INFORME DE GESTIÓN



Gobierno
de Canarias

VISOCAN, S.A.U.

EJERCICIO 2023

CUENTAS ANUALES

E

INFORME DE GESTIÓN



ÍNDICE

	<u>Pág.</u>
<u>Cuentas Anuales:</u>	
Balance a 31 de diciembre	1-2
Cuenta de Pérdidas y Ganancias a 31 de diciembre	3
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto	4-5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Memoria.....	7
<u>Informe de Gestión</u>	55
<u>Formulación de las cuentas anuales</u>	67



BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2023 (Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	Al 31 de diciembre 2023	Al 31 de diciembre 2022
ACTIVO NO CORRIENTE		279.199.764,82	270.409.526,04
Inmovilizado intangible	5	7.761,69	15.999,96
Inmovilizado material	6	3.126.701,49	3.323.295,38
Inversiones inmobiliarias	7	274.175.312,00	264.665.656,85
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		310.540,20	387.380,20
Instrumentos de patrimonio	9	310.540,20	310.540,20
Créditos a empresas	9	-	76.840,00
Inversiones financieras a largo plazo	9	62.038,42	7.252,28
Instrumentos de patrimonio		600,00	600,00
Créditos a empresas	9 y 17	54.786,14	-
Otros activos financieros		6.652,28	6.652,28
Activos por impuesto diferido	12	1.517.411,02	2.009.941,37
ACTIVO CORRIENTE		92.244.731,52	91.748.264,76
Existencias		23.531.848,73	23.658.327,52
1. Terrenos y Solares		19.515.979,01	19.628.956,30
2. Obras en curso		3.266.618,00	3.266.618,00
3. Edificios construidos		749.251,72	762.753,22
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		42.075.106,23	9.160.498,96
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9	494.480,02	285.477,90
Clientes, empresas del grupo y asociadas	9 y 17	22.665.183,04	6.832.437,60
Deudores varios	9	218.610,09	223.334,71
Personal	9	108.421,74	134.911,25
Activos por impuesto corriente	12	1.954.257,81	985.229,54
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	16.634.153,53	699.107,96
Inversiones financieras a corto plazo	9	184.676,82	54.725,80
Créditos a empresas		27.393,07	-
Otros activos financieros		157.283,75	54.725,80
Periodificaciones a corto plazo		4.334,62	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9.2.5	26.448.765,12	58.874.712,48
TOTAL ACTIVO		371.444.496,34	362.157.790,80



BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2023 (Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	Al 31 de diciembre 2023	Al 31 de diciembre 2022
PATRIMONIO NETO		196.985.936,25	191.670.863,50
Fondos propios		146.264.130,22	140.893.455,30
Capital	10	13.044.000,00	13.044.000,00
Prima de emisión	10	23.956.994,34	23.956.994,34
Reservas	10	104.126.598,02	99.464.061,53
Resultado del ejercicio	3	5.136.537,86	4.428.399,43
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	16	50.721.806,03	50.777.408,20
PASIVO NO CORRIENTE		103.849.595,32	102.053.516,33
Provisiones a largo plazo		702.557,95	702.557,95
Otras provisiones		702.557,95	702.557,95
Deudas a largo plazo	9	62.624.959,47	51.892.263,73
Deudas con entidades de crédito		47.312.090,71	51.345.470,99
Otros pasivos financieros		15.312.868,76	546.792,74
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9 y 17	23.471.232,41	32.471.232,41
Pasivos por impuesto diferido	12 y 16	17.050.845,49	16.987.462,24
PASIVO CORRIENTE		70.608.964,77	68.433.410,97
Provisiones a corto plazo	14	188.158,60	95.124,66
Deudas a corto plazo	9	56.077.855,17	56.720.599,92
Deudas con entidades de crédito		3.602.972,71	4.072.440,95
Otros pasivos financieros		52.474.882,46	52.648.158,97
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9 y 17	9.288.317,19	9.119.751,58
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		5.054.633,81	2.497.934,81
Proveedores	9	1.034.014,40	1.130.787,56
Acreedores varios	9	696.332,06	372.176,48
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	9	153.970,80	153.970,48
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	131.409,14	144.747,93
Anticipos de clientes	9	3.038.907,14	696.252,36
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		371.444.496,34	362.157.790,80



**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (expresado en Euros)**

	Nota	Al 31 de diciembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	13 a)	27.648.100,68	26.862.978,20
Ventas		655.884,58	512.831,45
Prestaciones de servicios		26.992.216,10	26.350.146,75
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(126.478,79)	(296.253,63)
Trabajos realizados por otras empresas		-	324.212,07
Otros ingresos de explotación	13 b)	1.343.409,97	1.729.271,30
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	13 b)	284.952,19	285.711,02
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	13b) y 16	1.058.457,78	1.443.560,28
Gastos de personal	13 d)	(3.099.518,43)	(2.957.758,49)
Sueldos, salarios y asimilados		(2.431.854,46)	(2.302.895,73)
Cargas sociales		(667.663,97)	(654.862,76)
Otros gastos de explotación		(10.053.425,30)	(18.067.016,82)
Servicios exteriores	13 c)	(5.035.475,69)	(6.848.237,07)
Tributos	13 c)	(1.814.779,58)	(1.776.280,21)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(3.203.170,03)	(9.347.857,40)
Otros gastos de gestión corriente		-	(94.642,14)
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(6.475.116,40)	(6.330.513,63)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		1.118.717,28	1.657.483,96
Excesos de provisiones		-	103.794,37
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(3.348.276,64)	4.907.558,16
Deterioros y pérdidas	5 y 6	(3.297.386,11)	4.906.451,22
Resultados por enajenaciones y otras		(50.890,53)	1.106,94
Otros resultados	13 e)	(55.403,17)	(580.971,71)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		6.952.009,20	7.046.628,63
Ingresos financieros	9.2.2	861.574,25	60.388,15
Gastos financieros	9.2.2	(2.184.515,24)	(1.592.917,26)
RESULTADO FINANCIERO		(1.322.940,99)	(1.532.529,11)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		5.629.068,21	5.514.099,52
Impuestos sobre beneficios	12	(492.530,35)	(1.085.700,09)
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	5.136.537,86	4.428.399,43



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresado en Euros)

	Nota	2023	2022
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		5.136.537,86	4.428.399,43
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		(245.751,73)	-
Por valoración de instrumentos financieros		-	-
- Activos financieros disponibles para la venta		-	-
- Otros ingresos / gastos		-	-
Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	16	1.550.145,51	2.561.511,70
Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		-	-
Efecto impositivo	16	(387.536,38)	(640.377,93)
		916.857,40	1.921.133,78
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
Por valoración de instrumentos financieros		-	-
- Activos financieros disponibles para la venta		-	-
- Otros ingresos / gastos		-	-
Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	16	(1.296.612,77)	(1.791.737,77)
Efecto impositivo	16	324.153,19	447.934,44
		(972.459,58)	(1.343.803,33)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		5.080.935,69	5.005.729,88

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

A) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresado en Euros)

	Capital	Prima de Emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados	TOTAL
SALDO AJUSTADO, INICIO AÑO 2021	13.044.000,00	23.956.994,34	90.346.190,31	8.102.618,86	41.853.085,19	177.302.888,70
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	1.145.176,14	8.346.992,57	9.492.168,71
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	8.102.618,86	(8.102.618,86)	-	-
SALDO, FINAL AÑO 2021	13.044.000,00	23.956.994,34	98.448.809,17	1.145.176,14	50.200.077,76	186.795.057,41
Ajustes por cambios de criterio 2021	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores 2021 y anteriores	-	-	(129.923,78)	-	-	(129.923,78)
SALDO AJUSTADO, INICIO AÑO 2022	13.044.000,00	23.956.994,34	98.318.885,39	1.145.176,14	50.200.077,76	186.665.133,63
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	4.428.399,43	577.330,44	5.005.729,87
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	1.145.176,14	(1.145.176,14)	-	-
SALDO, FINAL AÑO 2022	13.044.000,00	23.956.994,34	99.464.061,53	4.428.399,43	50.777.408,20	191.670.863,50
Ajustes por cambios de criterio 2022	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores 2022 y anteriores	-	-	234.137,06	-	-	234.137,07
SALDO AJUSTADO, INICIO AÑO 2023	13.044.000,00	23.956.994,34	99.698.198,59	4.428.399,43	50.777.408,20	191.905.000,57
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	5.136.537,86	(55.602,17)	5.130.487,00
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	4.428.399,43	(4.428.399,43)	-	-
SALDO, FINAL AÑO 2023	13.044.000,00	23.956.994,34	104.126.598,02	5.136.537,86	50.721.806,03	196.985.936,25



**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresado en Euros)**

	2023	2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	556.739,47	7.652.977,56
Resultado del ejercicio antes de impuestos	5.629.068,21	5.514.099,52
Ajustes del resultado:		
Amortización del inmovilizado	6.475.116,40	6.330.513,63
Correcciones valorativas por deterioro	4.062.469,39	4.605.584,51
Imputación de subvenciones	1.126.498,36	(3.101.044,24)
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	(50.890,53)	(1.106,94)
Ingresos financieros	(861.574,25)	(60.388,15)
Gastos financieros	2.184.515,24	1.592.917,26
Otros ingresos y gastos	-	609.252,64
	12.936.134,61	9.975.728,71
Cambios en capital corriente		
Existencias	13.501,50	51.447,69
Deudores y otras cuentas a cobrar	(13.207.071,03)	(6.101.598,00)
Otros activos corrientes	(17.556.693,38)	(54.209,80)
Acreedores y otras cuentas a pagar	-	(925.039,50)
Otros pasivos corrientes	664.016,49	(141.852,63)
Otros activos y pasivos no corrientes	13.400.724,06	866.930,68
	(16.685.522,36)	(6.304.321,56)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		
Pagos de intereses	(2.184.515,24)	(1.592.917,25)
Cobros de intereses	861.574,25	60.388,15
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(1.322.940,99)	(1.532.529,11)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(18.949.594,98)	(8.705.206,31)
Pagos por inversiones:		
Inmovilizado intangible	-	(3.210,00)
Inmovilizado material	(85.106,74)	(355.652,00)
Inversiones inmobiliarias	(20.665.663,47)	(12.172.498,64)
Otros activos financieros	(45.000.000,00)	-
	(65.750.770,21)	(12.531.360,64)
Cobros por desinversiones		
Empresas del grupo y asociadas	76.840,00	-
Inmovilizado material	71.517,63	81.128,26
Inversiones inmobiliarias	1.652.817,60	1.024.942,90
Otros activos financieros	45.000.000,00	2.720.083,17
	46.801.175,23	3.826.154,33
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(14.033.091,84)	5.177.465,46
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:		
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	16.186.894,83
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		
Emisión:		
Deudas con entidades de crédito	-	2.252.204,00
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	104.673,23
Otras deudas	5.469,00	-
Devolución y amortización de:		
Deudas con entidades de crédito	(4.502.848,52)	(8.890.523,18)
Deudas con empresas del grupo y asociadas	(9.414.712,32)	-
Otras deudas	(121.000,00)	(4.475.783,42)
	(14.033.091,84)	5.177.465,46
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	-	-
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(32.425.947,35)	4.125.236,71
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	58.874.712,48	54.749.475,77
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	26.448.765,12	58.874.712,48



Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, S.A.
(en Euros)

VIVIENDAS SOCIALES E INFRAESTRUCTURAS DE CANARIAS, SOCIEDAD ANÓNIMA UNIPERSONAL (VISOCAN, S.A.U.)

**EJERCICIO 2023
MEMORIA**

NOTA 1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA.

VIVIENDAS SOCIALES E INFRAESTRUCTURAS DE CANARIAS, SOCIEDAD ANÓNIMA UNIPERSONAL (en adelante VISOCAN), fue constituida por tiempo indefinido el 29 de diciembre de 1977 bajo el nombre de VIVIENDAS SOCIALES DE CANARIAS, S.A., mediante escritura pública ante el Notario D. Alfonso Cavallé Moya, número 2.411 de su Protocolo. Figura inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife, en el tomo 133 General, libro 62 de la sección 3ª, folio 15, hoja número 1.038, inscripción 1ª, con el NIF A-38.017.851. El domicilio social se encuentra en el Edificio Isla de Tenerife de la calle Tirso de Molina, número 7, de Santa Cruz de Tenerife.

El día 20 de enero de 1992, la Sociedad adaptó sus estatutos a la Ley de Sociedades Anónimas vigente. Desde el 23 de diciembre de 1993, VISOCAN tiene un único accionista, que posee el 100% del capital social: la Comunidad Autónoma de Canarias. Por tanto, es una Sociedad unipersonal.

El día 12 de marzo de 1997, la Sociedad acordó el cambio de nombre, pasando a ser desde entonces VIVIENDAS SOCIALES E INFRAESTRUCTURAS DE CANARIAS, S.A.U.

VISOCAN tiene carácter instrumental, de medio propio y de servicio técnico de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias y de las entidades públicas vinculadas o dependientes de la misma.

El objeto social de VISOCAN, tras la última ampliación acordada por Junta General de Accionistas de fecha 29 de diciembre de 2008, es el siguiente:

- El planeamiento, urbanización, parcelación y adquisición de terrenos e inmuebles, bajo cualquier forma y procedimiento a fin de construir sobre ellos viviendas de protección oficial y su correspondiente equipamiento para su posterior cesión o enajenación.
- La promoción de viviendas de protección oficial. Excepcionalmente, la promoción de viviendas libres siempre y cuando medie acuerdo expreso y motivado del Consejo de Administración.
- La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios y proyectos para la construcción de las mencionadas viviendas, adecuadas a las características de la zona donde se encuentran.
- Facilitar a los adquirentes el acceso a la propiedad de las viviendas promovidas por la Sociedad, para cuya selección se atenderá, dentro de la normativa vigente, a las propuestas formuladas a tal efecto por los socios institucionales y, en particular, por la Consejería de Infraestructuras, Transportes y Vivienda del Gobierno de Canarias o, en su caso, por los Ayuntamientos o Corporaciones Locales a quienes pudiera corresponder esta gestión.



- Para la mejor consecución de su objeto social, la Sociedad podrá crear o participar en otras empresas o Sociedades cuya actividad esté relacionada con las expresadas en los apartados anteriores.
- Quedan comprendidas en el objeto social de VISOCAN cuantas actuaciones sean precisas para la rehabilitación del patrimonio social y urbano en régimen de protección oficial en el ámbito geográfico de las Islas Canarias, así como la realización de tareas de información y gestión que le encomienden los órganos competentes de la Administración autonómica, sobre las actuaciones en materia de vivienda.
- Por otra parte, la actividad de VISOCAN comprenderá la proyección, construcción, conservación y explotación, por sí misma o por terceras personas y en nombre propio o por cuenta de la Comunidad Autónoma de Canarias, según los términos del encargo, de las obras públicas de todo tipo, incluso, el pago de expropiaciones y los servicios que puedan instalarse o desarrollarse en relación con las infraestructuras, en general, que promueva la Comunidad Autónoma de Canarias.
- La realización de cualquier tarea o prestación de servicio que, teniendo relación con las actividades anteriores le encomienden la administración pública de la Comunidad Autónoma de Canarias y/o las entidades públicas vinculadas o dependientes de la misma, se realizarán como medio propio personificado y servicio técnico de éstas, a los efectos previstos en el artículo 4.1.n) y 24.6 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

Durante los ejercicios 2023 y 2022, las actividades desarrolladas por la empresa coinciden con su objeto social y entre ellas destacan la promoción de viviendas y alquiler de estas, mayoritariamente calificadas como Viviendas de Protección Oficial privada (VPO). Tales actividades se desarrollan fundamentalmente a través de sus localizaciones en Tenerife, Gran Canaria, una oficina en La Palma y una oficina en San Sebastián de La Gomera. Además, dado su carácter instrumental y medio propio personificado de la Comunidad Autónoma de Canarias, ejerce actividades de gestión en oficinas dedicadas, exclusivamente, a ello.

VISOCAN no participa en otras entidades con las cuales se pueda establecer una relación de grupo de acuerdo con los requisitos establecidos en el Art. 42 del Código de Comercio. Sin embargo, al ser propiedad de la Comunidad Autónoma de Canarias, tendrá la calificación de empresa del grupo o asociada con el resto de las empresas públicas que sean poseídas por el mencionado Ente Público, en el sentido establecido por la Norma 13ª de la Tercera Parte del Real Decreto 1514/2007 por el que se aprobó el Plan General de Contabilidad.



NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES.

1. Imagen fiel

Las Cuentas Anuales del ejercicio han sido formuladas el 26 de marzo de 2024 por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y las modificaciones legales vigentes en materia contable incorporadas a éste mediante los RD 1159/2020, RD 602/2016 y RD 1/2021, 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 incorporados en el estado de flujos de efectivo.

Las Cuentas Anuales de 2022 fueron aprobadas el 10 de mayo de 2023.

En virtud de la Disposición transitoria quinta del Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones del RD 602/2016, la Sociedad sigue aplicando, en lo que no se opone a la legislación mercantil actual, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad al sector de empresas inmobiliarias que se aprobó por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

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.

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:

- Vida útil de los activos materiales e intangibles (Notas 5, 6 y 7).
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes (Nota 14).
- La evaluación de las posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Notas 5, 6, 7 y 11).
- La evaluación de las posibles pérdidas de operaciones comerciales pendientes de cobro (Nota 9).

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad continúa la ejecución de la subvención concedida en 2021, destinadas a la adquisición y terminación de promociones inacabadas. Esta subvención ha obtenido una ampliación del plazo de ejecución hasta el año 2025.



Igualmente, continúa en ejecución la subvención de 4.500.000 destinada al Programa Prohogar del Gobierno de Canarias, concedida en 2020, que amplía su plazo de ejecución hasta diciembre de 2024.

Durante ese ejercicio 2023 se aprueba la segunda parte, 14.442.648,40 euros, de la subvención concedida en 2022 por importe total de 30.000.000,00 euros para la construcción de promociones en solares, propiedad de la Sociedad. Actualmente, financia la construcción de dos promociones, 50 + 50 viviendas, en La Gallega (Santa Cruz de Tenerife).

Con la finalidad de dar continuación a las obras de rehabilitación del parque de viviendas ejecutadas en años anteriores, VISOCAN aprobó en 2020 un ambicioso Plan de Rehabilitación 2021-2023 por importe de 30.000.000,00 de euros. Este Plan se financia, prácticamente en su totalidad, con la aprobación de una carencia de 3 años, 2020-2022, en el préstamo que la Sociedad mantiene con su socio único, no comprometiendo su devolución en ejercicios posteriores. Este Plan continúa su ejecución en el presente ejercicio, principalmente con proyectos vinculados a la eficiencia energética de las promociones.

Durante el ejercicio 2023, se ha concedido una subvención a la Sociedad destinada financiar obras de eficiencia energética en la promoción de 80 viviendas en La Gallega (Santa Cruz de Tenerife) por importe de 740.400,00 euros procedente de los fondos Mecanismo de Recuperación y Resiliencia del Gobierno de Canarias.

Por último, VISOCAN ha obtenido durante 2023 una nueva subvención por importe de 752.000,00 euros procedente de la Comisión Bilateral con el Estado, destinada a financiar, parcialmente, la adquisición de una promoción.

Durante los últimos ejercicios, tal y como se recogía en anteriores cuentas anuales, VISOCAN ha visto incrementar considerablemente el nivel de morosidad de sus inquilinos, derivado principalmente de la crisis económica, la COVID-19 y de la ausencia de medidas de presión (ej., desahucios) para amortiguar el impago de las rentas de sus inquilinos. Esta tendencia, lejos de disminuir, se incrementa cada año a lo largo de los últimos ejercicios.

A mediados del año 2016 se pusieron en marcha acciones encaminadas a tratar de cobrar las deudas morosas de los inquilinos, mediante la firma de acuerdos de deuda y reiterando las consecuencias del impago de sus rentas, tal y como se establece en sus contratos de arrendamiento.

3. Comparación de la información:

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2023 y 2022 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.



NOTA 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS.

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas la aprobación de la siguiente distribución de resultados:

	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Base de reparto		
Pérdidas y Ganancias (beneficio)	5.136.537,86	4.428.399,43
Distribución		
A Reserva de capitalización	359.632,50	46.612,20
A Reservas Voluntarias	4.776.905,36	4.381.787,23
Total	5.136.537,86	4.428.399,43

NOTA 4. “CRITERIOS CONTABLES”

Los criterios contables que se han aplicado para las diferentes partidas de la memoria de las cuentas anuales son los siguientes:

1. Inmovilizado Intangible:

El Inmovilizado Intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. Después del reconocimiento inicial, se valora por su coste menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los bienes registrados en este apartado cumplen el criterio de identificabilidad, de forma que constituyen inmovilizados separables o surgen de derechos legales o contractuales. Se trata de inmovilizados intangibles con vida definida y por tanto se practican amortizaciones por el método lineal, durante 3 años, no habiéndose registrado correcciones valorativas por deterioro para ninguno de ellos.

2. Inmovilizado Material:

Los bienes comprendidos en el Inmovilizado Material se encuentran valorados por su precio de adquisición o coste de producción, menos la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas. El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento. Además, la Sociedad incluye en el coste del inmovilizado material que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso o explotación, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción. No se activan los gastos financieros derivados de financiación no específica ni los costes indirectos de la construcción.



La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo. Por ello no se han contabilizado en los activos valores para la cobertura de tales obligaciones de futuro.

Las dotaciones anuales a la amortización se aplican de manera sistemática desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, y se calculan por el método lineal en función de la vida útil prevista para los diferentes inmovilizados, estimando un valor residual nulo, en función de los años de vida útil o coeficientes que se detallan en las Nota 6.

Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor de este.

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de algún inmovilizado, se contabilizan como cambios en las estimaciones contables, salvo que se trate de un error.

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.

El inmovilizado material se somete a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

El inmovilizado material que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se somete a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

3. Inversiones Inmobiliarias:

Se han clasificado como Inversiones Inmobiliarias los terrenos y construcciones que posee la Sociedad con la finalidad de obtener rentas o plusvalías, y en concreto para la actividad de arrendamiento a terceros. Para su valoración se utilizan los mismos criterios del inmovilizado material en cuanto a terrenos y construcciones.

Durante el ejercicio 2023, se han realizado actualizaciones de las valoraciones de las inversiones inmobiliarias, a partir del valor neto contable y considerando la subvención de capital pendiente de imputar a resultado asociada a cada inmueble, bien a través de tasaciones o del valor recuperable, ajustando, en su caso, la correspondiente provisión por deterioro de años anteriores, que se detalla en la Nota 7.



Estos inmuebles se amortizan mediante el método lineal, al 2% de su valor contable.

4. Arrendamientos:

Los activos cedidos a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo con la naturaleza de los mismos resultandos de aplicación los principios contables que se desarrollan en los apartados de inversiones inmobiliarias. Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento.

Los pagos por activos utilizados mediante arrendamientos operativos se registran como gastos en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias cuando se devengan.

La Sociedad no posee bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero ni mediante operaciones de naturaleza similar.

5. Instrumentos financieros:

Los criterios de registro y valoración para los instrumentos con los que normalmente trabaja la empresa son los siguientes:

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:

- a. **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
- b. **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 considere 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.

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.



Activos financieros a coste

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

No obstante, en los casos en lo que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de éstos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.



Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra 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 de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

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:

- a. 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
- b. 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 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.

6. Existencias:

Se valoran al precio de adquisición o coste de producción. El precio de adquisición es el importe que figura en escritura de adquisición (deducidos en su caso los descuentos y los intereses incorporados al nominal de los débitos), más los gastos adicionales necesarios para formalizar la operación: gastos notariales, impuestos, registro de la propiedad y otros atribuibles a la adquisición. En cuanto al coste de producción, las existencias se valoran añadiendo a los costes por certificaciones de obra recibidas, otros costes directamente imputables a las construcciones y, dado que estas existencias que necesitan un periodo superior al año para ser vendidas, se incorporan también los gastos financieros en los términos previstos en la norma sobre inmovilizado material.

Los solares adquiridos a título gratuito o bien mediante ampliaciones de capital por aportaciones no dinerarias, se han valorado por el importe declarado en el documento público de cesión. En el ejercicio 2023 se han actualizado las tasaciones realizadas en anteriores ejercicios para la práctica totalidad de los solares propiedad de la Sociedad, contabilizando el correspondiente deterioro o, en su caso, reversión, por la diferencia entre el precio de adquisición menos la subvención de capital asociada pendiente de imputar a resultado de cada activo y el valor de la tasación realizada por expertos independientes.

En el caso de que el valor neto realizable de las existencias fuera inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción menos la subvención de capital pendiente de imputación a resultado que les corresponda, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Si dejaran de existir las circunstancias que causaron la corrección, el importe será objeto de reversión reconociéndolo como un ingreso en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

7. Impuesto sobre beneficios:

Se calcula en función del resultado del ejercicio, considerándose las diferencias existentes entre el resultado contable y el resultado fiscal. El gasto (o ingreso en su caso) por impuesto sobre beneficios del ejercicio se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido.

El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio, reconociendo en su caso pasivos y activos por impuesto corriente después de cancelar las retenciones y pagos a cuenta.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, así como, en su caso, por el reconocimiento e imputación a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ingreso directamente imputado al Patrimonio Neto que pueda resultar de la contabilización de aquellas deducciones y otras ventajas fiscales que tengan la naturaleza económica de subvención.



Los activos por impuesto diferido que refleja el activo del Balance han surgido como consecuencia de los créditos por deducciones fiscales generadas y no aplicadas, y se reconocen porque se considera probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos. El tipo impositivo vigente es el 25%.

8. Pérdidas por deterioro del valor de activos no financieros:

Los activos se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

9. Ingresos y gastos:

Se han seguido los criterios generales para el reconocimiento de los ingresos y gastos, de forma que 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 general indirecto canario y otros impuestos directamente relacionados con los mismos que deban ser objeto de repercusión.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades. No se considera que se puede valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

Los gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.



A partir del ejercicio 2008 y de acuerdo con la respuesta a la consulta planteada al ICAC en relación a la contabilización de las ventas, para reflejar ventas de inmuebles en fase de construcción sólo se contabilizan cuando se produzca la transmisión de riesgos y beneficios significativos, entendiendo que tal transmisión se produce cuando se encuentre prácticamente terminado y se haya otorgado la escritura pública de compraventa. Conforme a lo anterior, los anticipos recibidos a cuenta de ventas futuras de inmuebles en fase de construcción figuran en el pasivo del Balance y valorados por el valor recibido hasta que se formalice la venta y se eleve a público la escritura.

En el siguiente cuadro se muestra el detalle de los ingresos de la Sociedad atendiendo a su naturaleza:

Descripción de la actividad	Cifra de negocios ejercicio 2023	Cifra de negocios ejercicio 2022
Venta de Viviendas de Protección Oficial	9.000,00	32.362,60
Encomienda de Viviendas	646.884,58	480.468,85
Alquiler de Viviendas de Protección Oficial	26.992.216,10	26.350.146,75
Total	27.648.100,68	26.862.978,20

Durante el ejercicio 2023, VISOCAN aplicó algunas bonificaciones a los alquileres.

En ejecución del Convenio firmado entre el Ayuntamiento de La Laguna y la Sociedad para las rentas de los inquilinos de la promoción de 119 San Matías, se aplican bonificaciones a los alquileres de estas viviendas, tanto por parte de la Administración local como por parte de VISOCAN.

Bonificaciones a los alquileres de las personas afectadas por la erupción volcánica en La Palma a las que se le adjudicó una vivienda. Las bonificaciones aplicadas son las siguientes:

- 1ª año, 100% del alquiler
- 2º y 3ª año el 90% del alquiler

La partida de “otros ingresos de explotación” está compuesta por dos bloques:

- Subvenciones de explotación incorporadas a resultados del ejercicio que recoge, principalmente, las subsidiaciones aplicadas por las entidades financieras a las cuotas de préstamos en su vencimiento.
- Ingresos accesorios integrados, principalmente, por los gastos facturados a los inquilinos recogidos en sus contratos de arrendamiento.

En cuanto a los gastos es necesario destacar la partida de gastos en servicios exteriores por su importante volumen dentro de la cuenta de explotación.



En el siguiente cuadro se detallan las partidas de gastos en servicios exteriores dentro de la cuenta de explotación, incluidos dentro de esta partida:

Servicios exteriores
Arrendamientos y cánones
Reparación y conservación
Ss. profesionales independientes
Gastos comunidades edificios
Seguros
Gastos varios

10. 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.

Al cierre del ejercicio se dotan provisiones por las retribuciones reclamadas por los trabajadores vía demandas judiciales. Estas se encuentran detalladas en los correspondientes puntos de la nota 14.

11. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental:

Debido a la actividad de la Sociedad no existen compromisos de este tipo y por tanto no se han reflejado gastos, activos, ni provisiones o contingencias para responsabilidades de naturaleza medioambiental, que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

12. 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.

13. Registro y valoración de gastos de personal:

Los gastos de personal corresponden a servicios prestados por empleados, a los que se ha satisfecho la remuneración correspondiente después de deducir las retenciones y cotizaciones sociales legalmente establecidas, en base a las tablas salariales vigentes del Convenio Colectivo que le es de aplicación a la Sociedad.



14. Subvenciones, donaciones y legados:

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. Las subvenciones no reintegrables recibidas de los socios se registran directamente en fondos propios.

La contabilización de las cesiones gratuitas de suelo se realiza en el momento de la firma de la escritura pública de cesión y se registran en el epígrafe de “Otras subvenciones, donaciones y legados.

Cuando las subvenciones se han obtenido para financiar gastos específicos, se imputan como ingresos en el ejercicio en que se devenguen los gastos que están financiando.

En particular, las subvenciones no reintegrables se contabilizarán según la calificación VPO de cada promoción de viviendas:

- Si las viviendas se destinan a la venta se imputan a resultado en el momento de la venta y en función del número de unidades que se venden, dado que cada vivienda tiene su propia subvención.
- Si las viviendas se destinan al alquiler, las subvenciones recibidas para subvencionar la construcción de dichas promociones se imputan a resultado en función de la amortización de cada una de ellas. Sin embargo, si las subvenciones se reciben para la adquisición de los terrenos que se dedican a construir este tipo de promociones se imputarán a resultados únicamente en el momento de la venta de la promoción.
- La imputación a resultados de las cesiones gratuitas de suelo se produce con los mismos criterios que los especificados para las subvenciones destinadas a la adquisición o habilitación de suelo.

Se ha calculado el pasivo por impuesto diferido asociado a las subvenciones de capital recibidas por la Sociedad para financiar viviendas destinadas a la venta y los subsidios a la construcción de viviendas que se destinan al alquiler mediante la aplicación del tipo general del 25%.

15. Transacciones entre partes vinculadas:

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.


NOTA 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE.

Los movimientos durante el ejercicio de las partidas que componen este epígrafe y sus correspondientes amortizaciones acumuladas en el ejercicio 2023 han sido los siguientes (en euros):

	Saldo 01.01.23	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo 31.12.23
Aplicaciones Informáticas	120.492,09	-	-	-	120.492,09
(-)A.A. Aplicaciones Informáticas	-104.492,13	-8.238,27	-	-	-112.730,40
Aplicaciones informáticas neto	15.999,96	-8.238,27	-	-	7.761,69
Totales	15.999,96	-8.238,27	-	-	7.761,69

El movimiento durante el ejercicio anterior de las partidas que componen este epígrafe y sus correspondientes amortizaciones acumuladas fue el siguiente (en euros):

	Saldo 01.01.22	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo 31.12.22
Aplicaciones Informáticas	117.282,09	3.210,00	-	-	120.492,09
(-)A.A. Aplicaciones Informáticas	-90.518,91	-13.973,22	-	-	-104.492,13
Aplicaciones informáticas neto	26.763,18	-10.763,22	-	-	15.999,96
Totales	26.763,18	-10.763,22	-	-	15.999,96

Existen bienes totalmente amortizados que se encuentran registrados por los importes que se indican a continuación:

Tipo de activo	31.12.23	31.12.22
Aplicaciones Informáticas	96.341,15	89.324,37
Total	96.341,15	89.324,37

El inmovilizado intangible se amortiza anualmente en un porcentaje que oscila entre el 25% y 30% anual.



NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL.

Los inmovilizados recogidos en esta rúbrica se amortizan linealmente aplicando los siguientes coeficientes:

Tipo de activo	%
Construcciones.	2-3
Otras instalaciones.	10-12
Mobiliario	10
Equipos para proceso de información	25
Elementos de transporte	20-25
Otro inmovilizado	12

Los movimientos durante el ejercicio de las partidas que componen este epígrafe y sus correspondientes amortizaciones acumuladas han sido los siguientes en euros;

Activo	Saldo 01.01.2023	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.23
Terrenos	2.119.029,51	-	-	-	2.119.029,51
Construcciones	2.139.011,73	-	-98.910,59	-	2.040.101,14
(-) A. A. Construcciones	-888.095,960	-46.579,83	27.392,96	-	-907.282,83
(-) Deterioro Valor Terrenos y Construcciones	-765.518,19	-	-	-	-765.518,19
Terrenos y Construcciones Neto	2.604.427,09	-46.579,83	-71.517,63	-	2.486.329,63
Inst. Téc y Otro Inmov. Material	2.660.178,04	85.106,74	-	-	2.745.284,78
(-) A.A.Inst.Téc. y Otro Inmov.Mater.	-1.941.309,75	-163.603,17	-	-	-2.104.912,92
Instal. Tecn., y otro Inmoviliz. material	718.868,29	-78.496,43	-	-	640.371,86
Inmovilizado en Curso	-	-	-	-	-
Totales	3.323.295,38	-125.076,26	-71.517,63	-	3.126.701,49

No se han capitalizado gastos financieros en el ejercicio actual ni en el ejercicio anterior.

Este inmovilizado está formado principalmente por oficinas propias donde la empresa tiene sus sedes principales para el desarrollo de su actividad: dos en Santa Cruz de Tenerife y dos en Las Palmas de Gran Canaria. Dentro del apartado "Terrenos y Construcciones" se encuentran principalmente las oficinas donde desarrolla la actividad la Sociedad.

Las altas corresponden fundamentalmente a dotaciones a la amortización y a la remodelación de la oficina propia de Gran Canaria, situada en calle Luis Doreste Silva de Las Palmas.



El movimiento durante el ejercicio anterior de las partidas que componen este epígrafe y sus correspondientes amortizaciones acumuladas se muestran a continuación, en euros:

Activo	Saldo 01.01.2022	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.22
Terrenos	2.119.029,51	-	-	-	2.119.029,51
Construcciones	2.356.255,43	-	- 217.243,70	-	2.139.011,73
(-) A. A. Construcciones	-976.459,20	- 47.752,20	136.115,44	-	-888.095,96
(-) Deterioro Valor Terrenos y Construcciones	-765.518,19		-	-	-765.518,19
Terrenos y Construcciones Neto	2.733.307,55	- 47.752,20	-81.128,26	-	2.604.427,09
Inst. Téc y Otro Inmov. Material	2.304.525,70	355.652,34	-	-	2.660.178,04
(-) A.A.Inst.Téc. y Otro Inmov.Mater.	-1.796.104,17	- 145.205,58	-	-	-1.941.309,75
Instal. Tecn., y otro Inmoviliz. material	508.421,53	210.446,76	-	-	718.868,29
Inmovilizado en Curso	-	-	-	-	-
Totales	3.241.729,08	162.694,56	-81.128,26	-	3.323.295,38

Existen bienes totalmente amortizados que se encuentran registrados por los importes que se indican a continuación en euros:

Tipo de activo	31.12.23	31.12.22
Construcciones	3.046,68	2.910,59
Otras instalaciones	347.188,44	345.511,93
Mobiliario	89.522,62	89.522,62
Equipos de proceso de información	288.325,32	279.240,32
Elementos de transporte	21.573,41	21.573,41
Total	749.656,47	738.758,87

Pérdidas por deterioro:

En el ejercicio 2023, se ha realizado valoración de las oficinas, no existiendo variaciones sobre el deterioro registrado en la oficina principal de Gran Canaria de ejercicios anteriores.

En el ejercicio 2022, la Sociedad no dotó reversión del deterioro del inmovilizado material dotado en ejercicios anteriores.



Seguros:

La Sociedad dispone de una póliza de seguros que cubre los riesgos que razonablemente se consideran con posibilidades de ocurrencia y por importes que se estiman adecuados en relación con los inmovilizados que utiliza.

NOTA 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS.

Las construcciones recogidas en esta rúbrica se amortizan linealmente aplicándoles un coeficiente del 2%.

El movimiento de las cuentas comprendidas en esta rúbrica durante el ejercicio es el siguiente:

	Saldo 01.01.23	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.23
Invers.Terrenos y Bienes Naturales	51.335.491,81	977.410,82	-247.647,84	2.031.858,45	54.097.113,24
(-)Deterioro Valor Terrenos y Bs.Nat.	-	-	-	-	-
Inversiones en Terrenos y Bs. Naturales	51.335.491,81	977.410,82	-247.647,84	2.031.858,45	54.097.113,24
Inversiones en Construcciones	307.840.269,50	3.166.442,29	-1.405.169,76	6.996.224,07	316.597.766,10
(-)Deterioro Valor Construcciones	-6.401.775,40	-3.829.950,55	532.564,44	-	-9.699.161,51
(-)A.A. Inversiones Inmobiliarias	-99.969.171,07	-6.256.695,13	294.739,04	-	-105.931.127,16
Inversiones en Construcciones	201.469.323,03	-6.920.203,39	-577.866,28	6.996.224,07	200.967.477,43
Inversiones Inmobiliarias en Curso	11.860.842,00	16.301.240,48	-23.278,63	-9.028.082,52	19.110.721,33
Totales	264.665.656,85	10.358.447,91	-848.792,65	-	274.175.312,00

Los traspasos de las inversiones inmobiliarias del ejercicio 2023 corresponden a las adquisiciones realizadas en años anteriores: promoción "21 Ingenio" adquirida en 2021 y financiadas con una subvención destinada a viviendas para el programa PROHOGAR, promoción "38 viviendas en Moya", previamente cedida en explotación y promoción "57 viviendas en Los Andenes" (Santa Cruz de Tenerife).

Dentro de las altas en Inversiones inmobiliarias en curso se incluyen para este ejercicio, principalmente las adquisiciones de varias promociones: "52 Icod de Los Vinos", "26 Agaete", "14 el Fraile", "78 La Orotava", "50 Ingenio" y "9 Ingenio". Las adquisiciones se han realizado mediante concurso y en contrato privado, habiendo abonado un total de 13.744.759,57 euros.

La Sociedad ha realizado un análisis del valor razonable de los activos adscritos a cada promoción que figura dentro de este epígrafe para aquellas promociones que reciben ayudas por parte del ICAVI, apoyándose en un informe de un experto externo sobre dicho análisis.

Por otro lado, y para las promociones para las cuales no se reciben ayudas por parte del ICAVI, la Sociedad encarga tasaciones a expertos externos para calcular el valor de mercado de éstas.



Por último, para determinar el deterioro o, en su caso, la reversión de deterioros previamente dotados de las inversiones inmobiliarias destinadas para la venta se tiene en consideración el precio de venta fijado para cada tipo de vivienda y promoción en su caso, tomando como referencia la última venta producida, al considerarse el mejor comparable del valor razonable, por las características tan específicas del mercado de dichos inmuebles.

La diferencia entre el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias menos la subvención de capital asociada a cada promoción y el valor de las últimas tasaciones disponibles se registra en el año en el que se detecta como deterioro y/o reversión del deterioro de valor.

En 2023, tras los análisis anteriormente detallados, la Sociedad procede al registro de una dotación de deterioro por importe 3.829.950,55 de euros y una reversión de deterioro de 532.564,44 euros.

El movimiento de las partidas que componen este epígrafe y su correspondiente amortización acumulada del ejercicio 2022 se muestra a continuación en euros:

	Saldo 01.01.22	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.22
Invers.Terrenos y Bienes Naturales	50.779.329,70	660.582,71	-154.082,50	49.661,90	51.335.491,81
(-)Deterioro Valor Terrenos y Bs.Nat.	-	-	-	-	-
Inversiones en Terrenos y Bs. Naturales	50.779.329,70	660.582,71	-154.082,50	49.661,90	51.335.491,81
Inversiones en Construcciones	306.528.783,50	1.900.928,99	-870.860,40	281.417,41	307.840.269,50
(-)Deterioro Valor Construcciones	-11.250.172,16	-1.419.284,51	6.325.735,66	-58.054,38	-6.401.775,39
(-)A.A. Inversiones Inmobiliarias	-94.012.766,53	-6.123.582,63	167.178,09	-	-99.969.171,07
Inversiones en Construcciones	201.265.844,81	-5.641.938,15	5.622.053,35	223.363,03	201.469.323,04
Inversiones Inmobiliarias en Curso	2.249.855,06	9.610.986,94	-	-	11.860.842,00
Totales	254.295.029,57	4.629.631,50	5.467.970,85	273.024,93	264.665.656,85

Las inversiones inmobiliarias afectas a garantías presentan un valor neto contable de 69.099.000,00 euros (60.917.551,78 euros en 2022), debido a que se financian con préstamos hipotecarios, que constituyen un importe global pendiente de devolución a 31 de diciembre de 2023 de 41.390.886,41 euros (48.333.205,44 euros en el ejercicio anterior).

El importe de las subvenciones, donaciones y legados recibidos relacionados con las inversiones inmobiliarias es de 39.752.979,38 euros al cierre del 2023 (33.943.388,71 euros en el ejercicio anterior) y el valor neto contable de los activos subvencionados asciende a 274.175.312,00 euros (240.787.003,77 euros en el ejercicio anterior).

No existen bienes en régimen de arrendamiento financiero.

El cálculo del deterioro se determina de manera diferente según las promociones se encuentren calificadas para venta o para alquiler:



- Calificadas para venta, el deterioro se determina por la diferencia entre el precio de venta, según Calificación definitiva VPO o el valor de la tasación realizada por experto independiente, o el valor neto actualizado de flujos futuros menos el valor neto contable de los inmuebles menos las subvenciones asociadas pendientes de imputar
- Calificadas para arrendamiento, el deterioro es la diferencia entre la tasación realizada por experto independiente o valor neto actualizado de los flujos futuros y el valor neto contable menos las subvenciones asociadas al inmueble.

En ambos casos, el valor actualizado de los flujos de caja se realiza a 25 años con la estimación de un incremento del IPC de los flujos generados (rentas actuales incrementadas anualmente en base al IPC del 1.9%, así como los gastos incurridos por promoción) y una tasa de descuento aplicada de mercado del 6%.

Los gastos derivados de la explotación de las Inversiones Inmobiliarias se corresponden a los producidos por la propia amortización de los elementos (de los que ninguno se encuentra totalmente amortizado), los gastos de personal directamente atribuibles, así como los gastos por reparación y conservación de estos, seguros, tributos locales, dotación de morosos y los gastos financieros de los préstamos que financian los inmuebles.

De las altas en inversiones inmobiliarias (construcciones) del ejercicio 2022, un importe de 5.421.113,19 euros no se afectó a incentivos fiscales por no haber entrado en funcionamiento a 31 de diciembre de 2022, dichas altas han entrado en funcionamiento en 2023, ejercicio en el que se ha procedido a su afectación a incentivos fiscales.

Seguros:

La Sociedad dispone de una póliza de seguros que cubre los riesgos que razonablemente se consideran con posibilidades de ocurrencia y por importes que se estiman adecuados en relación con las inversiones inmobiliarias que posee.



NOTA 8. ARRENDAMIENTO Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR.

Arrendamiento Operativo:

a) Arrendamientos en los que la Sociedad es arrendadora:

La Sociedad, en el desarrollo de su actividad ordinaria, tiene en régimen de arrendamiento 5.994 viviendas propias más 226 cedidas bien por entidades financieras o por particulares para su explotación, haciendo un total de 6.220 unidades habitacionales. Dichas viviendas, en cuanto a sus alquileres están sometidas a la normativa de viviendas de protección oficial, por lo que el importe anual del arrendamiento está predeterminado en un porcentaje sobre su precio máximo de venta según calificación de VPO en régimen especial.

Dentro de las 5.994 viviendas de protección oficial privada que forman el parque de viviendas en explotación de la Sociedad, 4.527 corresponden a viviendas cuyos inquilinos son adjudicatarios públicos (con ayudas al alquiler) y el resto corresponden a unidades de inquilinos sin ayudas. Dentro de estas últimas se incluyen aquellas calificadas para venta, para las que se ha solicitado la modificación de su uso y poder destinarlas al arrendamiento, manteniendo la posibilidad de venta.

Durante 2023 los ingresos por arrendamientos han supuesto un importe de 26.992.216,10 euros (26.350.146,75 euros el año anterior) y el incremento en los próximos años vendrá determinado por la variación del IPC, topado para los alquileres en el 2% durante 2024, y la incorporación en explotación de nuevas unidades habitacionales. Se estima incrementar el número de viviendas en arrendamiento durante los próximos años.



En el siguiente cuadro se recoge la estimación de la evolución de los alquileres (**importe neto de la cifra de negocios**) en base a contratos en vigor, para los próximos años como cobros futuros mínimos a recibir de dichos arrendamientos:

Ingresos arrendamientos futuros	Importe
2024	
Ingresos 2023 Reales * IPC	26.304.163,92
Ingresos nuevas promociones	
Alquileres estimados	176.200,00
Total ingresos 2024 + IPC 2023	26.480.363,92
2025	
Ingresos 2024 * IPC	27.009.971,20
Ingresos nuevas promociones	
Alquileres estimados	1.002.000,00
Total ingresos 2025 + IPC 2024	28.011.971,20
2026	
Ingresos 2025 * IPC	28.572.210,62
Ingresos nuevas promociones	
Alquileres estimados	1.136.400,00
Total ingresos 2026 + IPC 2025	29.708.610,62
2027	
Ingresos 2026* IPC	30.302.782,83
Total ingresos 2027 + IPC 2026	30.302.782,83
2028	
Ingresos 2027* IPC	30.908.838,49
Total ingresos 2028 + IPC 2027	30.908.838,49

El IPC estimado que se ha incluido en el análisis es el 2%.



El importe de las fianzas recibidas por arrendamiento de inmuebles al cierre del ejercicio asciende a 570.220,40 euros (546.792,74 euros en el ejercicio anterior).

No existen cuotas contingentes de arrendamiento contabilizadas como ingresos del ejercicio.

b) Arrendamientos en los que la Sociedad es arrendataria:

La Sociedad es arrendataria de un local para oficina en Santa Cruz de La Palma con la empresa pública Gestur Canarias S.L. cuyas cuotas reconocidas como gastos del ejercicio ascendieron a 6.786,06 euros (7.549,39 euros en 2022).

VISOCAN ha celebrado varios contratos con promotoras de cesión de viviendas para su explotación en arrendamiento. Los contratos corresponden a la cesión de 40 viviendas en Las Chafiras con la promotora Comercial Guzmán S.L. (desde 2019 por 7 años), 109 viviendas en Icod de los Vinos con Inversiones Carmiteide S.L. (desde 2019 por 20 años) y con Building Center Caixabank (2020 por 5 años), Coral Homes (desde 2023, 3 años).

En el siguiente cuadro resumen se detallan los pagos anuales que debe hacer la Sociedad por contratos de arrendamientos no revocables:

Pagos futuros	31.12.2023	31.12.2022
< 1 año	726.229,76	612.600,00
Entre 1 y 5 años	2.208.058,56	2.749.560,00
más de 5 años	4.022.969,28	612.600,00
Total	6.957.257,60	3.974.760,00

Los contratos establecen una duración determinada, a excepción del contrato con Gestur Tenerife, S.L.

En ningún caso podrá la Sociedad subarrendar los elementos objeto del contrato. No existen cuotas contingentes de arrendamiento contabilizadas como gastos del ejercicio.

El importe de las fianzas constituidas por arrendamiento de inmuebles asciende a 6.652,28 euros (6.652,28 euros en 2022). La totalidad de estas fianzas corresponde a los locales mencionados y se han clasificado en el activo no corriente del balance, al no preverse su devolución en el próximo ejercicio.


NOTA 9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS.
9.1.1. Consideraciones generales:

Los instrumentos financieros que posee la empresa al cierre del ejercicio salvo tesorería e inversiones en empresas del grupo o asociadas se recogen en los siguientes epígrafes del Balance:

Activos Financieros	Saldo 31.12.23	Saldo 31.12.22
-Activos financieros a coste amortizado a l/p:		
Créditos a empresas	54.786,14	-
Créditos de empresas del grupo L/P	-	76.840,00
-Activos financieros a coste:		
Instrumentos de patrimonio	311.140,20	311.140,20
- Activos financieros a coste amortizado a l/p:		
Otros activos financieros L/P	6.652,28	6.652,28
- Activos financieros a coste amortizado a c/p:		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	23.486.694,89	7.476.161,46
- Activos financieros a coste amortizado a c/p:		
Créditos de empresas del grupo C/P	27.393,07	-
- Activos financieros a coste amortizado a c/p:		
Inversiones financieras a corto plazo	157.283,75	54.725,80

Pasivos Financieros	Saldo 31.12.23	Saldo 31.12.22
- Pasivo financieros a coste amortizado a l/p:		
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	47.312.090,71	51.345.470,99
- Pasivo financieros a coste amortizado a l/p:		
Otros pasivos financieros	15.312.868,76	546.792,74
- Pasivo financieros a coste amortizado a l/p:		
Deudas con empresas del grupo y asociadas a L/P	23.471.232,41	32.471.232,41
- Pasivo financieros a coste amortizado a c/p:		
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	3.602.972,71	4.072.440,95
- Pasivo financieros a coste amortizado a c/p:		
Otros pasivos financieros	52.474.882,46	52.648.158,97
- Pasivo financieros a coste amortizado a c/p:		
Deudas con empresas del grupo y asociadas a c/p	9.288.317,19	9.119.751,58
- Pasivo financieros a coste amortizado a c/p:		
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.923.224,40	2.353.186,88

De acuerdo con la respuesta publicada por el ICAC a una consulta sobre calificación de los saldos como instrumentos financieros, los créditos y débitos que la Sociedad mantiene con las administraciones públicas por operaciones no comerciales, no se reflejan en este apartado.



Dentro del apartado “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” se recoge el anticipo de 2.500.000,00 euros abonados por el Cabildo de La Gomera, según lo recogido en el Convenio firmado entre VISOCAN y el Cabildo para destinarlo a la financiación de las actuaciones derivadas de los Convenios, en materia de vivienda, firmados entre los distintos Ayuntamientos de la isla, VISOCAN y el Cabildo.

En el epígrafe de “Otros pasivos financieros” se incluye como concepto más significativo un importe de 66.862.414,84 euros de deudas transformables en subvenciones. Adicionalmente, se incluye dentro de este mismo epígrafe 55.115,98 euros en concepto de “Fianzas recibidas a corto plazo”.

En relación a las “Deudas transformables en subvenciones” una vez se haya materializado la adquisición de las viviendas, se traspasará a la cuenta de “Subvenciones de capital” el importe total de la adquisición de éstas. Durante el ejercicio 2023 se realizó la compraventa de 21 viviendas en Ingenio y 38 viviendas en Moya, siendo el importe traspasado a subvenciones de 1.118.717,28 euros que incluye el pasivo por impuesto diferido del 25%.

Por último, durante el ejercicio 2023, la Sociedad se ha registrado varias subvenciones concedidas por el Gobierno de Canarias, destinadas a financiar diferentes objetivos: una subvención por importe de 14.442.648,36 euros, destinado a incrementar el número de viviendas protegidas de promoción privada en régimen de arrendamiento, establecidas dentro del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, 752.000,00 euros destinados a financiar obras de rehabilitación residencial y vivienda social del plan de recuperación, transformación y resiliencia y 740.400,00 euros para la adquisición de viviendas que proceden de la Comisión Bilateral Canarias-Estado. Los mencionados importes están retenidos por la Dirección General del Tesoro, en espera que VISOCAN materialice las actuaciones y solicite dichos fondos (ver nota 16).

9.1.2 Inversiones financieras valoradas a coste

VISOCAN tiene inversiones financieras a L/P en las empresas del grupo (participadas por la CAC) Gestur Canarias S.A. y Gestur Las Palmas, S.A.

- Gestur Canarias, S.A.: VISOCAN posee el 4.44% de sus acciones. El capital social de esta Sociedad está formado por 1.801 acciones con un nominal de 3.005 euros.

El valor contable de esta participación tiene un importe de 274.479,47 euros y en el siguiente cuadro-resumen se recoge la valoración de la participación a 31.12.2023:

Valor contable	% participación	Patrimonio Neto a 31.12.2023	Valor teórico
274.479,47	4,44	38.647.076,45	1.715.930,19

- Gestur Las Palmas, S.A.: VISOCAN posee una inversión del 1.13% del capital social de Gestur Las Palmas por importe de 36.060,73 euros. Dicha Sociedad se encuentra actualmente en proceso de liquidación.



9.2 Información sobre la relevancia de los instrumentos financieros en la situación financiera y los resultados de la empresa:

9.2.1. Información relacionada con el Balance.

ACTIVOS FINANCIEROS

(Salvo tesorería e inversiones en patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas)

CLASES	INSTRUMENTOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO					
	INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO		CRÉDITOS, DERIVADOS Y OTROS		TOTAL A L/P	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
CATEGORÍAS						
Activos financieros a coste amortizado	-	-	61.438,42	83.492,28	61.438,42	83.492,28
Activos financieros a coste	311.140,20	311.140,20	-	-	311.140,20	311.140,20
- Inst. de Patrimonio	311.140,20	311.140,20	-	-	311.140,20	311.140,20
TOTAL	311.140,20	311.140,20	61.438,42	83.492,28	372.578,62	394.632,48

CLASES	INSTRUMENTOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO			
	CRÉDITOS, DERIVADOS Y OTROS		TOTAL A C/P	
	2023	2022	2023	2022
CATEGORÍAS				
Activos financieros a coste amortizado	23.671.371,71	7.530.887,26	23.671.371,71	7.530.887,26
- Préstamos y partidas a cobrar				
TOTAL	23.671.371,71	7.530.887,26	23.671.371,71	7.530.887,26

PASIVOS FINANCIEROS

CLASES	INSTRUMENTOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO							
	DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO		OBLIGACIONES Y OTROS VAL. NEGOC.		DERIVADOS Y OTROS		TOTAL A L/P	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
CATEGORÍAS								
Pasivos financieros a coste amortizado	47.312.090,71	51.345.470,99	-	-	38.784.101,17	33.018.025,15	86.096.191,88	84.363.496,14
TOTAL	47.312.090,71	51.345.470,99	-	-	38.784.101,17	33.018.025,15	86.096.191,88	84.363.496,14



INSTRUMENTOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO								
CLASES	DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO		OBLIGACIONES Y OTROS VAL. NEGOC.		DERIVADOS Y OTROS		TOTAL, A C/P	
CATEGORÍAS	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2024
Pasivos financieros a coste amortizado	3.602.972,71	4.072.440,95	-	-	66.686.424,05	64.121.097,43	70.289.396,76	68.193.538,38
TOTAL	3.602.972,71	4.072.440,95	-	-	66.686.424,05	64.121.097,43	70.289.396,76	68.193.538,38

Dentro de los Pasivos Financieros, se incluyen préstamos hipotecarios para adquisición de Inversiones Inmobiliarias (viviendas en alquiler; no subrogables) o cubrir desfases por cobros o existencias (préstamos subrogables). Los vencimientos de la deuda financiera con entidades de créditos a 31 de diciembre de 2023 se muestran a continuación:

Años	Préstamo Hipotecarios
Vencimiento	Importe
2024	3.602.972,71
2025	3.972.881,43
2026	4.155.187,93
2027	4.344.642,46
2028	4.543.972,68
Resto	30.295.406,21
Total	50.915.063,42

Los préstamos hipotecarios no subrogables financian a los activos registrados en Inversiones Inmobiliarias calificados como VPO de arrendamiento. Las anualidades anteriores además incluyen la amortización de un préstamo sin garantía hipotecaria, y tres préstamos, procedentes de la “prestamización” de pólizas de crédito, que tienen garantía hipotecaria; todos firmados en ejercicios anteriores.



En el caso de los préstamos para promociones en venta, una vez se formalizan las escrituras de compraventa de las viviendas, generalmente antes de la finalización del período de carencia, la empresa subroga los préstamos a cada uno de los compradores. Estos préstamos financian promociones, que, manteniendo su calificación para venta, han sido puestas en alquiler y, por tanto, se trata de inversiones inmobiliarias.

VISOCAN también mantiene deuda con su único accionista, la Comunidad Autónoma de Canarias.

Una vez finalizado el plazo de carencia de tres años, comienzan a abonarse cuotas de amortización del préstamo con la Comunidad Autónoma de Canarias por importe de 9.000.000,00 euros. Con ello, al cierre del ejercicio posee una deuda pendiente de 32.471.231,77 euros con los vencimientos que se detallan a continuación:

Año	2024	2025	2026	2027	Total
Amortización	9.000.000,00	8.500.000,00	10.000.000,00	4.971.231,77	32.471.231,77

En el epígrafe de “deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo” se incluye un importe de 192.076,86 euros, que se corresponden con intereses devengados y no vencidos.

9.2.2 Información relacionada con la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

El importe de ingresos financieros del ejercicio asciende a 861.577,25 euros (60.388,15 euros en 2022).

Con fecha 22 de mayo de 2023 se formalizó un contrato de depósito a plazo fijo con Bankinter por importe de 25.000.000 euros a un tipo de interés del 2,94%, finalizando este el 10 de julio de 2023 generando a la Sociedad unos ingresos financieros por valor de 95.342,47 euros.

Con fecha 17 de julio de 2023 se formalizó otro contrato de depósitos a plazo fijo con Bankinter, esta vez por un valor de 20.000.000 euros a un tipo de interés del 3,00%. Este último, finalizó el 5 de octubre de 2023 generando unos ingresos financieros por valor de 138.082,19 euros.

Los gastos financieros se concretan principalmente en los procedentes de las pólizas, préstamos y contratos de financiación recibidos, cuyo importe total ascendió a 2.184.515,24 euros en el ejercicio 2023 y a 1.592.917,26 euros en el ejercicio 2022. Ver a continuación desglose correspondiente:

	2.023	2.022
Gastos financieros		
Intereses de préstamos con empresas del grupo	392.212,32	414.712,32
Intereses de préstamos con terceros	1.792.302,92	1.178.204,94
	2.184.515,24	1.592.917,26

**9.2.3 Resultados de operaciones comerciales**

En el siguiente cuadro resumen se recoge la variación del deterioro de los créditos de los inquilinos:

Ejercicio actual	Saldo 01.01.2023	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.2023
Provisión morosos	14.226.956,04	5.611.845,05	1.690.860,30	-	18.147.940,79

Ejercicio actual	Saldo 01.01.2022	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.2022
Provisión morosos	11.678.038,18	4.647.288,11	2.098.370,25	-	14.226.956,04

El importe total de acuerdos de deuda morosa firmados y vigentes, pendientes de cobro asciende a 1.634.276,00 euros, de los cuales 1.231.708,66 euros corresponden a acuerdos con vencimientos a largo plazo, mientras que 402.567,34 euros corresponden a acuerdos con vencimientos a C/P al cierre del ejercicio 2023 (908.781,72 euros a largo plazo y 337.179,43 euros a corto plazo al cierre del ejercicio 2022).

La dotación global del deterioro de la morosidad se valora en 2 tramos; un tramo integrado por la totalidad de los recibos devueltos al cierre del ejercicio sin acuerdo de deuda, 18.147.940,79 euros y otro tramo compuesto por los recibos integrados en acuerdos de deuda vigentes al cierre del ejercicio, 1.634.276,00 euros.

Durante el presente ejercicio, el importe por morosidad correspondiente a recibos devueltos del ejercicio asciende a 2.584.939,86 euros (3.237.952,15 euros en 2022). Asimismo, la Sociedad ha procedido a registrar un deterioro por las ayudas estimadas facturadas mensualmente y pendientes de certificar por el ICAVI de las cuales no se han obtenido Resoluciones firmes de ayudas por importe de 674.814,47 (4.094.947,47 euros en 2022). El importe restante del epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" que asciende a 1.780.094,04 euros (1.019.966,74 euros en 2022), se corresponde con el deterioro de operaciones comerciales que, durante el ejercicio 2022, VISOCAN ha considerado como dudoso cobro, al cambiar la estimación sobre la cobrabilidad de las ayudas facturadas mensualmente y pendientes de certificar por el ICAVI de las cuales no se han obtenido Resoluciones firmes anteriores al ejercicio 2022. La Sociedad registró un deterioro por importe de 1.245.961,15 euros correspondiente a los acuerdos de deuda del ejercicio 2022.

Asimismo, el importe de las rentas de los inquilinos que asume el ICAVI se registra en el epígrafe "Clientes con empresas del grupo y asociadas a corto plazo".



9.2.4 Otra información.

- a) Contabilidad de coberturas.

VISOCAN no tiene operaciones de cobertura vigentes a 31 de diciembre de 2023.

- b) Empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Tal como se indica en la Nota 1 de la Memoria, la Sociedad no forma grupo con las empresas de las que es titular la Comunidad Autónoma de Canarias, en dos de las cuales VISOCAN posee una participación minoritaria (inferior al 5%) cuya información se ha descrito en la nota 9.1.2.

- c) Otro tipo de información:

Al 31 de diciembre de 2023 no se han contraído compromisos en firme para la compra de activos financieros.

9.2.5 Gestión del riesgo

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se manifiesta principalmente en los créditos concedidos a clientes y deudores por alquileres.

La partida de “Clientes, empresas del grupo y asociadas” recoge las cantidades pendientes de cobro, de ayudas a los inquilinos correspondientes al cuarto trimestre de 2023, que debe abonar el Instituto Canario de la Vivienda y que son concedidas, directamente, a los inquilinos realizando éstos una cesión de cobro a VISOCAN.

Durante los últimos años se ha ido produciendo un incremento en la morosidad, derivado de la crisis económica. A ello ha contribuido una disminución de la presión para el cobro de rentas de estos inquilinos (principalmente los que disfrutan de viviendas con alquiler subvencionado), ya que son considerados un sector débil y sensible dentro de la Sociedad.

Riesgo de liquidez:

La situación de Activos y Pasivos corrientes a 31 de diciembre de los ejercicios 2023 y 2022 es la siguiente:



	EJERCICIO 2023	EJERCICIO 2022		EJERCICIO 2023	EJERCICIO 2022
Existencias	23.531.848,73	23.658.327,52	Provisiones	188.158,60	95.124,66
Deudores	42.075.106,23	9.160.498,96	Deudas a C/P	56.077.855,17	56.528.623,06
Inversiones financ. C/P	184.676,82	54.725,80	Deudas Emp. Del grupo C/P	9.288.317,19	9.311.728,44
Periodificaciones a corto plazo	4.334,62	-	Acreedores y periodificaciones	5.054.633,81	2.497.934,81
Efectivo	26.448.765,12	58.874.712,48			
Total Ac. Corriente	92.244.731,52	91.748.264,76	Total P. Corriente	70.608.964,77	68.433.410,97
			<u>FONDO DE MANIOBRA 2023</u>		<u>21.635.766,75</u>
			<u>FONDO DE MANIOBRA 2022</u>		<u>23.314.853,79</u>

El fondo de maniobra disminuye con respecto al ejercicio 2022, empeorando así la capacidad de la Sociedad para hacer frente a sus obligaciones en el corto plazo. No obstante, este es positivo y bastante elevado con respecto a sus pasivos a corto plazo, por lo que no se estima que la misma afronte problemas para el cumplimiento de sus obligaciones.

Riesgo de mercado

- Riesgo de tipo de cambio:

No existen transacciones en moneda extranjera. Todas las transacciones de la Sociedad son realizadas en euros.

NOTA 10. FONDOS PROPIOS

En el mes de febrero de 2019 el accionista único de la Sociedad, la Comunidad Autónoma de Canarias, realizó una emisión de 681 nuevas acciones con un nominal de 3.000,00 euros cada una, lo que supuso un incremento del Capital Social de 2.043.000,00 euros, situándose éste en 13.044.000,00 euros con un número total de acciones de 4.348.

La emisión se realizó con una prima por acción de 37.179,40 euros, lo que supone una Prima de Emisión de 23.956.994,34 euros.

A continuación, se detallan el total de la prima de emisión y las reservas de la Sociedad al cierre de los ejercicios 2023 y 2022.

Reservas	2023	2022
Prima de emisión	23.956.994,34	23.956.994,34



Voluntarias	101.517.798,02	99.464.061,53
Total	125.474.792,36	123.421.055,87

NOTA 11. EXISTENCIAS.

Al cierre del 2023 VISOCAN no ha iniciado la construcción de nuevas promociones y mantiene las mismas promociones en curso que el ejercicio anterior. En el siguiente cuadro se detallan las existencias y los deterioros contabilizados en 2023:

Existencias	Saldo 01.01.2023	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.2023
Terrenos y solares	23.928.380,20	-	-	-	23.928.380,20
Deterioros	-4.357.478,35	-205.678,12	92.700,83	-	-4.470.455,64
Obras en curso	3.266.618,00	-	-	-	3.266.618,00
Edificios construidos	1.147.577,84	-	-13.501,50	-	1.134.076,34
Deterioros	-326.770,17	-	-	-	-326.770,17
Total	23.658.327,52	-205.678,12	79.199,33	-	23.531.848,73

En el ejercicio 2023 se realiza, mediante el encargo de tasaciones, nuevas valoraciones de los solares. Estas actualizaciones dan lugar a la modificación de los deterioros contabilizados por importe de total acumulado a cierre del ejercicio 2023 por 4.797.225,81 euros. Asimismo, hay que considerar que existen determinadas existencias que tienen subvenciones de capital pendiente de imputar a resultados.

Asimismo, el deterioro acumulado a 31 de diciembre de 2023 de terrenos, solares y productos terminados se muestra a continuación:

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2023



Viviendas Sociedades e Infraestructuras de Canarias, S.A.
(en Euros)

Solares	Deterioro a 31.12.2023
Casablanca III	304.120,02
El Tablero (Maspalomas)	1.505.899,48
32 Casas Nuevas (Telde)	284.987,75
Los Sauces	138.443,64
Gavisa E-2.77	9.187,19
Gavisa E-2.104	46.892,04
40 Gavisa E-2.111	36.583,42
50 El Paso	71.684,88
Sobradillo 036	14.862,85
Suelo Arrecife-Los Geranios	1.852.109,93
53 VPO OFRA	25.828,44
57 VPO AÑAZA C-8	96.072,47
27 VPO LOS CARDONES	39.961,21
48 VPO LA GALLEGA P/2.85	9.295,98
59 Portezuelo	96.655,12
62 Puntallana	10.722,35
Deterioro garajes y trasteros	253.919,04
Total	4.797.225,81

La Sociedad no ha capitalizado gastos financieros durante los ejercicios 2022 y 2023.

El importe de la reversión de los deterioros ascendió a 92.700,83 euros.



NOTA 12. SITUACIÓN FISCAL.

**CONCILIACIÓN DEL IMPORTE NETO DE INGRESOS Y GASTOS DEL EJERCICIO
CON LA BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS 2023**

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al Patrimonio Neto		
	Aumentos	Disminuc.	Efecto neto	Aumentos	Disminuc.	Efecto neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio 2023	5.136.537,86					
Impuesto sobre Sociedades	492.530,35	-	492.530,35	-	-	-
Diferencias permanentes:	4.504.765,02	835.690,88	3.669.074,14	463.686,24	-	463.686,24
Deterioro/reversión de inversiones inmob.	3.829.950,55	-476.058,38	3.353.892,17	-	-	-
Provisión morosos no deducible	674.814,47	-	674.814,47	-	-	-
Ingresos imputados a Patrimonio Neto	-	-	-	463.686,24	-	463.686,24
Reserva de Capitalización	-	-359.632,50	-359.632,50	-	-	-
Diferencias temporarias:	1.144.839,33	1.672.240,88	-527.401,65	-	-	-
- Dotación morosos	1.144.154,27	-1.338.821,11	-194.666,84	-	-	-
- Dif. Amortización fiscal-contable	685,06	-339,00	346,06	-	-	-
- Reversión 30% amortizaciones 2013.2014	-	-333.080,87	-333.080,87	-	-	-
Total			3.634.202,84			463.686,24
Base imponible (resultado fiscal)						9.234.426,94



**CONCILIACIÓN DEL IMPORTE NETO DE INGRESOS Y GASTOS DEL EJERCICIO
CON LA BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS 2022**

Saldo de ingresos y gastos del ejercicio 2022	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al Patrimonio Neto		
	Aumentos	Disminuc.	Efecto neto	Aumento s	Disminuc .	Efecto neto
	4.428.399,42					
Impuesto sobre Sociedades	1.085.700,09	-	1.085.700,09	-	-	-
Diferencias permanentes:						
Deterioro/reversión de inversiones inmob.	1.419.284,51	-	4.900.936,92	-	-	-
Provisión morosos no deducible	6.109.905,25	-	6.109.905,25	-	-	-
Otros gastos	450,60	-	450,60	-	-	-
Gastos Patrimonio Neto	-	-	-	1.933,32	-	1.933,32
Provisiones por litigios y/o reclamaciones	600.000,00	-	600.000,00	-	-	-
Reserva de Capitalización	-	-46.612,20	-46.612,20	-	-	-
Diferencias temporarias:						
-Dotación morosos	1.338.821,11	-	-307.490,55	-	-	-
- Dif. Amortización fiscal-contable	685,06	-636,40	48,66	-	-	-
- Reversión 30% amortizaciones 2013.2014	-	-333.080,87	-333.080,87	-	-	-
Total			6.636.383,48			1.933,32
Base imponible (resultado fiscal)						6.638.316,80



Desglose del gasto/ingreso por impuesto sobre beneficios del ejercicio:

	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Cuota íntegra (25 %)	2.308.606,74	1.659.579,20
Bonificaciones:		
Bonificación régimen especial de arrendamiento	-619.776,17	-84.357,98
Deducción por inversiones (DIC)	-1.688.830,57	-1.575.221,22
Impuesto devengado/cuota líquida	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	-1.954.257,81	-985.229,54
Impuesto a pagar o devolver	-1.954.257,81	-985.229,54
Impuesto Corriente	-	-
Impuesto Diferido:	492.530,35	1.085.700,09
Total Impuesto sobre benef. en cuenta de pdas.y gan.	492.530,35	1.085.700,09

12.1. Detalle de la deducción por Inversiones en Canarias

La Ley establece para los activos fijos que generan la deducción el requisito de permanencia de cinco años, o bien la vida útil del elemento cuando sea menos, desde la puesta en funcionamiento.

Las altas de inmovilizado del ejercicio 2023 han generado el siguiente importe de Deducción por Inversiones en Canarias por Activos Fijos Nuevos:

Bien afecto	Coste de Adquisición	% Deducción	Deducción	Año adquisición
Equipos informáticos	3.978,36	25%	994,59	2023
Mobiliarios	11.333,40	25%	2.833,35	2023
Otras instalaciones	63.194,36	25%	15.798,59	2023
Construcción - inversiones inmobiliarias	5.209.879,55	25%	1.302.469,89	2023
Total	5.288.385,67		1.332.096,42	



En la liquidación del Impuesto de Sociedades de 2023 se han aplicado las siguientes deducciones:

Concepto	Total ejer. Ant. Deducc pte y ejerc. Ac. Ded. Generadas	Total aplicada a esta liquidación	Pendiente de aplicación	Año límite
Activos fijos nuevos 2012	835.955,18	835.955,18	-	2027
Activos fijos nuevos 2013	6.054,20	6.054,20	-	2028
Activos fijos nuevos 2021	494.146,93	340.172,02	153.974,91	2036
Activos fijos nuevos 2022	177.085,45	-	177.085,45	2037
Activos fijos nuevos 2023	1.322.096,42	506.649,17	815.447,25	2038
Total	2.835.338,18	1.688.830,57	1.146.507,61	

Las deducciones por inversiones en Canarias, generadas y no aplicadas por insuficiencia de cuota en el ejercicio, pueden aplicarse en los 15 años siguientes y sucesivos al de su generación.

La Ley establece para los activos fijos que generan la Deducción el Requisito de Permanencia de cinco años, o bien la vida útil del elemento cuando sea menor, desde su puesta en funcionamiento.

12.2.- Detalle Deducción Disposición transitoria 37º Ley 27/2014.

Descripción	Ded. Generada	Ded. Aplicada	Ded. Pendiente
Deducción DT 37º Ley 27/2014 2021	16.654,04	-	16.654,04

Los contribuyentes que tributen al tipo de gravamen previsto en el apartado 1 del artículo 29 de esta Ley y les haya resultado de aplicación la limitación a las amortizaciones establecida en el artículo 7 de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, tendrán derecho a una deducción en la cuota íntegra del 5 por ciento de las cantidades que integren en la base imponible del período impositivo de acuerdo con el párrafo tercero del citado artículo, derivadas de las amortizaciones no deducidas en los períodos impositivos que se hayan iniciado en 2013 y 2014.

Esta deducción será del 2% en los períodos impositivos que se inicien en 2015.

Las deducciones previstas en la presente disposición se aplicarán con posterioridad a las demás deducciones y bonificaciones que resulten de aplicación por este impuesto.

Las cantidades no deducidas por insuficiencia de cuota íntegra podrán deducirse en los períodos impositivos posteriores.

La Sociedad solicitó en 2013 acogerse al régimen fiscal de arrendamiento que conlleva una bonificación fiscal del 85% en la cuota generada por la actividad de arrendamiento.



Derivado de lo anterior, la Sociedad soporta un tipo impositivo efectivo del impuesto de Sociedades muy inferior al tipo impositivo general del 25%.

En el siguiente cuadro se recoge el saldo de las deducciones y bonificaciones pendientes durante el ejercicio 2023:

Activos por impuestos diferidos	Saldo 31.12.2022	Saldo 31.12.2023
Dchos. por diferencias de amortización	759,12	1.594,66
HP dif. Temporarias por morosos no deduc.	128.740,65	286.038,57
Dchos. por deduc. Y bonif. Ptes de aplicar	1.797.171,39	1.146.507,61
Deduc. Por amortizaciones no aplicadas	83.270,21	166.540,41
Total	2.009.941,37	1.517.411,02

La Ley establece para los activos fijos que generan la Deducción el Requisito de Permanencia de cinco años, o bien la vida útil del elemento cuando sea menor, desde su puesta en funcionamiento.

De acuerdo con la norma de Registro y Valoración 13ª, que, según el principio de prudencia, solo se reconocerán activos por impuestos diferidos en la medida que resulte probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos.

El importe de los impuestos a pagar a las distintas jurisdicciones fiscales al cierre del ejercicio 2023 y 2022 tiene el siguiente detalle:

Concepto	Saldo 31.12.23	Saldo 31.12.22
Hacienda Pública, deudora por subvenciones	16.634.153,53	699.107,96
Activos por impuesto corriente	1.954.257,81	985.229,54
Hacienda Pública, Acreedor, Retenciones	(56.588,81)	(80.448,29)
Seguridad Social Acreedora	(74.820,60)	(64.299,64)

Concepto	Saldo 31.12.23	Saldo 31.12.22
Pasivos por impuesto diferidos (generados por subvenciones)	17.050.845,49	16.987.462,24

Los importes de Hacienda Pública, deudora por subvenciones, corresponden a las subvenciones concedidas por el ICAVI y que la Dirección General del Tesoro mantiene retenidas hasta la ejecución de las actuaciones subvencionadas (ver Nota 16).



NOTA 13. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios.

El importe neto de la cifra de negocios, por tipología, se muestra a continuación (en euros):

Cifra de negocios ejercicio	Cifra de negocios ejercicio 2023	Cifra de negocios ejercicio 2022
Venta de anejos (locales, garajes y trasteros)	9.000,00	32.362,60
Encomienda de Viviendas	648.884,58	480.468,85
Alquiler de Viviendas de Protección Oficial	26.990.216,10	26.350.146,75
Total	27.648.100,68	26.862.978,20

Durante el ejercicio 2023 y 2022 y derivado de la erupción volcánica en la isla de La Palma, VISOCAN concede bonificaciones a los alquileres a los inquilinos afectados por la erupción y adjudicatarios de una vivienda de la Sociedad.

También aplica bonificaciones a los inquilinos que cumplen las condiciones recogidas en el Convenio firmado con el Ayuntamiento de La Laguna para la promoción de “119 viviendas en San Matías (La Laguna)”.

En el siguiente cuadro resumen se recogen las bonificaciones e importes aplicados en 2023:

Bonificaciones	Importe
Bonificaciones afectados erupción La Palma	216.240,48
Bonificaciones Convenio Ayto. La Laguna	64.832,22
Bonificaciones varias	71.556,99
Total bonificaciones	352.629,69

b) La partida de “otros ingresos de explotación” por importe de 1.343.409,97 euros está compuesta, principalmente, por dos bloques:

- subvenciones de explotación incorporadas a resultados del ejercicio que recoge, principalmente, las subsidiaciones aplicadas por las entidades financieras a las cuotas de préstamos en su vencimiento por importe de 1.058.457,78 euros.

- Ingresos accesorios integrado por importe de 284.952,19 euros.

c) En cuanto a los gastos es necesario destacar la partida de gastos en servicios exteriores con un importe global que asciende a 5.035.475,69 euros.



En el siguiente cuadro se detallan los diferentes gastos, e importes, incluidos dentro de esta partida:

Servicios exteriores	Importe
Arrendamientos y cánones	1.039.446,93
Reparación y conservación	2.471.664,51
Ss. profesionales independientes	351.939,93
Seguros	214.690,58
Gastos varios	1.172.424,32
Total	5.035.475,69

La partida de Otros tributos asciende a un importe de 1.814.779,58 euros (1.776.280,21 euros).

d) El desglose de la partida de Cargas Sociales de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias es el siguiente:

Concepto	Saldo 31.12.2023	Saldo 31.12.2022
Seguridad Social Cargo Empresa	633.788,16	628.598,40
Otros Gastos Sociales	33.875,81	26.64,36
Sueldos y Salarios	2.431.854,46	2.302.895,73
Total	3.099.518,43	2.957.758,49

e) Los resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en la partida "Otros Resultados" que se detallan a continuación:

Concepto	Saldo 31.12.2023	Saldo 31.12.2022
Gastos excepcionales	-90.110,12	-704.389,35
Ingresos excepcionales	34.706,95	123.417,64
Total	-55.403,17	580.971,71

Los ingresos excepcionales generados en el ejercicio 2023 se corresponden, principalmente, por la devolución de ingresos indebidos realizados a los Ayuntamientos (plusvalías, IBI) y abono de siniestros por las compañías de seguros. Por su parte, los gastos excepcionales se corresponden, principalmente por los litigios pendientes de sentencia.



NOTA 14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS.

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

EJERCICIO ACTUAL	Saldo 01.01.2023	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.2023
Provisión para retribuciones al personal a c/p	95.124,66	93.033,94	-	-	188.158,60
Provisión por litigios y/o reclamaciones	702.557,95	-	-	-	702.557,95

EJERCICIO ANTERIOR	Saldo 01.01.2022	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.2022
Provisión para retribuciones al personal a c/p	283.545,72	-	-119.883,18	-68.537,88	95.124,66
Provisión por litigios y/o reclamaciones	-	702.557,95	-	-	702.557,95

La provisión por retribuciones al personal se incrementa, por una parte, por los atrasos devengados por el incremento salarial del 0.5% aprobado a finales del ejercicio que ascienden a 10.059,58 euros y 82.974,36 euros por litigios del personal.

NOTA 15. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE Y DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO.

Las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2023 y 2022 no incluyen saldos de naturaleza o actuación medioambiental.

Debido a la actividad que realiza la Sociedad, los administradores consideran que las contingencias que en materia medioambiental pudieran producirse son mínimas.


NOTA 16. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS.

El importe y características de las subvenciones, donaciones y legados recibidos que aparecen en el Balance, así como los imputados en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias se desglosan en el siguiente cuadro:

TIPO	Órgano Concedente	Saldo a 31.12.2022	Altas	Bajas	Saldo a 31.12.2023
Sub. viviendas en Alquiler	Ministerio de Fomento	30.095.213,58	1.162.609,13	-1.118.717,28	30.139.105,43
Sub. suelo para vdas. en Alquiler	Cdad.Aut. Canarias	10.284.987,82	412.183,50	-333.782,03	10.363.389,29
Sub. viviendas en Ventas	Cdad.Aut. Canarias	2.924.130,36	-	-177.895,49	2.746.234,87
Cesiones suelo - Viv. para alquiler y venta	Ayuntamientos	7.473.076,44	-	-	7.473.076,44
		50.777.408,20	1.574.792,63	-1.630.394,80	50.721.806,03

En cuanto a las bajas, 1.118.717,28 euros corresponden a la imputación a Resultados de los importes aplicados en relación con las amortizaciones de los activos subvencionados (1.657.483,96 en el ejercicio de 2022).

La Sociedad tiene concedida y pendiente de cobro al cierre del ejercicio una subvención para eficiencia energética, procedente de los Fondos Europeos Mecanismo de Recuperación y Resiliencia por importe de 752.000,00 euros, y otra subvención procedente de la Comisión Bilateral Canarias Estado por importe de 740.400,00 euros para financiar, parcialmente, la adquisición de una promoción destinada al alquiler. Por último, durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha resultado beneficiaria de una subvención de 14.442.648,36 euros, segundo abono de la subvención de 30.000.000,00 euros concedida en 2022.

Esta promoción se suma a las adquiridas en años anteriores financiadas con la misma subvención.

Se ha registrado el efecto impositivo de determinadas subvenciones, dando origen a los correspondientes pasivos por diferencias temporarias.

Subvenciones de explotación

Durante el ejercicio se imputan a la cuenta de explotación, subvenciones de promociones en venta, así como otras subvenciones a la explotación de cuantía menor por importe de 87.499,62 euros. En el ejercicio 2022 la imputación fue por 472.602,12 euros.

Para las promociones en arrendamiento se imputan a subvenciones 970.958,16 euros correspondientes a las subsidiaciones aplicadas a los préstamos hipotecarios que financian estas promociones. En el ejercicio 2022 la imputación ascendió a 970.958,16 euros.



NOTA 17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.

VISOCAN, como Sociedad instrumental de la Comunidad Autónoma de Canarias, recibió, mediante Resolución del Instituto Canario de la Vivienda de 25 de julio de 2013, la encomienda de “Facturación, recaudación y apoyo a la gestión administrativa del parque público de viviendas”.

Para llevar a cabo la ejecución de esta encomienda ha reabierto 2 oficinas, una en Las Palmas y otra en Santa Cruz de Tenerife.

En septiembre 2014 se firma una resolución por parte del ICAVI que modifica la Resolución del año 2013, ampliando la vigencia de ésta hasta abril 2017 e incrementando las anualidades a cobrar por VISOCAN para financiar los gastos generados en el desarrollo de las tareas encomendadas.

La encomienda se ha renovado en varias ocasiones, siendo la última en julio del año 2022, por un período de 4 años. El importe facturado en el ejercicio asciende a 646.884,58 euros.

Durante el ejercicio se mantiene la ejecución del encargo del ICAVI denominado “Programa de Vivienda de Canarias” a ejecutar en el período 2021-2025 por importe total de 8.105.000,00 euros, financiado parcialmente por una subvención de la Comunidad Autónoma de Canarias por importe de 4.658.544,74 euros. La ejecución de la anualidad 2021 se ha prorrogado en dos ocasiones siendo su vencimiento el 31 de diciembre de 2023. De la anualidad de 2023, se ejecutan 90.395,87 euros.

En el siguiente cuadro resumen se recogen los saldos con el ICAVI durante los ejercicios 2023 y 2022:

Operaciones vinculadas	2023	2022
Certificaciones ayudas pendientes	22.236.721,40	5.008.750,77
Subvenciones pendientes de abono	15.935.048,36	-
Facturas encomienda pendientes	646.884,58	206.839,21
Total	38.818.654,34	5.215.589,98

En el siguiente cuadro resumen se recogen las operaciones e importes realizados con el ICAVI durante los ejercicios 2023 y 2022:

Operaciones vinculadas	2023	2022
Certificaciones ayudas inquilinos	16.020.896,89	11.356.319,48
Aportaciones dinerarias finalistas	15.935.048,36	16.186.894,83
Encomienda	646.884,58	480.468,85
Facturas PROHOGAR	129.657,45	-
Total	32.732.487,28	28.023.683,16



La Sociedad dispone de un préstamo de la Comunidad Autónoma de Canarias cuyas características se indican en la Nota 9.2.1.

Los saldos pendientes al cierre del ejercicio con partes vinculadas ascienden a 38.818.654,34 euros con el Instituto Canario de la Vivienda (5.215.589,98 euros en 2022). Debemos señalar que, del importe pendiente de cobro, se encuentra en su gran mayoría pendientes de liberar en la Dirección General del Tesoro de la Comunidad Autónoma de Canarias.

VISOCAN mantiene un préstamo con su único socio, la Comunidad Autónoma de Canarias. Durante los ejercicios 2022 y 2021 la cuota de amortización fue cero como consecuencia de la reestructuración del préstamo que se realizó en el ejercicio que se traduce en una carencia para el período 2020-2022, con el objetivo de destinar los recursos a la financiación del Plan de Rehabilitación mencionado en otros puntos de la Memoria. Se reinicia la amortización del préstamo en el ejercicio 2023, con una cuota de amortización abonada de 9.000.000 euros. La deuda pendiente a finales del ejercicio de 32.471.231,77 euros cuyos vencimientos se han descrito en la nota 9.2.1.

Saldos de activo y pasivo pendientes con otras empresas vinculadas:

		Empresas Asociadas	
Ejercicio 2023	Gestur Las Palmas, S.A.	Tipo de Operación	
B) Pasivo No Corriente			
III. Deudas a largo plazo	-	Préstamo	

		Empresas Asociadas	
Ejercicio 2022	Gestur Las Palmas, S.A.	Tipo de Operación	
B) Pasivo No Corriente			
III. Deudas a largo plazo	76.840,00	Préstamo	

Operaciones en Cuenta de Pérdidas y Ganancias con partes vinculadas:

		Empresas Asociadas	
Ejercicio 2023	Gestur Tenerife, S.A.	Gestur Las Palmas S.A.	
A) Operaciones Continuas			
Servicios recibidos	6.786,06	-	



Ejercicio 2022	Empresas Asociadas	
	Gestur Tenerife, S.A.	Gestur Las Palmas S.A.
A) Operaciones Continuas		
Servicios recibidos	7.549,39	-

NOTA 18. OTRA INFORMACIÓN.

a) Información del personal

El número medio de empleados en el curso del ejercicio y al cierre de este, distribuido por categorías fue el siguiente:

Grupo Profesional	EJERCICIO ACTUAL			EJERCICIO ANTERIOR		
	Nº medio en el ejercicio	Hombres al cierre ejercicio	Mujeres al cierre ejercicio	Nº medio en el ejercicio	Hombres al cierre ejercicio	Mujeres al cierre ejercicio
Dirección	2.20	1.20	1.00	2.85	1.85	1
Grupo I	6.56	1.47	5.10	7.28	2.28	5
Grupo II	14.66	7.78	6.88	14.06	7.8	6.26
Grupo III	15.00	2.00	13.00	15	2	13
Grupo III/IV	20.60	6.00	14.60	18	6	12
Grupo IV	4.97	2.00	2.97	6.17	2.43	3.74
Grupo V	2.00	2.00	-	2	2	0
TOTALES	65.99	22.45	43,54	64.36	24.36	41.00

La Sociedad cuenta al término del ejercicio con 13 miembros (7 hombres y 6 mujeres) y se vio modificada con respecto a 2022 que estaba formada por 11 consejeros (6 mujeres y 5 hombres), y uno de ellos era trabajador de la Sociedad desempeñando el cargo de director Gerente.

b) Honorarios auditoría

Los honorarios por servicios de auditoría de cuentas anuales facturados en el ejercicio al que se refieren las cuentas anuales ascendieron a 14.950,00 euros.

c) Alta dirección y Consejo de administración



Durante el ejercicio 2023 no se ha producido modificación en el personal de alta dirección, con la baja del Director Gerente en el mes de julio. Durante el ejercicio las remuneraciones del personal de alta dirección ascendieron 36.686,59 euros de las cuales 2.329,62 corresponden a trienios por antigüedad y 514,25 euros corresponden a atrasos (71.250,38 en el ejercicio 2022 por todos los conceptos anteriormente descritos). Los miembros de Órgano de Administración (identificados en posterior hoja de firmas) no han devengado primas de asistencia a junta en el presente ejercicio ni en el anterior. La Sociedad tampoco ha contraído obligación alguna en materia de pensiones y seguros de vida ni se ha concedido crédito alguno a dichas personas.

Asimismo, tampoco se ha contraído obligación alguna en materia de pensiones y seguros de vida ni se ha concedido crédito alguno a dichas personas.

d) 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 órgano 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.

NOTA 19. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES.

La información relativa a los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales se especifica a continuación a 31 de diciembre de 2023 y 2022. El mismo se ha calculado en base a las fechas de entrada de facturas, fecha de aprobación de factura y fecha de pago. Ver a continuación:

Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance	EJERCICIO 2023	
	Importe pagos	Nº días
Ratio de operaciones pagadas	6.522.478,08	21
Ratio operaciones pendientes	583.454,10	1
PERÍODO MEDIO DE PAGO		20



Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance	EJERCICIO 2022	
	Importe pagos	Nº días
Ratio de operaciones pagadas	6.337.794,44	23
Ratio operaciones pendientes	373.765,38	11
PERÍODO MEDIO DE PAGO		23

La Ley 18/2022, de 29 de septiembre de creación y crecimiento de empresas ha modificado la ley sobre el periodo medio de pago a proveedores, en concreto la DA 3ª, ampliando el siguiente contenido:

El volumen monetario y número de facturas pagadas en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad.

Volumen monetario (miles de euros)	6.522.478,08
Número de facturas pagadas	6.718

El porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores.

Porcentaje sobre el número total de factura	100,00%
Porcentaje sobre el número total de pagos	100,00%

NOTA 20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.

En el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2023 y la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no han ocurrido acontecimientos adicionales al comentado anteriormente que pudieran tener un impacto significativo en dichas cuentas anuales.



VISOCAN, S.A.U.

EJERCICIO 2023

INFORME DE GESTIÓN



INTRODUCCIÓN. -

Durante el ejercicio 2023 hemos podido constatar un cambio de tendencia en la actividad de VISOCAN, iniciado en anteriores ejercicios. Después de varios años de adversidades e importantes retos vinculados, primero, a la pandemia del coronavirus y, después, a la crisis volcánica en La Palma; este ejercicio marca sin duda un punto de inflexión en el desarrollo de la empresa.

El resultado antes de impuestos del ejercicio 2023 ha sido de 5.629.068,21 euros.

El resultado del ejercicio 2023 ha sido de 5.136.537,86 euros.

Experimentamos una nueva etapa de crecimiento de la actividad, que quiere dar respuesta al incremento de la demanda de vivienda protegida; pero también abordamos la necesidad de modernizar la empresa y sus infraestructuras de cara a mejorar la calidad del servicio que ofrecemos.

Hemos trabajado para fortalecer nuestras alianzas mediante la firma de acuerdos de colaboración con diferentes administraciones públicas (Cabildos y Ayuntamientos), al tiempo que hemos iniciado la construcción de obra nueva y la rehabilitación de obra inacabada mediante la modalidad “llave en mano”.

También hemos empezado a sentar las bases de la necesaria transformación digital de la empresa con la implementación de un nuevo software y la puesta en marcha de un nuevo CRM que ayude a alimentar con mayor certeza un cuadro de mandos sobre el que sustentar las decisiones estratégicas de la empresa.

Los hechos más destacados de Visocan en el ejercicio han sido los siguientes:

- Adquisición mediante contrato privado y derivado de un proceso de adjudicación de 209 viviendas situadas en varios municipios de las islas de Tenerife y Gran Canaria por importe de 25.429.600,00 euros. Las viviendas se encuentran con las obras necesarias para la terminación de la promoción.
- Adquisición de 57 viviendas en Los Andenes financiada con una subvención de la Comisión Bilateral Estado Comunidad Autónoma de Canarias.
- Adquisición de 8 viviendas, en contrato privado, destinadas a inquilinos incluidos en el programa PROHOGAR de Canarias por 1.100.000 euros.
- Ejecución de las dos promociones de 50 + 50 viviendas en Gavisa (Tenerife).
- Adquisición de 14 viviendas en El Fraile (Arona) cuyos inquilinos se encontraban en proceso de desahucio por parte de ANIDA (empresa vinculada a una entidad financiera).
- Inicio de obras de eficiencia energética en la promoción 80 Gavisa (Tenerife) y licitación de obras en la promoción 30 Armeñime (Tenerife).
- Concesión de subvenciones tanto para eficiencia energética (fondos MRR), como para adquisición de promociones de viviendas.



- Firma de Convenios con varios Ayuntamientos/Cabildo con el objetivo de incrementar la oferta de viviendas en el mercado y/o realojar familias.
- Licitación de un nuevo software para la empresa que permita su modernización tecnológica en la gestión de su actividad inmobiliaria.
- Apertura de una nueva oficina de la Sociedad en la isla de La Gomera.
- Aprobación del “Informe del Plan Estratégico” 2022-2024, (IPE), con la finalidad de dar cobertura aquellos trabajadores, contratados como temporales y que sean necesarios para el desarrollo de la actividad de la Sociedad en los próximos años, como trabajadores fijos.

A) ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

1.-Actividad principal de la sociedad: Alquiler de viviendas de protección oficial.

La actividad de arrendamiento de VISOCAN se realiza sobre unidades habitacionales con diferentes características, tanto administrativas como en sus arrendatarios.

Las promociones de viviendas en alquiler se califican de la siguiente manera:

- 1.- Promociones, propiedad de la sociedad, con inquilinos que tienen condición de adjudicatarios públicos y reciben ayudas al alquiler del Instituto Canario de la Vivienda (ICAVI). Estas viviendas tienen la calificación de rendimiento en régimen especial, siendo denominadas promociones de **alquiler**.
- 2.- Promociones, de régimen especial, calificadas en arrendamiento, con inquilinos sin condición de adjudicatarios públicos y sin ayudas al alquiler, denominadas de **alquiler sin subvención**. Dentro de este grupo se encuentran viviendas propiedad de la sociedad y viviendas cedidas por promotoras para su explotación por la sociedad.
- 3.-Promociones calificadas para venta, con uso de alquiler e inquilinos sin ayudas, siendo susceptibles de compraventa. Son denominadas **alquiler-ventas (sin subvención)**.
- 4.- Promociones en arrendamiento **cedidas** por promotoras y/o entidades financieras y/o Ayuntamientos, que no forman parte del parque de viviendas, propiedad de la sociedad, y que explota a cambio de una renta a la propiedad mediante un contrato de gestión.

El importe de la cifra de negocios para el ejercicio se sitúa en 27.648.100,68 euros que incluye los ingresos por arrendamientos, las prestaciones de servicios a los inquilinos, las ventas de existencias y la prestación de servicios de encomiendas.

a) Viviendas Régimen Especial en alquiler. Alquiler subvencionado.

VISOCAN explota su parque de viviendas de Régimen especial en alquiler, encuadrados en el ámbito regulador de cuatro Convenios con el Instituto Canario de la Vivienda. Los arrendatarios son designados, tras un trámite administrativo de adjudicación, por el ICAVI gozando de las mismas ayudas específicas que los inquilinos del parque público de viviendas en alquiler de la Comunidad Autónoma de Canarias.



Este parque, propiedad de VISOCAN, está compuesto por 4.527 viviendas, correspondiendo 1.921 a la isla de Tenerife y 2.606 a la isla de Gran Canaria. Al cierre del ejercicio la práctica totalidad de las viviendas del parque se encuentran ocupadas. Las viviendas libres existentes en ese momento se encuentran en situación de rotación: el período de tiempo transcurrido desde que un inquilino desocupa la vivienda y el ICAVI comunica una nueva adjudicación.

Excepcionalmente, dos de estas viviendas están ocupadas en precario.

La sociedad realiza tareas de intermediación en el procedimiento administrativo de otorgamiento de ayudas. Igualmente recibe, por cesión de derechos de los inquilinos y previo descuento en el recibo de éste, las ayudas al alquiler que el ICAVI concede a cada adjudicatario.

A estos inquilinos se factura, además de los alquileres, determinados gastos (IBI; basura, seguro de incendios y mantenimiento), que VISOCAN soporta previamente, según se establece en sus contratos.

El importe facturado a estos inquilinos durante el ejercicio ascendió a 23.747.787,03 euros, correspondiendo 15.354.518,31 euros de ayudas a los inquilinos y 6.883.309,28 euros el importe facturado directamente a los inquilinos que incluye gastos facturables por un importe de 1.490.040,58 euros.

En este grupo de inquilinos el porcentaje de morosidad es bastante elevado, manteniéndose el incremento de los últimos años.

b) Viviendas Régimen Especial en alquiler. Alquiler sin ayudas

Para este tipo de viviendas, los arrendatarios no son seleccionados por VISOCAN siendo condición indispensable la inscripción en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas.

Las promociones calificadas en este grupo han sido adquiridas por la sociedad a través de concurso público, mediante el procedimiento de “llave en mano”.

El número de viviendas, propiedad de la sociedad, al cierre del ejercicio asciende a 1.021 viviendas, de las cuales 246 se encuentran en Gran Canaria y 775 en Tenerife.

En este grupo de viviendas se incluyen las adquiridas, por la vía de urgencia y contratación directa, por la sociedad en el año 2021, dentro del Plan de Reconstrucción de La Palma, y destinadas a los afectados por la erupción volcánica que perdieron su única vivienda. VISOCAN adquirió 66 viviendas en el municipio de Tazacorte, 34 en Los Llanos de Aridane, 5 en el municipio de Fuencaliente y 40 en el municipio de Breña Baja, que hacen un total de 145 unidades habitacionales. La financiación de estas adquisiciones se realiza con aportaciones dinerarias, una de ellas finalista por importe de 5.500.000,00 euros.

Los inquilinos de estas viviendas disfrutaron, temporalmente, de unas condiciones diferentes al resto de los inquilinos de VISOCAN y adecuadas a su situación de emergencia: se aplica una bonificación del 100% de los alquileres el 1º año de contrato y el 90% el 2º y 3º año.

El importe neto facturado en ejercicio asciende a 2.753.781,00 euros.



c) Viviendas calificadas para venta en alquiler.

VISOCAN dispone también de un parque de viviendas calificadas para venta. Como es conocido, por las restricciones en los ingresos familiares, así como el endurecimiento de las condiciones para el acceso a los préstamos hipotecarios, VISOCAN para paliar tal fenómeno y facilitar el acceso en alquiler a dichas viviendas, promovió un cambio administrativo de uso logrando de esta forma explotar este grupo de viviendas. Los arrendatarios son seleccionados por VISOCAN siendo condición indispensable la inscripción en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas.

VISOCAN facilita el acceso, en venta, a las familias con posibilidades reales para ello. Estas vienen condicionadas por su capacidad económica y por el acceso a préstamos hipotecarios.

VISOCAN cuenta con 446 viviendas de este tipo, de las cuales 284 se encuentran en la provincia de Santa Cruz de Tenerife y 162 en la provincia de Las Palmas.

Este grupo de viviendas fueron recalificadas, contablemente, pasando de existencias a inversiones inmobiliarias.

La facturación neta asciende a 1.863.693,26 euros.

En resumen, VISOCAN tiene un parque propio de viviendas formado por 5.994 viviendas con una facturación de 25.365.261,27 euros.

VISOCAN aplicó durante el ejercicio bonificaciones, por diferente naturaleza, a varios inquilinos de estas viviendas:

-Inquilinos de la promoción 119 San Matías (La Laguna) en virtud de un Convenio firmado con el Ayuntamiento de este municipio, por importe de 136.389,21 euros.

-Inquilinos afectados por la erupción volcánica en la isla de La Palma que fueron evacuados de sus viviendas por importe de 216.240,48 euros.

d) Viviendas con contratos/convenios de gestión con entidades Financieras y promotores privados. Viviendas cedidas.

El objeto de estos convenios con las entidades financieras es establecer las condiciones de colaboración entre el Gobierno de Canarias, a través de VISOCAN, que permita destinar las viviendas a familias con necesidades, con una mensualidad que nunca podrá exceder del 30,00% de sus ingresos.

Los convenios se enmarcan en la Estrategia para hacer frente a la Pobreza y Exclusión Social al igual para evitar el lanzamiento de familias en exclusión.

Los inquilinos son designados por el Instituto Canario de la Vivienda y la sociedad se encarga de realizar tareas de intermediación, como los contratos a los adjudicatarios o rehabilitación de las viviendas que no se encuentren en condiciones para su uso.

Las unidades habitacionales cedidas para este fin se han realizado por la entidad financiera **Caixabank** a través de Building Center y de la Sareb.



Dentro de este tipo de viviendas se incluyen dos promociones cedidas por 2 promotoras para su explotación en alquiler, 40 viviendas en Las Chafiras (Granadilla) con un contrato firmado en 2019 al igual que 109 viviendas en Icod de los Vinos-Tenerife. En el ejercicio se han sumado 2 viviendas, propiedad del Ayuntamiento de El Paso y destinadas a los afectados por la erupción volcánica en la isla de La Palma, que hacen un total de 4 viviendas cedidas por esta Administración Local que se suman a las 4 viviendas cedidas por el Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane y 6 por el Ayuntamiento de Tazacorte (pendientes de adjudicatarios).

El número de viviendas ocupadas de este tipo de viviendas, al cierre del ejercicio, asciende a 216 de las 228 en explotación que gestiona la Sociedad.

El importe total facturado en alquileres por las **viviendas cedidas** asciende a 747.796,34 euros, ascendiendo los pagos a los propietarios de las promociones a 1.025.361,05 euros.

La explotación en arrendamiento del parque de viviendas propio más viviendas cedidas supone una facturación total de 25.789.396,81 euros.

e) Adquisición de viviendas mediante aportación dineraria

En el ejercicio se recibió la aportación dineraria realizada a VISOCAN por el ICAVI por importe de 11.630.260,00 euros destinada a la adquisición de 180 viviendas, por parte de la sociedad, en el Marco del programa “Canarias + Vivienda x Familias”, durante el período 2019-2022.

Esta subvención, ejecutada en años anteriores por importe de 7.155.476,58 euros, está pendiente de recibir la Resolución de justificación por parte del ICAVI. Las cantidades no ejecutadas han sido reintegradas al órgano concedente.

La sociedad recibió una segunda subvención destinada a la adquisición de viviendas destinadas a Prohogar por importe de 4.500.000 euros que después de un proceso de licitación se han adquirido 8 viviendas en Santa Lucía de Tirajana por importe de 1.173.355,00 euros.

El importe no ejecutado, 3.326.644,21 euros, se destinará a un nuevo proceso de licitación para adquisición de nuevas viviendas. La subvención vence el 31.12.2024.

Visocan recibió otra subvención por importe de 35.000.000,00 que ha destinado a la adquisición de las siguientes promociones inacabadas: 52 Icod de Los Vinos, 78 La Orotava, 26 Agaete, 50 Ingenio, y 9 en Ingenio que tienen un contrato de compraventa, pendiente de la entrega del edificio y posterior escritura pública. Esta subvención financia, además, 39 viviendas en La Palma destinadas a afectados por el volcán.

El importe ejecutado de esta subvención asciende a 29.313.085,23 euros. El importe no ejecutado, 5.687.914,77 euros formará parte de un nuevo proceso de licitación para adquirir nuevas viviendas. La subvención vence en 31.12.2025.

El ICAVI concedió una subvención de por importe de 30.000.000,00 euros, de los cuales 14.442.648,36 euros que forman el 2º pago han sido tramitados para el pago en 2023. Esta subvención está destinada a la construcción de viviendas en suelo propio de la Sociedad. Actualmente se están ejecutando dos promociones de “50 viviendas en Gavisá” (Santa Cruz de Tenerife).



A finales del ejercicio, la Sociedad recibió una subvención por importe de 752.000,00 euros, procedente de la Comisión Bilateral con el Estado y destinada a la adquisición de viviendas.

Por último, Visocan recibe una subvención destinada a la mejora de la eficiencia energética de sus promociones, en este caso 740.400,00 euros destinada a la promoción de 80 Gavisa En Tenerife.

2.-Actividad de ventas

Esta actividad es meramente testimonial desde que se inició la crisis financiera, limitándose a la venta de viviendas en arrendamiento a los inquilinos que las ocupan en la actualidad.

3.-Actividad de mantenimiento

La actividad de mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas de la sociedad, aun no formando parte de la actividad económica de la sociedad, tiene una especial relevancia dentro de ésta, ya que mantiene en condiciones de uso sus promociones.

El gasto en mantenimiento que realizó VISOCAN durante el ejercicio 2023 ascendió 2.471.664,51 euros.

Durante el ejercicio 2020 se formaliza un Plan de Rehabilitación a ejecutar en el período 2021-2023 por importe de 30.000.000,00 euros en las viviendas que conforman el parque de viviendas de la sociedad. Los recursos que financian este Plan se obtienen con la reestructuración del préstamo que Visocan mantiene con la Comunidad Autónoma de Canarias que conlleva la aplicación de una carencia durante el período 2020-2022.

En el ejercicio 2023 se inician los procedimientos (proyectos, licitaciones, solicitud de subvenciones.) de las obras de eficiencia energética en determinadas promociones que se incluyen dentro del Plan de Rehabilitación. Al cierre del ejercicio disponemos de tres contratos de adjudicación de estas obras.

4.-Ejecución de encomiendas.

VISOCAN mantiene la ejecución de dos encomiendas realizadas por el ICAVI:

-Encomienda de “Gestión del parque público de viviendas”, actividad que realiza desde el año 2013 y con vencimiento en 2026. El importe facturado por la encomienda ascendió a 646.884,58 euros.

-Encomienda de “Gestión Vivienda Vacía”, aprobada en 2021 e iniciada en 2022. Esta encomienda no ha obtenido la respuesta esperada, tanto por parte de los tenedores de vivienda vacía que consideran que las rentas ofrecidas son muy inferiores a las que ofrece el mercado actual, como por parte de los demandantes de vivienda que pertenecen, mayoritariamente, al perfil de demandantes de vivienda pública. Esta encomienda está financiada tanto con partidas de gasto como con partidas de subvenciones por parte del ICAVI. El importe ejecutado en 2023 asciende a 90.395,87 euros.

Dentro de esta actividad debemos incluir la ejecución del “Convenio marco firmado con el Cabildo de la Gomera” para la adquisición y/o construcción de viviendas en los diferentes municipios de la isla de la Gomera.



5.- Convenios con Administraciones Públicas

Los Convenios nuevos y en ejecución durante el ejercicio 2023 son los que se detallan a continuación:

- Convenio con el Cabildo de La Gomera que está dotado de una partida presupuestaria de 5.000.000,00 euros, realizándose un anticipo por 2.500.000,00 euros. El objetivo es la financiación de viviendas públicas para los distintos Ayuntamientos de la isla, bien por adquisición de edificios o por construcción de éstos en suelos cedidos por las administraciones locales. Durante el ejercicio se incorpora un nuevo trabajador a la oficina realizando las funciones de coordinador de ésta.

-Convenio con el Cabildo de La Palma que consta de dos tramos de financiación: 7.000.000,00 euros para la adquisición de viviendas en Fuencaliente y construcción de éstas en el Paso y 24.000.000,00 euros para la puesta a disposición de viviendas para los afectados por el volcán.

-Convenio con el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana por importe de 35.000.000,00 euros para la construcción de viviendas en el municipio en suelos cedidos por el propio Ayuntamiento.

B) MOROSIDAD

El ejercicio 2023 no ha modificado la senda de crecimiento de la morosidad entre los inquilinos del parque de viviendas de la sociedad.

La crisis económica y la crisis generada por el Covid-19 ha afectado principalmente al tramo de población al que pertenecen los inquilinos de las viviendas propiedad de la sociedad. Con el fin de no perjudicar a estos ciudadanos, y siguiendo directrices, tanto de diferentes Ayuntamientos como del ICAVI, mantienen la supresión de las medidas de presión a los morosos y se han paralizado los expedientes de desahucio de los inquilinos de vivienda subvencionada. Es necesario añadir a este asunto, que con anterioridad al año 2013, la morosidad en la explotación del parque de viviendas en alquiler era, básicamente, testimonial.

Es necesario poner de manifiesto que detrás de esta realidad, inquilinos morosos que carecen de recursos para abonar sus recibos de alquiler, surgen los inquilinos, que, si bien abonaban sus recibos, dejan de hacerlo por la no ejecución de las medidas legales existentes para inquilinos morosos, incrementando aún más el importe de la deuda en mora.

La consecuencia más inmediata de la morosidad para la sociedad es la reducción de sus recursos financieros afectando directamente a su tesorería, ya que el arrendamiento de su parque de viviendas es la fuente principal de ingresos de VISOCAN.

En el siguiente cuadro-resumen se recoge la evolución anual de la morosidad bruta (incrementos anuales sin considerar acuerdos de deuda) generada por los inquilinos para el período 2019-2023.

Tipo de promoción	2019	2020	2021	2022	2023
Alquiler subvencionado	2.179.917,00	1.422.946,70	2.189.752,70	2.568.614,06	3.114.488,64
Alquiler no subvencionado	411.629,00	482.006,84	434.096,84	494.803,75	786.750,00
Alquiler viviendas cedidas	-	-	39.463,84	91.866,32	119.792,77
Ventas alquiladas	122.284,00	46.998,02	57.480,14	82.668,02	129.581,59
Total	2.713.831,00	1.951.950,72	2.720.792,72	3.237.952,15	4.150.613,00

Al cierre del ejercicio 2023, el volumen acumulado a origen de recibos fallidos de alquiler asciende a **20.505.225,23 euros**, de los cuales **17.012.593,19 euros** corresponden a inquilinos que reciben ayudas.

En el siguiente cuadro se recoge la morosidad desglosada por provincia y por tipo de viviendas en arrendamiento (viviendas con ayudas a inquilinos, sin ayudas y viviendas para venta en arrendamiento).

Tipo de vivienda	Las Palmas de Gran Canaria	Nº de morosos	Santa Cruz de Tenerife	Nº de morosos	Total (*)
Alquiler inquilinos con ayudas	6.969.779,53	1.228	10.102.938,74	1.063	17.072.938,27
Alquiler viviendas cedidas	11.940,35	9	186.883,58	77	198.883,58
Alquiler inquilinos sin ayudas	310.608,90	144	2.343.250,83	433	2.653.859,73
Alquiler viviendas en venta	180.617,73	143	399.145,92	254	579.763,65
Total	7.472.946,51	1.524	13.032.278,72	1.827	20.505.225,23

(*) La morosidad en Tenerife, en promociones sin ayuda a los inquilinos, tiene especial incidencia de tres promociones: 2 promociones de Añaza (358 viviendas) adquiridas por la sociedad en 2019, y una promoción en La Laguna, 119 viviendas en San Matías.

Para los inquilinos de las 119 viviendas de San Matías, el Ayuntamiento de La Laguna firma un Convenio con VISOCAN para la concesión de ayudas y bonificaciones a los arrendatarios de estas viviendas. Dentro de las cláusulas del Convenio, el importe de los alquileres establecidos por la Sociedad se minora, a lo que se suma, además, una bonificación a las rentas y la Entidad Local concede ayudas a los inquilinos que reúnen las condiciones establecidas.

Al cierre del ejercicio, la deuda del Ayuntamiento de La Laguna por las ayudas aplicadas asciende a 182.526,83 euros.

VISOCAN, desde el año 2016, firma acuerdos de pago con sus inquilinos morosos con la finalidad de facilitar el pago de su deuda en mora. Las viviendas que ocupan inquilinos con ayudas, tal y como se recoge en los Convenios de gestión firmados entre VISOCAN y el ICAVI, se establece la posibilidad de perder la vivienda adjudicada si el inquilino no atiende sus alquileres.

En el siguiente cuadro se recogen los acuerdos de deuda firmados durante el período 2019-2023.

Concepto	2019	2020	2021	2022	2023
Nº acuerdos deuda	568	369	487	246	374
Importe deuda en acuerdo	764.701,00	524.525,00	496.651,00	640.621,66	907.837,42



Al cierre del ejercicio el número de acuerdos firmados a origen asciende a 1.699, ascendía a 3.334.336,08 euros. El resultado de esta acción no ha generado los resultados esperados. A pesar de los acuerdos firmados, mayoritariamente no se cumplen por parte de los inquilinos sobre todo si la deuda es elevada y el período de pago es largo.

Paralelamente, tal y como muestran los datos, la morosidad no sólo no se reduce, sino que se incrementa anualmente, sobre todo en la provincia de Santa Cruz de Tenerife.

Algunas de las situaciones de los morosos han sido informadas al ICAVI para que determine las medidas a seguir, tal y como recogen los Convenios firmados entre ambas partes, pero no se ha recibido respuesta por parte de éste.

En ejercicios anteriores se ha remitido al ICAVI una relación de este tipo de inquilinos reclamando su deuda morosa, tal y como establecen los Convenios firmados entre éste y VISOCAN). En este último caso, sería este Organismo Autónomo responsable del procedimiento administrativo de adjudicación de las viviendas, el que debe determinar cómo proceder con estos inquilinos morosos.

A 31 de diciembre 2023, el Instituto Canario de la Vivienda tiene pendiente de abonar a la Sociedad asciende a 37.611.580,60 euros, entre ayudas al alquiler, subvenciones y facturas de las encomiendas. Debemos añadir que el importe anterior, el 80% está retenido por la DG del Tesoro a la espera de la solicitud por parte de la sociedad, según las necesidades de ejecución.

C) SITUACIÓN FINANCIERA.

En el ejercicio, VISOCAN, he reducido su endeudamiento derivado de la amortización de los préstamos vivos y las cancelaciones por la venta de unidades inmobiliarias.

En el siguiente cuadro, se recoge la deuda de la sociedad, diferenciada por entidades financieras como por la naturaleza de los préstamos.

Entidad	Alquiler/Venta	Otros	Total
BBVA	6.933.605,54	6.534.106,35	13.467.711,89
BANKINTER	-	3.389.181,87	3.389.181,87
CAIXABANK	19.071.643,73	-	19.071.643,73
ICO	12.131.971,30	-	12.131.971,30
CAJASIETE	1.285.826,99	-	1.285.826,99
SANTANDER	1.967.843,96	-	1.967.843,96
Total	41.390.891,52	9.923.288,22	51.314.179,74

Según los datos anteriores, al cierre del ejercicio la sociedad tiene un endeudamiento total con las entidades financieras por importe de 51.314.179,74 euros además de 32.471.000,00 euros con su único accionista, lo que supone un endeudamiento total para la sociedad de **83.785.179,70** euros.

Durante el ejercicio se reinicia la amortización del préstamo con la Comunidad Autónoma, después de una carencia de 3 años, con el abono de una cuota de 9.000.000,00 euros.

Durante el ejercicio 2023, a diferencia del anterior, la Sociedad obtuvo retribuciones de sus puntas de tesorería, obteniendo rendimientos financieros.



Durante el ejercicio, la Sociedad ha recibido una aportación dineraria y mantenido la ejecución de las recibidas en años anteriores.

En el siguiente cuadro se recoge la situación, al cierre del ejercicio, de las aportaciones dinerarias recibidas por VISOCAN desde el ICAVI:

Aportación dineraria	Importe	Imp ejecutado	Nº viviendas
Adquisición vvda. inacabada	35.000.000,00	29.312.085,23	264
Eficiencia energética	752.000,00	En ejecución	80
Proyecto PROHOGAR	4.500.000,00	1.173.355,79	9
Afectado La Palma	5.500.000,00	5.500.000,00	49
Adquisición Comisión Bilateral	740.400,00	En ejecución	13
Construcción suelo propio	30.000.000	En ejecución	100
	76.492.400,00	35.985.441,02	515

D.- SITUACIÓN DEL PERSONAL

En el ejercicio 2023 se abonó el incremento salarial inicial, aprobado del 2.5% a todos los trabajadores. El incremento posterior, del 0.5% aprobado a finales del ejercicio, se provisiona, pero por acuerdo con los trabajadores, se abona en el siguiente ejercicio.

Durante el ejercicio 2022 se aprueba, para VISOCAN, una tasa adicional para la estabilización del empleo de 5 puestos fijos, teniendo 2 de estos puestos sentencia, previa, de fijeza, materializándose en el ejercicio 2023.

En el mes de mayo se incorpora un nuevo Director Técnico, en sustitución del anterior que causó baja en 2022 y una responsable de Comunicación en sustitución del anterior que causó baja en el mes de junio.

Durante el ejercicio causan baja en la plantilla, 3 titulados medios, un titulado superior, y auxiliar administrativo y una trabajadora obtiene excedencia voluntaria. A ello se une la baja causada por el Director Gerente en el mes de julio.

Dada la necesidad de mantener un número importante de estos nuevos trabajadores durante los próximos años para la ejecución de los nuevos proyectos de la sociedad, ésta elabora un “Instrumento de Planificación Estratégica” 2022-2024, (IPE), con la aprobación del Gobierno de Canarias, que conlleva la fijeza de los trabajadores vinculados a este instrumento. Los trabajadores afectados serían 11. La aprobación del IPE se realiza a comienzo del ejercicio.

Litigios en curso

Demandas interpuestas por el personal (**Derecho y cantidad y categorías**): Son demandas donde los trabajadores reclaman cantidades y superiores categorías. El coste estimado al cierre del ejercicio de las demandas pendientes por este asunto asciende a 138.983,24 euros, de los cuales 56.008,88 euros están consignados en los Juzgados.

Por ello, la estimación del coste total provisionado de los litigios del personal asciende a **82.974,36 euros**.



E) OTROS ASPECTOS

- La Sociedad no mantiene acciones propias en autocartera.
- El periodo medio de pago a proveedores en el ejercicio 2023 se sitúa en 20 días, disminuyendo con respecto al ejercicio 2022.
- VISOCAN no ha hecho uso de instrumentos financieros distintos a los recogidos en los estados financieros.
- Las cuentas anuales al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 no incluyen saldos de naturaleza o actuación medioambiental.
- La Sociedad no ha realizado inversiones en I+D en los ejercicios 2023 y 2022.

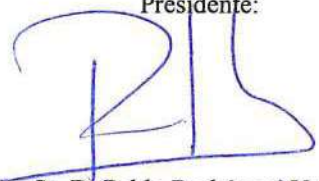
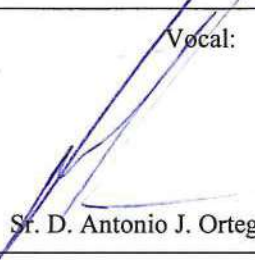

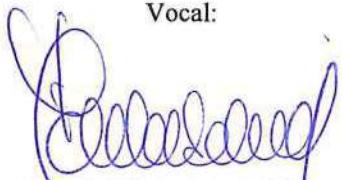


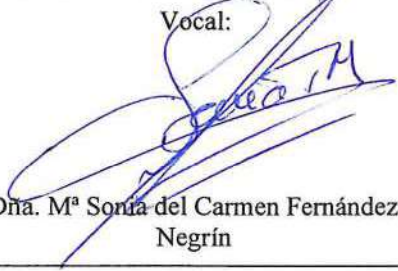
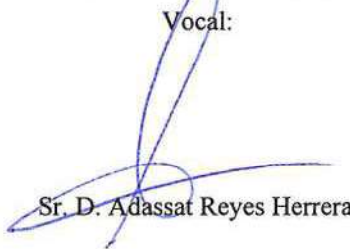




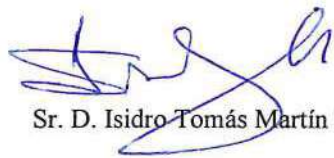

Santa Cruz de Tenerife, 26 de marzo de 2024



**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DE VISOCAN, S.A.U.
CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2023**

Reunido el Consejo de Administración de la entidad mercantil unipersonal **VIVIENDAS SOCIALES E INFRAESTRUCTURAS DE CANARIAS, S.A.U (VISOCAN)**, en fecha 26 de marzo de 2024 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 1253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales que comprenden el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria, así como el Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023, todo lo cual viene constituido por los documentos que preceden a este escrito.

FIRMA DE LOS MIEMBROS DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN:

<p>Presidente:</p>  <p>Sr. D. Pablo Rodríguez Valido</p>	<p>Vocal:</p>  <p>Sr. D. Antonio J. Ortega Rodríguez</p>	<p>Consejero Delegado:</p>  <p>Sr. D. Agustín Fernández Clemente</p>
<p>Vocal:</p>  <p>Sra. Dña. Mª de la Salud Gil Romero</p>	<p>Vocal:</p>  <p>Sr. D. Fernando Miñarro Mena</p>	<p>Vocal:</p>  <p>Sra. Dña. Teresa Bosch Llinares</p>
<p>Vocal:</p>  <p>Dña. Mª Sonia del Carmen Fernández Negrín</p>	<p>Vocal:</p>  <p>Sr. D. Adassat Reyes Herrera</p>	<p>Vocal:</p>  <p>Sra. Dña. Rosa Ana Melián Domínguez</p>
<p>Vocal:</p>  <p>Sr. D. Miguel Angel Pérez Hernández</p>	<p>Vocal:</p>  <p>Sra. Dña. Onalia Bueno García</p>	<p>Vocal:</p>  <p>Sra. Dña. Rosa Elena García Meneses</p>
<p>Vocal:</p>  <p>Sr. D. Isidro Tomás Martín Martín</p>	<p>Secretario del Consejo:</p>  <p>Sr. D. José Luis Luengo Barreto</p>	

Santa Cruz de Tenerife, 26 de marzo de 2024

