Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, S.A. (Sociedad Unipersonal)

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

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

Al accionista único de Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, S.A. (Sociedad Unipersonal):

Opinión con salvedades

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

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de la cuestión descrita en la sección *Fundamento de la opinión con salvedades* de nuestro informe, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión con salvedades

Dentro del epígrafe "Existencias" del balance a 31 de diciembre de 2021 que asciende a 26.999.136,87 euros, la Sociedad incluye solares y promociones en curso por un valor neto contable de 4.438.556,43 euros, que tienen asociadas subvenciones de capital que figuran registradas en el epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del patrimonio neto por importe de 206.250,00 euros para los que no hemos dispuesto de tasaciones independientes ni hemos podido realizar otros procedimientos de auditoría alternativos para evaluar su valor recuperable. En consecuencia, no hemos podido obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada sobre el importe recuperable de las mencionadas existencias por 4.438.556,43 euros a 31 de diciembre de 2021, ni, por tanto, determinar si el importe por el que figuran registradas en las cuentas anuales de la Sociedad debe ser ajustado. Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 contenía una salvedad al respecto.

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

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Reconocimiento del importe neto de la cifra de negocios	
Tal y como se indica en la nota 1 de la memoria adjunta, la Sociedad registra como importe neto de la cifra de negocios los ingresos procedentes, principalmente, del alquiler de viviendas de protección oficial. Los ingresos registrados en dicho epígrafe son abonados tanto por los inquilinos como por el Instituto Canario de la Vivienda, el cual concede ayudas sobre las rentas facturadas a determinadas promociones e inquilinos. Según se detalla en la nota 13.a) de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias un importe neto de la cifra de negocios de 25.016.283,14 euros. En la nota 4.11 de la memoria adjunta, la Sociedad recoge las normas de registro y valoración empleadas en relación con el reconocimiento del importe neto de la cifra de negocios. Centramos nuestro análisis en el adecuado reconocimiento del importe neto de la cifra de negocios debido, principalmente, a la importancia de dicho componente dentro del conjunto de las cuentas anuales adjuntas y, en consecuencia, a la mayor concentración en el mismo del riesgo inherente de incorrección material.	Nuestros procedimientos de auditoría han incluido la evaluación de las políticas contables para el registro de los ingresos que se describen en la nota 4.11 de la memoria adjunta. Hemos realizado pruebas en detalle para probar los ingresos registrados durante el ejercicio 2021, empleando técnicas de muestreo, comprobando que la documentación soporte coincide con los datos recogidos en los registros contables de la transacción. Hemos, asimismo, analizado una muestra de asientos contables realizados para la preparación de las cuentas anuales, seleccionados según determinadas características. Por último, evaluamos la idoneidad de la información revelada en las cuentas anuales adjuntas en relación con los ingresos para el correcto entendimiento de los aspectos relacionados con los mismos. Como resultado de nuestros procedimientos no se observaron asuntos significativos que destacar.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Recuperabilidad de las inversiones inmobiliarias	
La Sociedad posee en sus inversiones inmobiliarias el parque de viviendas que explota en régimen de alquiler. La Sociedad realiza pruebas sobre la recuperabilidad de los importes registrados en el balance adjunto, apoyándose, principalmente, en valoraciones realizadas por terceros expertos independientes. Según se detalla en la nota 6 de la memoria adjunta, al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tiene registrado un importe total de 254.295.029,57 euros de inversiones inmobiliarias. En la nota 4.3 de la memoria adjunta, la Sociedad recoge las normas de registro y valoración empleadas en relación con las inversiones inmobiliarias. Centramos nuestro análisis en la recuperabilidad de las inversiones inmobiliarias debido principalmente a la importancia de dicho componente dentro del conjunto de las cuentas anuales adjuntas y, en consecuencia, a la mayor concentración en el mismo del riesgo inherente de incorrección material.	Hemos realizado nuestra actualización del entendimiento del proceso interno de evaluación del deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias realizado por parte de la Sociedad, comprobando su coherencia con los requisitos del marco normativo aplicable. Hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por expertos independientes, comprobando que las consideraciones tenidas en cuenta y los parámetros clave del cálculo son razonables y se adecúan a los bienes analizados. Hemos obtenido la confirmación de los expertos externos utilizados por la Dirección sobre su independencia, capacitación y objetividad. Por último, evaluamos la idoneidad de la información revelada en las cuentas anuales adjuntas en relación con las inversiones inmobiliarias para el correcto entendimiento de los aspectos relacionados con las mismas. Como resultado de nuestros procedimientos no se observaron asuntos significativos que destacar.

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Pilar Valerio Díaz (16364)

13 de mayo de 2022

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 12/22/00450

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

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

EJERCICIO 2021

CUENTAS ANUALES

INFORME DE GESTIÓN

INFORME DE AUDITORÍA

ÍNDICE

Pág.

Cuentas Anuales:

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 6-7-8

Memoria..... 9

Informe de Gestión 55

Formulación de las cuentas anuales 68

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2021 (Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	Al 31 de diciembre 2021	Al 31 de diciembre 2020
ACTIVO NO CORRIENTE		**261.053.794,77**	**258.424.025,35**
Inmovilizado intangible	**7**	**26.763,18**	**14.386,10**
Inmovilizado material	**5**	**3.241.729,08**	**3.025.749,46**
Inversiones inmobiliarias	**6**	**254.295.029,57**	**252.501.734,44**
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		**387.380,20**	**387.380,20**
Instrumentos de patrimonio	**9**	310.540,20	310.540,20
Créditos a empresas	**9 y 17**	76.840,00	76.840,00
Inversiones financieras a largo plazo	**9**	**7.252,28**	**7.252,28**
Instrumentos de patrimonio		600,00	600,00
Otros activos financieros		6.652,28	6.652,28
Activos por impuesto diferido	**12**	**3.095.641,46**	**2.487.522,87**
ACTIVO CORRIENTE		**94.052.092,63**	**57.415.417,66**
Existencias	**11**	**26.999.136,87**	**24.642.211,64**
1. Terrenos y Solares		19.744.069,43	16.816.858,43
2. Obras en curso		6.038.148,86	6.038.148,86
3. Edificios construidos		1.216.918,58	1.787.204,35
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**12.302.963,99**	**15.429.531,46**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	**9**	666.103,92	260.633,64
Clientes, empresas del grupo y asociadas	**9 y 17**	8.911.636,66	6.757.893,40
Deudores varios	**9**	223.334,71	-75.224,96
Personal	**9**	104.146,56	72.796,08
Activos por impuesto corriente	**12**	1.698.634,18	1.484.849,89
Otros créditos con las Administraciones Públicas	**12**	699.107,96	6.928.583,41
Inversiones financieras a corto plazo	**9**	**516,00**	**516,00**
Otros activos financieros		516,00	516,00
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**9.2.5**	**54.749.475,77**	**17.343.158,56**
TOTAL ACTIVO		**355.105.888,40**	**315.839.443,01**

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2021 (Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	Al 31 de diciembre de 2021	Al 31 de diciembre 2020
PATRIMONIO NETO		**186.795.057,41**	**176.973.476,34**
Fondos propios		**136.594.979,65**	**135.120.391,15**
Capital	**10**	13.044.000,00	13.044.000,00
Prima de emisión	**10**	23.956.994,34	23.956.994,34
Reservas	**10**	98.448.809,17	90.016.777,95
Resultado del ejercicio	**3**	1.145.176,14	8.102.618,86
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	**16**	**50.200.077,76**	**41.853.085,19**
PASIVO NO CORRIENTE		**115.629.459,17**	**118.597.990,41**
Deudas a largo plazo	**9**	**57.417.418,56**	**63.182.074,11**
Deudas con entidades de crédito		56.890.050,43	62.697.233,95
Otros pasivos financieros		527.368,13	484.840,16
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**9 y 17**	**41.471.232,41**	**41.471.232,41**
Pasivos por impuesto diferido	**12 y 16**	16.740.808,20	**13.944.683,89**
PASIVO CORRIENTE		**52.681.371,82**	**20.267.976,26**
Provisiones a corto plazo	**14**	**283.545,72**	**305.630,08**
Deudas a corto plazo	**9**	**48.777.452,67**	**17.220.272,89**
Deudas con entidades de crédito		5.181.459,99	5.057.828,57
Otros pasivos financieros		43.595.992,68	12.162.444,32
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**9 y 17**	**104.476,17**	**-197,06**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**3.422.974,31**	**2.742.270,35**
Proveedores	**9**	925.653,44	67.697,40
Acreedores varios	**9**	1.631.474,21	1.830.543,04
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	**9**	153.970,48	153.970,48
Otras deudas con las Administraciones Públicas	**12**	107.598,17	86.822,31
Anticipos de clientes	**9**	604.278,01	603.237,12
Periodificaciones a corto plazo		**92.922,95**	**0,00**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**355.105.888,40**	**315.839.443,01**

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (expresado en Euros)

	Nota	Al 31 de diciembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	**13 a)**	**25.016.283,14**	**23.477.568,48**
Ventas		33.231,20	16.000,00
Prestaciones de servicios		24.983.051,94	23.461.568,48
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		**(30.091,95)**	**441.386,05**
Aprovisionamientos		**(83.652,60)**	**(996,07)**
Otros ingresos de explotación	**13 b)**	**2.397.130,89**	**2.376.015,24**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	**13 b)**	1.223.532,78	1.377.058,22
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	**16 y 13 b)**	1.173.598,11	998.957,02
Gastos de personal	**13 d)**	**(2.490.759,20)**	**(2.222.965,42)**
Sueldos, salarios y asimilados		(1.943.327,45)	(1.754.659,43)
Cargas sociales		(547.431,75)	(468.305,99)
Otros gastos de explotación		**(15.349.092,84)**	**(7.057.091,22)**
Servicios exteriores	**13 c)**	(7.325.706,36)	(3.056.714,13)
Tributos		(1.923.575,65)	(1.744.913,04)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	**9.2.3**	(6.099.810,83)	(2.255.464,05)
Amortización del inmovilizado	**5, 6, 7**	**(6.165.275,98)**	**(6.136.447,31)**
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	**16**	**911.203,75**	**849.221,88**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		**(1.920.429,32)**	**(5.729.975,60)**
Deterioros y pérdidas	**5 y 6**	(1.994.399,15)	(5.821.987,86)
Resultados por enajenaciones y otras		73.969,83	92.012,26
Otros resultados	**13 e)**	**24.709,94**	**2.325.333,55**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**2.310.025,83**	**8.322.049,58**
Ingresos financieros		31.707,92	387.682,23
Gastos financieros		(1.804.676,20)	(2.029.430,74)
RESULTADO FINANCIERO		**(1.772.968,28)**	**(1.641.748,51)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**537.057,55**	**6.680.301,07**
Impuestos sobre beneficios	**12**	608.118,59	1.422.317,79
RESULTADO DEL EJERCICIO	**3**	**1.145.176,14**	**8.102.618,86**

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresado en Euros)

		2021	2020
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		**1.145.176,14**	**8.102.618,86**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
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	12.256.960,89	3.943.776,02
Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		-	-
Efecto impositivo	16	(3.074.585,54)	(983.879,56)
		9.182.375,35	**2.959.896,46**
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	(1.113.843,70)	(877.220,74)
Efecto impositivo	16	278.461,24	212.305,92
		(835.382,47)	(664.914,82)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**9.492.168,71**	**10.397.600,50**

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresado en Euros)

	Capital	Prima de Emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados	TOTAL
SALDO AJUSTADO, INICIO AÑO 2019	**13.044.000,00**	**23.956.994,34**	**81.748.431,12**	**8.878.323,14**	**50.374.393,78**	**178.002.142,38**
Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SALDO, FINAL AÑO 2019	**13.044.000,00**	**23.956.994,34**	**81.748.431,12**	**8.878.323,14**	**50.374.393,78**	**178.002.142,38**
Ajustes por cambios de criterio 2019	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustes por errores 2019	0,00	0,00	(451.090,12)	0,00	(10.816.290,23)	(11.267.380,35)
SALDO AJUSTADO, INICIO AÑO 2020	**13.044.000,00**	**23.956.994,34**	**81.297.341,00**	**8.878.323,14**	**39.558.103,55**	**166.734.762,03**
Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	8.102.618,86	2.294.981,64	10.397.600,50
Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.- Aumentos de capital	0,00	0,00	(158.886,19)	0,00	0,00	(158.886,19)
Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	8.878.323,14	(8.878.323,14)	0,00	0,00
SALDO, FINAL AÑO 2020	**13.044.000,00**	**23.956.994,34**	**90.016.777,95**	**8.102.618,86**	**41.853.085,19**	**176.973.476,34**
Ajustes por cambios de criterio 2020	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustes por errores 2020 y anteriores	0,00	0,00	329.412,36	0,00	0,00	329.412,36
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	0,00	0,00	0,00	1.145.176,14	8.346.992,57	9.492.168,71
Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	8.102.618,86	(8.102.618,86)	0,00	0,00
SALDO, FINAL AÑO 2021	**13.044.000,00**	**23.956.994,34**	**98.448.809,17**	**1.145.176,14**	**50.200.077,77**	**186.795.057,42**

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresado en Euros)

	Al 31 de diciembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	537.057,55	6.680.301,07
Ajustes del resultado:	15.326.053,41	14.375.341,11
Cambios en el capital corriente	(1.355.693,44)	(11.337.031,16)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(1.772.968,28)	(1.641.748,51)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	**12.734.449,24**	**8.076.862,51**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones	(10.880.505,43)	(3.947.442,32)
Cobros por desinversiones	352.791,39	915.726,90
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	**(10.527.714,04)**	**(3.031.715,42)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	40.778.460,88	3.943.776,02
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(5.578.878,87)	(5.342.466,70)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	**35.199.582,01**	**(1.398.690,68)**
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	0,00	0,00
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	**37.406.317,21**	**3.646.456,41**
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	17.343.158,56	13.696.702,15
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	54.749.475,77	17.343.158,56

FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION	Al 31 de diciembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**537.057,55**	**6.680.301,07**
Ajustes del resultado:	**15.326.053,41**	**14.375.341,11**
Amortización del inmovilizado	6.165.275,98	6.134.318,46
Correcciones valorativas por deterioro	8.387.069,37	7.625.246,98
Variación de provisiones	(22.084,36)	(75.008,55)
Imputación de subvenciones	(1.392.304,58)	(890.145,01)
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	(73.969,83)	(60.819,28)
Ingresos financieros	(31.707,92)	(387.682,23)
Gastos financieros	1.804.676,20	2.029.430,74
Otros ingresos y gastos	489.098,55	0,00
Cambios en el capital corriente:	**(1.125.194,87)**	**(11.337.031,16)**
Existencias	0,00	10.818,88
Deudores y otras cuentas a cobrar	(3.267.702,75)	(11.179.285,01)
Otros activos corrientes	680.703,96	0,00
Acreedores y otras cuentas a pagar	560.787.20	(557.222,08)
Otros pasivos corrientes	18.862,67	388.657,05
Otros activos y pasivos no corrientes	651.655,48	0,00
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:	**(1.355.693,44)**	**(1.641.748,51)**
Pagos de intereses	(1.804.676,20)	(2.029.430,74)
Cobros de intereses	31.707,92	387.682,23
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	**12.734.449,24**	**8.967.007,52**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones:	**(10.880.505,43)**	**(3.947.442,32)**
Inmovilizado intangible	(25.828,43)	0,00
Inmovilizado material	(166.450,00)	(14.236,12)
Inversiones inmobiliarias	(10.688.227,00)	(3.933.206,20)
Cobros por desinversiones:	**352.791,39**	**915.726,90**
Inversiones inmobiliarias	352.791,39	830.507,04
Otros activos financieros	0,00	85.219,86
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	**(10.527.791,04)**	**(3.031.715,42)**

FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	Al 31 de diciembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:	**40.778.460,88**	**3.943.776,02**
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	40.778.460,88	3.943.776,02
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:	**(5.578.879)**	**(5.342.466,70)**
Emisión de:		
Deudas con empresas del grupo y asociadas	104.673,23	0,00
Devolución y amortización de:		
Deudas con entidades de crédito	(5.683.552,10)	(5.341.206,63)
Deudas con empresas del grupo y asociadas	0,00	(1.260,07)
Flujos de efectivo de las actividades de las actividades de financiación	**35.199.582,01**	**(1.398.690,68)**

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

EJERCICIO 2021
MEMORIA

NOTA 1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA.

VIVIENDAS SOCIALES E INFRAESTRUCTURAS DE CANARIAS, SOCIEDAD ANÓNIMA UNIPERSONAL (en adelante VISOCAN), fue constituidas 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. (en adelante, VISOCAN).

VISOCAN tiene carácter instrumental, y 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, prestación o 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.

Las actividades desarrolladas por la empresa coinciden con su objeto social y entre ellas destacan la promoción de viviendas y alquiler de las mismas, todas ellas calificadas como Viviendas de Protección Oficial privada (VPO). Tales actividades se desarrollan fundamentalmente a través de sus localizaciones en Tenerife, Gran Canaria y una oficina en La Palma. 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 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. Sin embargo, se encuentra exenta de incluir en la Memoria información relativa a operaciones con tales partes vinculadas, de acuerdo a lo establecido en la Norma 15ª de la citada normativa.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES.

1. Imagen fiel

Las Cuentas Anuales del ejercicio han sido formuladas el 8 de abril de 2022 por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 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. En la nota 4 se describe el efecto en las presente cuentas anuales derivado de la primera aplicación del RD 1/2021.

Las Cuentas Anuales de 2020 fueron aprobadas el 18 de junio de 2021.

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. Principios contables no obligatorios aplicados:

No se ha aplicado ningún principio contable no obligatorio.

3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre:

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros correspondientes al ejercicio 2021 bajo el principio de empresa en funcionamiento, habiendo tenido en consideración la situación actual del COVID-19, así como sus posibles efectos en la economía en general y en su empresa en particular, no existiendo riesgo de continuidad en su actividad, ya que mantiene el nivel de ocupación en su parque de viviendas, nivel de facturación e incluso tiene previsto incrementar su nivel de actividad en los próximos ejercicios. Asimismo, cuenta con tesorería y capacidad para continuar como empresa en funcionamiento. De esta forma, la situación provocada por la COVID-19 no ha impactado negativamente en la situación económico, financiera y patrimonial de la Sociedad más allá del incremento de morosidad, como se menciona en la presente memoria.

En las cuentas anuales adjuntas se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ella. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- 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).

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad continúa la ejecución de la aportación dineraria concedida en 2018, destinada a la adquisición de 180 viviendas destinadas al arrendamiento de aquellos colectivos de ciudadanos especialmente vulnerables. La materialización de esta aportación se traduce en 2021 en la adquisición, mediante concurso público, de la adquisición de la promoción de 21 viviendas en Ingenio.

En 2020 la Sociedad recibió una aportación del Instituto Canario de la Vivienda (en adelante también, ICAVI) por importe de 4.200.000,00 euros con similar destino que la concedida en 2018.

En el ejercicio 2021 la Sociedad ha recibido dos nuevas aportaciones dinerarias: una de 5.500.000 millones de euros para la adquisición de viviendas destinadas a los afectados por la erupción volcánica en La Palma y otra por 35.000.000 euros destinada a la adquisición, construcción, y en su caso, terminación de vivienda inacabada destinada al arrendamiento para facilitar alojamiento temporal de familias que se encuentren en situación de exclusión habitacional.

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 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 ejercicio.

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.

Esta medida ha tenido efectos positivos, parciales, en el cobro de parte de la deuda morosa, pero no ha amortiguado el incremento de la morosidad durante el ejercicio 2021.

La no conveniencia social de interponer demandas de desahucios a los inquilinos morosos que incumplen la normativa reguladora del Instituto Canario de la Vivienda, en virtud de la cual reciben ayudas públicas al alquiler, dificulta considerablemente la reducción de la morosidad.

4. Comparación de la información:

La Sociedad presenta sus cuentas anuales según la estructura establecida por el R.D. 1514/2007 de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, presentando cifras comparativas, y adaptando convenientemente tales importes en caso necesario, a efectos de su presentación en el ejercicio corriente, con objeto de facilitar la comparación de la información y dar cumplimiento a lo establecido en la normativa contable vigente.

Primera aplicación de las modificaciones del plan general de contabilidad

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

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

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

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

b.1) Instrumentos financieros.
b.2) Ingresos por ventas y prestación de servicios.

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

b.1) Instrumentos financieros.

En relación con los activos y pasivos financieros se introducen nuevos criterios para la clasificación, valoración y baja en cuentas de éstos, e introduce nuevas reglas para la contabilidad de coberturas.

Se toma la opción de cambiar la clasificación de activos y pasivos de 2020 sin afectar a su valoración. La Sociedad no ha tenido ningún ajuste al importe en libros de los activos y pasivos financieros en reservas a 1 de enero de 2021.

La norma implica un mayor desglose de información en las notas de la memoria referente a instrumentos financieros, esencialmente en gestión del riesgo y en la jerarquía de valor razonable y técnicas de valoración.

b.2) Ingresos por ventas y prestación de servicios.

La norma establece un nuevo modelo de reconocimiento de los ingresos derivados de los contratos con clientes, en donde los ingresos deben reconocerse en función del cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes. Los ingresos ordinarios representan la transferencia de bienes o servicios comprometidos a los clientes por un importe que refleja la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes y servicios.

La Sociedad ha revisado las políticas internas de reconocimiento de ingresos para las distintas tipologías de contratos con inquilinos identificando las obligaciones de desempeño, la determinación del calendario de satisfacción de estas obligaciones, el precio de la transacción y su asignación, con el objetivo de identificar posibles diferencias con el modelo de reconocimiento de ingresos de la nueva norma, sin encontrar diferencias significativas entre ambos ni obligaciones de cumplimiento que dieran lugar al reconocimiento de pasivos por contratos con clientes.

Los administradores consideran que no existen cambios significativos entre los criterios aplicados hasta el momento y las modificaciones vigentes.

5. Agrupación de partidas:

Las cuentas anuales no contienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el Balance, en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, en el Estado de cambios en el Patrimonio Neto o en el Estado de Flujos de Efectivo.

6. Elementos recogidos en varias partidas:

No se presentan elementos patrimoniales registrados en dos o más partidas del Balance.

7. Cambios en criterios contables:

No se han realizado durante el ejercicio, ajustes a las cuentas anuales por cambios de criterios contables.

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 2021	Ejercicio 2020
Base de reparto		
Pérdidas y Ganancias (beneficio)	1.145.176,14	8.102.618,86
Distribución		
A Reserva de capitalización	299.813,51	340.105,75
A Reservas Voluntarias	845.362,63	7.762.513,11
Total	**1.145.176,14**	**8.102.618,86**

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 5.

   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 del mismo.

   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 2021, 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 de uso, ajustando, en su caso, la correspondiente provisión por deterioro de años anteriores, que se detalla en la Nota 6 de la Memoria.

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 resultando 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 controla económicamente bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero ni mediante operaciones de naturaleza similar.

5. Permutas:

La Sociedad no ha registrado durante el ejercicio 2021 ni 2020 bienes en balance derivados de operaciones de permuta.

6. 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 considerar 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 los mismos 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.

7. Coberturas contables:

La Sociedad no tiene contratadas este tipo de coberturas.

8. 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. No se activan los costes indirectos de la construcción ni los gastos financieros derivados de financiación no específica.

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 2021 se han actualizado las tasaciones realizadas en anteriores ejercicios para la práctica totalidad de los solares propiedad de la Sociedad, contabilizando el correspondiente deterioro por 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.

Las existencias de Edificios adquiridos, Terrenos y Solares se valoran a su precio de adquisición, mientras que las existencias de Obras en curso y Edificios Construidos se valoran al coste de producción, en los términos expuestos en el párrafo anterior.

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.

9. Transacciones en moneda extranjera:

La Sociedad no realiza transacciones en moneda extranjera, por lo que no se producen diferencias de cambio. La moneda de presentación y funcional de la Sociedad es el Euro.

10. 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%.

11. 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, que se corresponde a la energía producida en el curso ordinario de la misma, 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 tal y como se detalla a continuación. 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, entiendo 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 2021	Cifra de negocios ejercicio 2020
Venta de Viviendas de Protección Oficial	33.231,20	16.000,00
Alquiler de Viviendas de Protección Oficial	24.983.051,94	23.461.568,48
Total	**25.016.283,14**	**23.477.568,48**

Durante el ejercicio 2021 y derivado de la situación de crisis sanitaria mundial, VISOCAN mantuvo las bonificaciones a los alquileres por motivos COVID-19 aplicadas en el año anterior. 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 de VISOCAN.

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 integrado, principalmente, por las cantidades facturadas al ICAVI por la encomienda de gestión y los gastos facturados a los inquilinos recogidos en sus contratos de arredamiento.

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, incluídos dentro de esta partida:

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

12. 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. Se detallarán en los correspondientes puntos de la nota 14 de la Memoria.

13. 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.

14. 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 detraer 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.

15. Pagos basados en acciones:

No existen transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio propio ni con un importe que esté basado en el valor de los mismos.

16. Subvenciones, donaciones y legados:

Las subvenciones que tengan carácter de reintegrables se registran como pasivos hasta cumplir las condiciones para cnsiderarse 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 directament een 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 que en este ejercicio, mediante la aplicación del tipo general del 25%.

17. Combinaciones de negocios:

La Sociedad no ha participado en ninguna combinación de negocios por el que haya adquirido el control de uno o varios negocios.

18. Negocios conjuntos:

La Sociedad no participa en ninguna actividad económica controlada conjuntamente por dos o más personas físicas o jurídicas.

19. 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.

20. Activos no corrientes mantenidos para la venta:

En el Balance adjunto no se han clasificado activos dentro de esta categoría.

21. Operaciones interrumpidas:

La Sociedad no ha clasificado como mantenidos para la venta, ni enajenado o dispuesto de componentes de ella que representen una línea de negocio o área de explotación separada o constituyan una empresa dependiente con el fin de venderla.

NOTA 5. 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 01.01.2021	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.21
Terrenos	2.119.029,51	0,00	0,00	0,00	2.119.029,51
Construcciones	2.356.255,43	0,00	0,00	0,00	2.356.255,43
(-) A. A. Construcciones	-928.707,00	-47.752,20	0,00	0,00	-976.459,20
(-) Deterioro Valor Terrenos y Construcciones	-986.580,47	0,00	221.062,28	0,00	-765.518,19
Terrenos y Construcciones Neto	**2.559.997,47**	**-47.752,20**	**221.062,28**	**0,00**	**2.733.307,55**
Inst. Téc y Otro Inmov. Material	2.159.305,28	166.449,61	-21.229,19	0,00	2.304.525,70
(-) A.A.Inst.Téc. y Otro Inmov.Mater.	-1.693.553,29	-123.780,07	21.229,19	0,00	-1.796.104,17
Instal. Tecn., y otro Inmoviliz. material	**465.751,99**	**42.669,54**	**0,00**	**0,00**	**508.421,53**
Inmovilizado en Curso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totales	**3.025.749,46**	**-5.082,66**	**221.062,28**	**0,00**	**3.241.729,08**

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

Las altas corresponden fundamentalmente a dotaciones a la amortización. 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.

En el ejercicio, y después de realizar las valoraciones de los inmuebles de las diferentes oficinas, procede realizar la reversión parcial del deterioro contabilizado en la oficina principal de Gran Canaria por importe de 221.062,28 euros.

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 01.01.2020	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.20
Terrenos	2.119.029,51	0,00	0,00	0,00	2.119.029,51
Construcciones	2.356.255,43	0,00	0,00	0,00	2.356.255,43
(-) A. A. Construcciones	-880.954,80	-47.752,20	0,00	0,00	-928.707,00
(-) Deterioro Valor Terrenos y Construcciones	-875.541,89	-111.038,58	0,00	0,00	-986.580,47
Terrenos y Construcciones Neto	**2.718.788,25**	**-158.790,78**	**0,00**	**0,00**	**2.559.997,47**
Inst. Téc y Otro Inmov. Material	2.145.069,16	14.236,12	0,00	0,00	2.159.305,28
(-) A.A.Inst.Téc. y Otro Inmov.Mater.	-1.571.257,01	-122.296,28	0,00	0,00	-1.693.553,29
Instal. Tecn., y otro Inmoviliz. material	573.812,15	0,00	0,00	0,00	465.751,99
Inmovilizado en Curso	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Totales	**3.292.600,40**	**-266.850,94**	**0,00**	**0,00**	**3.025.749,46**

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

Tipo de activo	31.12.21	31.12.20
Construcciones	2.910,59	2.910,59
Otras instalaciones	366.741,12	366.741,12
Mobiliario	89.522,62	89.522,62
Equipos de proceso de información	274.592,68	260.859,34
Elementos de transporte	18.244,41	18.244,41
Total	**752.011,42**	**738.278,08**

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.

Dentro del apartado "Terrenos y Construcciones" se encuentran principalmente las oficinas donde desarrolla la actividad la Sociedad. La oficina situada en C/León y Castillo de Las Palmas de Gran Canaria tenía contabilizado un deterioro desde el año 2013 en base a una tasación realizada por un experto independiente, por la diferencia entre el valor de la tasación y el valor neto contable de ésta, por un importe de 986.580,47 euros. Para el cierre del ejercicio 2021, se ha realizado una nueva tasación de la oficina contabilizándose una reversión del deterioro por importe de 221.062,28 euros.

NOTA 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS.

Las construcciones recogidas en esta rúbrica se amortizan linealmente aplicándoles un coeficiente del 2-3%.

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

	Saldo 01.01.21	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.21
Invers.Terrenos y Bienes Naturales	49.509.951,50	1.435.503,01	-238.120,48	71.995,67	50.779.329,70
(-)Deterioro Valor Terrenos y Bs.Nat.	-	-	-	-	-
Inversiones en Terrenos y Bs. Naturales	**49.509.951,50**	**1.435.503,01**	**-238.120,48**	**71.995,67**	**50.779.329,70**
Inversiones en Construcciones	299.381.071,23	7.894.246,87	-1.526.969,03	780.433,43	306.528.782,50
(-)Deterioro Valor Construcciones	-9.035.510,73	-4.247.081,18	2.032.419,75	-	-11.250.172,16
(-)A.A. Inversiones Inmobiliarias	-88.245.155,24	-5.980.291,36	212.681,07	-	-94.012.765,53
Inversiones en Construcciones	**202.100.405,26**	**-2.333.125,67**	**718.131,79**	**780.433,43**	**201.265.844,81**
Inversiones Inmobiliarias en Curso	**891.377,68**	**1.358.477,38**	-	-	2.249.855,06
Totales	**252.501.734,44**	**460.854,72**	**480.011,31**	**852.429,10**	**254.295.029,57**

El 19 de septiembre de 2021 se inició la erupción volcánica en Cumbre Vieja en la isla de La Palma. Dada la gravedad de los daños ocasionados por la erupción con la destrucción de un elevado número de viviendas, se pone en marcha, con financiación de la distintas Administraciones Públicas, el Plan de Reconstrucción de La Palma en diferentes áreas. VISOCAN recibe fondos por importe de 5.500.000 euros del Estado, para la adquisición de viviendas y proveer de unidades habitacionales a los afectados por el volcán por pérdida de su vivienda habitual.

Las altas de inmovilizado corresponden a las adquisiciones realizadas dentro del Plan de Reconstrucción de La Palma, que incluye la compra de 61 viviendas en Tazacorte, 5 en Fuencaliente más 29 en Montaña Tenisca, con un total de 95 viviendas adquiridas por un importe de 9.329.749,88 euros. Los adjudicatarios de dichas viviendas se recogen en las diferentes Resoluciones del ICAVI remitidas a la Sociedad.

Dentro del apartado de Inversiones inmobiliarias en curso se incluye la adquisición de una promoción de 21 viviendas en Ingenio, Gran Canaria, por importe de 1.358.477,00 euros y financiadas con la aportación dineraria recibida del ICAVI en el año 2020. La promoción necesita importantes obras de adecuación previas a su explotación.

La Sociedad ha realizado un análisis del valor en uso de los activos adscritos a cada promoción que figura dentro de este epígrafe para aquellas promociones que reciben ayudas por parte del ICAVI, encargándose 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 las mismas.

Por último, para determinar el deterioro 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.

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 de valor.

En 2021, tras los análisis anteriormente detallados, la Sociedad procede a la contabilización de un incremento del deterioro por importe de 4.247.081,18 euros y una reversión de deterioro de 2.032.419,75 euros.

El movimiento de las partidas que componen este epígrafe y su correspondiente amortización acumulada del ejercicio 2020 se muestra a continuación en euros:

	Saldo 01.01.20	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.20
Invers.Terrenos y Bienes Naturales	49.375.856,62	251.257,38	-117.162,50	0,00	49.509.951,50
(-)Deterioro Valor Terrenos y Bs.Nat.	-	-	-	-	-
Inversiones en Terrenos y Bs. Naturales	**49.375.856,62**	**251.257,38**	**-117.162,50**	**-**	**49.509.951,50**
Inversiones en Construcciones	296.461.379,55	3.681.948,37	-762.256,69	-	299.381.071,23
(-)Deterioro Valor Construcciones	-3.324.561.45	-7.310.831.13	1.599.881,85	-	-9.035.510,73
(-)A.A. Inversiones Inmobiliarias	-82.399.757,12	-5.955.129,55	109.731,43	-	-88.245.155,24
Inversiones en Construcciones	**210.737.060,98**	**-13.265.960,68**	**-652.525,26**	**-**	**202.100.405,26**
Inversiones Inmobiliarias en Curso	**891.377,68**	-	-	-	**891.377,68**
Totales	**261.004.295,28**	**-9.584.012,31**	**-769.687,76**	**-**	**252.501.734,44**

Las inversiones inmobiliarias afectas a garantías presentan un valor neto contable de 81.206.765,79 euros (101.264.918,48 euros en 2020), debido a que se financian con préstamos hipotecarios, que constituyen un importe global pendiente de devolución a 31 de diciembre de 2021 de 62.056.230,42 euros, y en el ejercicio anterior el importe ascendía a 66.243.152,04 euros.

El importe de las subvenciones, donaciones y legados recibidos relacionados con las inversiones inmobiliarias es de 37.898.437,72 euros al cierre del 2021 (36.558.989,50 euros en el ejercicio anterior) y el valor neto contable de los activos subvencionados asciende a 236.371.854,34 euros (238.188.461,60 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, así como los gastos incurridos por promoción) y una tasa de descuento aplicada de mercado.

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 los mismos, 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 2021, un importe de 2.307.909,70 euros no se ha afectado a incentivos fiscales por no haber entrado en funcionamiento al cierre del ejercicio 2021. Dichas altas entrarán en funcionamiento en 2022, ejercicio en el que se procederá a su afectación a incentivos fiscales.

NOTA 7. INMOVILIZADO INTANGIBLE.

Los movimientos durante el ejercicio de las partidas que componen este epígrafe y sus correspondientes amortizaciones acumuladas en el ejercicio 2021 han sido los siguientes (en euros):

	Saldo 01.01.21	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.21
Aplicaciones Informáticas	91.453,66	25.828,43	0,00	0,00	117.282,09
(-)A.A. Aplicaciones Informáticas	-77.067,56	-13.451,35	0,00	0,00	-90.518,91
Aplicaciones informáticas neto	**14.386,10**	**12.077,08**	0,00	0,00	**26.763,18**
Totales	**14.386,10**	**12.077,08**	**0,00**	**0,00**	**26.763,18**

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

	Saldo 01.01.20	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.20
Aplicaciones Informáticas	89.324,36	2.129,30	0,00	0,00	91.453,66
(-)A.A. Aplicaciones Informáticas	-65.798,28	-11.269,28	0,00	0,00	-77.067,56
Aplicaciones informáticas neto	**23.526,08**	**-9.139,98**	0,00	0,00	**14.386,10**
Totales	**23.526,08**	**-9.139,98**	**0,00**	**0,00**	**14.386,10**

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

Tipo de activo	31.12.21	31.12.20
Aplicaciones Informáticas	63.083,04	63.083,04
Total	**63.083,04**	**63.083,04**

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

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 5.849 viviendas. 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 5.849 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 2021 los ingresos por arrendamientos han supuesto un importe de 24.983.051,94 euros (23.461.568,48 euros el año anterior) y el incremento en los próximos años vendrá determinado por la variación del IPC 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
2022	
Ingresos 2021 Reales * IPC	**24.983.051,94**
Ingresos nuevas promociones	
Plan reconstrucción La Palma (104 vvdas)	208.000,00
15 Taco 200€	36.000,00
15 Icod a 200€	36.000,00
11 Rosa Vila a 200€	26.400,00
Total ingresos 2022 + IPC 2021	**25.289.451,94**
2023	
Ingresos 2022 * IPC	25.795.240,98
Ingresos nuevas promociones	
139 Nuevas viviendas aport. Dineraria	333.600,00
Total ingresos 2023 + IPC 2021	**26.128.840,98**
2024	
Ingresos 2023 * IPC	26.651.417,80
Total ingresos 2024 + IPC 2023	**26.651.417,80**
2025	
Ingresos 2024 * IPC	27.184.446,15
Total ingresos 2025 + IPC 2024	**24.914.242,55**
2026	
Ingresos 2025 * IPC	**27.728.135,08**
Total ingresos 2026 + IPC 2025	**27.728.135,08**

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 527.368,13 euros y en el ejercicio anterior a 484.840,16 euros.

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 9.125,48 euros (6.112,07 euros en 2020).

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).

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

Pagos futuros	31.12.2021	31.12.2020
< 1 año	554.580,00	252.840,00
Entre 1 y 5 años	2.772.900,00	963.960,00
más de 5 años	300.840,00	119.840,00
	3.628.320,00	**1.336.640,00**

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 2020). 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 31.12.21	Saldo 31.12.20
- Activos financieros a coste amortizado a l/p: Créditos de empresas del grupo L/P	76.840,00	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	9.905.221,85	7.016.098,16
- Activos financieros a coste amortizado a c/p: Inversiones financieras a corto plazo	516,00	516,00

Pasivos Financieros	Saldo 31.12.21	Saldo 31.12.20
- Pasivo financieros a coste amortizado a l/p: Deudas a largo plazo con entidades de crédito	56.890.050,43	62.697.233,95
- Pasivo financieros a coste amortizado a l/p: Otros pasivos financieros	527.368,13	484.840,16
- Pasivo financieros a coste amortizado a l/p: Deudas con empresas del grupo y asociadas a L/P	41.471.232,41	41.471.232,41
- Pasivo financieros a coste amortizado a c/p: Deudas a corto plazo con entidades de crédito	5.181.459,99	5.057.828,57
- Pasivo financieros a coste amortizado a c/p: Otros pasivos financieros	43.595.992,68	12.162.444,32
- Pasivo financieros a coste amortizado a c/p: Deudas con empresas del grupo y asociadas a c/p	104.473,17	-197.06
- Pasivo financieros a coste amortizado a c/p: Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.315.376,14	2.655.448,04

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 de la partida "Inversiones financieras a L/P", se encuentra la parte correspondiente a los acuerdos de deuda que la Sociedad ha firmado con los inquilinos con deuda impagada y que vencen con posterioridad al ejercicio 2021 y que se encuentran totalmente deteriorados siendo su valor contable cero.

Dentro de la partida de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" se encuentran principalmente las retenciones por garantía que la Sociedad mantiene con las contratas de obras.

En "Deudas a C/P" se incluye 7.657.661,86 euros como parte pendiente de ejecutar a 31.12.2021, de una aportación dineraria por importe inicial de 11.631.260 euros destinada a la adquisición de 180 viviendas situadas en diferentes municipios de la Comunidad Autónoma durante el período 2019-2022 dentro del programa marco "Canarias x familias +vivienda". Estas unidades habitacionales serán destinadas al alquiler para los colectivos más vulnerables.

La aportación se encuentra contabilizada como "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 2020 se realizó la compraventa de 15 viviendas en Icod de los Vinos (Tenerife) y 11 en Puerto del Rosario (Fuerteventura), y 15 viviendas en Taco La Laguna (Tenerife), siendo el importe traspasado a subvenciones de 3.930.851,75 euros que incluye el pasivo por impuesto diferido del 25%.

Dentro de esta partida también se incluye una aportación dineraria, concedida en 2020, por importe de 4.500.000,00 euros destinadas a la adquisición de viviendas para colectivos especialmente vulnerables.

9.1.2 Inversiones en empresas de grupo, multigrupo y asociadas

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

- Gestur Canarias: 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 31.12.2021

Valor contable	% participación	Patrimonio Neto a 31.12.2021	Valor teórico
274.479,00	4,44	36.220.474,84	1.608.189,08

- Gestur Las Palmas: 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)

	INSTRUMENTOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO							
CLASES	INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO		VALORES REPRESENT. DE DEUDAS		CREDITOS, DERIVADOS Y OTROS		TOTAL A L/P	
CATEGORÍAS	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Activos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	0,00	0,00	83.492,28	83.492,28	**83.492,28**	**83.492,28**
Activos financieros a coste	311.140,20	311.140,20	0,00	0,00	0,00	0,00	**311.140,20**	**311.140,20**
TOTAL	**311.140,20**	**311.140,20**	**0,00**	**0,00**	**83.492,28**	**83.492,28**	**394.632,48**	**394.632,48**

	INSTRUMENTOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO							
CLASES	INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO		VALORES REPRESENT. DE DEUDAS		CREDITOS, DERIVADOS Y OTROS		TOTAL A C/P	
CATEGORÍAS	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Activos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	0,00	0,00	9.905.221,85	7.016.614,16	9.905.221,85	7.016.614,16
TOTAL	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**9.905.221,85**	**7.016.614,16**	**9.905.221,85**	**7.016.614,16**

PASIVOS FINANCIEROS

	INSTRUMENTOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO							
CLASES	DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO		OBLIGACIONES Y OTROS VAL. NEGOC.		DERIVADOS Y OTROS		TOTAL A L/P	
CATEGORÍAS	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Pasivos financieros a coste amortizado	56.890.050,43	62.697.233,95	0,00	0,00	41.998.600,54	41.956.072,57	**98.888.650,97**	**104.653.306,52**
TOTAL	**56.890.050,43**	**62.697.233,95**	**0,00**	**0,00**	**41.998.600,54**	**41.956.072,57**	**98.888.650,97**	**104.653.306,52**

	INSTRUMENTOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO							
CLASES	DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO		OBLIGACIONES Y OTROS VAL. NEGOC.		DERIVADOS Y OTROS		TOTAL A C/P	
CATEGORÍAS	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Pasivos financieros a coste amortizado	5.181.459,99	5.057.828,57	0,00	0,00	47.015.844,99	14.817.695.30	**52.197.304,98**	**19.872.523,87**
TOTAL	**5.181.459,99**	**5.057.828,57**	**0,00**	**0,00**	**47.015.844,99**	**14.817.695.30**	**52.197.304,98**	**19.872.523,87**

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 2021 se muestran a continuación:

Años	Préstamo Hipotecarios
Año	Importe
2022	5.166.180,69
2023	4.335.600,52
2024	4.406.202,98
2025	4.475.521,08
2026	4.551.904,12
Resto	37.311.028,03
Total	**62.249.437,42**

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.

Durante el ejercicio 2021, VISOCAN ha atendido todos los pagos a su vencimiento.

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

Durante los ejercicios 2021 y 2020, la cuota de amortización es cero como consecuencia de la reestructuración del préstamo que se realizó en el ejercicio 2020 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. Con ello, al cierre del ejercicio posee una deuda pendiente de 41.471.231,77 euros con los vencimientos que se detallan a continuación:

Año	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Amortización	0,00	9.000.000,00	9.000.000,00	8.500.000,00	10.000.000,00	4.971.231,77

9.2.2 Información relacionada con la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

El importe de ingresos financieros del ejercicio asciende a 31.707,92 euros (387.682,23 euros en 2020).

Los gastos financieros se concretan principalmente en los procedentes de las pólizas, préstamos y contratos de financiación recibidos, cuyo importe total ascendió a 1.804.676,20 euros en el ejercicio 2021 y a 2.029.430,74 euros en el 2020.

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 01.01.2021	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.2021
Provisión morosos	10.533.649,70	1.144.388,48	0,00	0,00	11.678.038,18

Ejercicio actual	Saldo 01.01.2020	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.2020
Provisión morosos	8.968.984,25	1.564.665,45	0,00	0,00	10.533.649,70

El importe total de acuerdos de deuda morosa firmados, y vigentes pendientes asciende a 1.155.140,73 euros (1.427.890,80 euros en 2020), de los cuales 709.510,66 euros corresponden a acuerdos con vencimientos a largo plazo, mientras que 445.630,07 euros corresponden a acuerdos con vencimientos a C/P al cierre del ejercicio 2021 (868.192,10 euros a largo plazo y 559.698,70 euros a corto plazo al cierre del ejercicio 2020).

La dotación global del deterioro de la morosidad se valora en 2 tramos; un tamo integrado por la totalidad de los recibos devueltos al cierre del ejercicio sin acuerdo de deuda, 11.678.038,18 euros y otro tramo compuesto por los recibos integrados en acuerdos de deuda vigentes al cierre del ejercicio, 1.155.140,73 euros.

Durante el presente ejercicio, el importe por morosidad correspondiente a recibos devueltos del ejercicio asciende a 1.144.388,48 euros. Asimismo, la Sociedad ha procedido a registrar un deterioro por las ayudas facturadas mensualmente y pendientes de certificar por el ICAVI de las cuales no se han obtenido Resoluciones firmes de ayudas por importe de 778.765,53 euros. El importe restante del epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" que asciende a 4.176.656,82 euros, se corresponde con el deterioro de operaciones comerciales que, durante el ejercicio 2021, 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 2020. Al tratarse de un cambio de estimación, la Sociedad ha aplicado este criterio de forma prospectiva.

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 2021

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 2021 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 2021, 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. Por ello, no representan un riesgo, directo, de cobro para la Sociedad.

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.

No obstante, los Administradores de la Sociedad siguen trabajando en medidas que mejoren dicha gestión de la morosidad.

Riesgo de liquidez:

La situación de Activos y Pasivos corrientes a 31 de diciembre de los ejercicios 2021 y 2020 es la siguiente:

	EJERCICIO 2021	EJERCICIO 2020		EJERCICIO 2021	EJERCICIO 2020
Existencias	26.999.136,87	24.642.211,64	Provisiones	283.545,72	305.630,08
Deudores	12.302.963,99	15.429.531,46	Deudas a C/P	48.777.452,67	17.220.272,89
Inversiones financ. C/P	516,00	516,00	Deudas Emp. Del grupo C/P	104.476,17	-197.06
Efectivo	54.749.475,77	17.343.158,56	Acreedores y periodificaciones	3.422.974,31	2.742.270,35
Total Ac. Corriente	**94.052.092,63**	**57.415.417,66**	**Total P. Corriente**	**52.681.371,82**	**20.267.976,26**
			FONDO DE MANIOBRA 2021		***41.370.720,81***
			FONDO DE MANIOBRA 2020		***37.147.441,40***

El fondo de maniobra aumenta con respecto al ejercicio 2020, mejorando así la capacidad de la Sociedad para hacer frente a sus obligaciones en el corto plazo.

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 del ejercicio 2021.

Reservas	2021	2020
Prima de emisión	23.956.994,34	23.956.994,34
Voluntarias	98.448.809,17	90.016.777,95
Total	**122.405.803,51**	**113.973.772,29**

NOTA 11. EXISTENCIAS.

Al cierre del 2021 VISOCAN no ha iniciado la construcción de nuevas promociones ni mantiene promociones en curso de ejercicios anteriores. En el siguiente cuadro se detallan las existencias y los deterioros contabilizados en 2021:

Existencias	Importe	Deterioro	Saldo
Terrenos y solares	23.928.380,20	-4.184.310,77	19.744.069,43
Obras en curso	6.038.148,86	-	6.038.148,86
Edificios construidos	1.506.938,08	-290.019,50	1.216.918,58
Total	**31.473.467,14**	**-4.474.330,27**	**26.999.136,87**

El importe de la partida de "Obras en curso" está formado por la promoción de 35 VPO en La Camella (Arona), finalizada desde hace varios ejercicios que no puede ponerse en explotación al no poder dotarse de los servicios esenciales por razones urbanísticas, y por anejos y locales de promociones entregadas en ejercicios anteriores pendientes de vender o firmar escritura de compraventa. Ante esta situación la Sociedad interpone una demanda ante el Ayuntamiento de Arona con incumplimiento del Convenio firmado entre ambos para la ejecución de la promoción, con resultado de sentencia favorable para VISOCAN.

En el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 4 de Santa Cruz de Tenerife se ha despachado **Ejecución Definitiva bajo el número : 9/2020 en el Procedimiento Ordinario de Origen nº 231/2015 contra el Ayuntamiento de Arona** por incumplimiento de un Convenio de Colaboración suscrito con dicha Corporación Local con fecha 23 de octubre de 2006, cuyo objeto era la promoción de un grupo de 35 Viviendas protegidas en el Plan Parcial la Camella con destino a la población joven en una parcela de titularidad municipal, que nos fue cedida por ese motivo.

Los compromisos asumidos por el Ayuntamiento de Arona en dicho Convenio no fueron cumplidos y por ello se presentó demanda; la Sentencia dictada en el procedimiento, que fue recurrida hasta el Tribunal Supremo, y que ya es firme, recoge en su Fallo, la resolución del citado Convenio de Colaboración, la restitución por VISOCAN del suelo cedido y la edificación construida en el mismo al Ayuntamiento y el pago de la cantidad a VISOCAN de 2.676.888,72 euros.

Al cierre del ejercicio, el Ayuntamiento no ha cumplido con la condena.

En este epígrafe se sitúan también otras promociones que al cierre del ejercicio no se encuentran en ejecución por distintos motivos.

En el ejercicio 2021 se realiza, mediante el encargo de tasaciones, nuevas valoraciones de los solares. Estas actualizaciones no dan lugar a la modificación de los deterioros contabilizados por importe de total acumulado a cierre del ejercicio 2021 por 4.474.330,27 euros. Asimismo, hay que considerar que existen determinadas existencias que tienen subvenciones de capital pendiente de imputar a resultados:

Ejercicio actual	Saldo 01.01.2021	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.2021
Deterioro solares	(4.474.330,27)	0,00	0,00	0,00	(4.474.330,27)

Ejercicio actual	Saldo 01.01.2020	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.2020
Deterioro solares	(4.780.581,87)	0,00	456.204,93	0,00	(4.474.330,27)

A continuación, se muestra la variación de los deterioros de edificios construidos en los ejercicios 2020 y 2021.

EJERICIO ACTUAL	Saldo 01.01.21	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.21
32 Los Llanos de Aridane	58.054,45	0,00	0,00	0,00	58.054,45
57 Añaza C-8	72.857,45	0,00	0,00	0,00	72.857,45
Depreciación otras unidades (G y T)	159.107,60	0,00	0,00	0,00	159.107,60
TOTAL	**290.019,50**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**290.019,50**

El movimiento durante el ejercicio anterior se indica a continuación:

EJERICIO ACTUAL	Saldo 01.01.20	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.20
32 Los Llanos de Aridane	58.054,45	0,00	0,00	0,00	58.054,45
57 Añaza C-8	72.857,45	0,00	0,00	0,00	72.857,45
Depreciación otras unidades (G y T)	19.041,43	140.066,17	0,00	0,00	159.107,60
TOTAL	**149.953,33**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**290.019,50**

Asimsimo el deterioro acumulado a 31 de diciembre de 2021 de terrenos y solares se muestra a continuación:

Solares	Deterioro a 31.12.2021
Ampliación Añaza	1.077.302,53
El Tablero (Maspalomas)	1.506.991,48
Suelo Guía de Isora	83.986,08
Solar Gavisa C-4.86	292.286,28
32 Casas Nuevas (Telde)	311.268,65
Frontera	281.055,66
Solar de Arico	343.167,23
Los Sauces	133.935,67
50 El Paso	86.450,91
Solar Gavisa C-4.83	67.860,08
Total	**4.184.310,77**

La Sociedad no ha capitalizado gastos financieros durante los ejercicios 2021 y 2020.

La dotación de la provisión de estas promociones se determina por la diferencia entre el precio de venta establecido inicialmente y el coste de producción de las unidades. De las unidades provisionadas se incluyen, únicamente, tres viviendas. El resto, son anejos. Algunos de ellos libres y otros vendidos en contrato privado, susceptible de rescisión, pendientes de escriturar.

NOTA 12. SITUACIÓN FISCAL.

CONCILIACIÓN DEL IMPORTE NETO DE INGRESOS Y GASTOS DEL EJERCICIO CON LA BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS 2021

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al Patrimonio Neto		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio 2021	**1.145.176,14**					
	Aumentos	**Disminuc.**	**Efecto neto**	**Aumentos**	**Disminuc.**	**Efecto neto**
Impuesto sobre Sociedades		(608.118,59)	(608.118,59)			
Diferencias permanentes:	**7.001.672,26**	**(2.332.233,26)**	**4.669.439,00**	**749.445,16**	**-**	**749.445,16**
Deterioro/reversión de inversiones inmob.	4.247.081,18	(2.032.419,75)	2.214.661,43	-	-	-
Provisión morosos no deducible	2.720.792,72	-	2.720.792,72	-	-	-
Otros gastos	33.798,36	-	33.798,36	-	-	-
Gastos Patrimonio Neto	-	-	-	749.445,16	0,00	749.445,16
Reserva de Capitalización	-	(299.813,51)	(299.813,51)	-	-	-
Diferencias temporarias:	**1.647.030,47**	**(1.978.697,76)**	**-331.667,29**	-	-	-
-Dotación morosos	1.646.311,66	(1.644.906,32)	1.405,34	-	-	-
-Reversión 30% amortizaciones 2013.2014	-	(333.080,87)	(333.080,87)	-	-	-
-Dif. Amortización fiscal-contable	718,81	(710,57)	8,24	-	-	-
Total			**4.874.829,26**			**749.445,16**
Base imponible (resultado fiscal)			**5.624.274,42**			

CONCILIACIÓN DEL IMPORTE NETO DE INGRESOS Y GASTOS DEL EJERCICIO CON LA BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS 2020

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al Patrimonio Neto		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio 2020	**8.102.618,86**					
	Aumentos	**Disminuc.**	**Efecto neto**	**Aumentos**	**Disminuc.**	**Efecto neto**
Impuesto sobre Sociedades		1.422.317,79	-1.422.317,79			
Diferencias permanentes:						
Deterioro/reversión de inversiones inmob.	7.561.935,88	1.217.226,53	6.344.709,32			
Provisión morosos no deducible	292.859,39		292.859,39			
Otros gastos	10.952,35	1.366.073,84	-1.355.121,49			
Gastos Patrimonio Neto					23.791,32	-23.791,32
Reserva de capitalización		340.105,75	-340.105,75			
Diferencias temporarias:						
-Provisión insolvencias de tráfico	1.644.906,32	1.626.488,11	18.418,21			
-Reversión 30% amortizaciones 2013.2014		333.080,87	-333.080,87			
-Límite deducción gastos financieros		1.670.132,02	-1.670.132,02			
-Dif. Amortización fiscal-contable	1.383,50	381,24	1.002,26			
Reserva Capitalización						
Total			**9.638.850,15**			**-23.791,32**
Base imponible (resultado fiscal)			**9.615.058,83**			

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

	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
Cuota íntegra (25 %)	1.406.068,61	2.403.764,71
Bonificaciones:		
Deducción por reversión medidas temporales (DT 37º.1 LIS)	0,00	(16.654,04)
Bonificación régimen especial de arrendamiento	(414.380,06)	(1.208.905,69)
Deducción por inversiones (DIC)	(991.688,55)	(848.496,82)
Impuesto devengado/cuota líquida	**0,00**	**329.708,16**
Retenciones y pagos a cuenta	**(1.698.634,18)**	**(1.814.558,05)**
Impuesto a pagar o devolver	**(1.698.634,18)**	**(1.484.849,89)**

Impuesto Corriente	0,00	329.708,16
Impuesto Diferido:	(608.118,59)	(1.752.025,95)
Total Impuesto sobre benef. en cuenta de pdas.y gan.	**(608.118,59)**	**(1.422.317,79)**

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 2021 han generado el siguiente importe de Deducción por Inversiones en Canarias por Activos Fijos Nuevos:

Bien afecto	Coste de Adquisición	% Deducción	Deducción	Año adquisición
Mobiliario	13.775,43	25%	3.443,85	2021
Equipos informáticos	19.967,26	25%	4.991,82	2021
Otras instalaciones	112.828,24	25%	28.207,06	2021
Construcción - inversiones inmobiliarias	4.280.220,00	25%	1.070.055,00	2021
Total	**4.426.790,93**		**1.106.697,73**	

En la liquidación del Impuesto de Sociedades de 2021 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 2010	321.595,24	321.595,24	-	2025
Activos fijos nuevos 2012*	1.996.152,53	372.586,75	1.623.565,78	2027
Activos fijos nuevos 2021	1.106.697,73	297.506,56	809.191,17	2036
Total	**3.424.445,50**	**991.688,55**	**2.432.756,95**	

*En el ejercicio 2020 la Sociedad se reconoció una deducción por inversiones en Canarias en activos fijos, con origen en el ejercicio 2010, como consecuencia de la resolución estimatoria del TEAC recibida el 16 de julio de 2020, que anuló la liquidación girada por la AEAT en la comprobación sobre incentivos del Régimen Económico y Fiscal de Canarias del Impuesto de Sociedades de los ejercicios 2009, 2010 y 2011.

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.

Dada la anulación de la liquidación resultante de la referida regularización administrativa, en fecha 6 de julio de 2021 se presentó Solicitud de rectificación de las declaraciones del Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los ejercicios 2012, 2013 y 2014, en la que se solicitó la modificación de los importes de DIC pendientes que corresponderían en ejecución de la resolución del TEAC, sin que a la fecha de la presente se tenga conocimiento de la contestación a la referida solicitud.

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 2019	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 recogen los movimientos de las deducciones y bonificaciones pendientes, tanto en el ejercicio 2021 como en el 2020.

Activos por impuestos diferidos	Saldo 01.01.2021	Altas	Bajas	Saldo 31.12.2021
Dchos por diferencias de amortización	746,95	-	-	746,95
HP dif. Temporarias por morosos no deduc.	205.613,29	257.891,49	-	205.613,29
Dchos por deduc. Y bonif. Ptes de aplicar	2.114.622,21	318.134,74	-	2.690.648,44
Deduc. Por amortizaciones no aplicadas	166.540,43	-	-	166.540,43
Total	**2.487.522,88**	**576.026,23**	-	**3.063.549,10**

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 a 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 2020 y 2019 tiene el siguiente detalle:

Concepto	Saldo 31.12.21	Saldo 31.12.20
Hacienda Pública, deudora por Impuestos	2.397.742,14	8.413.433,30
Hacienda Pública Acreedora por IGIC	0,00	(672,75)
Hacienda Pública, Acreedor, Retenciones	(49.522,86)	(41.678,97)
Seguridad Social Acreedora	(58.075,31)	(45.143.34)

Durante el ejercicio 2013, la Sociedad fue objeto de inspección en concepto de "Impuesto sobre Sociedades correspondientes a los ejercicios 2009/2011, cuyo resultado fueron dos actas de inspección, una en disconformidad por importe de 1.126.182,91 euros que fue recurrida, previamente abonada la cantidad por la Sociedad.

En fecha 16 de julio de 2020 se recibió notificación de la Resolución estimatoria del Tribunal Económico Administrativo Central, resolviendo recurso contra la resolución desestimatoria recibida el 10 de noviembre de 2017 del TEAR de Canarias, por la que se acuerda anular la liquidación girada respecto a los ajustes sobre los que no se dio la conformidad en el Acuerdo de Liquidación provisional de importe de 1.126.182,91 euros, más intereses de demora, dictado el 10 de enero de 2014 por la Inspección de los tributos de la AEAT tras la comprobación del cumplimiento de los requisitos establecidos en el Régimen Económico y Fiscal de Canarias del Impuesto de Sociedades correspondientes a los ejercicios 2009, 2010 y 2011.

La Sociedad registró en el ejercicio 2020, dentro del epígrafe de la cuenta de resultados "Otros resultados" el efecto del ingreso recibido de dicha regularización y en el epígrafe de "ingresos financieros" el resultado de los ingresos percibidos.

Podrían ser objeto de comprobación de la Inspección de la AEAT la totalidad de los conceptos impositivos en los que VISOCAN es sujeto pasivo en relación con los ejercicios/periodos no prescritos, a excepción de aquellos conceptos tributarios de los que la Agencia Tributaria ha efectuado comprobación.

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):

Descripción de la actividad	Cifra de negocios ejercicio 2021	Cifra de negocios ejercicio 2020
Venta de Viviendas de Protección Oficial	33.231,20	16.000,00
Alquiler de Viviendas de Protección Oficial	24.983.051,94	23.461.568,48
Total	**25.016.283,14**	**23.477.568,48**

Durante el ejercicio 2020 y derivado de la situación de crisis sanitaria mundial, VISOCAN aplicó diferentes bonificaciones en los recibos de alquileres de sus inquilinos; tanto en aplicación de la normativa publicada para ello, como bonificaciones de carácter voluntario, manteniéndose algunas de ellas en 2021.

En el siguiente cuadro resumen se recogen las bonificaciones e importes aplicados en 2021, derivados de la pandemia de Covid-19.

Bonificaciones	Importe
Bonificaciones Covid-19	**125.507,05**
Bonificaciones 50% alquileres	125.507,05
Otras bonificaciones	**159.366,11**
Bonificaciones varias	100.899,71
Bonificaciones Convenio Ayto. La Laguna	58.466,40
Total bonificaciones	**284.873,16**

Dentro de la partida de "bonificaciones varias" se recogen bonificaciones derivadas del Convenio con el Ayuntamiento de La Laguna para los inquilinos de la promoción de 119 San Matías y bonificaciones para los inquilinos de las promociones situadas en La Laguna, Los Llanos de Aridane, La Palma, durante el período que estuvieron evacuados por la erupción volcánica.

Dentro del concepto "bonificaciones Convenio Ayuntamiento La Laguna" se incluyen las bonificaciones, a aplicar por Visocan, expresamente recogidas en el referido Convenio.

b) La partida de "otros ingresos de explotación" por importe de 2.397.130,89 euros 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 venciomiento por importe de 970.958,16 euros.

- Ingresos accesorios integrado, principalmente por las cantidades facturadas al ICAVI por la encomienda de gestión por un importe de 808.176,13 euros y los gastos facturados a

los inquilinos recogidos en sus contratos de arredamiento por importe de 415.356,65 euros.

c) En cuanto a los gastos es necesario destacar la partida de gastos en servicios exteriores con un importe global que asciende a 7.325.706,36 euros.

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

Servicios exteriores	Importe
Arrendamientos y cánones	446.505,05
Reparación y conservación	5.667.480,28
Ss. profesionales independientes	337.210,37
Gastos comunidades edificios	317.210,38
Seguros	176.425,78
Gastos varios	380.874,50
Total	**7.325.706,36**

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

Concepto	Saldo 31.12.2021	Saldo 31.12.2020
Seguridad Social Cargo Empresa	536.650,93	458.992,06
Retribuc. l/p de sistemas prestac. definida	0,00	0,00
Otros Gastos Sociales	10.780,82	9.313,93
Sueldos y Salarios	1.911.297,41	1.754.659,43
Total	**2.490.759,20**	**2.222.965,42**

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 31.12.2021	Saldo 31.12.20
Gastos excepcionales	105,70	31.572,67
Ingresos excepcionales	24.815,64	2.356.906,22
Total	**24.709,94**	**2.325.333,55**

Los ingresos excepcionales generados en el ejercicio 2020 se corresponden, principalmente, a las costas de un procedimiento judicial con sentencia favorable para la Sociedad.

NOTA 14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS.

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

EJERCICIO ACTUAL	Saldo 01.01.2021	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.2021
Provisión para retribuciones al personal a c/p	305.638,63	84.566,99	-106.61,05	0,00	283.545,72
Totales					
EJERCICIO ANTERIOR	**Saldo 01.01.20**	**Altas**	**Bajas**	**Traspasos**	**Saldo 31.12.20**
Provisión para retribuciones al personal a c/p	380.638,63	0,00	-75.000,00	0,00	305.638,63
Totales					

La reversión de la provisión se corresponde con la disminución de las cantidades reclamadas, vía judicial, por los trabajadores. El objeto de las reclamaciones es heterogéneo; reclamación de cantidades por categorías superiores por retribuciones salariales anteriores al ERE 2012, (141.669,19), por descuentos preventivos según Resolución del Tribunal de Cuentas; (57.309,84). En el ejercicio 2021 se ajusta de acuerdo con las demandas judiciales en curso y posibles por un total de 198.979,03 euros.

En el ejercicio los atrasos por subidas salariales correspondientes a los ejercicios 2020 y 2021, que obtienen el reconocimiento de su aplicación por parte de la Dirección General de Presupuestos y Planificación, se incluyen en la provisión por un importe de 84.566,69 euros

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

Las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 01.01.2021	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo a 21.12.2021
Sub. viviendas en Alquiler	Ministerio de Fomento	23.165.032,86	6.997.312,42	911.203,75	227.800,86	29.478.942,39
Sub. suelo para vdas en Alquiler	Cdad.Aut. Canarias	10.223.238,79	0,00	0,00	0,00	10.223.238,79
Sub. viviendas en Ventas	Cdad.Aut. Canarias	3.187.145,35	0,00	202.639,95	40.314,74	3.024.820,14
Cesiones suelo - Viv.para alquiler y venta	Ayuntamientos	5.277.668,19	2.195.408,25	0,00	0,00	7.473.076,44
		41.853.085,19	**9.192.720,67**	**1.113.843,70**	**268.115,60**	**50.200.077,76**

En cuanto a las bajas, 911.203,75 euros corresponden a la imputación a Resultados de los importes aplicados en relación con las amortizaciones de los activos subvencionados (849.221,88 euros en el ejercicio de 2020).

En 2018 el Instituto Canario de la Vivienda concede una aportación dineraria por importe de 11.631.260,00 euros destinada a la adquisición de 180 viviendas destinadas al alquiler durante el período 2019-2021. Esta subvención se imputará a resultados a medida que se amorticen los inmuebles adquiridos.

Dentro del apartado de Inversiones inmobiliarias en curso se incluye la adquisición de una promoción de 21 viviendas en Ingenio, Gran Canaria, por importe de 1.358.477,38 euros y financiadas con la aportación dineraria recibida del ICAVI en el año 2020. La promoción necesita importantes obras de adecuación previas a su explotación, manteniéndose por ello en inversiones en curso.

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

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

Asimismo, existe una subvención concedida en años anteriores por importe de 11.631.260 euros para subvencionar la adquisición de viviendas en varios ejercicios, en el ejercicio 2019 no se invirtió cantidad alguna, y hasta el año 2021 se ha invertido un importe de 5.920.685,15 euros. Dado que dicha subvención se tiene que justificar en el futuro, la Sociedad entiende que está cumpliendo con los requisitos establecidos en la orden de concesión, de dicha manera imputa como subvención de capital la parte de la subvención para la cual se ha realizado la inversión.

Las altas del presente ejercicio, como se ha mencionado anteriormente, se corresponden, principalmente, con una cesión de suelo en Arrecife y con las subvenciones recibidas para el Plan de Reconstrucción de la isla de La Palma.

Subvenciones de explotación

Durante el ejercicio se imputan a la cuenta de explotación, subvenciones de promociones en venta, por importe de 202.639,95 euros. En el ejercicio 2020 la imputación fue por 27.998,86 euros.

Para las promociones en arrendamiento se imputan a subvenciones 911.203,75 euros correspondientes a las subsidiaciones aplicadas a los préstamos hipotecarios que financian estas promociones.

La Sociedad viene cumpliendo los requisitos legales exigidos para la obtención, mantenimiento y justificación de tales subvenciones.

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 renovación de la encomienda se realiza en agosto 2017, tres meses después de su finalización, estableciendo un nuevo vencimiento para el año 2019, en condiciones similares a las anteriores, produciéndose un nuevo vencimiento hasta el año 2021.

Al cierre del ejercicio se recibe un nuevo encargo por parte 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 aportación dineraria de la Comunidad Autónoma de Canarias por importe de 4.658.544,74 euros.

En el siguiente cuadro resumen se recogen los saldos con el ICAVI durante los ejercicios 2021 y 2020:

Operaciones vinculadas	2021	2020
Certificaciones ayudas pendientes	4.833.938,89	3.247.877,47
Facturas encomienda pendientes	413.994,94	441.043,64
Total	**5.247.933,79**	**3.688.921,11**

En el siguiente cuadro resumen se recogen las operaciones e importes realizados con el ICAVI durante los ejercicios 2021 y 2020.

Operaciones vinculadas	2021	2020
Certificaciones ayudas inquilinos	10.771.927,14	12.366.467,44
Aportaciones dinerarias finalistas	40.500.000,00	0,00
Certificaciones recibos exonerados	0,00	2.013.373,03
Encomienda	394.181,19	441.043,64
Total	**51.666.108,33**	**14.820.884,11**

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 5.247.933,79 euros con el Instituto Canario de la Vivienda (2020: 6.757.893,40 euros)

VISOCAN mantiene un préstamo con su único socio, la Comunidad Autónoma de Canarias. Durante los ejercicios 2021 y 2020 la cuota de amortización es 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. La deuda pendiente a finales del ejercicio de 41.471.231,77 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 2021	**Gestur Las Palmas, S.A.**	**Tipo de Operación**
B) Pasivo No Corriente		
III. Deudas a largo plazo	76.840,00	Préstamo
C) Pasivo Corriente		
IV. Deudas empresas grupo y asociadas c/p	0,00	Prestación de servicios

	Empresas Asociadas	
Ejercicio 2020	**Gestur Las Palmas, S.A.**	**Tipo de Operación**
B) Pasivo No Corriente		
III. Deudas a largo plazo	76.840,00	Préstamo
C) Pasivo Corriente		
IV. Deudas empresas grupo y asociadas c/p	0,00	Prestación de servicios

Operaciones en Cuenta de Pérdidas y Ganancias con partes vinculadas:

	Empresas Asociadas	
Ejercicio 2021	**Gestur Tenerife, S.A.**	**Gestur Las Palmas S.A.**
A) Operaciones Continuadas		
Servicios recibidos	6.113,72	0,00

	Empresas Asociadas	
Ejercicio 2020	**Gestur Tenerife, S.A.**	**Gestur Las Palmas S.A.**
A) Operaciones Continuadas		
Servicios recibidos	0,00	0,00

NOTA 18. OTRA INFORMACIÓN.

a) Información del personal

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

Grupo Profesional	EJERCICIO ACTUAL			EJERCICIO ANTERIOR		
	N° medio en el ejercicio	Hombres al cierre ejercicio	Mujeres al cierre ejercicio	N° medio en el ejercicio	Hombres al cierre ejercicio	Mujeres al cierre ejercicio
Dirección	3	2	1	3	2	1
Grupo I	6.26	3	5	5	1	4
Grupo II	9.73	7	6	6.59	3	4
Grupo III	13	2	11	12	2	10
Grupo III/IV	8	2	6	5	1	4
Grupo IV	18.94	6	13	20,99	8	16
Grupo V	2	2	0	2	2	0
TOTALES	**60,93**	**24**	**42**	**54.58**	**19**	**39**

La Sociedad cuenta al término del ejercicio con 11 consejeros (6 mujeres y 5 hombres), y uno de ellos es 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 9.500,00 euros. En el ejercicio anterior los honorarios ascendieron a 9.500,00 euros. No se han devengado durante los ejercicios 2021 y 2020 honorarios por otros servicios prestados por dicha firma.

c) Alta dirección y Consejo de administración

Durante el ejercicio 2021 no se ha producido modificación en el personal de alta dirección. Durante el ejercicio las remuneraciones del personal de alta dirección ascendieron 65.408,00 euros (65.408,00 en el ejercicio 2020). Los miembros de Órgano de Administración (identificados en posterior hoja de firmas) no devengan primas de asistencia a junta en el presente ejercicio ni en el anterior. La Sociedad tampoco se ha contraído obligación alguna en materia de pensiones y seguros de vida ni se ha concedido crédito alguno a dichas personas.

Durante el ejercicio finalizado está pendiente de aplicar, una vez aprobado, el incremento salarial correspondiente a los ejercicios 2020 y 2021. 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 2021 y 2020. 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 2021**	
	Importe pagos	Nº días
Ratio de operaciones pagadas	5.446.728,88	30
Ratio operaciones pendientes	132.203,20	31
PERÍODO MEDIO DE PAGO		**30**

Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance	**EJERCICIO 2020**	
	Importe pagos	Nº días
Ratio de operaciones pagadas	1.732.120,33	30
Ratio operaciones pendientes	210.632,23	31
PERÍODO MEDIO DE PAGO		**30**

NOTA 20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.

Dentro del área de personal, una vez vencidas las tablas salariales del ERE y no haber obtenido la correspondiente aprobación del III Convenio Colectivo, la aplicación de las retribuciones del II Convenio Colectivo constituye un hecho relevante.

La aplicación se hace efectiva en marzo 2022, con carácter retroactivo a 1 de enero de 2022. Ello supondrá un incremento en la partida de sueldos y salarios.

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

En el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2021 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 2021

INFORME DE GESTIÓN

INFORME DE GESTIÓN 2021

INTRODUCCIÓN. -

El ejercicio 2021 supone el inicio a una vuelta a la normalidad después de la aparición de la pandemia creada por la COVID-19 en el ejercicio anterior. Todos hemos tenido que asumir, como ciudadanos y al igual que el resto de las empresas, las diferentes medidas, restricciones dictadas por las autoridades para el control de la pandemia. Sin embargo, hemos intentado y conseguido, en gran parte, que los efectos adversos de este escenario no hayan conseguido paralizar el desarrollo de nuestra actividad.

En cuanto al ritmo de actividad de la sociedad apenas se ha visto afectado por los efectos de la pandemia, incluso podemos decir, que en algunas áreas se tenido un leve incremento, derivado en parte por la erupción volcánica ocurrida en la isla de La Palma, que ha supuesto para la Sociedad la adquisición de un número importante de viviendas en el último trimestre del ejercicio 2021 para poner a disposición de los afectados en materia habitacional en dicha isla.

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

- El nivel de facturación ha mantenido la trayectoria de ejercicios anteriores, e incluso se ha incrementado ligeramente.

- Adquisición de 95 viviendas en varios municipios de la isla de La Palma con la finalidad de ofrecer una unidad habitacional adecuada a los afectados por la erupción volcánica que perdieron su única vivienda.

- Concesión de 2 aportaciones dinerarias destinadas a:

    - 5.500.000 euros destinados a la adquisición de viviendas para los afectados por el volcán de La Palma.

    - 35.000.000 euros destinados una parte (5.000.000 a la adquisición de viviendas para los afectados por el volcán de La Palma y el resto a la "la adquisición, construcción y, en su caso, terminación de viviendas protegidas de promoción privada en régimen de arrendamiento".

- El Plan de Rehabilitación iniciado en el ejercicio 2020 mantiene su ritmo de ejecución.

- Al cierre del ejercicio 2020 se recibió un encargo por parte del ICAVI denominado "Programa de Vivienda de Canarias" a ejecutar en el período 2021-2025 por importe total de 8.105.000 euros, financiado parcialmente por una aportación dineraria por importe de 4.658.544,74 euros.

- En cuanto al personal, la Sociedad decide retirar el expediente de solicitud de informe favorable para la aplicación del III Convenio Colectivo, después de 3 años de trámite. Ello supone la aplicación de los incrementos salariales correspondientes a 2020 y a 2021 paralizados por el trámite del nuevo Convenio Colectivo.

La plantilla de la Sociedad ha tenido un importante incremento de la plantilla temporal derivado del incremento de la actividad como consecuencia de la puesta en marcha del Plan extraordinario de vivienda de 2020-2023.

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, 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.

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 19.589.708,36 euros, entre ayudas facturadas a los inquilinos y el importe facturado directamente a los inquilinos. El importe de gastos facturables descritos anteriormente ascendió a 1.430.488,58 euros.

En este grupo de inquilinos el porcentaje de morosidad es bastante elevado, registrando un fuerte incremento en los últimos años.

b) Viviendas Régimen Especial en alquiler. Alquiler sin ayudas

Para este tipo de viviendas, los arrendatarios 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 818 viviendas, de las cuales 186 se encuentran en la isla de Gran Canaria y 632 en la isla de 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 61 viviendas en el municipio de Tazacorte, 29 en Los Llanos de Aridane y 5 en el municipio de Fuencaliente. La financiación de estas adquisiciones se realiza con aportaciones dinerarias, una de ellas finalista por importe de 5.500.000 euros.

Los inquilinos de estas viviendas disfrutan, 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 primer año de contrato y el 90% el segundo y tercer año.

La ejecución de una aportación dineraria, por importe de 11.630.260 euros recibida en años anteriores, supone la adquisición de una promoción de 21 viviendas en Ingenio, Gran Canaria, que no se encuentra en condiciones para su explotación.

El importe neto facturado en ejercicio asciende a 2.204.970,27 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 503 viviendas de este tipo, de las cuales 332 se encuentran en la provincia de Santa Cruz de Tenerife y 171 en la provincia de Las Palmas.

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

La promoción de 35 viviendas en La Camella-Arona no se encuentra en explotación, ya que la sentencia favorable a VISOCAN y pendiente de ejecución, consecuencia de una demanda judicial ante el Ayuntamiento de Arona, conlleva la entrega de la promoción a la Administración Local a cambio del abono del coste de ejecución de las viviendas.

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

- Inquilinos afectados económicamente por la COVID-19 a los que se ha aplicado bonificación en las rentas.
- Inquilinos afectados por la erupción volcánica en la isla de La Palma que fueron evacuados de sus viviendas.

La facturación neta asciende a 1.829.892,41 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% 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.

La primera de ellas ha cedido 44 viviendas, 35 de ellas en la provincia de Santa Cruz de Tenerife y 9 en la de Las Palmas.

En el ejercicio 2021 las rentas facturadas ascendieron a la cantidad de 29.278,80 euros y el coste del usufructo a 69.825,99 euros. Los arrendatarios de las viviendas los fija el ICAVI. El ritmo de contratación es lento. Formalizados 40 contratos.

La SAREB ha cedido 17 viviendas, 5 de ellas en la provincia de Santa Cruz de Tenerife y 14 en la provincia de Las Palmas

A 31 de diciembre de 2021 las rentas mensuales ascendieron a la cantidad de 9.505,30 euros. Formalizados 14 contratos.

La ejecución del convenio con la SAREB es sumamente laboriosa, asumiendo la sociedad una tarea para la que dispone de escasos medios. Existe un buen número de viviendas ocupadas recogidas en el convenio. La determinación de la situación de las familias de estas viviendas la asumió el ICAVI.

Dentro de este tipo de viviendas se incluyen dos promociones cedidas por 3 promotoras para su explotación en alquiler; 38 viviendas en Moya con un contrato de cesión firmado en 2018, 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 4 viviendas, propiedad del Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane y destinadas a los afectados por la erupción volcánica en la isla de La Palma.

El número de viviendas en con inquilinos al cierre del ejercicio asciende a 200 de las 254 en explotación que gestiona la Sociedad.

El importe facturado por estas cesiones privadas durante el ejercicio asciende a 414.427,98 euros, siendo el coste del usufructo abonado de 339.564,50 euros.

El importe total facturado por las **viviendas cedidas** asciende a 453.212,08 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 11.630,26 miles de 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.

Durante el ejercicio 2019 se realizó un concurso para la adquisición de viviendas, quedando desierto. Posteriormente se realizó un segundo concurso resultando adjudicada la compra de 15 viviendas en Icod de los Vinos a la promotora Inversiones y promociones Carmiteide SL por importe de 1.228.154,84 euros, y 11 viviendas a la Sareb, situadas en Puerto del Rosario por importe de 1.117.317,31euros. En 2020 se realiza una nueva adjudicación y adquisición de 15 viviendas en Taco –La Laguna por importe de 1.585.379,60 euros. Las tres adquisiciones se efectuaron en el año 2020. En 2021 se adquiere una nueva promoción, financiada por esta aportación dineraria por importe de 1.358.477,38 euros.

Al cierre, el importe de ejecución de la aportación dineraria asciende a 5.289.329,13 euros.

2.-Actividad de ventas

Esta actividad es meramente testimonial desde que se inició la crisis financiera.

Las ventas realizadas en el ejercicio son principalmente de las viviendas que se encuentran alquiladas calificadas para venta, y recogidas como inversiones inmobiliarias.

La venta de existencias realizada en el ejercicio afectó a 3 garajes libres y un local por un importe de 33.231,20 euros.

Dentro de la actividad de ventas podríamos incluir la venta de viviendas a sus inquilinos, que forman parte del activo fijo de la sociedad, por un importe de 1.765.088,51 euros.

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

- Inquilinos afectados económicamente por la Covid-19 a los que se ha aplicado bonificación en las rentas.
- Inquilinos afectados por la erupción volcánica en la isla de La Palma que fueron evacuados de sus viviendas.

En el siguiente cuadro-resumen se recogen las distintas bonificaciones e importes aplicados durante el ejercicio:

Bonificaciones Covid-19	125.507,05
Bonificaciones 50% alquileres	125.507,05
Otras bonificaciones	159.366,11
Bonificaciones varias	100.899,71
Bonificaciones Convenio Ayto. La Laguna	58.466,40
Total, bonificaciones	**284.873,16**

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 2021 ascendió a 1.543.529,42 euros.

Durante el ejercicio 2020 se formaliza un Plan de Rehabilitación a ejecutar en el período 2021-2023 por importe de 30.000.000 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.

La ejecución de este Plan en el ejercicio 2021 ascendió a 3.683.995,00 euros

B) MOROSIDAD

Uno de los principales problemas a los que se enfrenta VISOCAN durante los últimos ejercicios, es el elevado volumen de inquilinos con recibos fallidos, principalmente de aquellos que reciben ayudas al alquiler por parte del Instituto Canario de la Vivienda.

La crisis económica 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, se han suspendido las medidas de presión y se han paralizado todos los expedientes de desahucio, para los inquilinos que reciben ayudas al alquiler. 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, se convierten en morosos ya que según nos transmiten "no pagarán sus recibos porque su vecino "no lo hace" y no se aplican medidas para corregir esta situación", incrementando aún más el importe de la deuda morosa.

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 de los inquilinos para el período 2017-2021.

Tipo de promoción	2017	2018	2019	2020	2021
Alquiler subvencionado	1.632.844,00	1.771.722,00	2.179.917,00	1.422.946,70	2.189.752,70
Alquiler no subvencionado	171.448,00	102.678,00	411.629,00	482.006,84	434.096,84
Alquiler viviendas cedidas	0,00	0,00	0,00	0,00	39.463,84
Venta vvdas. alquiladas	133.049,00	69.420,00	122.284,00	46.998,02	57.480,14
Total	**1.937.341,00**	**1.980.318,00**	**2.713.831,00**	**1.951.950,72**	**2.720.792,72**

Al cierre del ejercicio 2021, el volumen acumulado a origen de recibos fallidos de alquiler asciende a **14.682.333,22 euros**, de los cuales **12.417.115,43 euros** corresponden a inquilinos que reciben ayudas. De los **14.682.333,22 euros** de morosidad, cabe destacar que existe un importe de 3.004.097,56 euros correspondiente acuerdos de deuda vigentes con inquilinos.

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	5.333.593,00	1.255	7.083.522,43	1.095	**12.417.115,43**
Alquiler viviendas cedidas	29.759,02	22	39.659,51	25	**69.418,53**
Alquiler inquilinos sin ayudas	163.512,12	104	1.560.324,04	363	**1.723.836,16**
Alquiler viviendas en venta	124.829,62	154	347.133,48	265	**471.963,10**
Total	**5.651.693,76**	**1.539**	**9.030.639,46**	**1.748**	**14.682.333,22**

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. En la compraventa de Añaza, la sociedad asumió deuda contraída por los inquilinos con el anterior propietario.

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 149.975,86 euros.

Durante 2016 se inician las tareas de firmas de acuerdos de pago con los inquilinos morosos, manifestándoles la obligatoriedad de cumplirlo tal y como se establece en su contrato de arrendamiento, pudiendo derivar el impago en la pérdida de su vivienda, decisión a tomar por el ICAVI.

En el siguiente cuadro se recogen los acuerdos de deuda firmados durante el período 2016-2020.

Concepto	2018	2019	2020	2021	Total
Nº acuerdos deuda	637	568	369	487	2.061
Importe deuda en acuerdo	998.539,00	764.701,00	524.525,00	496.651,00	2.784.416,00

Si bien es cierto que las medidas de acuerdos de deuda han permitido reducir ligeramente la deuda morosa, hay muchos inquilinos que no cumplen los acuerdos firmados. Algunos de ellos han sido informados 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.

El resultado global de las medidas llevadas a cabo desde 2016, no ha reducido la morosidad, sino que incluso se ha incrementado, lo que lleva a concluir que hace falta aplicar alguna medida de presión, especialmente sobre aquellos inquilinos que su situación económica les permite hacer frente al pago de sus alquileres.

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.

En ejercicios anteriores se ha remitido al ICAVI una relación de alguno de estos inquilinos (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 2021, el Instituto Canario de la Vivienda tiene pendiente de abonar a la Sociedad asciende a 5.247.933,79 euros, entre ayudas al alquiler y facturas de las encomiendas.

C) SITUACIÓN FINANCIERA.

Durante el ejercicio 2017, VISOCAN concluye el proceso de refinanciación de su deuda, especialmente la vencida y no atendida, y restaurar su equilibrio financiero que se había alterado desde el año 2011, consecuencia de la crisis económica existente.

Hasta el ejercicio 2018, la sociedad mantenía 3 préstamos con su único accionista. En septiembre de ese año, se realiza una reestructuración de éstos en un único préstamo con un tipo de interés del 1% y un período de amortización en el período 2018-2024. Esta operación supuso para la sociedad un importante ahorro en el pago de intereses.

Entidad	Alquiler/venta	Otros	Total
BBVA	8.127.835,97	9.540.538,66	17.668.374,63
BK		4.313.288,93	4.313.288,93
Caixa/Bankia	23.283.161,82		23.283.161,82
ICO	13.286.902,68		13.286.902,68
Cajasiete	1.435.129,06		1.435.129,06
BSCH	2.262.580,30		2.262.580,30
Total	**48.395.609,83**	**13.853.827,59**	**62.249.437,42**

En el cuadro anterior se pone de manifiesto que al cierre del ejercicio la sociedad tiene un endeudamiento total con las entidades financieras por importe de 62.249.437,42 euros y 41.471.000 euros con su único accionista, lo que supone un endeudamiento total para la sociedad de **103.720.437,42** euros.

Durante el ejercicio se aprueba por Consejo de Gobierno la restructuración del préstamo que la sociedad mantiene con la Comunidad Autónoma de Canarias lo que supone una carencia de 3 años, 2020-2022, con el objetivo de financiar un Plan de rehabilitación para el período 2021-2023 por un importe de 30 millones de euros.

A finales del ejercicio VISOCAN solicita el preceptivo informe a la Dirección General del Tesoro de la Comunidad Autónoma de Canarias para realizar una novación en su préstamo con el BBVA lo que supondrá una reducción de diferencial del tipo de interés de 2 puntos, pasando del 4,25% al 2,25%. En el año 2021 se ha aprobado y firmado una novación similar para el préstamo que la Sociedad mantiene con la entidad financiera Bankinter. En este caso el tipo de interés pasa del 3,50% al 2,50%.

Durante el ejercicio, la Sociedad ha recibido un importante volumen de recursos financieros procedentes del ICAVI en concepto de aportaciones dinerarias a ejecutar, en algunos casos en varios ejercicios.

La aportación dineraria más importante ascendió a 35.000.000 euros a ejecutar hasta el año 2025. A esto debemos añadir, la aportación de 11.630.260 euros de 2018 para el período 2019-2022 y 4.500.000 de 2019 que se encuentran en ejecución, dado que no ha sido posible desarrollarlas en su totalidad hasta la fecha actual.

En la actualidad, algunas entidades financieras han comenzado a cobrar una comisión del 0.5% sobre los saldos en cuenta. El importe de cargado durante el ejercicio por la mencionada comisión asciende a 91.796,14 euros. Estos gastos no se encuentran incluidos dentro de las partidas cubiertas por la aportación dineraria.

Por último, la Sociedad ha recibido en el ejercicio una aportación dineraria por importe de 5.500.000 destinada a la adquisición de viviendas para ponerlas a disposición de los afectados por la erupción volcánica de la isla de La Palma en materia de vivienda. Al cierre del ejercicio, se encuentra totalmente ejecutada.

D) SITUACIÓN DEL PERSONAL

En el año 2018 la sociedad y la Representación Legal de los Trabajadores acordaron una nueva propuesta de Convenio Colectivo. En agosto de ese año, se solicitó el preceptivo informe favorable a la Dirección General de Presupuestos y Planificación.

Ante la imposibilidad de aprobar la Modificación del Convenio Colectivo del año 2008, la empresa ha seguido aplicando la tabla salarial vigente durante el ERE (años 2012-2016) con las actualizaciones pertinentes conforme a Leyes de Presupuestos, lo que ha originado una gran litigiosidad con el personal.

La Sociedad decide en septiembre de 2021 retirar el expediente de solicitud de informe favorable para la aplicación del III Convenio Colectivo, después de 3 años de trámite. Ello supone la aplicación de los incrementos salariales correspondientes a 2020 y a 2021 paralizados por el trámite del nuevo Convenio Colectivo.

Litigios en curso

Se pueden agrupar en dos categorías:

- Demandas interpuestas por el personal que reclama llevar a cabo funciones de superior categoría como consecuencia de la reducción de plantilla realizada en el ERE **(derecho y cantidad, por categoría profesional)**

  Demandas interpuestas por el personal (**Derecho y cantidad, por salarios anteriores al ERE y categorías**): Se trata de demandas laborales que solicitan la aplicación de la tabla salarial anterior al ERE. El coste estimado al cierre del ejercicio de las demandas pendientes por este asunto asciende a 141.669,19 euros.

- Demandas derivadas de los **descuentos preventivos:** Como consecuencia de la apertura por parte del Tribunal de Cuentas de un procedimiento de posible responsabilidad contable derivado de la subida salarial aplicada a 14 trabajadores en el acuerdo del ERE del año 2012. La dirección de la empresa decidió aplicar, como medida preventiva, el descuento de dicha subida salarial en las nóminas de los trabajadores afectados hasta la resolución definitiva del citado procedimiento.

  Por ello los 14 trabajadores han presentado demandas en los juzgados de lo social ante la medida adoptada por la empresa. Todavía no hay pronunciamiento judicial al respecto, aunque es posible que el mismo se retrasara hasta que el Tribunal de Cuentas se pronuncie sobre el procedimiento abierto. El importe estimado de estas demandas asciende a 57.309,84 euros.

  El importe de las demandas por los anteriores conceptos es -106.651,65 euros inferior al ejercicio anterior.

En el ejercicio 2021 la Sociedad retira el expediente que tramitaba desde el año 2018 al no obtener el preceptivo informe favorable de la DG de Presupuestos y Planificación a la propuesta del III Convenio Colectivo. Posteriormente obtiene a finales del ejercicio reconocimiento favorable de esta misma Dirección General para la aplicación de los incrementos salariales correspondientes a los ejercicios 2020 y 2021 del 2% y 0.9% respectivamente. El importe de estos atrasos asciende a 84.566,69 euros.

Por ello, la estimación del coste total de los litigios del personal asciende a **283.545,72 euros.**

El incremento previsto de actividad durante los próximos ejercicios, principalmente el Plan de Rehabilitación, conlleva el incremento de la plantilla. Durante el ejercicio concluyen 2 procesos de selección de personal con carácter temporal: uno destinado a la selección de un responsable de comunicación y otro para la selección de 5 arquitectos técnicos y/o ingenieros de la construcción ambos vinculados al Plan de Rehabilitación.

Esto supone la contratación de un Titulado Superior como Responsable de Comunicación, 4 Arquitectos técnicos/Arquitecto, un Ingeniero Técnico Industrial.

La actividad de la Sociedad dentro del Plan de Reconstrucción de La Palma conlleva la contratación de 4 trabajadores temporales que desempeñan sus funciones en la isla, 1 Titulado Superior, un arquitecto técnico y 2 auxiliares administrativas. En la isla de Tenerife se reincorpora una abogada, en excedencia voluntaria, para tareas dentro del Plan de Reconstrucción y para el encargo de Bolsa de Vivienda recibido en 2021 y el apoyo de un auxiliar administrativo. En total se incorporan 12 trabajadores temporales.

En el mes de junio 2021 un trabajador fijo, auxiliar administrativo, causa baja voluntaria. Su plaza se cubre con la contratación temporal de un auxiliar administrativo.

E) OTROS ASPECTOS

- La Sociedad no mantiene acciones propias en autocartera.

- El periodo medio de pago a proveedores en el ejercicio 2021 se sitúa en 30 días, manteniéndose con respecto al ejercicio 2020.

- VISOCAN no ha hecho uso de instrumentos financieros distintos a los recogidos en los estados financieros.

- Las cuentas anuales al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 no incluyen saldos de naturaleza o actuación medioambiental.

- La Sociedad no ha realizado inversiones en I+D en los ejercicios 2021 y 2020.

- Hechos posteriores al cierre:

  Dentro del área de personal, una vez vencidas las tablas salariales del ERE y no haber obtenido la correspondiente aprobación del III Convenio Colectivo, la aplicación de las retribuciones del II Convenio Colectivo constituye un hecho relevante.

La aplicación se hace efectiva en marzo 2022, con carácter retroactivo a 1 de enero de 2022. Ello supondrá un incremento en la partida de sueldos y salarios.

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

En el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2021 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 Santa Cruz de Tenerife, 8 de abril de 2022

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANULES DE VISOCAN, S.A.U.
CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2021

Reunido el Consejo de Administración de la entidad mercantil unipersonal **VIVIENDAS SOCIALES E INFRAESTRUCTURAS DE CANARIAS, S.A.U (VISOCAN),** en fecha 8 de abril de 2022 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 2021 y el 31 de diciembre de 2021, todo lo cual viene constituido por los documentos que preceden a este escrito.

FIRMA DE LOS MIEMBROS DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN:

Presidente: Sr. D. Sebastián Franquis Vera	Vocal: Sra. Dña. Mª Isabel Santana Marrero	Consejero Delegado: Sr. D. Agustín Fernández Clemente
Vocal: ausencia justificada Sra. Dña. Yolanda Luaces Hernández	Vocal: Sr. D. Fernando Miñarro Mena	Vocal ausencia justificada Sra. Dña. Gemma M. Martínez Soliño
Vocal: Dña. Mª Sonia del Carmen Fernández Negrín	Vocal: D. Miguel Angel Pulido Rodríguez	Vocal: Sr. D. Ciprián Rivas Hernández
Vocal Sr. D. José Julián Isturitz Pérez	Vocal Sr. D. David Gómez Prieto	Vocal Sra. Dña Rosa Elena García Meneses
Vocal Sr. D Víctor Nicolás González García	Secretario del Consejo: Sr.D. José Luis Luengo Barreto	

Santa Cruz de Tenerife, 8 de abril de 2022

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad delegan expresamente en D. José Luis Luengo Barreto (Secretario del Consejo de Administración) la firma de todas las hojas de las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión, constituidas por las 67 páginas que preceden la presente hoja de formulación.