



Gobierno
de Canarias

ACTA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDAS SOCIALES E INFRAESTRUCTURAS DE CANARIAS, S.A. (VISOCAN), Sociedad Unipersonal, CELEBRADO EN SANTA CRUZ DE TENERIFE, EL DÍA 26 DE MARZO DEL 2024.

Presidente:

Don Juan-Pablo Rodriguez Valido.

Vicepresidenta:

Doña María Salud Gil Romero.

Vocales:

Doña Rosa-Ana Melián Domínguez, Don Antonio Jesús Ortega Rodríguez, Don Miguel Angel Pérez Hernández, Don Fernando Miñarro Mena, Don Agustín Fernández Clemente, Doña Salud Gil Romero, Doña Sonia Fernández Negrín, Don Adasat Reyes Herrera, Doña Teresa Bosch Linares y Doña Rosa-Elena García Meneses.

Secretario y Letrado Asesor:

Don José-Luis Luengo Barreto.

En Las Palmas de Gran Canaria, siendo las 9:00 horas del día 26 de diciembre del año dos mil veinticuatro, se reúne el Consejo de Administración en la calle León y Castillo nº 226, 7ª planta, con la asistencia de los miembros que al margen se expresan, via presencial y telemática representantes del accionista único, Gobierno de Canarias.

Asiste también la Directora Financiera Doña Ana Celia Brito Acosta. Abierto el acto por el Sr. Presidente y existiendo quórum suficiente, se entra en el examen de los asuntos a tratar, según el siguiente **ORDEN DEL DÍA:**

1º.- FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2023, COMPRENSIVAS DEL BALANCE, CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS, MEMORIA, INFORME DE GESTIÓN Y PROPUESTA DE APLICACIÓN DE RESULTADOS.

El documento denominado "Formulación de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión Social cerrado a 31 de diciembre de 2023", está integrado por sesenta y nueve páginas, (69), relativo a Balance al cierre del ejercicio 2023 (Activo, Patrimonio Neto y Pasivo), Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo, Memoria, Informe de Gestión y Formulación de las cuentas anuales.

Asimismo, incluye la **MEMORIA** integrada por las siguientes: **NOTAS**. 1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA. 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES. 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS. 4. CRITERIOS CONTABLES. 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE. 6. INMOVILIZADO MATERIAL. 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS. 8. ARRENDAMIENTO Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR. 9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS. 10. FONDOS PROPIOS. 11. EXISTENCIAS. 12. SITUACIÓN FISCAL. 13. INGRESOS Y GASTOS. 14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS. 15. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE Y DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO. 16. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS. 17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS. 18. OTRA INFORMACIÓN. 19. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES. 20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.

Incorpora también el **INFORME DE GESTIÓN del ejercicio del 2023**, que se compone de "Introducción, A) Actividad de la sociedad. 1. Actividad principal de la sociedad: alquiler de viviendas de protección oficial, a) Viviendas en régimen especial de alquiler. Alquiler subvencionado, b) Viviendas régimen especial en alquiler. Alquiler sin ayudas. c) Viviendas calificadas para venta en alquiler, d) Viviendas con contratos/convenios de gestión con entidades financieras y promotores privados. Viviendas cedidas, e) Adquisición de viviendas mediante aportación dineraria 2. Actividad de ventas. 3. Actividad de ventas. 3. Actividad de mantenimiento. B) Morosidad, C) Situación financiera, D) Situación del personal y E) Otros aspectos".

Se acompaña asimismo el denominado **"INFORME EJECUTIVO DE ACOMPAÑAMIENTO DE LAS CUENTAS ANUALES DEL 2023"**, con sus anexos.

El desglose y detalle del contenido de los referidos informes se desarrollan en el expediente que obra en poder de todos los Consejeros, que es explicado con detenimiento por la Directora Financiera. Manifiesta la Directora Financiera que no ha sido posible aportar un borrador de informe de auditoría como en años anteriores ya que, el ICAVI no ha enviado respuesta a la carta de circularización de los auditores. Una vez aportado, las cuentas aportadas quedarán formuladas si no resultan afectados los estados financieros de la sociedad. De producirse algún cambio, se llevaría a cabo una reformulación de las cuentas aportadas en este Consejo

No obstante lo anterior, por unanimidad proceden los Administradores de la Sociedad a llevar a cabo, a tenor del artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital, la formulación de las cuentas anuales del ejercicio de 2023 para su remisión a los auditores.

2º.- INFORME SOBRE LA SITUACION DE PROMOCIONES Y CONVENIOS FIRMADOS.



Gobierno
de Canarias

El consejero delegado informa de los distintos **CONVENIOS DE COLABORACIÓN** con las siguientes **ADMINISTRACIONES LOCALES E INSULARES** en ejecución:

-Convenio con el **Cabildo de La Gomera** que está dotado de una partida presupuestaria de 5 millones euros, realizándose un anticipo por 2.500.000 euros. El objetivo es la financiación de viviendas públicas para los distintos Ayuntamientos de la isla, bien por adquisición de edificios o por construcción de éstos en suelos cedidos por las administraciones locales. Durante el ejercicio se incorporará un nuevo trabajador a la oficina realizando las funciones de coordinador de ésta.

-Convenio con el **Ayuntamiento de San Sebastián de la Gomera y el Cabildo** de la isla para la construcción de viviendas, en parcelas cedidas por esta administración en la Lomada de Tecina y Laguna Santiago. Se estima construir unas 60 viviendas en los próximos años con la financiación del Cabildo. Las viviendas serán propiedad del Ayuntamiento e irán destinadas para el arrendamiento que gestionará Visocán y la venta de unas 9 viviendas del total.

-Convenio con el **Ayuntamiento de Vallehermoso y el Cabildo** de la isla (aprobado y pendiente de firma) para la adquisición de 6 viviendas y 2 locales en el municipio y la cesión de solares para construcción de viviendas. Las viviendas serán para arrendamiento y gestionadas por Visocán.

-Convenio con el **Cabildo de La Palma**, que consta de dos tramos de financiación: 7 millones para la adquisición de viviendas en **Fuencaliente** y construcción de éstas en el **Paso** y 24 millones para la puesta a disposición de viviendas para los afectados por el volcán.

-Convenio con el **Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana** por importe de 35 millones para la construcción de viviendas en el municipio, en suelos cedidos por el propio Ayuntamiento.

-Convenio con el **Ayuntamiento de Los Realejos** para la cesión en arrendamiento de 7 viviendas para inquilinos, con carácter temporal, de viviendas públicas afectadas por un ARRU mientras se ejecuta ésta.

-Convenio con el **Ayuntamiento de Garafía** (pendiente de firma) para la gestión, en arrendamiento de 6 viviendas propiedad de éste.

Está asimismo pendiente de firma varios Convenios con Ayuntamientos para la cesión de suelos públicos para la construcción de viviendas con **Los Realejos, Santiago del Teide y Mogán**,

Se da cuenta al propio tiempo de las **LICITACIONES** previstas por VISOCAN para el año 2024, en varios municipios de todas las islas, por un total de 1.162 viviendas.

Las **OBRAS PREVISTAS en ejecución y/o adquisición por parte de VISOCAN para el año 2024**, a la fecha del este mes de marzo, en distintos municipios, (Santa Cruz, La Laguna, Tegueste, Adeje, Icod, La Orotava, Ingenio, Agaete, Santa Lucía de Tirajana, Breña Baja,) suman un total de 443 viviendas protegidas en el mercado con un presupuesto de adjudicación de 46.864.697,04 euros.

3º- DACION DE CUENTAS SOBRE LA CONTRATACION DE UN NUEVO GERENTE DE LA SOCIEDAD.

Informa el consejero delegado que tras varios procesos públicos de selección y con la intervención del Tribunal calificador integrado por Don Pablo Matos, Don Fernando Miñarro y la empresa Nexo y tras el resultado fallido de la elección de un candidato adecuado en las distintas fases de los procesos, se acordó finalmente en el mes de diciembre pasado de liberalizar la contratación, de la que resultó seleccionado DON JAVIER TERAN CONTRERAS, con una dilatada experiencia en el sector inmobiliario, el cual tomará posesión de su cargo como DIRECTOR GERENTE el próximo 6 de mayo.

4º.- APROBACION DEL NUEVO ORGANIGRAMA DE LA SOCIEDAD.

Se aporta un documento elaborado por Corporación 5, denominado "Análisis preliminar para la reorganización departamental y funcional de Visocan", de fecha septiembre del 2023, que se desglosa en los apartados relativos a introducción y objetivo, antecedentes justificativos, estructura actual organizativa, disfunción de la estructura y de los procesos, necesidades de nuevas herramientas tecnológicas y propuesta de mejoras y nuevo organigrama. La aprobación del mismo queda pendiente para el próximo Consejo de Administración que se celebre y una vez que tome posesión de su cargo el nuevo Director Gerente, quien deberá informar de la aceptación o modificación de su contenido.

5º- ACEPTACION DE SOLARES CEDIDOS POR AYUNTAMIENTOS A VISOCAN

El consejero delegado da cuenta del INFORME SOBRE EL ESTADO DE LA TRAMITACIÓN DE LOS EXPEDIENTES DE CESIÓN DE SUELO, A TÍTULO GRATUITO, A EFECTUAR POR DIVERSOS AYUNTAMIENTOS DEL ARCHIPIÉLAGO A FAVOR DE VIVIENDAS SOCIALES E INFRAESTRUCTURAS DE CANARIAS, S.A.U. (VISOCAN).



Gobierno
de Canarias

Por Visocan se está llevando a cabo la tramitación **de 4 expedientes** de cesión de suelo a su favor, a título gratuito, a efectuar por los ayuntamientos de Mogán (Gran Canaria), Los Realejos, Santiago del Teide (Tenerife) y El Paso (La Palma), cuyo objeto es la promoción de viviendas protegidas.

El estado en el que se encuentra la tramitación de cada uno de ellos es el siguiente:

Ayuntamiento de Mogán: El pasado 23 de febrero Visocan presentó ante el ayuntamiento de Mogán escrito de solicitud de cesión, a título gratuito, de la parcela de titularidad de dicha corporación municipal con calificación jurídica de bien patrimonial y con referencia catastral 1553601DR3715S0001DA, inscrita en el registro de la propiedad de Mogán, finca registral nº 37407. Dicha solicitud irá al Pleno municipal que se celebrará el próximo 3 de abril y la tipología de la parcela deberá ser objeto de modificación, debiendo pasar de “edificación unifamiliar” a “edificación colectiva”, requisito previo para llevar a cabo la promoción de las viviendas.

Ayuntamiento de Los Realejos: En respuesta a la petición formulada por Visocan en escrito presentado ante el el 26 de febrero de 2024, por el que se solicitaba la cesión gratuita, a favor de dicha empresa pública, de las parcelas titularidad municipal con la calificación jurídica de bien patrimonial, referencias catastrales 6230974CS4462N0001FJ y 4914701CS4441S0001RM, el Pleno del ayuntamiento, en sesión Ordinaria, celebrada el día 28 de febrero siguiente, adoptó, entre otros acuerdos, aprobar el ofrecimiento de las parcelas referidas así como de una tercera (Parcela en calle 6 de diciembre (antigua UA EL PATRONATO), para su cesión a título gratuito a favor de VISOCAN, con la finalidad de que lleve a cabo la construcción de vivienda protegida de promoción pública. Visocan aceptó formalmente dicho ofrecimiento el pasado 14 de marzo respecto de las parcelas segunda y tercera de las relacionad, si bien y las viviendas a construir habrán de tener la calificación de viviendas protegidas de promoción privada.

Ayuntamiento de Santiago del Teide: El día 30 de septiembre de 2021 por el Ayuntamiento de Santiago del Teide se adoptó el acuerdo de ceder gratuitamente a Visocan las parcelas números 20 y 21 “Sector C - El Cercado”. Por el Ayuntamiento no se ha facilitado toda la documentación requerida, necesaria para proceder a la aceptación de la cesión por Visocan.

Ayuntamiento de El Paso: Por acuerdo del Pleno adoptado en sesión ordinaria celebrada el 30 de marzo de 2023, el Ayuntamiento aprobó inicialmente la cesión, a título gratuito, a favor VISOCAN de la parcela calificada como suelo urbano no consolidado por la edificación (U.A. El

Paredón), situada en la Avda. Venezuela, que ocupa una superficie de trescientos treinta y nueve metros cuadrados, con la finalidad de destinarla a la construcción de viviendas protegidas de promoción privada. Con respecto a la situación de este expediente es preciso señalar que el Ayuntamiento no ha remitido la documentación que le ha sido pedida de forma reiterada por Visocan.

6.- INFORME SOBRE EL DERECHO DE SUPERFICIE.

Se ausenta el Presidente y asume su puesto la Vicepresidenta.

Se aporta un documento elaborado por Corporación 5, denominado "Informe preliminar del derecho de superficie recogido en el Plan Extraordinario de Vivienda de Visocan, año 2020-2023", que se desglosa en los apartados relativos a antecedentes, cesión derecho de superficie: definición, regulación legal y características, modelo de cesión alternativos implementados en otras administraciones, propuesta de instrumento jurídico de adjudicación, identificación de las parcelas y plan de negocio,

El valor de tasación de las parcelas previstas en los municipios de Santa Cruz de Tenerife, Arico, Guía de Isora, Las Palmas de Gran Canaria Telde, Arrecife y Puerto del Rosario y objeto de futuras concesiones del derecho de superficie, es de 10.023.412,05 euros.

El consejero delegado da cuenta que la inversión se llevará a cabo fondos propios y con financiación y en ambos casos con o sin subvenciones y con el propósito de ejecutar las concesiones en el primera quincena del mes de junio próximo.

La Vicepresidenta Sra. Gil quiere dejar constancia en acta de su preocupación de que los terrenos en concesión de derecho de superficie cuenten en su caso y previamente con la ficha financiera del Gobierno de Canarias para la adquisición.

7º.- INFORME SOBRE EL TRATAMIENTO DE LA MOROSIDAD.POSIBLES SOLUCIONES Y VALORACION DE INTERPONER DEMANDAS A INQUILINOS MOROSOS CON AYUDAS AL ALQUILER .

Se lleva a cabo el examen del denominado "Proyecto estratégico para la mejora de la morosidad de los procesos de mediación y morosidad-V.1" , elaborado por la consultora ANITYA, de fecha 22-3-2024, que se desglosa en antecedentes y contexto, comparativa con otras Comunidades Autónomas, análisis de conformidad, objetivos de reducción, reglas óptimas de gestión de la mediación y de la morosidad, modificación del instrumento de planificación estratégica y cumplimiento de la estabilidad presupuestaria y fuentes de información.

A la vista de estos antecedentes, se acuerda la creación de una unidad de mediación y la elaboración de un plan de recuperación de los créditos morosos, en los que estiman que están involucrados unos quinientos inquilinos.



Gobierno
de Canarias

8.º- ADJUDICACION DEL CONTRATO DE SOFTWARE.-

Se ha procedido a la adjudicación del contrato de software a la empresa PKF ATTEST BLUEWAY, S.L por un importe de 884.014,90 euros, por un importe de un millón de euros y por un plazo de ejecución de dos años.

9.º- RUEGOS Y PREGUNTAS.

La Vicepresidenta, en nombre de todos los consejeros, ruega a Visocan que el expediente informativo con toda la documentación se remita con suficiente antelación a la fecha de celebración de los Consejos de Administración para su mejor estudio.

10.- APROBACION DEL ACTA DE LA SESION

No habiendo más ruegos ni preguntas que formular, se levanta la sesión, aprobándose en este acto el acta por la totalidad de los presentes.

Vº Bº EL PRESIDENTE

Don Juan-Pablo Rodriguez Valido

EL SECRETARIO

Don José-Luis Luengo Barreto

