

VIVIENDAS SOCIALES E INFRAESTRUCTURAS DE CANARIAS, S.A.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2024



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Viviendas Sociedades e Infraestructuras de Canarias, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, 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, 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 2024, 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 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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.

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

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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Plaza de la Candelaria, 1, 38003 Sta. Cruz de Tenerife, España
Tel.: +34 922 534 710 / +34 902 021 111, Fax: +34 922 534 711, www.pwc.es

R. M. Madrid, hoja M-63.988, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - NIF: B-79031290

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 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias ingresos por 27.884.561,30 de euros procedentes del alquiler de viviendas de protección oficial. En la nota 4.9 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 del ejercicio, en relación con la exactitud, ocurrencia y presentación y desglose en el registro de las operaciones de la entidad, 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 del importe neto de la cifra de negocios que se describen en la nota 4.9 de la memoria adjunta. Hemos realizado pruebas en detalle para probar los ingresos registrados durante el ejercicio 2024, empleando técnicas de muestreo y, realizando, entre otros, los siguientes procedimientos: • Hemos obtenido los contratos, comprobando la fecha del acuerdo, el nombre del inquilino, la firma por ambas partes y el importe correspondiente a la renta y la ayuda a recibir por parte del Instituto Canario de la Vivienda. • Adicionalmente, hemos obtenido las facturas emitidas, comprobando el importe, la fecha y el concepto de las mismas. Asimismo, en el caso de que se hubieran producido, hemos comprobado los cobros. Por último, hemos evaluado la idoneidad de la información revelada en las cuentas anuales adjuntas en relación con el importe neto de la cifra de negocios para el correcto entendimiento de los aspectos relacionados con los mismos. El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Aspectos más relevantes de la auditoría Recuperabilidad de las inversiones inmobiliarias	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Tal y como se indica en la nota 7 de la memoria adjunta 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, y evalúa en cada ejercicio la existencia de indicios que supongan cambios en la valoración del parque de viviendas que obligue a reducir o aumentar los importes en libros de sus activos, apoyándose, principalmente en valoraciones realizadas por terceros expertos independientes. Según se detalla en la nota 7 de la memoria adjunta, al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene registrado un importe total de 273.150.394,39 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 exactitud, valoración y presentación y desglose 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 de las políticas contables en relación con la 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. En base a la información anterior, hemos comprobado la coherencia y revisado los cálculos realizados por la Sociedad para la determinación y cuantificación de los deterioros contables y reversiones registrados al cierre del ejercicio. Hemos realizado la comprobación aritmética de los cálculos considerados en la prueba de recuperabilidad y evaluación de los análisis de sensibilidad llevados a cabo por la Dirección, considerando los rangos en los que las hipótesis clave del modelo deberían fluctuar para que se produjese un deterioro o reversión de la provisión existente. 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. El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2024, 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, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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.

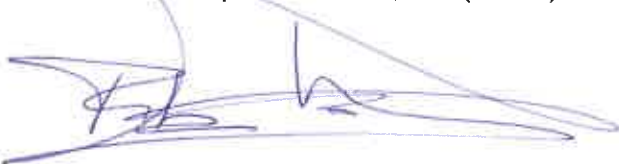
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento 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)

11 de junio de 2025

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 14/25/00518

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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



**Gobierno
de Canarias**

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

EJERCICIO 2024

CUENTAS ANUALES

INFORME DE GESTIÓN



Gobierno
de Canarias

VISOCAN, S.A.U.

EJERCICIO 2024

CUENTAS ANUALES

E

INFORME DE GESTIÓN

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
Memoria.....	7
<u>Informe de Gestión</u>	52
<u>Formulación de las cuentas anuales</u>	64



BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2024 (Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	Al 31 de diciembre 2024	Al 31 de diciembre 2023
ACTIVO NO CORRIENTE		277.348.825,10	279.199.764,82
Inmovilizado intangible	5	233.415,40	7.761,69
Inmovilizado material	6	2.933.924,89	3.126.701,49
Inversiones inmobiliarias	7	273.150.394,39	274.175.312,00
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		310.540,20	310.540,20
Instrumentos de patrimonio	9	310.540,20	310.540,20
Inversiones financieras a largo plazo	9	62.038,42	62.038,42
Instrumentos de patrimonio		600,00	600,00
Créditos a empresas	9 y 17	54.786,14	54.786,14
Otros activos financieros		6.652,28	6.652,28
Activos por impuesto diferido	12	658.511,80	1.517.411,02
		96.794.161,80	92.240.396,90
ACTIVO CORRIENTE			
Existencias		25.661.053,39	23.531.848,73
1. Terrenos y Solares		21.645.183,67	19.515.979,01
2. Obras en curso		3.266.618,00	3.266.618,00
3. Edificios construidos		749.251,72	749.251,72
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		64.176.133,45	42.075.106,23
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	9	890.785,30	494.480,02
Cientes, empresas del grupo y asociadas	9 y 17	35.679.687,11	22.665.183,04
Deudores varios	9	292.441,74	218.610,09
Personal	9	78.109,36	108.421,74
Activos por impuesto corriente	12	2.289.610,52	1.954.257,81
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	24.945.499,42	16.634.153,53
Inversiones financieras a corto plazo	9	103.073,95	184.676,82
Créditos a empresas		-	27.393,07
Otros activos financieros		103.073,95	157.283,75
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9.2.5	6.853.901,01	26.448.765,12
TOTAL ACTIVO		374.142.986,90	371.440.161,72



BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2024 (Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	Al 31 de diciembre 2024	Al 31 de diciembre 2023
PATRIMONIO NETO		195.271.418,89	196.985.936,25
Fondos propios		145.480.704,13	146.264.130,22
Capital	10	13.044.000,00	13.044.000,00
Prima de emisión	10	23.956.994,34	23.956.994,34
Reservas	10	108.695.210,75	104.126.598,02
Resultado del ejercicio	3	(215.500,95)	5.136.537,86
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	16	49.790.714,76	50.721.806,03
PASIVO NO CORRIENTE		85.074.606,16	103.845.260,70
Provisiones a largo plazo		512.500,00	702.557,95
Otras provisiones		512.500,00	702.557,95
Deudas a largo plazo	9	44.350.391,92	62.620.624,85
Deudas con entidades de crédito		43.415.391,10	47.312.090,71
Otros pasivos financieros		935.000,82	15.308.534,14
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9 y 17	23.471.232,41	23.471.232,41
Pasivos por impuesto diferido	12 y 16	16.740.481,83	17.050.845,49
PASIVO CORRIENTE		93.796.961,85	70.608.964,77
Provisiones a corto plazo	14	364.210,85	188.158,60
Deudas a corto plazo	9	79.634.619,53	56.077.855,17
Deudas con entidades de crédito		3.688.201,49	3.602.972,71
Otros pasivos financieros		75.946.418,04	52.474.882,46
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9 y 17	9.590.529,51	9.288.317,19
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		4.207.601,96	5.054.633,81
Proveedores	9	1.570.507,42	1.034.014,40
Acreedores varios	9	1.195.248,69	696.332,06
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	9	154.043,66	153.970,80
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	150.392,67	131.409,14
Anticipos de clientes	9	1.137.409,52	3.038.907,14
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		374.142.986,90	371.440.161,72



**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (expresado en Euros)**

	Nota	2024	2023
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	13 a)	28.573.069,33	27.648.100,68
Prestaciones de servicios por alquiler		27.884.561,30	26.992.216,10
Otras prestaciones de servicios		688.508,03	655.884,58
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		2.129.204,66	(126.478,79)
Otros ingresos de explotación	13 b)	1.176.438,29	1.343.409,97
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	13 b)	375.700,07	284.952,19
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	13b) y 16	800.738,22	1.058.457,78
Gastos de personal	13 d)	(3.583.026,99)	(3.099.518,43)
Sueldos, salarios y asimilados		(2.853.093,88)	(2.431.854,46)
Cargas sociales		(729.933,11)	(667.663,97)
Otros gastos de explotación		(13.230.118,60)	(10.053.425,30)
Servicios exteriores	13 c)	(5.301.358,26)	(5.035.475,69)
Tributos	13 c)	(1.856.145,36)	(1.814.779,58)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(6.072.614,98)	(3.203.170,03)
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(6.558.668,75)	(6.475.116,40)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		1.241.454,93	1.118.717,28
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(5.639.845,76)	(3.348.276,64)
Deterioros y pérdidas	5 y 6	(5.699.691,47)	(3.297.386,11)
Resultados por enajenaciones y otras		59.845,71	(50.890,53)
Otros resultados	13 e)	(716.443,06)	(55.403,17)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		3.392.064,05	6.952.009,20
Ingresos financieros	9.2.2	599.680,39	861.574,25
Gastos financieros	9.2.2	(2.812.122,55)	(2.184.515,24)
RESULTADO FINANCIERO		(2.212.442,16)	(1.322.940,99)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.179.621,89	5.629.068,21
Impuestos sobre beneficios	12	(1.395.122,84)	(492.530,35)
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(215.500,95)	5.136.537,86



**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresado en Euros)**

	Nota	2024	2023
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		(215.500,95)	5.136.537,86
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Otros ingresos/gastos		-	(245.751,73)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	16	-	1.550.145,51
Efecto impositivo	16	-	(387.536,38)
		-	916.857,40
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
Por valoración de instrumentos financieros		-	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	16	(1.241.454,93)	(1.296.612,77)
Efecto impositivo	16	310.363,66	324.153,19
		(931.091,70)	(972.459,58)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(1.146.592,22)	5.080.935,69

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

A) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresado en Euros)

	Capital	Prima de Emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados	TOTAL
SALDO AJUSTADO, INICIO AÑO 2022	13.044.000,00	23.956.994,34	98.318.885,39	1.145.176,14	50.200.077,76	186.665.133,63
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	4.428.399,43	577.330,44	5.005.729,87
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	1.145.176,14	(1.145.176,14)	-	-
SALDO, FINAL AÑO 2022	13.044.000,00	23.956.994,34	99.464.061,53	4.428.399,43	50.777.408,20	191.670.863,50
Ajustes por errores 2023 y anteriores	-	-	234.137,06	-	-	234.137,07
SALDO AJUSTADO, INICIO AÑO 2023	13.044.000,00	23.956.994,34	99.698.198,59	4.428.399,43	50.777.408,20	191.905.000,57
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	5.136.537,86	(55.602,17)	5.130.487,00
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	4.428.399,43	(4.428.399,43)	-	-
SALDO, FINAL AÑO 2023	13.044.000,00	23.956.994,34	104.126.598,02	5.136.537,86	50.721.806,03	196.985.936,25
Ajustes por errores 2024 y anteriores	-	-	(567.925,14)	-	-	(567.925,14)
SALDO AJUSTADO, INICIO AÑO 2024	13.044.000,00	23.956.994,34	103.558.672,88	5.136.537,86	50.721.806,03	196.418.011,11
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(215.500,95)	(931.091,27)	(1.146.592,22)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	5.136.537,86	(5.136.537,86)	-	-
SALDO, FINAL AÑO 2024	13.044.000,00	23.956.994,34	108.695.210,74	(215.500,95)	49.790.714,76	195.271.418,89



**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Expresado en Euros)**

	2024	2023
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(4.897.773,68)	556.739,47
Resultado del ejercicio antes de impuestos	1.179.621,89	5.629.068,21
Ajustes del resultado:		
Amortización del inmovilizado	6.558.668,75	6.475.116,40
Correcciones valorativas por deterioro	9.643.101,79	4.062.469,39
Imputación de subvenciones	(1.241.454,93)	(1.126.498,36)
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	(59.845,71)	(50.890,53)
Ingresos financieros	(599.680,39)	(861.574,25)
Gastos financieros	2.812.122,55	2.184.515,24
	17.112.912,06	12.936.134,61
Cambios en capital corriente		
Existencias	-	13.501,50
Deudores y otras cuentas a cobrar	(19.526.943,60)	(13.207.071,03)
Otros activos corrientes	(9.101.319,35)	(17.556.693,38)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(1.538.012,43)	-
Otros pasivos corrientes	9.047.105,27	664.016,49
Otros activos y pasivos no corrientes	(549.675,94)	13.400.724,06
	(21.668.846,05)	(16.685.522,36)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		
Pagos de intereses	(2.812.122,55)	(2.184.515,24)
Cobros de intereses	599.680,39	861.574,25
Otros pagos (cobros)	690.980,58	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(1.521.461,58)	(1.322.940,99)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(10.853.364,70)	(18.949.594,98)
Pagos por inversiones:		
Inmovilizado intangible	(232.106,78)	-
Inmovilizado material	(17.900,99)	(85.106,74)
Inversiones inmobiliarias	(10.850.572,69)	(20.665.663,47)
Otros activos financieros	(181.112,78)	(45.000.000,00)
	(11.281.693,24)	(65.750.770,21)
Cobros por desinversiones		
Empresas del grupo y asociadas	-	76.840,00
Inmovilizado material	-	71.517,63
Inversiones inmobiliarias	209.213,50	1.652.817,60
Otros activos financieros	219.115,04	45.000.000,00
	428.328,54	46.801.175,23
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(3.843.725,72)	(14.033.091,84)
Otras deudas	-	5.469,00
Devolución y amortización de:		
Deudas con entidades de crédito	(3.843.725,72)	(4.502.848,52)
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	(9.414.712,32)
Otras deudas	-	(121.000,00)
	(3.843.725,72)	(14.033.091,84)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(19.594.864,10)	(32.425.947,35)
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	26.448.765,12	58.874.712,48
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	6.853.901,01	26.448.765,12



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

**EJERCICIO 2024
MEMORIA**

NOTA 1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA.

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

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

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

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

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

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



Gobierno
de Canarias

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

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

Durante los ejercicios 2024 y 2023, las actividades desarrolladas por la empresa coinciden con su objeto social y entre ellas destacan la promoción de viviendas y alquiler de estas, mayoritariamente calificadas como Viviendas de Protección Oficial privada (VPO). Tales actividades se desarrollan fundamentalmente a través de sus localizaciones en Tenerife, Gran Canaria, una oficina en La Palma y una oficina en San Sebastián de La Gomera. Además, dado su carácter instrumental y medio propio personificado de la Comunidad Autónoma de Canarias, ejerce actividades de gestión en oficinas dedicadas, exclusivamente, a ello.

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

**NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES.****1. Imagen fiel**

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

Las Cuentas Anuales de 2023 fueron aprobadas el 18 de junio de 2024.

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

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

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

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente:

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

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad continúa la ejecución de una subvención concedida en 2021, destinada a la adquisición y terminación de promociones inacabadas. Esta subvención ha obtenido una ampliación del plazo de ejecución hasta el año 2027.



En 2024 se ha concedido una subvención, por parte de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad por importe de 9.010.000 euros para incrementar el parque de viviendas en arrendamiento de alquiler asequible cuyo plazo de ejecución vence en diciembre 2027.

Igualmente, continúa en ejecución la subvención de 4.500.000,00 euros destinada al Programa Prohogar del Gobierno de Canarias, concedida en 2020, que amplía su plazo de ejecución hasta diciembre de 2026.

Durante el ejercicio 2023 se aprobó la segunda parte, de 14.442.648,40 de euros, de la subvención concedida en 2022 por importe total de 30.000.000,00 euros para la construcción de promociones en solares propiedad de la Sociedad. Actualmente, financia la construcción de dos promociones, 50 + 50 viviendas en La Gallega (Santa Cruz de Tenerife). El plazo de ejecución se prorroga hasta diciembre 2027.

Durante el ejercicio 2023, se ha concedido una subvención a la Sociedad destinada financiar obras de eficiencia energética en la promoción de 80 viviendas en La Gallega (Santa Cruz de Tenerife) por importe de 1.480.000,00 euros procedente de los fondos Mecanismo de Recuperación y Resiliencia del Gobierno de Canarias. Se ha recibido el 50% del importe total de ésta.

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

Durante los últimos ejercicios, tal y como se recogía en cuentas anuales de ejercicios anteriores, VISOCAN ha visto incrementar considerablemente el nivel de morosidad de sus inquilinos, derivado principalmente de la crisis económica 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. Igualmente, como se expone en la Nota 9.2.3., estas medidas no han alcanzado el efecto deseado.

3. Comparación de la información:

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2024 y 2023 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.



NOTA 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS.

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

	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
Base de reparto		
Pérdidas y Ganancias	(215.500,95)	5.136.537,86
Distribución		
A Reserva de capitalización	-	359.632,50
A Reservas Voluntarias	-	4.776.905,36
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	(215.500,95)	-
Total	(215.500,95)	5.136.537,86

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 6.

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

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

Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

3. Inversiones Inmobiliarias:

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

Durante el ejercicio 2024, 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, ajustando, en su caso, la correspondiente provisión por deterioro de años anteriores, que se detalla en la Nota 7.

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

4. Arrendamientos:

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

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

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

5. Instrumentos financieros:

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

Activos financieros a coste amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- a. **Créditos por operaciones comerciales:** son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y
- b. **Créditos por operaciones no comerciales:** son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.



Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal en la medida en la que se considere que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Deterioro del valor

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, al menos al cierre y siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.



Activos financieros a coste

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

Valoración inicial

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

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

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

Valoración posterior

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

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

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

Deterioro del valor

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

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa



participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

- a. Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
- b. Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.



6. Existencias:

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

Los solares adquiridos a título gratuito o bien mediante ampliaciones de capital por aportaciones no dinerarias, se han valorado por el importe declarado en el documento público de cesión. En el ejercicio 2024 se han actualizado las tasaciones realizadas en anteriores ejercicios para la práctica totalidad de los solares propiedad de la Sociedad, contabilizando el correspondiente deterioro o, en su caso, reversión, por la diferencia entre el precio de adquisición menos la subvención de capital asociada pendiente de imputar a resultado de cada activo y el valor de la tasación realizada por expertos independientes.

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

7. Impuesto sobre beneficios:

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

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

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



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

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

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

9. Ingresos y gastos:

Se han seguido los criterios generales para el reconocimiento de los ingresos y gastos, de forma que los ingresos se reconocen cuando se transfiere el control de los bienes o servicios a los clientes. En ese momento los ingresos se registran por el importe de la contraprestación que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes y servicios comprometidos derivados de contratos con clientes, así como otros ingresos no derivados de contratos con clientes que constituyen la actividad ordinaria de la Sociedad. El importe registrado se determina deduciendo del importe de la contraprestación por la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con clientes u otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias de la Sociedad, el importe de los descuentos, devoluciones, reducciones de precio, incentivos o derechos entregados a clientes, así como el impuesto general indirecto canario y otros impuestos directamente relacionados con los mismos que deban ser objeto de repercusión.

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

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



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

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

Descripción de la actividad	Cifra de negocios ejercicio 2024	Cifra de negocios ejercicio 2023
Venta de Viviendas de Protección Oficial	-	9.000,00
Encomienda de Viviendas	688.508,03	646.884,58
Alquiler de Viviendas de Protección Oficial	27.884.561,30	26.992.216,10
Total	28.573.069,33	27.648.100,68

Durante el ejercicio 2024, VISOCAN aplicó algunas bonificaciones a los alquileres:

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

Asimismo, existen bonificaciones realizadas a los alquileres de las personas afectadas por la erupción volcánica en La Palma a las que se les adjudicó una vivienda. Las bonificaciones aplicadas son las siguientes:

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

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

- Subvenciones de explotación incorporadas a resultados del ejercicio que recoge, principalmente, las subsidiaciones aplicadas por las entidades financieras a las cuotas de préstamos en su vencimiento.
- Ingresos accesorios integrados, principalmente, por los rendimientos obtenidos a partir de la encomienda por parte de la de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad denominada "Observatorio de la Vivienda" y los vinculados al programa "Canarias Prohogar".



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

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

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

Ver mayor detalle sobre estos gastos en la nota 13.

10. Provisiones y contingencias:

Las obligaciones existentes a la fecha del Balance de Situación, surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados, se registran en el Balance de Situación como provisiones, por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

Al cierre del ejercicio se dotan provisiones por las retribuciones reclamadas por los trabajadores vía judicial, además de otros litigios fundamentados por otras responsabilidades. Estas se encuentran detalladas en los correspondientes puntos de la nota 14.

11. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental:

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

12. Patrimonio Neto:

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.



13. Registro y valoración de gastos de personal:

Los gastos de personal corresponden a servicios prestados por empleados, a los que se ha satisfecho la remuneración correspondiente después de 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.

14. Subvenciones, donaciones y legados:

Las subvenciones que tengan carácter de reintegrables se registran como pasivos hasta cumplir las condiciones para considerarse no reintegrables, mientras que las subvenciones no reintegrables se registran como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocen como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados de la subvención. Las subvenciones no reintegrables recibidas de los socios se registran directamente en fondos propios.

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

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

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

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

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



15. Transacciones entre partes vinculadas:

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

NOTA 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE.

Los movimientos durante el ejercicio de las partidas que componen este epígrafe y sus correspondientes amortizaciones acumuladas en el ejercicio 2024 han sido los siguientes (en euros):

	Saldo 01.01.24	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.24
Aplicaciones Informáticas	120.492,09	5.487,50	-	-	125.979,59
(-)A.A. Aplicaciones Informáticas	(112.730,40)	(6.453,07)	-	-	(119.183,47)
Aplicaciones informáticas neto	7.761,69	(965,57)	-	-	6.796,12
Anticipos para el inmovilizado intangible	-	226.619,28	-	-	226.619,28
Totales	7.761,69	225.653,71	-	-	233.415,40

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

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

Durante el ejercicio, se inicia el desarrollo de un nuevo aplicativo basado en las herramientas de Salesforce y Business Central que permitirá mejorar la gestión del patrimonio de la sociedad y el control interno de ésta. Al cierre del ejercicio, estos desarrollos se encontraban en curso.

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

Tipo de activo	31.12.24	31.12.23
Aplicaciones Informáticas	104.255,45	96.341,15
Total	104.255,45	96.341,15

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



NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL.

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

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

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

Activo	Saldo 01.01.2024	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.2024
Terrenos y bienes naturales	2.119.029,51	-	-	-	2.119.029,51
Construcciones	2.040.101,14	-	-	-	2.040.101,14
(-) A. A. Construcciones	(907.282,83)	(45.771,24)	-	-	(953.054,07)
(-) Deterioro Valor Terrenos y Construcciones	(765.518,19)	-	-	-	(765.518,19)
Terrenos y Construcciones Neto	2.486.329,63	(45.771,24)	-	-	2.440.558,39
Inst. Téc y Otro Inmov. Material	2.745.284,78	17.900,99	-	-	2.763.185,77
(-) A.A.Inst.Téc. y Otro Inmov.Mater.	(2.104.912,92)	(164.906,35)	-	-	(2.269.819,27)
Instal. Tecn., y otro Inmoviliz. material	640.371,86	(147.005,36)	-	-	493.366,50
Totales	3.126.701,49	(192.776,60)	-	-	2.933.924,89

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

Este inmovilizado está formado principalmente por oficinas propias donde la empresa tiene sus sedes principales para el desarrollo de su actividad: dos en Santa Cruz de Tenerife y dos en Las Palmas de Gran Canaria.

Las altas corresponden fundamentalmente a dotaciones a la amortización.



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

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

Tipo de activo	31.12.24	31.12.23
Construcciones	3.046,68	3.046,68
Otras instalaciones	347.188,44	347.188,44
Mobiliario	89.522,62	89.522,62
Equipos de proceso de información	297.054,11	288.325,32
Elementos de transporte	21.573,41	21.573,41
Total	759.470,58	749.656,47

Pérdidas por deterioro:

En el ejercicio 2024, la dirección ha revisado el deterioro registrado en ejercicios a efectos de la oficina principal de Gran Canaria a partir de unas tasaciones de expertos que la dirección considera adecuadas.

En el ejercicio 2023, tampoco se registraron variaciones relativas al deterioro dotado en ejercicios previos a este respecto.

Seguros:

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



NOTA 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS.

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

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

	Saldo 01.01.2024	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.2024
Invers.Terrenos y Bienes Naturales	54.097.113,24	-	(112.526,70)	393.010,26	54.377.596,80
Inversiones en Terrenos y Bs. Naturales	54.097.113,24	-	112.526,70)	393.010,26	54.377.596,80
Inversiones en Construcciones	316.597.766,10	-	(640.021,15)	1.305.391,90	317.263.136,85
(-)Deterioro Valor Construcciones	(9.699.161,51)	(5.699.691,47)	-	-	(15.398.852,98)
(-)A.A. Inversiones Inmobiliarias	(105.931.127,16)	(6.341.538,09)	145.885,08	-	(112.126.780,17)
Inversiones en Construcciones	200.967.477,43	12.041.229,56)	(494.136,07)	1.305.391,90	189.737.503,70
Inversiones Inmobiliarias en Curso	19.110.721,33	11.622.974,72	-	(1.698.402,16)	29.035.293,89
Totales	274.175.312,00	418.254,84	(606.662,77)	-	273.150.394,39

Durante el ejercicio 2024 se realiza la adquisición, mediante escritura de compraventa, de dos promociones “llave en mano”, 26 Agaete y 8 Vecindario, derivadas de un concurso celebrado en años anteriores. Al cierre del ejercicio estas promociones se encuentran pendientes de su puesta en condiciones de explotación, por ello, se recogen en la partida de inversiones inmobiliarias en curso.

Los traspasos de las inversiones inmobiliarias del ejercicio 2024 se refieren a la adquisición realizada en 2023 de la promoción 14 El Fraile (Arona) y que se inicia su explotación en el ejercicio.

Evaluación de la recuperabilidad de los activos

A cierre del ejercicio, La Sociedad ha realizado un análisis del valor razonable de los activos adscritos a cada promoción que figura dentro de este epígrafe. Para ello, se ha tenido en consideración la calificación de cada elemento tal y como se expone a continuación:

- Calificadas para venta, el deterioro se determina de acuerdo con el precio de venta fijado para cada tipo de vivienda y promoción en su caso, tomando como referencia la última venta producida, al considerarse el mejor comparable del valor razonable, por las características tan específicas del mercado de dichos inmuebles.
- 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 el caso de las promociones calificadas para el arrendamiento, para la obtención del valor razonable se recurre al valor neto actualizado de flujos futuros o tasaciones de expertos independientes. Se plantea una u otra de acuerdo con lo siguiente:



Por un lado, se recurre al valor neto actualizado para aquellas promociones que reciben ayudas a los inquilinos por parte del ICAVI. Considerando que la empresa estima que sus activos, calificados en arrendamiento, no van a venderse, y que se explotarán de manera indefinida, el período para la valoración de los flujos de estos activos se mantendrá en el tiempo, y no a 25 años, como se venía considerando en los ejercicios anteriores. Esto se debe a una reevaluación por parte de la Sociedad de la vida de su parque de viviendas, así como las condiciones del mismo, atendiendo a las inversiones anuales en mantenimiento que se realizan.

El valor actualizado de los flujos de caja se realiza a perpetuidad, teniendo en cuenta una estimación de un incremento del IPC de los flujos generados (rentas actuales incrementadas anualmente en base al IPC del 2,1% en 2025, 1,7% en 2026 y un 2,4% en lo sucesivo, así como los gastos incurridos por promoción) y una tasa de descuento aplicada de mercado del 6%.

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

Por otro, para las promociones para las cuales sus inquilinos no reciben ayudas al alquiler por parte del ICAVI, y solo en aquellos casos puntuales en los que se evidencia que los mismos se encuentran a un valor muy por debajo de mercado, la Sociedad encarga tasaciones a expertos externos para calcular el valor de mercado de estas.

En cualquier caso, la diferencia entre el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias menos la subvención de capital asociada a cada promoción y el valor razonable aparejadas a estas se registra en el año en el que se detecta como deterioro y/o reversión del deterioro de valor.

En 2024, tras los análisis anteriormente detallados, la Sociedad procede al registro de una dotación de deterioro por importe 10.188.193,86 euros y una reversión de deterioro de 4.488.502,39 euros, lo que deriva en una pérdida por importe de 5.699.691,47 euros reflejada en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

En 2023, la Sociedad procedió al registro de una dotación de deterioro por importe 3.829.950,55 de euros y una reversión de deterioro de 532.564,44 euros.



El movimiento de las partidas que componen este epígrafe y su correspondiente amortización acumulada del ejercicio 2023 se muestra a continuación en euros:

	Saldo 01.01.23	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.23
Invers.Terrenos y Bienes Naturales	51.335.491,81	977.410,82	(247.647,84)	2.031.858,45	54.097.113,24
Inversiones en Terrenos y Bs. Naturales	51.335.491,81	977.410,82	(247.647,84)	2.031.858,45	54.097.113,24
Inversiones en Construcciones	307.840.269,50	3.166.442,29	1.405.169,76	6.996.224,07	316.597.766,10
(-)Deterioro Valor Construcciones	(6.401.775,40)	(3.829.950,55)	532.564,44	-	(9.699.161,51)
(-)A.A. Inversiones Inmobiliarias	9.969.171,07	(6.256.695,13)	294.739,04	-	(105.931.127,16)
Inversiones en Construcciones	201.469.323,03	6.920.203,39	(577.866,28)	6.996.224,07	200.967.477,43
Inversiones Inmobiliarias en Curso	11.860.842,00	16.301.240,48	(23.278,63)	(9.028.082,52)	19.110.721,33
Totales	264.665.656,85	10.358.447,91	(848.792,65)	-	274.175.312,00

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

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

Las inversiones inmobiliarias afectas a garantías presentan un valor neto contable de 36.680.459,20 euros (69.099.000,00 euros en 2023), debido a que se financian con préstamos hipotecarios, que constituyen un importe global pendiente de devolución a 31 de diciembre de 2024 de 39.063.732,38 euros (41.390.886,41 euros en el ejercicio anterior).

El importe de las subvenciones, donaciones y legados recibidos relacionados con las inversiones inmobiliarias es de 39.435.682,74 euros al cierre del 2024 (39.752.979,38 euros en el ejercicio anterior) y el valor neto contable de los activos subvencionados asciende a 135.808.038,49 euros (274.175.312, euros en el ejercicio anterior).

No existen bienes en régimen de arrendamiento financiero.

De las altas en inversiones inmobiliarias (construcciones) del ejercicio 2024, un importe de 4.149.802,24 euros no se afectó a incentivos fiscales por no haber entrado en funcionamiento a 31 de diciembre de 2024, por lo que queda pendiente su afectación en próximos ejercicios.

Seguros:

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

**NOTA 8. ARRENDAMIENTO Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR.****Arrendamientos Operativo:****a) Arrendamientos en los que la Sociedad es arrendadora:**

La Sociedad, en el desarrollo de su actividad ordinaria, tiene en régimen de arrendamiento 6.020 viviendas propias más 249 cedidas bien por entidades financieras o por particulares para su explotación, haciendo un total de 6.262 unidades habitacionales. Dichas viviendas, en cuanto a sus alquileres están sometidas a la normativa de viviendas de protección oficial, por lo que el importe anual del arrendamiento está predeterminado en un porcentaje sobre su precio máximo de venta según calificación de VPO en régimen especial.

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

Durante 2024 los ingresos por arrendamientos han supuesto un importe de 27.884.561,30 euros (26.992.216,10 euros el año anterior) y el incremento en los próximos años vendrá determinado por la variación del IPC, topado para los alquileres en el 2% durante 2025, y la incorporación en explotación de nuevas unidades habitacionales. Se estima incrementar el número de viviendas en arrendamiento durante los próximos años.

Municipio	Total viviendas protegidas
Tenerife	2.765
Adeje	30
Arona	14
Fasnia	18
Garachico	67
Granadilla	88
Icod de los Vinos	15
La Laguna	1.193
Puerto de la Cruz	11
Los Realejos	11
San Juan de la Rambla	11
San Miguel	0
Santa Cruz de Tenerife	1.283
El Sauzal	10
Tegueste	14
La Palma	213
Breña Baja	42
Fuencaliente	5
Garafía	0
Los Llanos de Aridane	61
El Paso	0
Puntallana	39
Tazacorte	66
Las Palmas de Gran Canaria	2.997



Gobierno
de Canarias

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

Agaete	26
Agüimes	30
Gáldar	95
Ingenio	35
La Aldea de San Nicolás	1
Las Palmas de GC	1.901
Moya	38
Santa Lucía de Tirajana	87
Telde	784
Lanzarote	27
Arrecife	27
Fuerteventura	18
Puerto del Rosario	18
Total Canarias	6.020

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
2025	
Ingresos 2024 Reales * IPC	28.442.252,20
Ingresos nuevas promociones	
Alquileres estimados	206.400,00
Total ingresos 2025 + IPC 2024	28.648.652,20
2026	
Ingresos 2025 * IPC	29.221.625,30
Ingresos nuevas promociones	
Alquileres estimados	780.000
Total ingresos 2026 + IPC 2025	30.001.625,30
2027	
Ingresos 2026 * IPC	30.601.657,80
Total ingresos 2027 + IPC 2026	30.601.657,80
2028	
Ingresos 2027* IPC	31.213.690,90
Total ingresos 2028 + IPC 2027	31.213.690,90
2029	
Ingresos 2028* IPC	31.837.964,70
Total ingresos 2029 + IPC 2028	31.837.964,70



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 581.905,40 euros (570.220,40 euros en el ejercicio anterior).

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

b) Arrendamientos en los que la Sociedad es arrendataria:

La Sociedad es arrendataria de un local para oficina en Santa Cruz de La Palma con la empresa pública Gestur Canarias S.L. cuyas cuotas reconocidas como gastos del ejercicio ascendieron a 5.507,31 euros (6.786,06 euros en 2023). Durante el ejercicio se realiza el traslado de la oficina en la isla de La Palma desde Santa Cruz de la Palma a Los Llanos de Aridane, rescindiendo el contrato de arrendamiento con Gestur y pasado a tenerlo con un particular a partir del mes de noviembre de 2024.

VISOCAN ha celebrado varios contratos con promotoras de cesión de viviendas para su explotación en arrendamiento. Los contratos corresponden a la cesión de 40 viviendas en Las Chafiras con la promotora Comercial Guzmán S.L. (desde 2019 por 7 años), 109 viviendas en Icod de los Vinos con Inversiones Carmiteide S.L. (desde 2019 por 20 años) y con Building Center CaixaBank (2020 por 5 años), Coral Homes (desde 2022, 3 años). Además de lo anterior, Visocan mantiene contratos de gestión de viviendas con varios Ayuntamientos de las islas: Garafía (año 2024), Tazacorte (año 2020), El Paso (año 2022), Los Llanos de Aridane (año 2021) en La Palma, recibiendo Visocan de los Ayuntamientos 9 euros por vivienda y mes para cubrir los servicios de gestión del alquiler y los gastos de mantenimiento de las viviendas

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

Pagos futuros	31.12.2024	31.12.2023
< 1 año	726.229,76	726.229,76
Entre 1 y 5 años	1.809.124,00	2.208.058,56
más de 5 años	-	4.022.969,28
Total	2.535.353,76	6.957.257,60

Los contratos establecen una duración determinada de hasta 5 años.

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, mismo importe que en 2023. 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 31.12.24	Saldo 31.12.23
-Activos financieros a coste amortizado a l/p: Créditos a empresas	54.786,14	54.786,14
-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	36.941.023,51	23.486.694,89
- Activos financieros a coste amortizado a c/p: Créditos de empresas del grupo C/P	-	27.393,07
- Activos financieros a coste amortizado a c/p: Inversiones financieras a corto plazo	103.073,95	157.283,75

Pasivos Financieros	Saldo 31.12.24	Saldo 31.12.23
- Pasivo financieros a coste amortizado a l/p: Deudas a largo plazo con entidades de crédito	43.415.931,10	47.312.090,71
- Pasivo financieros a coste amortizado a l/p: Otros pasivos financieros	935.000,82	15.312.868,76
- Pasivo financieros a coste amortizado a l/p: Deudas con empresas del grupo y asociadas a L/P	23.471.232,41	23.471.232,41
- Pasivo financieros a coste amortizado a c/p: Deudas a corto plazo con entidades de crédito	3.688.201,49	3.602.972,71
- Pasivo financieros a coste amortizado a c/p: Otros pasivos financieros	75.946.418,04	52.474.882,46
- Pasivo financieros a coste amortizado a c/p: Deudas con empresas del grupo y asociadas a c/p	9.590.529,51	9.288.317,19
- Pasivo financieros a coste amortizado a c/p: Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.057.209,29	4.923.224,40

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



Dentro del apartado “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” se recoge el anticipo de 2.500.000,00 euros abonados por el Cabildo de La Gomera, según lo recogido en el Convenio firmado entre VISOCAN y el Cabildo para destinarlo a la financiación de las actuaciones derivadas de los Convenios, en materia de vivienda, firmados entre los distintos Ayuntamientos de la isla, VISOCAN y el Cabildo. Al término del ejercicio 2024 el importe pendiente de ejecutar a este respecto asciende a 587.684,99 euros.

En el epígrafe de “Otros pasivos financieros” se incluye como concepto más significativo un importe de 75.872.414,84 euros de deudas transformables en subvenciones.

En relación con las “Deudas transformables en subvenciones” una vez se haya materializado la adquisición de las viviendas, se traspasará a la cuenta de “Subvenciones de capital” el importe total de la adquisición de éstas. Durante el ejercicio 2024 se realizó la compraventa de 26 viviendas en Agaete y 8 viviendas en Vecindario, estando pendiente su traspaso a subvenciones, una vez se encuentren en condiciones de puesta en funcionamiento.

Por último, durante el ejercicio 2024, la Sociedad se ha registrado varias subvenciones concedidas por el Gobierno de Canarias, destinadas a financiar diferentes objetivos: una subvención por importe de 9.010.000,00 euros, destinado a incrementar el número de viviendas protegidas de promoción privada en régimen de arrendamiento, establecidas dentro del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025.

9.1.2 Inversiones financieras valoradas a coste

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

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

El valor contable de esta participación tiene un importe de 274.479,47 euros y en el siguiente cuadro-resumen se recoge la valoración de la participación a 31.12.2024:

Valor contable	% participación	Patrimonio Neto a 31.12.2024	Valor teórico
274.479,47	4,44	40.068.441,24	1.763.011,41

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



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

9.2.1. Información relacionada con el Balance.

ACTIVOS FINANCIEROS

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

INSTRUMENTOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO						
CLASES	INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO		CREDITOS, DERIVADOS Y OTROS		TOTAL A L/P	
CATEGORÍAS	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Activos financieros a coste amortizado	-	-	61.438,42	116.224,56	61.438,42	116.224,56
Activos financieros a coste	311.140,20	311.140,20	-	-	311.140,20	311.140,20
- Inst. de Patrimonio	311.140,20	311.140,20	-	-	311.140,20	311.140,20
TOTAL	311.140,20	311.140,20	83.492,28	83.492,28	372.578,62	427.364,76

INSTRUMENTOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO				
CLASES	CREDITOS, DERIVADOS Y OTROS		TOTAL A C/P	
CATEGORÍAS	2024	2023	2024	2023
Activos financieros a coste amortizado	37.044.097,46	23.671.371,71	37.044.097,46	23.671.371,71
- Préstamos y partidas a cobrar				
TOTAL	37.044.097,46	23.671.371,71	37.044.097,46	23.671.371,71

PASIVOS FINANCIEROS

INSTRUMENTOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO						
CLASES	DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO		DERIVADOS y otros		TOTAL A L/P	
CATEGORÍAS	2024	2023	2024	2023	2024	2023
- Pasivo financieros a coste amortizado a l/p:	43.415.391,10	47.312.090,71	24.406.233,23	38.784.101,17	67.821.624,33	86.096.191,88
TOTAL	43.415.391,10	47.312.090,71	24.406.233,23	38.784.101,17	67.821.624,33	86.096.191,88

INSTRUMENTOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO						
CLASES	DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO		DERIVADOS Y OTROS		TOTAL A C/P	
CATEGORÍAS	2024	2023	2024	2023	2024	2023
- Pasivo financieros a coste amortizado a c/p:	3.688.201,49	3.602.972,71	89.594.156,84	66.686.424,05	93.282.358,33	70.289.396,76
TOTAL	3.688.201,49	3.602.972,71	89.594.156,84	66.686.424,05	93.282.358,33	70.289.396,76



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 2024 se muestran a continuación:

Años	Préstamo Hipotecarios
Vencimiento	Importe
2025	3.688.201,49
2026	4.070.073,73
2027	4.270.529,98
2028	4.480.632,80
2029	3.979.159,89
Resto	26.614.994,70
Total	47.103.592,59

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

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

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

En el mes de julio de 2024, el Consejo de Administración de la mercantil acuerda el vencimiento anticipado del préstamo que mantiene con la CAC a 31.06.2024 e iniciar el trámite de una ampliación de capital de la sociedad por el importe del préstamo vencido, 32.714.988,40, de los cuales 32.471.231,77 corresponden a principal y 243.756,63 euros a intereses al vencimiento anticipado.

El importe vencido incluye la cuota de amortización 2024 que vencía el 30.09.2024. En el vencimiento, la Sociedad no atiende dicha cuota ya que forma parte de la ampliación de capital en trámite.



La Comunidad Autónoma, mediante escrito de la Consejería de Hacienda, está analizando la operación remitida, así como otras posibles opciones de nueva reestructuración de la operación que permitan a la Sociedad cancelar dicho préstamo o bien un nuevo plan de pagos para hacer frente a las cuotas de amortización sin que ello afecte al normal funcionamiento de la misma, en todo caso trasladando la cuota de amortización no atendida a ejercicios futuros y reduciendo el importe de las restantes, sin que se alteren el resto de cláusulas de la novación de contratos de reconocimiento de deuda y compromiso de pago suscrito entre las partes. En este sentido, manifiesta su intención de no solicitar el abono de la totalidad del préstamo a corto plazo y, por ello, la totalidad del préstamo se mantiene en Balance en idénticos términos al ejercicio anterior.

Año	2025	2026	2027	2028	Total
Amortización	9.000.000,00	8.500.000,00	10.000.000,00	4.971.231,77	32.471.231,77

En el epígrafe de “deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo” se incluye un importe de 302.212,32 euros, que se corresponden con intereses devengados, parte de los cuales, 243.756,63 euros formarían parte de la ampliación de capital.

9.2.2 Información relacionada con la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

El importe de ingresos financieros del ejercicio asciende a 599.680,39 euros (861.574,25 euros en 2023).

Con fecha 30 de enero de 2024 se devengaron ingresos financieros por formalización de un contrato de depósito a plazo fijo con Bankinter por importe de 177.320,08 euros a un tipo de interés del 3.00%.

Con fecha 30 de mayo de 2024 se devengaron ingresos financieros por formalización de un contrato de depósito a plazo fijo con Bankinter por importe de 161.731,690 euros a un tipo de interés del 3.02%.

Con fecha 1 de agosto de 2024 se devengaron ingresos derivados de otro contrato de depósitos a plazo fijo con Bankinter, esta vez por un valor de 137.679,80 euros a un tipo de interés del 2.92%.

Con fecha 1 de noviembre de 2024 se devengaron ingresos derivados de otro contrato de depósitos a plazo fijo con Bankinter, esta vez por un valor de 94.057,21 euros a un tipo de interés del 2.90%.

Los gastos financieros se concretan principalmente en los procedentes de las pólizas, préstamos y contratos de financiación recibidos, cuyo importe total ascendió a 2.812.122,55 euros en el ejercicio 2024 y a 2.184.515,24 euros en el ejercicio 2023. Ver a continuación desglose correspondiente:

Gastos financieros

Intereses de préstamos con empresas del grupo
 Intereses de préstamos con terceros

	2.024	2.023
Intereses de préstamos con empresas del grupo	302.212,32	392.212,32
Intereses de préstamos con terceros	2.509.910,23	1.792.302,92
	2.812.122,55	2.184.515,24

**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 01.01.2024	Altas	Bajas	Saldo 31.12.2024
Provisión morosos	18.147.940,79	3.275.535,45	(637.878,26)	20.785.597,98

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

En 2024, se registran altas por el deterioro de créditos con inquilinos por importe de a 3.275.535,45 euros, mientras que, las bajas se corresponden con traspasos a acuerdos de deuda que igualmente se encuentran deteriorados.

El importe total de acuerdos de deuda morosa firmados y vigentes, pendientes de cobro asciende a 1.751.943,42 euros, de los cuales 1.231.708,66 euros corresponden a acuerdos con vencimientos a largo plazo, mientras que 520.210,34 euros corresponden a acuerdos con vencimientos a C/P al cierre del ejercicio 2024 (1.231.708,66 euros a largo plazo y 402.567,34 euros a corto plazo al cierre del ejercicio 2023).

La dotación global del deterioro de la morosidad se valora en 2 tramos; un tramo integrado por la totalidad de los recibos devueltos al cierre del ejercicio sin acuerdo de deuda, 20.785.597,98 euros y otro tramo compuesto por los recibos integrados en acuerdos de deuda vigentes al cierre del ejercicio, 1.751.913,42 euros.

Durante el presente ejercicio, el importe por morosidad correspondiente a recibos devueltos del ejercicio asciende a 3.275.535,45 euros (2.584.939,86 euros en 2023). Asimismo, la Sociedad ha procedido a registrar un deterioro por las ayudas estimadas facturadas mensualmente y pendientes de certificar por el ICAVI de las cuales no se han obtenido Resoluciones firmes de ayudas por importe de 2.797.079,53 euros (674.814,47 euros en 2023).

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 2024.

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 2024 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 2024, que debe abonar el Instituto Canario de la Vivienda y que son concedidas, directamente, a los inquilinos realizando éstos una cesión de cobro a VISOCAN.

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

Riesgo de liquidez:

La situación de Activos y Pasivos corrientes a 31 de diciembre de los ejercicios 2024 y 2023 es la siguiente:

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2024



Gobierno
de Canarias

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

	EJERCICIO 2024	EJERCICIO 2023		EJERCICIO 2024	EJERCICIO 2023
Existencias	25.661.053,39	23.531.848,73	Provisiones	364.210,85	188.158,60
Deudores	64.176.133,45	42.075.106,23	Deudas a C/P	79.634.619,53	56.077.855,17
Inversiones financ. C/P	103.073,95	184.676,82	Deudas Emp. Del grupo C/P	9.90.529,51	9.288.317,19
Efectivo	6.853.901,01	26.448.765,12	Acreedores y periodificaciones	4.207.601,96	5.054.633,81
Total Ac. Corriente	96.794.161,80	92.240.396,90	Total P. Corriente	93.796.961,85	70.608.964,77
			FONDO DE MANIOBRA 2024	2.997.199,95	
			FONDO DE MANIOBRA 2023		21.631.432,13

El fondo de maniobra disminuye, considerablemente, con respecto al ejercicio 2023 a partir de la reclasificación de largo a corto plazo de deudas transformables en subvenciones, empeorando así la capacidad de la Sociedad para hacer frente a sus obligaciones en el corto plazo. No obstante, este es igualmente positivo y la Sociedad lo estima suficiente para abordar el cumplimiento de sus obligaciones.

Riesgo de mercado

- Riesgo de tipo de cambio:

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

NOTA 10. FONDOS PROPIOS

En el mes de febrero de 2019 el accionista único de la Sociedad, la Comunidad Autónoma de Canarias, realizó una emisión de 681 nuevas acciones con un nominal de 3.000,00 euros cada una, lo que supuso un incremento del Capital Social de 2.043.000,00 euros, situándose éste en 13.044.000,00 euros con un número total de acciones de 4.348 tanto al cierre de 2024 como 2023.

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

A continuación, se detallan el total de la prima de emisión y las reservas de la Sociedad al cierre de los ejercicios 2024 y 2023.

Reservas	2024	2023
Prima de emisión	23.956.994,34	23.956.994,34
Voluntarias	106.086.410,75	101.517.798,03
Total	130.043.405,09	125.474.792,37



NOTA 11. EXISTENCIAS.

Al cierre del 2024 VISOCAN no ha iniciado la construcción de nuevas promociones y mantiene las mismas promociones en curso que el ejercicio anterior. En el siguiente cuadro se detallan las existencias y los deterioros contabilizados en 2024:

Existencias	Saldo 01.01.2024	Altas	Bajas	Saldo 31.12.2024
Terrenos y solares	23.928.380,20	-	-	23.928.380,20
Deterioros	(4.412.401,19)	(5.025,55)	2.134.230,21	(2.283.196,53)
Obras en curso	3.266.618,00	-	-	3.266.618,00
Edificios construidos	1.134.076,34	-	-	1.134.076,34
Deterioros	(384.824,62)	-	-	(384.824,62)
Total	23.531.848,73	(5.025,55)	2.134.230,21	25.661.053,39

En el ejercicio 2024 se realiza, mediante el encargo de tasaciones, nuevas valoraciones de los solares. Estas actualizaciones dan lugar a la modificación de los deterioros contabilizados por importe de total acumulado a cierre del ejercicio 2024 por 2.668.021,15 euros.

Asimismo, hay que considerar que existen determinadas existencias que tienen subvenciones de capital pendiente de imputar a resultados.

Asimismo, el deterioro acumulado a 31 de diciembre de 2024 de terrenos, solares y productos terminados se muestra a continuación:

Solares	Deterioro a 31.12.2024
Casablanca III	304.120,02
El Tablero (Maspalomas)	1.505.899,48
32 Casas Nuevas (Telde)	280.356,19
Los Sauces	3.581,88
40 Gavis E-2.111	36.583,42
53 VPO OFRA	25.828,44
57 VPO AÑAZA C-8	96.072,47
27 VPO LOS CARDONES	39.961,21
48 VPO LA GALLEGA P/2.85	9.295,98
59 Portezuelo	96.655,12
62 Puntallana	10.722,35
27 La Atalaya	5.025,55
Depreciación de Garajes y Trasteros	253.919,04
Total	2.668.021,15

La Sociedad no ha capitalizado gastos financieros durante los ejercicios 2024 y 2023.

El importe de la reversión de los deterioros ascendió a 2.134.230,21 euros.



NOTA 12. SITUACIÓN FISCAL

CONCILIACIÓN DEL IMPORTE NETO DE INGRESOS Y GASTOS DEL EJERCICIO
CON LA BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS 2024

Año 2024	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(215.500,95)			
	Aumentos	Disminuciones		Aumentos	Disminuciones	
Impuesto sobre sociedades	1.395.122,84		1.395.122,84			
Diferencias permanentes:	13.641.870,97	4.711.485,35	8.930.385,62	165.226,10	602.680,27	(437.454,17)
Diferencias temporales:						
Dotación a morosos	1.102.949,33	1.144.154,27	(41.204,94)			
Diferencia amortización fiscal y contable	685,06	213,06	472,00			
Disminución amort. 30% aumento 2013-2014		333.080,87	(333.080,87)			
Total			9.736.193,70			(437.454,17)
Base Imponible (resultado fiscal)			9.298.739,53			(437.454,17)

Las diferencias permanentes se corresponden, principalmente con lo siguiente:

Dotación a morosos no deducible fiscalmente
 Deterioro promociones inmobiliarias
 Sanciones y actas y otros gastos no deducibles
 Gastos imputados a P.N. (errores contables ar.19.3LIS)
 Ingresos imputados a P.N. (errores contables ar.19.3LIS)
 Reversión deterioro promociones inmobiliarias
 Reserva de Capitalización

Aumentos	Disminuciones
3.434.957,79	
10.188.193,86	
18.719,32	
	602.680,27
165.226,10	
	4.488.502,39
	222.982,96

Totales	13.807.097,07	5.314.165,62
----------------	----------------------	---------------------



LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS 2024

La conciliación numérica entre la cuota íntegra, tras aplicar el tipo de gravamen del 25% sobre la base imponible, y el resultado de la liquidación es el siguiente:

Base Imponible	9.298.739,53
Cuota íntegra 25%	2.324.684,88
Bonificación Régimen arrendamiento de viviendas (art. 48 y 49 LIS)	(537.272,80)
Deducciones Inversiones en Canarias (art.94 Ley 20/1991)	(1.251.188,46)
Deducción por reversión de medidas temporales DT 37ª.1 LIS (5%)	-
Cuota Líquida	536.223,62
Retenciones y pagos a cuenta	(1.609.788,62)
Result. líquido final de la liquidación del Imppto. s/Sociedades	(1.073.565,00)

El desglose del gasto por impuesto sobre sociedades registrado es:

Ejercicio 2024	Aumentos	Disminuciones
Impuesto corriente	536.223,62	-
Impuesto diferido	858.899,22	-
Total	1.395.122,84	-

12.1. Detalle de la deducción por Inversiones en Canarias

Las altas de inmovilizado del ejercicio 2024 han generado el siguiente importe de Deducción por Inversiones en Canarias por Activos Fijos Nuevos:

BIEN AFECTO	COSTE DE ADQUISICIÓN	% DEDUC.	DEDUCCIÓN	AÑO ADQUISIC.
Equipo informático	4.420,66	25%	1.105,17	2.024
Mobiliario	5.321,90	25%	1.330,48	2.024
Equipaciones fijas	6.890,46	25%	1.722,62	2.024
Total	16.633,02		4.158,27	

En la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2024 se han aplicado las siguientes deducciones:

CONCEPTO	TOTAL EJER.AN.DEDUC.PTE. Y EJER.AC.DED.GENER.	TOTAL APLICADA A ESTA LIQUIDACIÓN	PENDIENTE APLICACIÓN	AÑO LÍMITE
ACTIVOS FIJOS NUEVOS 2021	128.910,16	128.910,16	-	2.036
ACTIVOS FIJOS NUEVOS 2022	177.085,45	177.085,45	-	2.037
ACTIVOS FIJOS NUEVOS 2023	1.322.096,42	945.192,85	376.903,57	2.038
ACTIVOS FIJOS NUEVOS 2024	4.158,27	-	4.158,27	2.039
Total	1.632.250,30	1.251.188,46	381.061,84	

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.

12.1. Detalle Deducción Disposición transitoria 37ª Ley 27/2014.

DESCRIPCIÓN	DED. GENERADA	DED. APLICADA	DED. PENDIENTE
Deducción DT 37ª Ley 27/2014 2021	16.654,04	-	16.654,04
Deducción DT 37ª Ley 27/2014 2022	16.654,04	-	16.654,04
Deducción DT 37ª Ley 27/2014 2023	16.654,04	-	16.654,04
Deducción DT 37ª Ley 27/2014 2024	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 por ciento 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 períodos impositivos siguientes.

El importe de los impuestos a pagar a las distintas jurisdicciones fiscales al cierre del ejercicio 2024 y 2023 tiene el siguiente detalle:

Concepto	Saldo 31.12.24	Saldo 31.12.23
Hacienda Pública, deudora por subvenciones	24.945.499,42	16.634.153,53
Activos por impuesto corriente	2.289.610,52	1.954.257,81
Hacienda Pública, Acreedor, Retenciones	(77.284,26)	(56.588,81)
Seguridad Social Acreedora	(73.108,41)	(74.820,60)

Concepto	Saldo 31.12.24	Saldo 31.12.23
Pasivos por impuesto diferidos (generados por subvenciones)	16.740.481,80	17.050.845,49

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



NOTA 13. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios.

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

Cifra de negocios ejercicio	Cifra de negocios ejercicio 2024	Cifra de negocios ejercicio 2023
Venta de anejos (locales, garajes y trasteros)	-	9.000,00
Encomienda de Viviendas	688.508,03	648.884,58
Alquiler de Viviendas de Protección Oficial	27.884.561,30	26.990.216,10
Total	28.573.069,33	27.648.100,68

Durante el ejercicio 2024 y 2023 y derivado de la erupción volcánica en la isla de La Palma, VISOCAN ha concedido bonificaciones a los alquileres a los inquilinos afectados por la erupción y adjudicatarios de una vivienda de la Sociedad.

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

En el siguiente cuadro resumen se recogen las bonificaciones e importes aplicados en 2024:

Bonificaciones	Importe
Bonificaciones afectados erupción La Palma	222.995,96
Bonificaciones Convenio Ayto. La Laguna	60.897,36
Bonificaciones varias	67.300,00
Total bonificaciones	351.193,32

b) La partida de “otros ingresos de explotación” por importe de 1.176.438,29 euros está compuesta, principalmente, por dos bloques:

- Subvenciones de explotación incorporadas a resultados del ejercicio que recoge, principalmente, las subsidiaciones aplicadas por las entidades financieras a las cuotas de préstamos en su vencimiento por importe de 800.738,22 euros.

- Ingresos accesorios integrado por importe de 375.700,07 euros.

c) En cuanto a los gastos es necesario destacar la partida de gastos en servicios exteriores con un importe global que asciende a 5.301.358,26 euros.



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

Servicios exteriores	Saldo a 31.12.2024	Saldo a 31.12.2023
Arrendamientos y cánones	833.218,66	1.039.446,93
Reparación y conservación	2.756.975,14	2.471.664,51
Ss. profesionales independientes	468.668,34	351.939,93
Seguros	226.631,58	214.690,58
Gastos varios	1.015.864,54	957.733,74
Total	5.301.358,26	5.035.475,69

La partida de Otros tributos asciende a un importe de 1.856.145,36 euros (1.814.779,58 euros).

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

Servicios exteriores	Saldo a 31.12.2024	Saldo a 31.12.2023
Sueldos y salarios	2.643.297,98	2.431.854,46
Seguridad Social Cargo Empresa	701.123,42	633.788,16
Indemnizaciones	209.795,90	-
Otros gastos Sociales	28.809,69	33.875,81
Total	3.583.026,99	3.099.518,43

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

Concepto	Saldo 31.12.2024	Saldo 31.12.2023
Gastos excepcionales	(794.624,95)	(90.110,12)
Ingresos excepcionales	78.181,89	34.706,95
Total	(716.443,06)	(55.403,17)

Los ingresos excepcionales generados en el ejercicio 2024 se corresponden, principalmente, por la devolución de ingresos indebidos realizados a los Ayuntamientos (plusvalías, IBI) y abono de siniestros por las compañías de seguros. Por su parte, los gastos excepcionales obedecen a litigios generados y resueltos durante el ejercicio.

**NOTA 14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS.**

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

EJERCICIO ACTUAL	Saldo 01.01.2024	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.2024
Provisión para retribuciones al personal a c/p	188.158,60	196.720,40	(62.668,15)	42.000,00	364.210,85
Provisión por litigios y/o reclamaciones a l/p	702.557,95	12.606,95	(160.664,90)	(42.000,00)	512.500,00

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

El saldo registrado a este respecto se ha minorado a partir de las bajas fruto de excesos de provisiones registradas en ejercicios previos de acuerdo con estimaciones de litigios finalizados en 2024.

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

Las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2024 y 2023 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 01.01.2024	Altas	Bajas	Saldo a 31.12.2024
Sub. viviendas en Alquiler	Ministerio de Fomento	30.139.105,43	-	(862.290,26)	29.276.815,17
Sub. suelo para vdas en Alquiler	Cdad.Aut. Canarias	10.363.389,29	-	-	10.363.389,29
Sub. viviendas en Ventas	Cdad.Aut. Canarias	2.746.234,87	-	(68.801,01)	2.677.433,86
Cesiones suelo - Viv. para alquiler y venta	Ayuntamientos	7.473.076,44	-	-	7.473.076,44
		50.721.806,03	-	(931.091,27)	49.790.714,76

En el movimiento se reflejan bajas por un importe de 931.091,27 euros correspondientes a la amortización de las subvenciones de capital de viviendas en alquiler, así como de viviendas destinadas a la venta que tiene impacto en el epígrafe “Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras” de la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 1.241.454,93 euros (1.118.717,28 euros en 2023) y en el epígrafe de “Pasivos por impuesto diferido” de balance por importe de 310.363,66 euros (124.440,74 euros en 2023).

Las bajas recogidas en el movimiento coinciden con el importe

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

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

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

Subvenciones de explotación

Durante el ejercicio se imputan a la cuenta de explotación, subvenciones de promociones en venta, así como otras subvenciones a la explotación de cuantía menor por importe de 126.070,32 euros. En el ejercicio 2023 la imputación fue por 87.499,62 euros.

Para las promociones en arrendamiento se imputan a subvenciones 674.667,90 euros correspondientes a las subsidiaciones aplicadas a los préstamos hipotecarios que financian estas promociones. En el ejercicio 2023 la imputación ascendió a 970.958,16 euros.



NOTA 17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.

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

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

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

La encomienda se ha renovado en varias ocasiones, siendo la última en julio del año 2022, por un periodo de 4 años. El importe facturado en el ejercicio asciende a 688.508,03 euros frente a los 646.884,58 euros de 2023.

Durante el ejercicio se realiza un encargo a Visocan por parte de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad, denominada “Observatorio de Vivienda” dotada de una anualidad 2024 de 199.786,00 euros.

En el siguiente cuadro resumen se recogen los saldos con el ICAVI durante los ejercicios 2024 y 2023:

Operaciones vinculadas	Saldo 31.12.2024	Saldo 31.12.2023
Certificaciones ayudas pendientes	35.567.435,80	21.249.619,71
Subvenciones pendientes de abono	25.144.834,36	15.935.048,36
Facturas encomienda pendientes	1.712.431,76	853.703,79
Total	62.424.701,92	38.038.371,86

En el siguiente cuadro resumen se recogen las operaciones e importes realizados con el ICAVI durante los ejercicios 2024 y 2023:

Operaciones vinculadas	Saldo 31.12.2024	Saldo 31.12.2023
Certificaciones ayudas inquilinos	14.169.691,02	16.020.896,89
Aportaciones dinerarias finalistas	9.209.786,00	15.935.048,36
Encomienda	688.508,03	646.884,58
Facturas PROHOGAR	170.219,94	129.657,45
Total	15.028.418,99	32.732.487,28



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 62.424.701,92 euros con el Instituto Canario de la Vivienda (38.818.654,34 euros en 2023). Debemos señalar que, del importe pendiente de cobro, se encuentra en su gran mayoría pendientes de liberar en la Dirección General del Tesoro de la Comunidad Autónoma de Canarias.

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

En el mes de julio de 2024, el Consejo de Administración de la mercantil acuerda el vencimiento anticipado del préstamo que mantiene con la CAC a 31.06.2024 e iniciar el trámite de una ampliación de capital de la sociedad por el importe del préstamo vencido, 32.714.988,40, de los cuales 32.471.231,77 corresponden a principal y 243.756,63 euros a intereses al vencimiento anticipado.

El importe vencido incluye la cuota de amortización 2024 que vencía el 30.09.2024. En el vencimiento, la Sociedad no atiende dicha cuota ya que forma parte de la ampliación de capital en trámite.

La Comunidad Autónoma, mediante escrito de la Consejería de Hacienda, manifiesta su intención de no solicitar el abono de la totalidad del préstamo a corto plazo. Por ello, la totalidad del préstamo se mantiene en Balance en idénticos términos al ejercicio anterior.

Saldos de activo y pasivo pendientes con otras empresas vinculadas:

Operaciones en Cuenta de Pérdidas y Ganancias con partes vinculadas:

	Empresas Asociadas
Ejercicio 2024	Gestur Tenerife, S.A.
A) Operaciones Continuadas	
Servicios recibidos	5.507,31

	Empresas Asociadas
Ejercicio 2023	Gestur Tenerife, S.A.
A) Operaciones Continuadas	
Servicios recibidos	6.786,06


NOTA 18. OTRA INFORMACIÓN.

a) Información del personal

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

Grupo Profesional	EJERCICIO ACTUAL			EJERCICIO ANTERIOR		
	Nº medio en el ejercicio	Hombres al cierre ejercicio	Mujeres al cierre ejercicio	Nº medio en el ejercicio	Hombres al cierre ejercicio	Mujeres al cierre ejercicio
Dirección	2	1	1	2,20	1,20	1,00
Grupo I	7,78	1,78	6	6,56	1,47	5,10
Grupo II	14,36	7,36	7	14,66	7,78	6,88
Advos oficiales 1ª	16,90	3,90	13	15,00	2,00	13,00
Administrativos oficiales 2ª	20,10	6	14,10	20,60	6,00	14,60
Auxiliar advos	5,5	2,5	3	4,97	2,00	2,97
Ordenanzas	2	2	0	2,00	2,00	-
TOTALES	68,64	24,54	44,10	65,99	22,45	43,54

El Consejo de Administración cuenta al término del ejercicio con 13 miembros (7 hombres y 6 mujeres), número que se modifica con respecto a 2023, en el que estaba formada por 11 consejeros (6 mujeres y 5 hombres).

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 17.000 euros. Señalar que no se prestan servicios adicionales por otras Sociedades de la red PwC.

c) Alta dirección y Consejo de administración

Durante el ejercicio 2024 se incorpora personal de alta dirección con el cargo de director Gerente, en el mes de mayo. Durante el ejercicio las remuneraciones del personal de alta dirección ascendieron 31.255,53 euros, (36.686,59 en el ejercicio 2023 por todos los conceptos anteriormente descritos). Los miembros de Órgano de Administración (identificados en posterior hoja de firmas) no han devengado primas de asistencia a junta en el presente ejercicio ni en el



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

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

d) Situaciones de conflictos de interés de los administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los administradores que han ocupado cargos en el órgano de administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

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

La información relativa a los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales se especifica a continuación a 31 de diciembre de 2024 y 2023. 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 2024	
	Importe pagos	Nº días
Ratio de operaciones pagadas	12.451.421,03	29
Ratio operaciones pendientes	1.204.426,53	1
PERÍODO MEDIO DE PAGO		26

Pagos realizados y pendientes de pago en la
fecha de cierre del balance

	EJERCICIO 2023	
	Importe pagos	Nº días
Ratio de operaciones pagadas	6.522.478,08	21
Ratio operaciones pendientes	583.454,10	1
PERÍODO MEDIO DE PAGO		20



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

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

Volumen monetario (miles de euros)	12.398.351,33
Número de facturas pagadas	10.108

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

Porcentaje sobre el número total de factura	99,29%
Porcentaje sobre el número total de pagos	99,57%

NOTA 20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.

En el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2024 y la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, un hecho posterior destacable es la aprobación, por el Consejo de Gobierno, la consideración de Visocan como medio propio personificado del Cabildo de La Palma, dando lugar a la modificación de los Estatutos de esta.



VISOCAN, S.A.U.

EJERCICIO 2024

INFORME DE GESTIÓN



INTRODUCCIÓN. -

La empresa pública Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias (VISOCAN) inicia 2024 con el importante reto de afrontar la emergencia habitacional que afecta a las Islas y convertirse así en agente clave en su resolución. Si bien la promoción de vivienda protegida en Canarias está en su objeto social desde su creación hace ya casi 50 años; ahora esta actividad se torna crucial al situarse como prioritaria en la agenda de todas las Administraciones públicas.

De esta forma, Visocan ha asumido una importante modernización de su estructura organizativa que le dé mayor agilidad y eficacia en la toma de decisiones y, para ello, no sólo se ha reestructurado su organigrama, revisado y actualizado sus procesos administrativos y de gestión del cliente; sino que también ha abordado cambios en su estructura financiera. Todo ello para continuar la línea de modernización de esta empresa pública que se inició en 2023 y que quiere aportar mayor calidad, agilidad y eficacia al servicio que presta a la sociedad canaria.

Desde el área Financiera, en 2024 se iniciaron los trámites para llevar a cabo una ampliación de capital mediante la cancelación del préstamo, con vencimiento anticipado a 30.06.2024, que VISOCAN mantiene con su socio único, el Gobierno de Canarias, con el objetivo de disponer de financiación para incrementar su parque de viviendas en arrendamiento.

En estos meses los esfuerzos de la Sociedad también se han centrado en acometer la transformación digital de sus procedimientos, mediante el desarrollo de un nuevo software de gestión mediante la implantación de un ERP y un CRM.

En el área de Recursos Humanos, se aprobó un nuevo IPE para el periodo 2024-2026 para 13 puestos de trabajo, se incorporó un nuevo director gerente y se implantó un nuevo organigrama para adaptarse a las nuevas necesidades de la entidad y a las nuevas y más urgentes demandas sociales.

Se materializaron las subvenciones concedidas mediante la compraventa de 26 viviendas en Agaete y 8 en Santa Lucía de Tirajana; se adquirieron 14 viviendas en El Fraile (Arona), para evitar el desahucio de sus inquilinos, y se ejecutó el convenio firmado con el Cabildo de La Gomera mediante con la adquisición de 6 viviendas en Vallehermoso y 8 y 11 viviendas, estas inacabadas, en el municipio de San Sebastián de La Gomera.

- También el Gobierno de Canarias concedió en 2024 a esta empresa pública una subvención por importe de 9.010.000,00 euros destinada a incrementar el parque de viviendas en arrendamiento y le encargó una nueva encomienda: la creación del Observatorio de Vivienda, orientado al análisis riguroso del mercado en las Islas con el fin de ayudar en la toma de decisiones fundamentadas.

Asimismo, se acometió el traslado de la oficina de La Palma, desde Santa Cruz de La Palma a Los Llanos de Aridane; para dar una mejor respuesta a las necesidades de los demandantes de vivienda protegida de esta isla.



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:

- a) 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**.
- b) 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.
- c) Promociones calificadas para venta, con uso de alquiler e inquilinos sin ayudas, siendo susceptibles de compraventa. Son denominadas **alquiler-ventas (sin subvención)**.
- d) Promociones en arrendamiento **cedidas** por promotoras y/o entidades financieras y/o Ayuntamientos, que no forman parte del parque de viviendas, propiedad de la sociedad, y que explota a cambio de una renta a la propiedad mediante un contrato de gestión.

El importe de la cifra de negocios para el ejercicio se sitúa en 28.573.069,33 euros que incluye los ingresos por arrendamientos y la prestación de servicios a los inquilinos y encomiendas.

a) Viviendas Régimen Especial en alquiler. Alquiler subvencionado.

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

Este parque, propiedad de VISOCAN, está compuesto por 4.528 viviendas, correspondiendo 1.921 a la isla de Tenerife y 2.607 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. Cada inquilino, adjudicatario de una vivienda de este tipo, puede recibir una ayuda al alquiler concedida directamente por el Instituto Canario de la Vivienda, de acuerdo con su situación familiar y económica; por su parte VISOCAN descontará de la renta de la vivienda el importe de la ayuda concedida. Con posterioridad, esta empresa pública cobrará dicha ayuda del ICAVI, derivada de una cesión de derechos de cobro del inquilino.

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

El importe facturado a estos inquilinos durante el ejercicio ascendió a 21.250.631,31 euros, correspondiendo 14.693.728,47 euros ayudas a los inquilinos y 6.556.902,84 euros el importe facturado directamente a los inquilinos que incluye gastos facturables por un importe de 1.200.934,84 euros.

En este grupo de inquilinos el porcentaje de morosidad es bastante elevado, manteniéndose en 2024 el incremento de los últimos años.

b) Viviendas Régimen Especial en alquiler. Alquiler sin ayudas

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

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

El número de viviendas, propiedad de la sociedad, al cierre del ejercicio asciende a 1.060 viviendas, de las cuales 293 se encuentran en Gran Canaria y 777 en Tenerife.

En este grupo de viviendas se incluyen las adquiridas, por la vía de urgencia y contratación directa, por la sociedad en el año 2021, dentro del Plan de Reconstrucción de La Palma, y destinadas a los afectados por la erupción volcánica que perdieron su única vivienda. VISOCAN adquirió 66 viviendas en el municipio de Tazacorte, 34 en Los Llanos de Aridane, 5 en el municipio de Fuencaliente y 2 en Breña Baja; que hacen un total de 109 unidades habitacionales. La financiación de estas adquisiciones se realiza con aportaciones dinerarias, una de ellas finalista por importe de 5.500.000,00 euros.

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

El importe neto facturado en este ejercicio asciende a 3.031.527,73 euros.

c) Viviendas calificadas para venta en alquiler

VISOCAN dispone también de un parque de viviendas calificadas para venta. En el caso de estas viviendas, y debido a la crisis económica y los efectos de esta sobre el acceso a la financiación, la mercantil se vio obligada a cambiar su uso y destinarlas al arrendamiento. Los arrendatarios son



Gobierno
de Canarias

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

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 434 viviendas de este tipo, de las cuales 277 se encuentran en la provincia de Santa Cruz de Tenerife y 157 en la provincia de Las Palmas

Este grupo de viviendas fueron recalificadas, contablemente, pasando de existencias a inversiones inmobiliarias. Durante el ejercicio, 6 han sido adquiridas por sus inquilinos.

La facturación neta asciende a 1.864.745,50 euros, más 54.698,88 euros en gastos facturados a estos inquilinos.

En resumen, VISOCAN tiene un parque propio de viviendas formado por 6.020 viviendas con una facturación de 26.146.904,54 euros.

VISOCAN aplicó durante el ejercicio bonificaciones, por diferente naturaleza, a varios inquilinos por importe de 351.193,32 euros.

-Inquilinos de la promoción 119 San Matías (La Laguna) en virtud de un convenio firmado con el Ayuntamiento de este municipio, por importe de 128.197,36 euros.

-Inquilinos afectados por la erupción volcánica en la isla de La Palma, que fueron evacuados de sus viviendas, por importe de 222.995,96 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, el programa denominado PROHOGAR.

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 la rehabilitación de las viviendas que no se encuentren en condiciones para su uso.

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

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



local, que se suman a las 4 viviendas cedidas por el Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane y 6 por el Ayuntamiento de Tazacorte (pendientes de adjudicatarios) y 4 por el Ayuntamiento de Garafía.

El número de viviendas en explotación de este tipo de viviendas, al cierre del ejercicio, asciende a 249 de las 23 en explotación que gestiona la Sociedad.

El importe total facturado en alquileres por las **viviendas cedidas** asciende a 773.166,39 euros.

La explotación en arrendamiento del parque de viviendas propio más viviendas cedidas supone una facturación total de 26.920.070,99 euros.

e) Adquisición de viviendas mediante aportación dineraria

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

Esta subvención está ejecutada y justificada por 7.155.476,58 euros, mediante Resolución del ICAVI. Las cantidades no ejecutadas han sido reintegradas al órgano concedente.

La sociedad recibió una segunda subvención para la adquisición de viviendas destinadas a PROHOGAR por importe de 4.500.000 euros que, después de un proceso de licitación, está pendiente de adjudicar definitivamente una promoción de 18 viviendas en Vecindario (Santa Lucía de Tirajana). El plazo de ejecución de la subvención es aplicado en el ejercicio hasta 2026.

VISOCAN recibió otras subvenciones por importe de 35.000.000 de euros (13.100.000 euros + 21.900.000 euros) que ha destinado a la adjudicación, mediante concurso, de las siguientes promociones inacabadas: 52 Icod de Los Vinos, 78 La Orotava, 26 Agaete (adquirida en 2024), 50 Ingenio, y 9 Ingenio y 8 Vecindario (adquirida en 2024) que tienen un contrato de compraventa. Esta subvención financia, además, parcialmente, las 107 viviendas adquiridas en La Palma y destinadas a afectados por el volcán, que no cubre la subvención de 5.500.000 euros concedida por el Ministerio de Fomento y destinada a los afectados.

El importe ejecutado de esta subvención asciende a 29.313.085,23 euros. El importe no ejecutado, de 5.687.914,77 euros, forma parte de un nuevo proceso de licitación para adquirir nuevas viviendas, pendiente de adjudicación. La subvención prorroga su período de ejecución hasta el año 2027.

El ICAVI concedió una subvención de por importe de 30.000.000,00 euros. Esta subvención está destinada a la construcción de viviendas en suelo propio de la Sociedad. Actualmente se están ejecutando dos promociones de 50+50 viviendas en Gavisá (Santa Cruz de Tenerife). Estas promociones, con un coste de ejecución de 12.000.000,00 euros estarán finalizadas en el siguiente ejercicio. El importe restante de la subvención se destinará a la ejecución de 162 viviendas en Casablanca (Las Palmas). El período de ejecución se prorroga hasta diciembre de 2027.

VISOCAN recibió en 2023 una subvención por importe de 752.000 euros procedente de la Comisión Bilateral con el Estado y destinada a la adquisición de viviendas, pendiente de materializar al cierre del ejercicio.



Gobierno
de Canarias

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

La mercantil obtiene una subvención destinada a la mejora de la eficiencia energética de sus promociones, en este caso 1.480.000 euros destinada a la promoción de 80 Gavisas En Tenerife, que al cierre del ejercicio se encuentra en avanzado estado de ejecución por importe de 1.049.640,24 euros

En el mes de diciembre de 2024, VISOCAN obtiene una subvención de la Consejería a la que está adscrita por importe de 9.010.000,00 euros destinada al incremento del parque de alquiler de viviendas. El plazo de ejecución establecido es 2027.

En 2024, en enmiendas a los presupuestos para 2025, se asignan a VISOCAN varias partidas de financiación a través de subvenciones, concedidas por islas, para el incremento del parque de viviendas en arrendamiento.

- 2.000.000,00 euros para La Gomera
- 1.500.000,00 euros para Gran Canaria, concretamente Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana
- 1.000.000,00 euros para El Hierro

2.-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 2024 ascendió 2.756.975,14 euros.

3.-Ejecución de encomiendas.

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

- Encomienda de “Gestión del parque público de viviendas”, actividad que realiza desde el año 2013 y con vencimiento en 2026. El importe facturado por la encomienda ascendió a 688.508,03 euros.
- Encomienda “Observatorio de la Vivienda”, encargo que la sociedad recibe directamente de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad por importe anual de 199.786,00 euros.

5.- Convenios con Administraciones Públicas

Los Convenios nuevos y en ejecución durante el ejercicio 2024 son los que se detallan a continuación:

a. Convenio con el Cabildo de La Gomera

Está dotado de una partida presupuestaria inicial, de 5 millones de euros, realizándose un anticipo por 2.500.000,00 euros. En el mes de diciembre, El Cabildo incorpora una nueva partida de 1.200.000,00 euros por lo que el presupuesto total pasa a 6.200.000,00 euros. El objetivo es la financiación de viviendas protegidas 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 adquieren los siguientes inmuebles con cargo a este Convenio:

- 6 viviendas en Vallehermoso por importe de 485.246,12 euros que necesitan obras de acondicionamiento por importe de 206.000 euros. Al cierre del ejercicio las obras están prácticamente finalizadas.
- 8 viviendas sin terminar en el término de San Sebastián de la Gomera por importe de 666.000 euros con un coste estimado de finalización de 1.200.000 euros, a la espera de su licitación.
- 11 adosados inacabados en el término de San Sebastián de la Gomera por importe de 600.000 euros. VISOCAN valora la posibilidad de construir 11 viviendas más en la parcela.

b. Convenio con el Cabildo de La Palma

Dotado con un importe de 24.000.000 euros. Se valora considerar a VISOCAN medio propio de este Cabildo para la ejecución de este presupuesto que irá destinado a viviendas para afectados por el volcán.

c. Convenio con el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

Por importe de 35.000.000 para la construcción de viviendas en el municipio en suelos cedidos por el propio Ayuntamiento.

B) MOROSIDAD

El ejercicio 2024 no ha modificado la senda de crecimiento de la morosidad entre los inquilinos del parque de viviendas de la sociedad.

El detonante del incremento de la morosidad fue la crisis económica de 2008. Hasta ese momento la morosidad era inferior al 5%.

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

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

En el siguiente cuadro-resumen se recoge la **evolución anual de la morosidad bruta** (incrementos anuales sin considerar acuerdos de deuda) generada por los inquilinos para el período 2020-2024.

Tipo de promoción	2020	2021	2022	2023	2024
Alquiler subvencionado	1.422.946,70	2.189.752,70	2.568.614,06	3.114.488,64	3.767.879,53
Alquiler no subvencionado	482.006,84	434.096,84	494.803,75	786.750,00	765.069,16
Alquiler viviendas cedidas		39.463,84	91.866,32	119.792,77	109.031,97
Ventas alquiladas	46.998,02	57.480,14	82.668,02	129.581,59	135.243,79
Total	1.951.950,72	2.720.792,72	3.237.952,15	4.150.613,00	4.777.224,45



Al cierre del ejercicio 2024, el volumen acumulado, a origen, de recibos fallidos de alquiler asciende a **23.781.830,86 euros**, de los cuales **20.072.721,54 euros** corresponden a inquilinos que reciben ayudas. Como muestra la tabla anterior, el incremento bruto anual se centra en las promociones de alquiler con ayudas a los 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	8.262.720,05	1.237	11.810.001,49	1.012	20.072.721,54
Alquiler viviendas cedidas	4.125,43	9	280.041,26	81	284.166,69
Alquiler inquilinos sin ayudas	313.873,09	134	2.637.063,76	421	2.950.936,85
Alquiler viviendas en venta	204.676,57	134	269.329,21	205	579.763,65
Total	8.785.395,14	1.514	14.996.435,72	1.719	23.781.830,86

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

Para los inquilinos de las 119 viviendas de San Matías, el Ayuntamiento de La Laguna manifiesta su interés en prorrogar el convenio firmado con VISOCAN a finales de 2021, para la concesión de ayudas al alquiler, a los arrendatarios de estas viviendas que así lo soliciten a la entidad local, por su precaria situación económica. Dentro de las cláusulas del convenio, el importe de los alquileres establecidos por VISOCAN, se bonifica por ésta en 50€ para aquellos inquilinos a los que el Ayuntamiento conceda ayudas al alquiler.

Al cierre del ejercicio, la deuda del Ayuntamiento de La Laguna por las ayudas aplicadas asciende a 196.128,17 euros.

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

En el siguiente cuadro se recogen los acuerdos de deuda firmados durante el período 2020-2024.

Concepto	2020	2021	2022	2023	2024
Nº acuerdos deuda	369	487	246	374	382
Importe deuda en acuerdo	524.525,00	496.651,00	640.621,66	907.837,42	774.381,82

Al cierre del ejercicio el número de acuerdos firmados a origen asciende a 1.328 por importe de 4.475.836,84 euros. El resultado de esta acción no ha generado los resultados esperados. A pesar de los acuerdos firmados, mayoritariamente no se cumplen por parte de los inquilinos sobre todo si la deuda es elevada y el período de pago es largo.



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

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

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

A 31 de diciembre 2024, la cantidad pendiente de abonar por parte del Instituto Canario de la Vivienda asciende a 35.567.435,80 euros, entre ayudas al alquiler, subvenciones y facturas de las encomiendas. Debemos añadir que el importe anterior, el 84% está retenido por la DG del Tesoro a la espera de la solicitud por parte de la Sociedad, según las necesidades de ejecución.

C) SITUACIÓN FINANCIERA

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

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

Entidad	Alquiler/Venta	Otros	Total
BBVA	6.381.601,13	5.500.787,84	11.882.388,97
BANKINTER	-	2.903.681,43	2.903.681,43
CAIXABANK	17.807.805,67		17.807.805,67
ICO	11.497.192,40		11.497.192,40
CAJASIETE	1.219.806,75		1.219.806,75
SANTANDER	1.792.717,37		1.792.717,37
Total	38.513.731,96	8.404.469,27	47.103.592,59

Según los datos anteriores, al cierre del ejercicio la sociedad tiene un endeudamiento total con las entidades financieras por importe de 47.103.592,59 euros, además de 32.471.000 euros con su único accionista. Dicho importe, junto con los intereses vencidos a 30 de junio de 2024, se prevé cancelar mediante una ampliación de capital que la sociedad está tramitando. El objetivo de esta operación es dotar a la mercantil de nuevos recursos financieros que permitan incrementar su parque de viviendas en arrendamiento.

Por ello, en el ejercicio no se atiende la cuota de dicho préstamo.

Durante el ejercicio 2024 a diferencia del anterior, la sociedad obtuvo retribuciones de sus puntas de tesorería, obteniendo rendimientos financieros.

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



D.- SITUACIÓN DEL PERSONAL

En el ejercicio 2024 se abonó el incremento salarial inicial, aprobado del 2,5% para todos los trabajadores.

Para el ejercicio 2024 la tasa de reposición aprobada asciende a 4 trabajadores.

En el mes de octubre se aprueba, mediante acuerdo de Gobierno, un nuevo IPE (Instrumento de Planificación Estratégica) para el período 2024-2026, que afecta a 13 puestos trabajo.

La creación de nuevos puestos supone la modificación, mediante negociación, de las tablas salariales y de complementos recogidos en el Convenio Colectivo de la Sociedad.

En el mes de mayo se incorpora un nuevo director Gerente, puesto vacante desde el mes de julio de 2023.

Durante el ejercicio causan baja en la plantilla: 2 titulados medios (1 por despido objetivo y otro por jubilación), un titulado superior (por despido objetivo), y 1 administrativo (por jubilación). Asimismo, se incorporan 1 Titulado Superior, como jefe de Suelo y Proyectos (incluido en el IPE aprobado) y 1 administrativo, como fijo discontinuo.

Litigios en curso

Demandas interpuestas por el personal (Derecho y cantidad y categorías): Son demandas en las que los trabajadores reclaman cantidades y superiores categorías. El coste estimado al cierre del ejercicio de las demandas pendientes por este asunto asciende a 322.210,85 euros, de los cuales 21.430,39 euros están consignados en los Juzgados.

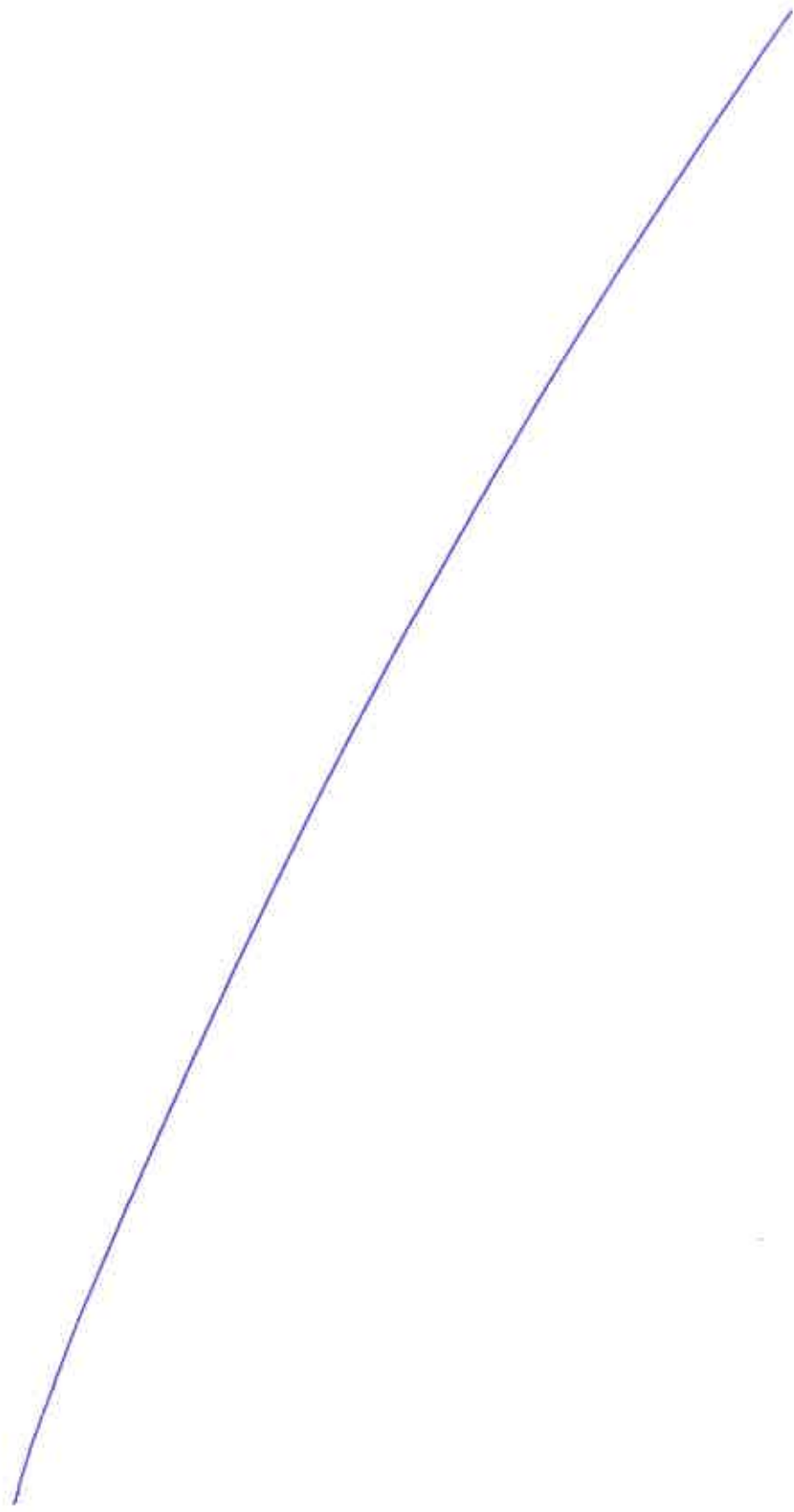
El incremento anual del coste estimado por demandas del personal asciende a 196.720, 40 euros

E.- OTROS ASPECTOS

- La Sociedad no mantiene acciones propias en autocartera.
- El periodo medio de pago a proveedores en el ejercicio 2024 se sitúa en 29 días, manteniéndose con respecto al ejercicio 2023.
- VISOCAN no ha hecho uso de instrumentos financieros distintos a los recogidos en los estados financieros.
- Las cuentas anuales al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 no incluyen saldos de naturaleza o actuación medioambiental.
- La Sociedad no ha realizado inversiones en I+D en los ejercicios 2023 y 2022.

Santa Cruz de Tenerife, 31 de diciembre de 2024

Fernando - Martín López
Secretario No Consejero





Gobierno
de Canarias

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

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DE VISOCAN, S.A.U. CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2024

Reunido el Consejo de Administración de la entidad mercantil unipersonal **VIVIENDAS SOCIALES E INFRAESTRUCTURAS DE CANARIAS, S.A.U (VISOCAN)**, en fecha 16 de mayo de 2025 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 2024 y el 31 de diciembre de 2024, todo lo cual viene constituido por los documentos que preceden a este escrito.

FIRMA DE LOS MIEMBROS DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN:

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

Santa Cruz de Tenerife, 16 de mayo de 2025

