

GESTIÓN DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURAS EN CANTABRIA, S.L.
(Sociedad Unipersonal)
Cuentas anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014,
junto con el Informe de Auditoría

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

Al socio único de
GESTIÓN DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURAS EN CANTABRIA, S.L. (Sociedad Unipersonal):

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad GESTIÓN DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURAS EN CANTABRIA, S.L. (Sociedad Unipersonal), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2014, 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 anual terminado en dicha fecha.

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 GESTIÓN DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURAS EN CANTABRIA, S.L. (Sociedad Unipersonal), de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2.1 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los administradores de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

Opinión

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 GESTIÓN DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURAS EN CANTABRIA, S.L. (Sociedad Unipersonal) a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Sin que esta cuestión modifique nuestra opinión, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 2.3 de la memoria adjunta, en la cual se indica que debido a las dificultades actuales del mercado inmobiliario y financiero, la sociedad cuenta al 31 de diciembre de 2014 con edificios terminados pendientes de venta por importe de 5.053.203 euros y que, adicionalmente, tiene activados 1.934.324 euros por el coste de los terrenos adquiridos y otros gastos incurridos en promociones que se encuentran pendientes de iniciar, por lo que el Consejo de Administración viene analizando la posibilidad de mejorar las condiciones de venta de los edificios terminados, incluido el destino de las mismas a arrendamiento con opción de compra, de cara a hacer más atractiva la adquisición de viviendas de protección oficial. A la fecha actual, la capacidad de la sociedad para realizar dichas existencias por los importes con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, dependerá del éxito de las medidas que se adopten por el Consejo de Administración, cuyo resultado final no es susceptible de evaluación objetiva por nuestra parte.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2014 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2014. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad.

OPINIA AUDITORES, S.L.

Manuel J. López Ruisánchez

10 de abril de 2015



CLASE 8.^a



OL9251738

**GESTION DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURAS EN CANTABRIA, S.L.
(Sociedad Unipersonal)**

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO CERRADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2014**

En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 253, apartado 1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los miembros del Consejo de Administración de "GESTION DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURAS EN CANTABRIA, S.L. (Sociedad Unipersonal)" al día de la fecha, han formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria) y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2014, extendidas e identificadas en 67 hojas de papel timbrado de la clase 8^a, serie OL, números 9251774 a 9251840 ambos inclusive.

Asimismo, y en cumplimiento del apartado 2 del mencionado Artículo 253, declaran firmados de su puño y letra los citados documentos mediante la suscripción de los presentes folios de papel timbrado de la clase 8^a, Serie OL, números 9251738 y 9251739.

Santander, treinta y uno de marzo de 2015.



CLASE 8.^a

ESPANOL



OL9251739

Francisco Javier Rodríguez Argüeso
Presidente

Marta Velasco Torre
Vocal

José Sánchez Cimiano
Vocal

José Antonio González Barrios
Vocal

Elena Castillo López
Vocal

Fernando José de la Fuente Ruiz
Vocal

Emilio Jesús del Valle Rodríguez
Vocal



CLASE 8.^a



OL9251774

GESTION DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURAS EN CANTABRIA, S.L. (Unipersonal)

BALANCES DE SITUACION A 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Cifras expresadas en euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2014	31/12/2013	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2014	31/12/2013
A) ACTIVO NO CORRIENTE		13.004.763,83	15.734.458,99	A) PATRIMONIO NETO		14.337.693,80	14.296.811,30
I. Inmovilizado intangible	5	8.701,64	9.929,53	A-1) Fondos Propios		10.470.742,23	10.962.415,19
5. Aplicaciones informáticas		8.701,64	9.929,53	I. Capital	13	3.066.998,00	3.066.998,00
II. Inmovilizado material	6	11.308,43	30.220,17	1. Capital escriturado		3.066.998,00	3.066.998,00
2. Instalaciones técn. y otro inmov. mat.		11.308,43	30.220,17	III. Reservas	13	7.377.557,40	7.594.251,77
III. Inversiones inmobiliarias	7	11.416.135,81	8.205.484,14	1. Legal y estatutarias		613.399,60	613.399,60
1. Terrenos		1.943.593,14	1.550.619,53	2. Otras reservas		6.764.157,80	6.980.852,17
2. Construcciones		9.472.542,67	6.654.864,61	VII. Resultado del ejercicio	3	26.186,83	301.165,42
V. Inversiones financieras a largo plazo	9	2.254,32	504.056,40	A-3) Subv., donac. y legados recibidos	14	3.866.951,57	3.334.396,11
5. Otros activos financieros		2.254,32	504.056,40	B) PASIVO NO CORRIENTE		13.302.230,98	6.641.914,17
VI. Activos por impuesto diferido	16	2.141,61	2.048,31	I. Provisiones a largo plazo	15-18	907.543,70	870.226,20
VII. Deudores comerciales no corrientes	11-21	1.564.222,02	6.982.720,44	4. Otras provisiones		907.543,70	870.226,20
1. Deudores ejec. obra mediante mandato l/p		1.564.222,02	6.982.720,44	II. Deudas a largo plazo	15	10.095.758,59	5.771.687,97
B) ACTIVO CORRIENTE		21.881.150,15	29.288.922,79	2. Deudas con entidades de crédito		10.069.052,07	5.757.785,24
II. Existencias	10	9.630.918,01	13.239.181,26	5. Otros pasivos financieros		26.706,52	13.902,73
2. Terrenos y solares		1.931.988,25	1.839.758,87	III. Deudas con empresas de grupo y asociadas a l/p	15-21	2.298.928,69	0,00
3. Obras en curso		2.645.726,89	4.633.165,48	C) PASIVO CORRIENTE		7.245.989,20	24.084.656,31
a) De ciclo largo de producción		1.765.520,32	1.256.914,89	III. Deudas a corto plazo	15	5.235.356,05	20.878.997,99
b) De ciclo corto de producción		880.206,57	3.376.250,59	2. Deudas con entidades de crédito		4.789.127,69	20.640.439,71
4. Edificios terminados		5.053.202,87	6.766.256,91	5. Otros pasivos financieros		446.228,36	238.558,28
b) De ciclo corto de producción		5.053.202,87	6.766.256,91	V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15	2.002.271,55	3.200.531,29
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	11	10.273.498,35	14.867.989,97	1. Proveedores		1.478.171,52	1.795.945,94
1. Clientes por ventas y prest. servicios		55.377,19	1.044.318,45	b) Proveedores a corto plazo		1.478.171,52	1.795.945,94
a) Clientes por vtas y prest. serv. l/p		0,00	0,00	3. Acreedores varios		113.485,91	502.833,93
b) Clientes por vtas y prest. serv. c/p		55.377,19	1.044.318,45	4. Personal (remunerac. pdtes de pago)		1.805,05	0,00
2. Deudores ejec. obra mediante mandato	21	9.491.570,52	13.467.610,97	6. Otras deudas con las Admon. públ.	16	50.781,44	128.358,25
3. Deudores varios		20.973,34	24.091,29	7. Anticipos de clientes	10	358.027,63	773.393,17
5. Activos por impuesto corriente	16	13.037,53	23.847,95	a) Anticipos de clientes ciclo largo		0,00	324.250,47
6. Otros créditos con las Admon. públ.	16	692.539,77	308.121,31	b) Anticipos de clientes ciclo corto		358.027,63	449.142,70
IV. Inversiones en empresas de grupo y asociadas a c/p	21	20.500,00	0,00	VI. Periodificaciones a corto plazo		8.361,60	5.127,03
5. Otros activos financieros		20.500,00	0,00				
V. Inversiones financieras a corto plazo	9	1.033.207,30	3.011,30				
5. Otros activos financieros		1.033.207,30	3.011,30				
VI. Periodificaciones a corto plazo		144,66	8.785,42				
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	922.881,83	1.169.954,84				
1. Tesorería		922.881,83	1.169.954,84				
TOTAL ACTIVO		34.885.913,98	45.023.381,78	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		34.885.913,98	45.023.381,78



CLASE 8.^a

IMPUESTO SOBRE EL RENDIMIENTO DEL PATRIMONIO



OL9251775

GESTION DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURAS EN CANTABRIA, S.L. (Unipersonal)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS 2014 Y 2013

(Cifras expresadas en euros)

(DEBE) HABER	Nota	2014	2013
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	17	3.477.590,64	2.800.205,65
a) Ventas		1.871.735,51	1.536.083,69
b) Prestaciones de servicios		1.605.855,13	1.264.121,96
2. Variación de existencias de promociones en curso y edificios terminados	17	(3.706.294,78)	(775.644,80)
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo		3.344.635,71	1.954.877,54
4. Aprovisionamientos	17	(2.013.291,75)	(2.576.159,17)
b) Consumo de terrenos y solares		(214.707,54)	(38.950,77)
c) Obras y servicios realizados por terceros		(1.798.584,21)	(2.537.208,40)
5. Otros ingresos de explotación		271.576,39	779.825,37
b) Subvenciones explotación incorporadas a resultado ejercicio	14	271.576,39	779.825,37
6. Gastos de personal	17	(681.050,19)	(676.665,95)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(526.960,46)	(523.935,62)
b) Cargas sociales		(154.089,73)	(152.730,33)
7. Otros gastos de explotación	17	(856.642,25)	(1.032.746,84)
a) Servicios exteriores		(834.587,37)	(1.029.787,30)
b) Tributos		(62.923,73)	(33.847,69)
c) Pérdidas, deterioro y var. provisiones operaciones comerciales		40.868,85	30.888,15
8. Amortización del inmovilizado	5,6,7	(208.185,94)	(152.978,04)
9. Imputación subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	14	20.263,75	17.391,13
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(22.719,66)	(41.353,12)
a) Deterioro y pérdidas		(22.719,66)	0,00
b) Resultados por enajenaciones y otras		0,00	(41.353,12)
13. Otros resultados	17	31.525,14	(188.723,11)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(342.592,94)	108.028,66
14. Ingresos financieros		874.995,94	1.145.646,95
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	11	874.995,94	1.145.646,95
b.2) De terceros		874.995,94	1.145.646,95
15. Gastos financieros		(505.214,72)	(973.525,75)
b) Por deudas con terceros		(505.214,72)	(973.525,75)
19. Incorporación a existencias de gastos financieros	10	5.802,41	20.355,10
a) Incorporación a existencias de gastos financieros		5.802,41	20.355,10
A.2) RESULTADO FINANCIERO		375.583,63	192.476,30
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		32.990,69	300.504,96
19. Impuestos sobre beneficios	16	(6.803,86)	660,46
A.4) RDO. EJERCICIO POR OPERACIONES CONTINUADAS		26.186,83	301.165,42
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	3	26.186,83	301.165,42



CLASE 8.^a

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO



OL9251776

GESTION DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURAS EN CANTABRIA, S.L. (Unipersonal)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Cifras expresadas en euros)

CONCEPTO	Notas	EJERC. 2014	EJERC. 2013
A) Resultado de la cuenta de Pérdidas y Ganancias	3	26.186,83	301.165,42
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14 , 16	824.395,60	1.278.864,02
B) Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		824.395,60	1.278.864,02
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14 , 16	(291.840,14)	(797.216,50)
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (I +II)		(291.840,14)	(797.216,50)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		558.742,29	782.812,94

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Cifras expresadas en euros)

CONCEPTO	CAPITAL	RESERVAS	RDOS. EJERC. ANTERIORES	RESULTADO DEL EJERCICIO	SUBV., DON. Y LEGADOS RECIBIDOS	TOTAL
A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2012	3.066.998,00	4.595.153,90	0,00	2.999.097,86	2.852.748,59	13.513.998,35
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2013	3.066.998,00	4.595.153,90	0,00	2.999.097,86	2.852.748,59	13.513.998,35
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	0,00	0,00	0,00	301.165,42	481.647,52	782.812,94
III. Otras variaciones del patrimonio neto.						
1. Traspaso resultado de ejercicio anterior	0,00	0,00	2.999.097,86	(2.999.097,86)	0,00	0,00
2. Distribución del resultado ejercicio anterior	0,00	2.999.097,86	(2.999.097,86)	0,00	0,00	0,00
C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2013	3.066.998,00	7.594.251,76	0,00	301.165,42	3.334.396,11	14.296.811,29
I. Ajustes por cambios de criterio 2013	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustes por errores 2013	0,00	(316.841,93)	0,00	0,00	0,00	(316.841,93)
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2014	3.066.998,00	7.277.409,83	0,00	301.165,42	3.334.396,11	13.979.969,36
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	0,00	0,00	0,00	26.186,83	532.555,46	558.742,29
II. Operaciones con socios o propietarios.						
4. (-) Distribución de dividendos.	0,00	(201.017,86)	0,00	0,00	0,00	(201.017,86)
III. Otras variaciones del patrimonio neto.						
1. Traspaso resultado de ejercicio anterior	0,00	0,00	301.165,42	(301.165,42)	0,00	0,00
2. Distribución del resultado ejercicio anterior	0,00	301.165,42	(301.165,42)	0,00	0,00	0,00
E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2014	3.066.998,00	7.377.557,40	0,00	26.186,83	3.866.951,57	14.337.693,81

CLASE 8.^a

0L9251777

GESTION DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURAS EN CANTABRIA, S.L. (Unipersonal)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS 2014 Y 2013

(Cifras expresadas en euros)

	Notas	2.014	2.013
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado de ejercicio antes de impuestos.		32.990,69	300.504,96
2. Ajustes del resultado.		(330.454,00)	(826.773,33)
a) Amortización de inmovilizado(+)	5,6,7	208.185,94	152.978,04
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		128.783,83	65.408,09
c) Variación de provisiones (+/-)		0,00	(96.819,78)
d) Imputación de subvenciones (-)	14	(291.840,14)	(797.216,50)
e) Resultado por bajas y enajenaciones de inmovilizado (+/-)		0,00	41.353,12
g) Ingresos financieros (-)		(880.798,35)	(1.166.002,05)
h) Gastos financieros (+)		505.214,72	973.525,75
3. Cambios en el capital corriente.		9.323.014,29	3.363.991,05
a) Existencias (+/-)		419.828,72	(887.900,83)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		4.633.754,07	345.916,37
c) Otros activos corrientes (+/-)		8.640,76	48.883,53
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(1.198.259,74)	(4.553.593,45)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		3.234,57	200.750,94
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		5.455.815,92	8.209.934,49
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		352.392,04	89.059,01
a) Pagos de intereses (-)		(526.517,16)	(1.005.950,63)
c) Cobros de intereses (+)		874.995,94	1.145.646,95
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		3.913,26	(50.637,31)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/- 1 +/- 2 +/- 3 +/- 4)		9.377.943,03	2.926.781,69
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		(629.027,25)	(832.647,59)
a) Empresas del grupo y asociadas.		(20.500,00)	0,00
b) Inmovilizado intangible.		(3.923,25)	(4.561,80)
c) Inmovilizado material.		(2.524,06)	(9.735,93)
d) Inversiones inmobiliarias		(70.334,62)	(313.694,86)
e) Otros activos financieros.		(531.745,32)	(504.655,00)
7. Cobros por desinversiones (+)		3.351,40	0,00
e) Otros activos financieros.		3.351,40	0,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(625.675,85)	(832.647,59)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		0,00	1.777.285,85
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)		0,00	1.777.285,85
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		(8.999.340,19)	(3.956.253,96)
a) Emisión		3.763.087,07	1.710.635,91
2. Deudas con entidades de crédito (+)		1.212.139,29	1.702.573,51
3. Deudas con empresas de grupo y asociadas (+)		2.298.928,69	0,00
4. Otras deudas (+)		252.019,09	8.062,40
b) Devolución y amortización de		(12.762.427,26)	(5.666.889,87)
2. Deudas con entidades de crédito (-)		(12.730.882,04)	(5.528.126,40)
4. Otras deudas (-)		(31.545,22)	(138.763,47)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		0,00	0,00
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/- 9 +/- 10 -11)		(8.999.340,19)	(2.178.968,11)
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		0,00	0,00
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/- 5 +/- 8 +/- 12 +/- D)		(247.073,01)	(84.834,01)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.169.954,84	1.254.788,85
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	12	922.881,83	1.169.954,84



CLASE 8.^a

RENTAS



0L9251778

GESTIÓN DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURAS EN CANTABRIA, S.L. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014

NOTA 1 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

GESTION DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURAS EN CANTABRIA, S.L., en adelante GESVICAN o la Sociedad, se constituyó en Santander el día 7 de mayo de 1993, ante el notario D. Fernando Arroyo del Corral, con una duración indefinida, dando comienzo a su actividad el mismo día.

Con fecha 3 de Junio de 1999, el GOBIERNO REGIONAL DE CANTABRIA, se convirtió en el único socio de la Sociedad, adquiriendo la Entidad el carácter de UNIPERSONAL.

Con fecha 2 de marzo de 2000, la Junta General de Socios, cambió la denominación social, pasando a denominarse GESTION DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURAS EN CANTABRIA, S.L., en anagrama GESVICAN, autorizándose por Decreto del Consejo de Gobierno de Cantabria 11/2000, de 8 de marzo, dicho cambio de denominación. La citada modificación estatutaria se elevó a escritura pública mediante escritura otorgada con fecha 3 de Abril de 2000 ante el notario del Ilustre Colegio de Santander don Fernando Arroyo del Corral, con el número 850 de los de su protocolo.

Con fecha 27 de mayo de 2013, el Consejo de Administración de la entidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 285 de la Ley de Sociedades de Capital aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, cambió su domicilio social, con la consiguiente modificación del artículo 4º de los estatutos sociales, que queda del siguiente tenor:

"Artículo 4º.- El domicilio de la Sociedad se establece en Santander, Calle Juan de Herrera 4, 5ª planta. Por acuerdo del Órgano de Administración, podrá trasladarse dentro de la misma población donde se halle establecido, así como crearse, modificarse o suprimirse las sucursales, agencias o delegaciones, tanto en territorio nacional como extranjero, que el desarrollo de la actividad de la empresa haga necesario o conveniente".



CLASE 8.^a



0L9251779

En la Junta General Universal de 30 de octubre de 2014, se modificó el objeto social de la entidad, quedando redactado de la siguiente forma:

- a) La adquisición, construcción y tenencia de toda clase de bienes inmuebles, tanto de carácter urbano o rústico, con destino a la cesión o a la enajenación por cualquiera de las formas admitidas en derecho.
- b) La adquisición, tenencia, disfrute, administración en general y enajenación de valores mobiliarios y otros activos financieros, no propias de Instituciones de Inversión Colectiva, ni de Entidades Mediadoras en el Mercado de Valores.
- c) La proyección, construcción, conservación, gestión y promoción, por ella misma o por terceras personas, actuando por encargo del Gobierno de Cantabria, en nombre y por cuenta propia o en nombre propio y por cuenta del Gobierno de Cantabria, según los términos de los encargos y los mandatos de actuación, de las carreteras y otras infraestructuras que el Gobierno de Cantabria promueva o participe, y también, de los servicios que se puedan instalar o desarrollar en dichas infraestructuras.
- d) La redacción estudios e informes relacionados con la arquitectura, la vivienda y el urbanismo.

Las actividades deberán ser desarrolladas mediante profesionales debidamente titulados. La sociedad podrá asumir también los compromisos que actualmente tiene adquiridos el Gobierno de Cantabria con otras empresas en las materias explícitas en el objeto social.

GESVICAN es un medio propio y servicio técnico de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria y de los poderes adjudicadores dependientes de ésta, por lo que a efectos contractuales, sus relaciones con los poderes de los que es medio propio y servicio técnico tienen naturaleza instrumental, articulándose a través de encomiendas de gestión de las previstas en el artículo 4.6 de la Ley de Contratos del Sector Público, por lo que, a todos los efectos, son de carácter interno, dependiente y subordinado. Dichas encomiendas se formalizarán mediante la suscripción de convenios de colaboración, en los que se especificarán las condiciones de la encomienda y las obligaciones asumidas por GESVICAN.

Las encomiendas de gestión resultan de ejecución obligatoria para GESVICAN de acuerdo con las instrucciones fijadas por el encomendante.

GESVICAN no podrá participar en licitaciones públicas convocadas por los poderes adjudicadores de los que sea medio propio, sin perjuicio de que, cuando no concurra ningún licitador, pueda encargársele la ejecución de la prestación objeto de las mismas.

Su actividad está centrada en la promoción de viviendas de protección oficial y en el desarrollo de las infraestructuras de interés público que mediante mandato y convenio específico, le encomienda el Gobierno de Cantabria.



CLASE 8.^a



0L9251780

1.1 Encomiendas de gestión

1.1.1 Infraestructuras

Con fecha 5 de mayo de 2000, el Gobierno de Cantabria y GESVICAN firmaron un Convenio Marco por el que se establecen las bases reguladoras de la actuación que debe desarrollar GESVICAN para llevar a cabo los encargos que, mediante mandato, le efectúe el Gobierno de Cantabria, así como las relaciones entre la Sociedad y el Gobierno de Cantabria, tal como las facultades de seguimiento y control que corresponden con carácter general y se atribuyen a la entonces Consejería de Obras Públicas, Viviendas y Urbanismo sobre los citados encargos. De igual modo, establece las bases reguladoras de la relación de la sociedad con la Consejería de Economía y Hacienda en cuanto a efectos económicos y patrimoniales.

En virtud de dicho Convenio Marco, cada obra que el Gobierno de Cantabria encargue a GESVICAN será objeto de un Convenio específico, en el que se regulará, al menos, el objeto del encargo, el plazo de ejecución, las cantidades y fechas previstas para su abono por el Gobierno de Cantabria a GESVICAN, así como la previsión de ésta en cuanto a sus costes. A cada Convenio específico se incorporará como Anexo un Plan Económico-Financiero (PEF) donde se detallarán los contenidos económicos.

En el desarrollo de los mandatos recibidos, GESVICAN actúa en nombre propio pero por cuenta del Gobierno de Cantabria, dirigiéndose su actividad al desarrollo de obras públicas de infraestructuras conceptuadas como de dominio público, por lo que en ningún caso pueden integrarse en el patrimonio de la Sociedad. En consecuencia, la Sociedad refleja en su activo, como "Deudores por ejecución de obras mediante mandato", toda la deuda a cobrar al Gobierno de Cantabria como consecuencia de los encargos realizados, y que corresponde al coste total de los proyectos, de la ejecución y de la gestión de las obras. En el pasivo corriente se contabilizan las aportaciones que la Sociedad recibe del Gobierno de Cantabria para atender el pago de dicha deuda. A los efectos de presentación de cuentas anuales, al 31 de diciembre de cada año la Sociedad presenta dentro de su activo corriente la deuda a cobrar al Gobierno de Cantabria con vencimiento a corto plazo, neto de las aportaciones recibidas, figurando el resto como deudores a largo plazo.

"Plan de Choque I"

Con fecha 25 de abril de 2008, la entidad firmó con la Administración General de la Comunidad Autónoma de Cantabria, Convenio de colaboración para la ejecución de actuaciones en materia de infraestructuras y conservación de varias carreteras autonómicas, convenio denominado "plan de choque". El Convenio tenía por objeto la ejecución de actuaciones en materia de infraestructuras, cuyo detalle, en términos económicos, era el siguiente:



CLASE 8.^a



0L9251781

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2014

TRAMO CARRETERA	P.LICITACIÓN
VARIANTE ESTE COMILLAS	9.286.992,05
VARIANTE SANTULLAN	7.812.500,00
RIOCORVO - APEADERO VIERNOS	1.578.013,38
TRECEÑO - SAN VICENTE DEL MONTE	2.289.922,16
EL PONTARRON DE GURIEZO - TREBUESTO	4.186.491,73
PUENTE ARROYO ESCUDO Y PUENTE LA COCINA	3.260.231,13
SAN SALVADOR - SARÓN	3.202.964,34
PUENTE LA VENERA - ARGOÑOS	2.520.120,84
GALIZANO - PUENTE VENERA	2.327.490,99
BERANGA - NOJA	2.859.207,66
PUENTE PONTEJOS - PUENTE SOMO	3.244.415,68
SAN MIGUEL ARAS - FUENTE LAS VARAS	4.498.048,30
SANTILLANA - COBRECÉS	1.875.000,00
TRAVESIA ASTILLERO	2.976.365,11
TRAVESIA DE SOLORZANO	3.034.017,29
PLAYA OYAMBRE - PUENTE LA MAZA	2.659.230,04
CARTES - ESTACION FFCC TORRELAVEGA	1.063.296,16
CUCHIA	2.339.871,46
GLORIETA MOGRO	1.339.417,01
PUENTE ARROYO SUSPINO	1.039.208,63
TOTAL	63.392.803,94

Para la ejecución de este Convenio GESVICAN debía ejecutar los procesos de inversión asociados a las actuaciones objeto del mismo. Asimismo, GESVICAN debía analizar dichas inversiones con el fin de determinar y aplicar la estructura financiera más adecuada para, atendiendo a la específica naturaleza de las actuaciones encomendadas, garantizar la eficacia en el empleo de fondos presupuestarios mediante fórmulas empresariales y de mercado de acuerdo con lo previsto en el Convenio. El coste total de la actuación se abonará por el Gobierno de Cantabria en 5 anualidades, liquidables el 1 de abril de 2011, 1 de abril de 2012, 1 de abril de 2013, 1 de abril de 2014 y 1 de abril de 2015.

Con fecha 7 de abril de 2009, el Consejo de Administración de la sociedad aprobó el Convenio de Encomienda de Gestión de la obra "Tramo: Fuente del Francés-Villaverde de Pontones", suscribiéndose con fecha 21 de agosto de 2009 el convenio de colaboración por el que se formalizó dicha encomienda, para la redacción de proyectos y mejora medioambiental de la carretera CA-423, Fuente del Francés – Villaverde de Pontones, P.K. 0,500 al P.K. 2,000, tramo: Hoznayo – Villaverde de Pontones.

"Plan de Choque II"

Con fecha 17 de febrero de 2010, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó los Convenios de Encomienda de Gestión del Segundo Plan de Choque con el Gobierno de Cantabria para la ejecución de obras en las carreteras. El Convenio tuvo por objeto la ejecución de actuaciones en materia de infraestructuras, cuyo detalle en términos económicos es el siguiente:



CLASE 8.^a



OL9251782

TRAMO CARRETERA	P.LICITACIÓN
NOJA - PLAYA DEL RIS	615.989,57
SOTRES - TRESVISO	1.449.041,19
TRAVESIA DE PEÑACASTILLO	471.364,18
TORCOLLANO - LA EDILLA	2.817.492,75
SANTILLANA DEL MAR - CRUCE CON CA-132	1.944.990,97
RUERRERO - LÍMITE DE PROVINCIA DE BURGOS	3.918.597,38
SAN MIGUEL DE MERUELO - CASTILLO	948.935,93
ACCESO A PANDO	514.172,47
ACCESO A RESCONORIO	2.121.850,18
PLAZA DÍEZ VICARIO - RESIDENCIA DE ANCIANOS	764.992,86
TOTAL	15.567.427,48

1.1.2 "Ventanilla única"

Con fecha 22 de diciembre de 2005, se suscribió el convenio por el que se formaliza la encomienda de gestión de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda del Gobierno de Cantabria a la sociedad mercantil Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria para el apoyo en la implantación y mantenimiento de las ventanillas únicas de vivienda para el desarrollo del Plan de Vivienda 2005-2008. En base a dicho convenio, y tras el proceso legal oportuno, se adjudicó el contrato de consultoría y asistencia para el apoyo en la implantación y mantenimiento de la ventanilla única de vivienda en Santander con fecha 31 de agosto de 2006 y para un periodo de 24 meses, prorrogable por otros 24. Con fecha 2 de febrero de 2009, el Consejo de Administración prorrogó dicho contrato por plazo de 18 meses, con vencimiento por tanto el 30 de junio de 2010, que fue prorrogado por otro mes.

Con fecha 24 de noviembre de 2009 se suscribió el convenio por el que se formaliza la encomienda de gestión de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda del Gobierno de Cantabria a la sociedad mercantil Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria para el apoyo en la implantación y mantenimiento de las ventanillas únicas de vivienda para el desarrollo del Plan de Vivienda 2009-2012. En base al mismo, se adjudicó un nuevo contrato por un importe de 6.188.334,27 euros, con un plazo de ejecución de treinta meses a contar desde el 1 de Agosto de 2010. Con fecha 10 de mayo de 2010 se firma una primera adenda al convenio, permitiendo a Gesvican percibir a la firma un 20 por ciento del importe total del mismo, como abono a cuenta para la financiación de las operaciones preparatorias.

Con fecha 4 de marzo de 2011 se suscribe una segunda adenda al convenio de 24 de noviembre de 2009, ampliando las actividades del mismo a la prestación de las actividades necesarias, bajo la supervisión de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, para la puesta en marcha de los equipos técnicos de información y gestión, así como el desarrollo efectivo de las actividades informativas y gestión referidas a las Áreas de Rehabilitación Integral del barrio de la Inmobiliaria en Torrelavega y el Casco Histórico de la Puebla Vieja de Laredo, por un importe de 302.403,10 euros, y que se extenderá hasta el 31 de diciembre de 2014.



CLASE 8.^a



OL9251783

Con fecha 21 de marzo de 2011 se amplía el contrato inicial por un importe de 218.750,52 euros, que se reparte en la duración del contrato vigente. Con fecha 18 de noviembre de 2011, debido a la coyuntura económica actual se reduce el precio inicial en 705.000 euros, estableciéndose un nuevo calendario de pagos hasta la finalización del contrato.

1.1.3 Gestión de aparcamientos

Puerto de Castro Urdiales

Con fecha 9 de noviembre de 2010, se suscribió el Convenio de encomienda de gestión de la E.P.E. Puertos de Cantabria a la Sociedad Mercantil Gestión de Viviendas e Infraestructuras de Cantabria, S.L. para la ejecución, mantenimiento y gestión de infraestructuras en el puerto de Castro Urdiales. Este convenio contemplaba, inicialmente, las siguientes actividades:

- La ejecución de las Obras e Instalaciones que comprende el proyecto de "Ordenación de la dársena y frente marítimo del puerto de Castro Urdiales.
- El servicio de gestión integral de las obras e instalaciones náutico-recreativas comprendidas en el correspondiente proyecto, desde su recepción hasta la finalización del convenio, incluso la administración, vigilancia, limpieza, mantenimiento, conservación, reparaciones y reposiciones de obras e instalaciones.
- El servicio de gestión integral del aparcamiento subterráneo del parque Amestoy, incluso la administración, vigilancia, limpieza, mantenimiento, conservación, reparaciones y reposiciones, a partir de la firma del presente convenio hasta su terminación.
- La ejecución de las obras de "Refuerzo y acondicionamiento del dique norte del puerto de Castro Urdiales" así como su mantenimiento, conservación y reparaciones desde su recepción hasta la terminación del convenio.

En el convenio se fijan las tarifas a aplicar por Gesvican en las distintas instalaciones objeto del mismo, que se actualizarán con el IPC, previa aprobación por parte de Puertos de Cantabria y que pueden ser actualizadas de acuerdo con las condiciones de mercado.

Con fecha 17 de mayo de 2011 el Consejo de Administración de Gesvican aprobó la adjudicación del servicio de explotación del aparcamiento, una vez culminada la fase de licitación pública.

Con fecha 9 de febrero de 2012 se suscribe el anexo nº 1 al Convenio de encomienda de gestión, en base al cual se elimina del objeto de la encomienda la ejecución de las obras de refuerzo y acondicionamiento del dique norte del puerto de Castro Urdiales, así como su mantenimiento, conservación y reparaciones desde su recepción hasta la terminación del convenio y se excluyó del convenio la explotación de las plazas de aparcamiento que se otorguen en régimen de concesión por parte de Puertos de Cantabria.



CLASE 8.^a

RENTAS



OL9251784

Con fecha 19 de octubre de 2012 se suscribe el anexo nº 2 al Convenio de encomienda de gestión, quedando las actividades objeto del convenio reducidas a:

- El servicio de gestión integral del aparcamiento subterráneo del parque Amestoy, incluso la administración, vigilancia, limpieza, mantenimiento, conservación, reparaciones y reposiciones, a partir de la firma del presente convenio hasta su terminación.
- La elaboración y ejecución de estudios, proyectos y obras en materia portuaria que pudieran desarrollarse con los recursos económicos generados por el servicio de gestión integral del aparcamiento.

Los ingresos derivados de la gestión de las distintas instalaciones, se destinarán por Gesvican a cubrir las inversiones, servicios, suministros y gastos derivados de la encomienda, estableciéndose una remuneración a favor de Gesvican de un 6% del saldo neto, ingresos menos gastos, antes de impuestos. El saldo neto positivo resultado del ejercicio, una vez descontada la mencionada remuneración a favor de Gesvican, se abonará a Puertos de Cantabria en el cuarto trimestre del año natural o en el plazo máximo de tres meses desde la extinción del convenio.

Puerto de San Vicente de la Barquera

Con fecha 2 de julio de 2012, se suscribe el Convenio de encomienda de gestión de la E.P.E. Puertos de Cantabria a la Sociedad Mercantil Gestión de Viviendas e Infraestructuras de Cantabria, S.L. para la gestión de infraestructuras en el Puerto de San Vicente de la Barquera. El convenio estará vigente desde el día siguiente al de su firma y finalizará en el plazo de un año, siendo prorrogable tácitamente por periodos anuales, y siempre que no medie denuncia expresa con preaviso de dos meses.

En el convenio se fijan las tarifas a aplicar por Gesvican en las distintas instalaciones objeto del mismo, que se actualizarán con el IPC, previa aprobación por parte de Puertos de Cantabria a propuesta del Consejo de Administración de Gesvican, y que pueden ser actualizadas de acuerdo con las condiciones de mercado.

Los ingresos derivados de la gestión de las distintas instalaciones, se destinarán por Gesvican a cubrir las inversiones, servicios, suministros y gastos derivados de la encomienda, estableciéndose una remuneración a favor de Gesvican de un 6% del saldo neto, ingresos menos gastos, antes de impuestos. El saldo neto positivo resultado del ejercicio, una vez descontada la mencionada remuneración a favor de Gesvican, se abonará a Puertos de Cantabria.

1.1.4 Redacción de estudios y proyectos, y control y vigilancia de obras

El Consejo de Gobierno, en su reunión de fecha 26 de diciembre de 2012, autorizó la celebración del Convenio de encomienda de gestión de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda del Gobierno de Cantabria a Gesvican, que tiene por objeto la redacción de estudios de planificación de obras públicas y



CLASE 8.^a



0L9251785

de proyectos competencia de la Dirección General de Obras Públicas, las actuaciones en apoyo a la supervisión de proyectos no redactados por Gesvican, y las labores de control y vigilancia de obras.

Con fecha 27 de diciembre de 2012 fue suscrito el referido Convenio de Colaboración.

El Consejo de Gobierno, en su reunión de fecha 4 de diciembre de 2014, autorizó la celebración del Convenio de encomienda de gestión de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda del Gobierno de Cantabria a Gesvican, que tiene por objeto la redacción de estudios de planificación de obras públicas y de proyectos competencia de la Dirección General de Obras Públicas, las actuaciones en apoyo a la supervisión de proyectos no redactados por Gesvican, actuaciones en materia de valoración de fincas en tareas de apoyo a la sección de expropiaciones, las labores de control y vigilancia de obras y seguimiento del Plan de Gestión Integral de Infraestructuras de Cantabria.

Con fecha 5 de diciembre de 2014 fue suscrito el referido Convenio de Colaboración.

1.1.5 Centros de salud

Con fecha 9 de agosto de 2013, se suscribieron tres convenios por el que se formalizaban las encomiendas de gestión del Servicio Cántabro de Salud a Gesvican para la realización de las actuaciones relativas a la construcción de centros de salud en Santa Cruz de Bezana, Cabezón de la Sal y Noja. El detalle en términos económicos es el siguiente:

CENTRO DE SALUD	REMUNERACIÓN
SANTA CRUZ DE BEZANA	6.502.555,70
CABEZÓN DE LA SAL	6.931.701,72
NOJA	1.486.451,54
TOTAL	14.920.708,96

La entidad se encuentra sometida al régimen jurídico de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, que entró en vigor el 1 de septiembre de 2010 y por lo en ella no contemplado por el Código de Comercio y otras complementarias, además de la Ley de Contratos del Sector Público aprobada por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, en los términos contemplados en su objeto social.

La Entidad no participa en ninguna otra sociedad, ni tiene relación alguna con otras entidades con las cuales se pueda establecer una relación de grupo o asociada de acuerdo con los requisitos establecidos en el Art. 42 del Código de Comercio y en las Normas 13.^a y 15.^a de la Tercera Parte del Real Decreto 1514/2007 por el que se aprobó el Plan General de Contabilidad.



CLASE 8.^a
IMPUESTO



OL9251786

Salvo que expresamente se indique lo contrario, las cifras contenidas en estas cuentas anuales, así como en el informe de gestión, están expresadas en euros, moneda funcional y de presentación de la sociedad.

La Sociedad está obligada legalmente a auditar las cuentas anuales del ejercicio 2014. Igualmente, estuvo obligada a auditar las correspondientes al ejercicio anterior.

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Imagen fiel

Los estados financieros adjuntos, han sido preparados en base a los registros contables de la Sociedad y su presentación sigue el formato establecido por las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, aprobadas por Orden de 28 de noviembre de 1994, en la medida que no se opongan a 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 muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de las operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado a esa fecha.

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2014 formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General de Socios, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. Las Cuentas Anuales del ejercicio 2013 se aprobaron por la Junta General de Socios de fecha 29 de mayo de 2014.

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

No es necesario incluir información complementaria a la que facilitan los estados contables y la presente memoria, que integran estas Cuentas Anuales, ya que al entender de la Administración de la Sociedad son lo suficientemente expresivos de la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de las operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2014, la sociedad no está obligada, de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio, a formular Cuentas Anuales consolidadas por no ser sociedad dominante de un grupo de sociedades, ni ser la sociedad de mayor activo a la fecha de primera consolidación en relación con el grupo de sociedades al que pertenece, en su caso.



CLASE 8.^a
RENTAS



0L9251787

2.2 Principios contables

En la preparación de las cuentas anuales se han seguido los principios contables y normas de valoración descritos en la Nota 4. No existe ningún principio contable o norma de valoración de carácter obligatorio que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar en su preparación.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se ha requerido la adopción por parte de la Dirección de la Sociedad de ciertos juicios y estimaciones que afectan a la aplicación de políticas contables y a los importes registrados de ciertos activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones son constantemente revisadas y están basadas en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo estas circunstancias. Básicamente, estas estimaciones se refieren a la determinación de la vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias, así como la valoración de los activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro.

Es posible que, a pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, se produzcan acontecimientos en el futuro que obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.

Debido a las dificultades actuales del mercado inmobiliario y financiero, la sociedad cuenta al 31 de diciembre de 2014 con edificios terminados pendientes de venta por importe de 5.053.203 euros (nota 10.2). Adicionalmente, tiene activados 1.934.324 euros por el coste de los terrenos adquiridos (nota 10.1 y 10.2) y otros gastos incurridos en promociones que se encuentran pendientes de iniciar. El Consejo de Administración viene analizando la posibilidad de mejorar las condiciones de venta de los edificios terminados, incluido el destino de las mismas a arrendamiento con opción de compra, de cara a hacer más atractiva la adquisición de viviendas de protección oficial.

Los Administradores no son conscientes de la existencia de otras incertidumbres importantes, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la empresa siga funcionando con normalidad.



CLASE 8.^a



0L9251788

2.4 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2014, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece lo contrario.

No ha habido ninguna causa excepcional que justifique la modificación de la estructura de las cuentas anuales del ejercicio anterior.

2.5 Cambios en criterios contables y Correcciones de errores

En la elaboración de las presentes cuentas anuales no se ha producido ningún cambio de criterio que, por su cuantía significativa, haya supuesto la modificación de los importes incluidos en las cuentas anuales de ejercicios anteriores.

En el ejercicio 2014 la Sociedad ha realizado subsanaciones de errores relativos a ejercicios anteriores que han supuesto un cargo neto a reservas por importe de 316.842 euros. Estas correcciones vienen derivadas de: i) Gastos de conservación y mantenimiento de las carreteras objeto del Convenio de colaboración suscrito el 25 de abril de 2008, incurridos por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda por cuenta de Gesvican desde la recepción de las mismas, por importe de 356.174 euros (nota 11.4.c), ii) activación de un terreno propiedad de la sociedad dado de baja en ejercicios anteriores por importe de 39.332 euros. No se han modificado los importes incluidos en las cuentas anuales de ejercicios anteriores al no considerarse significativos.

2.6 Importancia Relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2013.



CLASE 8.^a



OL9251789

NOTA 3 - APLICACIÓN DE RESULTADOS

- 3.1 Se incluye a continuación la aplicación de resultados del ejercicio 2014 que se somete a la aprobación de la Junta General de Socios, junto con la aplicación de resultados del ejercicio 2013, aprobada por la Junta General de Socios con fecha 29 de mayo de 2014:

CONCEPTO	2014	2013
BASE DE REPARTO:		
* Pérdidas y ganancias	26.186,83	301.165,42
TOTAL BASE DE REPARTO	0,00	301.165,42
APLICACIÓN:		
* A reservas voluntarias	26.186,83	301.165,42
TOTAL APLICACIÓN	26.186,83	301.165,42

- 3.2 Durante el ejercicio no se repartieron dividendos a cuenta, ni dividendos con cargo a reservas de libre disposición.
- 3.3 No existen limitaciones para la distribución de dividendos.

NOTA 4 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los criterios contables más significativos aplicados en la formulación de las cuentas anuales son los que se describen a continuación:

- a) Inmovilizado intangible.

Los elementos del inmovilizado intangible se valoran a su precio de adquisición o coste de producción, minorado en su correspondiente amortización acumulada y en las pérdidas por deterioro que, en su caso, hayan experimentado, calculadas según se indica en la nota 4.d posterior.



CLASE 8.^a



OL9251790

Únicamente se reconoce un inmovilizado de naturaleza intangible cuando, además de cumplir la definición de activo y los criterios de registro o reconocimiento contable, cumple el criterio de identificabilidad, que implica que el elemento sea susceptible de ser separado de la empresa, o bien surja de derechos legales o contractuales. En caso contrario, se imputa directamente a gastos del ejercicio.

Para cada inmovilizado intangible se analiza y determina si la vida útil es definida o indefinida.

No existe ningún inmovilizado intangible con vida útil indefinida.

b) Inmovilizado material.

Los elementos del inmovilizado material se valoran a su precio de adquisición o coste de producción, minorado en su correspondiente amortización acumulada y en las pérdidas por deterioro que, en su caso, hayan experimentado, calculadas según se indica en la nota 4.d posterior.

En los elementos que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del mismo, y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, fabricación o 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.

Los Administradores de la Sociedad consideran que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se incurren. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a una mayor duración del bien o un aumento de su capacidad o productividad son capitalizados como mayor coste del mismo.

Las cuentas de inmovilizado material en curso, se cargan por el importe de dichos gastos, con abono a la partida de ingresos que recoge los trabajos realizados por la Sociedad para sí misma.

No existen los condicionantes necesarios para valorar determinadas inmovilizaciones materiales por una cantidad y valor fijos.



CLASE 8.^a



OL9251791

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2014

No se han realizado actualizaciones de valor, ni legales ni voluntarias.

La amortización del inmovilizado material se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de la vida útil estimada de los respectivos bienes, aplicando los siguientes porcentajes:

CONCEPTO	PORCENTAJE
Construcciones	2%
Mobiliario	10%
Equipos proceso información	25%

c) Inversiones inmobiliarias.

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Se valoran de acuerdo con los criterios generales del inmovilizado material, reflejando por separado el valor del terreno y el de los edificios y otras construcciones, considerando que los terrenos tienen una vida ilimitada y, por tanto, no se amortizan.

En los elementos que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del mismo, y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, fabricación o construcción.

d) Deterioro de valor de activos no financieros.

A la fecha de cierre del ejercicio, la empresa evalúa si existen indicios de que alguno de sus activos puede haber sufrido una pérdida de valor (test de deterioro), lo cual sucede cuando el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso, es inferior al valor contable del activo.

El procedimiento implantado por la Dirección de la sociedad para la realización del test de deterioro parte de la identificación de las unidades generadoras de efectivo, de las cuales se calculan sus valores recuperables. En el caso de las inmovilizaciones materiales, y siempre que sea posible, los cálculos por deterioro se realizan de forma individualizada por cada elemento.



CLASE 8.^a



0L9251792

Las correcciones valorativas por deterioro de valor de los elementos del inmovilizado, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron hubieran dejado de existir, 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 contable del inmovilizado que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

e) Terrenos para promociones y subvenciones, donaciones y legados.

La cuenta "Terrenos para promociones" recoge tanto los terrenos adquiridos por compra como los cedidos por diferentes instituciones para la construcción de viviendas de protección oficial.

Los terrenos adquiridos por compra se registran por el valor de adquisición, el cual incluye los costes de acondicionamiento y otros costes derivados de la adquisición (impuestos, notario, registro,...).

Los terrenos cedidos por diferentes instituciones para la construcción de viviendas de protección oficial se registran por el valor razonable del terreno en el momento de la concesión que, normalmente, coincide con el valor asignado en la escritura de cesión, más los gastos de acondicionamiento y otros gastos derivados de la adquisición (impuestos, notario, registro,...). Como contrapartida de la cesión se abona la cuenta "Terrenos cedidos", la cual figura en el Patrimonio neto del balance de situación adjunto en el epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos", imputándose a resultados en el ejercicio en que se realiza la venta de los pisos (ver apartado r)).

Una vez iniciada la construcción el valor de los terrenos se incluye dentro del valor de las obras en curso.

f) Promociones en curso e inmuebles terminados.

Se valoran al coste de producción, determinado añadiendo a los costes directos de cada promoción una estimación de los costes indirectos del período, imputados proporcionalmente a los costes directos incurridos en el ejercicio.

Entre los costes directos de cada promoción se incluyen los gastos financieros devengados por las fuentes de financiación ajenas específicas de la misma. Los gastos financieros devengados por las fuentes de financiación ajenas no específicas se imputan como costes indirectos, aumentando el valor de las existencias.



CLASE 8.^a

PROCESOS



0L9251793

La sociedad imputa, en su caso, a cada ejercicio la corrección valorativa necesaria cuando el valor de mercado de una promoción es inferior a su coste de producción, dotando a tal efecto la pertinente corrección valorativa por deterioro. A estos efectos, se entiende por valor de mercado el valor de realización de las promociones en curso de los edificios terminados correspondientes, deducido la totalidad de los costes de construcción pendientes de incurrir y los gastos de comercialización.

Se considera que una obra en curso se encuentra terminada cuando se obtiene la calificación definitiva, término equivalente en viviendas de protección oficial a la cédula de habitabilidad, no imputándose a partir de dicho momento mayores costes a la obra, los cuales de producirse se consideran corrientes del período.

Los edificios terminados (locales, pisos, garajes y trasteros) no vendidos se valoran por el coste de construcción, dotándose las correspondientes correcciones valorativas cuando este coste es superior al precio estimado de mercado, calculado éste en base a opiniones de expertos en materia inmobiliaria o bien en base al precio de venta reciente de fincas similares.

Se muestra como "obra en curso de construcción de ciclo corto" el coste incurrido en promociones cuya finalización y entrega está prevista dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del balance, mostrándose como "obra en curso de construcción de ciclo largo" aquella cuya finalización y entrega está prevista para un plazo superior.

g) Arrendamientos.

Los contratos se califican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás contratos se califican como arrendamientos operativos, imputándose los ingresos y gastos derivados de los mismos en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan.

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran como inmovilizado material, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe, que será el menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, incluyendo la opción de compra. Posteriormente, se aplican los criterios de amortización y deterioro generales del inmovilizado material. La carga financiera total se distribuye a lo largo del plazo del arrendamiento, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengue, aplicando el método del tipo de interés efectivo.



CLASE 8.^a



0L9251794

h) Activos financieros.

Los activos financieros mantenidos por la sociedad se clasifican de la siguiente manera:

Préstamos y partidas a cobrar.

Se registran a su coste amortizado, correspondiendo al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar. La Sociedad registra las correspondientes pérdidas por deterioro por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

Depósitos y fianzas.

Se reconocen por el importe desembolsado para hacer frente a los compromisos contractuales.

i) Pasivos financieros.

Los préstamos, obligaciones y similares se registran inicialmente por el importe recibido, neto de costes incurridos en la transacción. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes de transacción, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias según el criterio del devengo utilizando el método del interés efectivo. El importe devengado y no liquidado se añade al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

Las cuentas a pagar se registran inicialmente a su coste de mercado y posteriormente son valoradas al coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

j) Baja de activos y pasivos financieros.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero habiendo transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, no los da de baja, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en aquellas cesiones en las que se retengan sustancialmente los citados riesgos y beneficios.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.



CLASE 8.^a



0L9251795

k) Deudores por ejecución de obras mediante mandato.

En este epígrafe del balance de situación se presenta el importe a cobrar al Gobierno de Cantabria, a largo o a corto plazo en función de su plazo de vencimiento, por los siguientes conceptos:

Infraestructuras ejecutadas en base al Convenio Marco de fecha 5 de mayo de 2000

En relación con las infraestructuras construidas por encargo del Gobierno de Cantabria en base al citado Convenio Marco, se recogen dentro de este epígrafe del balance el importe de las obras construidas, valoradas por el coste incurrido, el cual incluye los proyectos técnicos y las certificaciones de obra, así como los honorarios que corresponden a GESVICAN por los servicios de financiación y gestión de la misma. Dichos importes se muestran en el activo, netos de las aportaciones recibidas del Gobierno de Cantabria.

Por acuerdo del Consejo de Administración de fecha 28 de enero de 2004, y con carácter retroactivo, GESVICAN asume los gastos de financiación de dichas obras, facturando por los servicios de financiación y de gestión al Gobierno de Cantabria un 6% sobre el valor de la obra certificada, reflejando los importes devengados por dicho concepto en el haber de la cuenta de pérdidas y ganancias, como "prestaciones de servicios".

Infraestructuras ejecutadas en base al Convenio de colaboración, firmado con fecha 25 de abril de 2008, para la ejecución de actuaciones en materia de infraestructuras y conservación de varias carreteras autonómicas ("Plan de Choque").

En relación a las infraestructuras construidas en base a este Convenio de colaboración, inicialmente la Sociedad reconoce en esta partida del balance el importe de las inversiones realizadas, valoradas por el coste incurrido (gastos de indemnizaciones o reposiciones a terceros por servicios afectados; proyectos técnicos; contratos de consultoría, asistencia técnica y servicios; certificaciones de obra), además del coste de financiación de las obras. Asimismo, el Gobierno de Cantabria abonará a GESVICAN un importe equivalente a 6% sobre el valor de la obra certificada, por los servicios de gestión de las obras, reflejando también los importes devengados por dicho concepto en el haber de la cuenta de pérdidas y ganancias, como "prestaciones de servicios".

Todos los costes derivados de la ejecución y financiación de la inversión, así como los honorarios de gestión a percibir por GESVICAN, serán abonados por el Gobierno de Cantabria en cinco anualidades, siendo el primero de los pagos a efectuar el 1 de abril de 2011.

Con fecha 9 de junio de 2009 GESVICAN firmó con tres entidades bancarias (Banesto, Banco Santander y La Caixa, actuando Banesto como Agente) un Contrato Marco de Cesión de Derechos de crédito, en virtud del cual GESVICAN cede a estas entidades las contraprestaciones económicas detalladas en el Convenio Específico debidas por el Gobierno de Cantabria a la Sociedad por la ejecución de las infraestructuras, hasta un máximo de 70.000.000 euros.



CLASE 8.^a



0L9251796

Periódicamente, GESVICAN cedió a las entidades financieras los créditos futuros a percibir del Gobierno de Cantabria equivalentes al importe de las obras ejecutadas y justificadas. Dado que en cada una de las cesiones GESVICAN transmite a las entidades financieras la titularidad plena de los derechos de crédito hasta el importe de cada cesión, con los derechos y obligaciones inherentes a las mismas, procede a dar de baja del activo el importe de los derechos de cobro futuros cedidos. De esta forma, al final del ejercicio se recogían dentro del epígrafe "Deudores por ejecución de obra mediante mandato" los importes de los créditos originados por las inversiones en infraestructuras, la financiación de las mismas y los honorarios de gestión, conservación y mantenimiento de las obras, pendientes de ceder a las entidades financieras a dicha fecha. En 2011 venció el periodo de cesión de los créditos a las entidades financieras. Adicionalmente, en la ejecución de las infraestructuras construidas en base a este Convenio de colaboración se han generado créditos adicionales que no han sido cedidos a las entidades financieras a la fecha de cierre y que figuran recogidas dentro del epígrafe "Deudores por ejecución de obra mediante mandato" a largo y corto plazo del balance de situación (ver nota 11.4).

Encomienda de gestión para el apoyo en la implantación y mantenimiento de las ventanillas únicas de vivienda

Se refleja dentro de este epígrafe del balance de situación el importe a cobrar del Gobierno de Cantabria, a largo o a corto plazo en función de su plazo de vencimiento, en relación con la encomienda de gestión para el apoyo en la implantación y mantenimiento de las ventanillas únicas de vivienda. Los ingresos devengados en el ejercicio derivados de esta encomienda de gestión se reflejan en la cuenta de pérdidas y ganancias, como "prestaciones de servicios"; por su parte, los distintos costes incurridos en la prestación del servicio se reflejan en la cuenta de pérdidas y ganancias, de acuerdo con su naturaleza.

Infraestructuras ejecutadas en base a los Convenios de Encomienda de Gestión, aprobados por el Consejo de Administración el 17 de febrero de 2010, para la ejecución de actuaciones en materia de infraestructuras de varias carreteras autonómicas ("Plan de Choque II").

En relación con las infraestructuras construidas por encargo del Gobierno de Cantabria en base a los citados convenios de encomienda de gestión, se recogen dentro de este epígrafe del balance el importe de las obras construidas, valoradas por el coste incurrido, el cual incluye los proyectos técnicos y las certificaciones de obra, así como los honorarios que corresponden a GESVICAN por los servicios de financiación y gestión de la misma. Dichos importes se muestran en el activo, netos de las aportaciones recibidas del Gobierno de Cantabria.

GESVICAN asume los gastos de financiación de dichas obras, facturando por los servicios de financiación y de gestión al Gobierno de Cantabria un 10% sobre el valor de la obra certificada, reflejando los importes devengados por dicho concepto en el haber de la cuenta de pérdidas y ganancias, como "prestaciones de servicios".



CLASE 8.^a

IMPORTE EN LETRAS Y CIFRAS



0L9251797

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2014

Ejecución, mantenimiento y gestión de infraestructuras en el puerto de Castro Urdiales, en base al convenio de encomienda de gestión de la E.P.E. Puertos de Cantabria a la Sociedad Mercantil Gestión de Viviendas e Infraestructuras de Cantabria, S.L. de fecha 9 de noviembre de 2010.

Dentro de esta encomienda de gestión, actualmente GESVICAN se limita a gestionar el aparcamiento de Castro Urdiales, por lo cual percibe una retribución en concepto de servicios de financiación y gestión equivalente al 6% del beneficio de explotación del aparcamiento, el cual se ha de restituir a EPE Puertos de Cantabria o en caso de la desaparición de dicho Ente, al órgano administrativo que tenga las competencias, en este último caso el saldo neto positivo estará a disposición del citado órgano administrativo para abonar los costes asociados a la elaboración y ejecución de estudios, proyectos y obras, que pudieran encomendarse a GESVICAN en el ejercicio de sus competencias en materia portuaria.

Encomienda de Gestión de la E.P.E. Puertos de Cantabria para la gestión de infraestructuras en el puerto de San Vicente de la Barquera, de fecha 2 de julio de 2012.

La encomienda tiene por objeto la gestión de los servicios de explotación del aparcamiento del puerto de San Vicente de la Barquera, así como su limpieza, mantenimiento y conservación, reparación y reposiciones. Dentro de esta encomienda de gestión, GESVICAN percibe el 6% del beneficio de explotación del aparcamiento en concepto de servicios de financiación y gestión, el cual se ha de restituir a EPE Puertos de Cantabria o en caso de la desaparición de dicho Ente, al órgano administrativo que tenga las competencias, en este último caso el saldo neto positivo estará a disposición del citado órgano administrativo para abonar los costes asociados a la elaboración y ejecución de estudios, proyectos y obras, que pudieran encomendarse a GESVICAN en el ejercicio de sus competencias en materia portuaria.

Encomienda de gestión para redacción de estudios y proyectos, y control y vigilancia de obras.

Se refleja dentro de este epígrafe del balance de situación el importe a cobrar del Gobierno de Cantabria, a largo o a corto plazo en función de su plazo de vencimiento, en relación con la encomienda de gestión para la redacción de estudios y proyectos, y control y vigilancia de obras.

Los ingresos devengados en el ejercicio derivados de esta encomienda de gestión se reflejan en la cuenta de pérdidas y ganancias, como "prestaciones de servicios"; por su parte, los distintos costes incurridos en la prestación del servicio se reflejan en la cuenta de pérdidas y ganancias, de acuerdo con su naturaleza.



CLASE 8.^a



0L9251798

Centros de Salud ejecutados en base a los Convenios de Encomienda de Gestión, aprobados por el Consejo de Administración el 9 de agosto de 2013, para la ejecución de actuaciones relativas a la construcción de centros de salud.

En relación con los centros de salud construidos por encargo del Servicio Cántabro de Salud en base a los citados convenios de encomienda de gestión, se recogen dentro de este epígrafe del balance el importe de las obras construidas, valoradas por el coste incurrido, el cual incluye los proyectos técnicos y las certificaciones de obra, los gastos de financiación, así como los honorarios que corresponden a GESVICAN por los servicios de gestión de la misma. Dichos importes se muestran en el activo, netos de las aportaciones recibidas del Servicio Cántabro de Salud.

GESVICAN factura por los servicios de gestión al Servicio Cántabro de Salud un 6% sobre el valor de presupuesto de ejecución material, en función del grado de avance de la obra certificada, reflejando los importes devengados por dicho concepto en la cuenta de pérdidas y ganancias, como "prestaciones de servicios".

Los deudores por ejecución de obra mediante mandato se valoran inicialmente a valor razonable, que se corresponde con el valor actual de las anualidades a percibir del Gobierno de Cantabria. Posteriormente, los créditos se valoran a coste amortizado, contabilizando los intereses devengados en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo (ver nota 21).

l) Tesorería y equivalentes.

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original inferior a tres meses.

m) Impuesto sobre beneficios.

El gasto por impuesto sobre beneficios representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio así como por el efecto de las variaciones de los activos y pasivos por impuestos anticipados, diferidos y créditos fiscales.

El gasto por impuesto 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.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se



CLASE 8.^a



0L9251799

registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Los activos por impuestos diferidos surgen, igualmente, como consecuencia de las bases imponibles negativas pendientes de compensar y de los créditos por deducciones fiscales generadas y no aplicadas.

La Sociedad, de acuerdo con lo establecido en el art. 34.2 del Real Decreto Legislativo 4/2004, del 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido del Impuesto sobre Sociedades, recogido también en diversas consultas vinculantes despachadas por la Subdirección General de Impuestos sobre las Personas Jurídicas, tiene una bonificación en la cuota íntegra del Impuesto sobre Sociedades del 99% por la parte de la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas de la prestación de cualquiera de los servicios comprendidos en el apartado 2 del artículo 25 o en el apartado 1.a, b y c del artículo 36 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, de competencias de las entidades territoriales, municipales y provinciales. De esta forma, la Sociedad aplica esta bonificación a la cuota derivada de las rentas obtenidas de la actividad de promoción inmobiliaria, por lo que en aplicación práctica de dicho beneficio fiscal, no se reflejan activos ni pasivos diferidos, ni tampoco se devenga concepto alguno como "Impuesto sobre Beneficios", en relación con esta actividad.

n) Ingresos y gastos.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

En las cuentas de compras, se anota el importe propiamente devengado, con exclusión de cualquier descuento o rebaja en el precio, incrementado en todos los costes y gastos de instalación, transportes e impuestos no recuperables a cargo de la sociedad, etc.

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los descuentos por pronto pago, por volumen u otro tipo de descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos. No obstante la Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.



CLASE 8.^a



OL9251800

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable.

Los descuentos concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

Las ventas de inmuebles se contabilizan cuando se encuentran en condiciones de entrega material a los clientes y existe contrato de venta en firme de las viviendas. Hasta ese momento, los contratos se registran en la cuenta "Anticipos de clientes", por los importes cobrados por anticipado.

Se entiende que los inmuebles se encuentran en condiciones de entrega material a los clientes cuando se transfiere la totalidad de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los bienes, con independencia de su transmisión jurídica.

o) Provisiones y contingencias.

En caso de producirse, 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.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, no supone una minoración del importe de la deuda, sin perjuicio del reconocimiento en el activo de la Sociedad del correspondiente derecho de cobro, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, registrándose dicho activo por un importe no superior de la obligación registrada contablemente.

La sociedad dota provisiones para la cobertura futura de posibles responsabilidades de riesgos y gastos derivados de los inmuebles que promociona, devoluciones de ventas, garantías de reparación, evicción o saneamiento, por entender que no existen pasivos significativos, considerándose, en su caso, gasto del ejercicio en que pudieran producirse, con excepción de aquellos riesgos que ya son conocidos los cuales se imputan al resultado del ejercicio en que se ponen de manifiesto.

En virtud de las reglamentaciones y convenios vigentes, la entidad no se encuentra obligada a complementar a su personal, o a sus derechohabientes, las percepciones a la Seguridad Social en los casos de jubilación, viudedad, orfandad, incapacidad permanente o gran invalidez, motivo por el que no se han dotado provisiones para pensiones.



CLASE 8.^a



0L9251801

p) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

Los costes incurridos, en su caso, en sistemas, equipos e instalaciones cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental en el desarrollo de la actividad, y/o la protección y mejora del medio ambiente se registran como inversiones en inmovilizado. El resto de gastos relacionados con el medio ambiente, distintos de los anteriores, se consideran gastos del ejercicio. Para el cálculo de posibles provisiones medioambientales que pudieran surgir se dota de acuerdo a la mejor estimación de su devengo en el momento que se conozcan, y en el supuesto de que las pólizas de seguro no cubran los daños causados.

Los administradores confirman que la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo.

q) Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal.

Para el caso de las retribuciones por prestación definida las contribuciones a realizar dan lugar a un pasivo por retribuciones a largo plazo al personal cuando, al cierre del ejercicio, figuren contribuciones devengadas no satisfechas, no presentándose dicho caso en las presentes Cuentas Anuales.

El importe que se reconoce, en su caso, como provisión por retribuciones al personal a largo plazo es la diferencia entre el valor actual de las retribuciones comprometidas y el valor razonable de los eventuales activos afectos a los compromisos con los que se liquidarán las obligaciones.

Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados cuando cesan en sus servicios. Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de rescindir la relación laboral.

r) Subvenciones, donaciones y legados.

Las subvenciones de capital no reintegrables se valoran por el importe concedido, reconociéndose inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el período por los activos financiados por dichas subvenciones, salvo que se trate de activos no depreciables en cuyo caso se imputarán al resultado del ejercicio en que se produzca la enajenación o baja en inventario de los mismos.



CLASE 8.^a



0L9251802

Mientras tienen el carácter de subvenciones reintegrables se contabilizan como deudas a largo plazo transformables en subvenciones.

Las subvenciones recibidas del Gobierno de Cantabria para financiar la promoción de viviendas de Protección Oficial se valoran por el importe concedido y se imputan a resultados en el ejercicio en que se realiza la venta de los pisos.

Las cesiones de terrenos cedidos por diferentes instituciones para la construcción de viviendas de protección oficial se registran por el valor razonable del terreno en el momento de la concesión que, normalmente, coincide con el valor asignado en la escritura de cesión, imputándose a resultados en el ejercicio en que se realiza la venta de los pisos (ver apartado e)).

Habida cuenta de que la Sociedad disfruta de una bonificación del 99% en la cuota íntegra del Impuesto sobre Sociedades (véase apartado m)), las subvenciones y donaciones se imputan íntegramente al patrimonio neto en el momento inicial, sin descontar efecto impositivo alguno.

Cuando las subvenciones se concedan para financiar gastos específicos se imputarán como ingresos en el ejercicio en que se devenguen los gastos que están financiando.

s) Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

Las transacciones realizadas entre partes vinculadas se valoran de acuerdo con las normas generales. En consecuencia, se valoran con carácter general en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

NOTA 5 - INMOVILIZADO INTANGIBLE

- 5.1 Los importes y variaciones experimentados durante los ejercicios 2014 y 2013 por las partidas que componen el inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas son los siguientes:



CLASE 8.^a



OL9251803

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2014

CONCEPTO	Aplicaciones Informáticas	
	2.014	2.013
Coste al 01-01	102.659	98.097
Altas	3.923	4.562
Bajas	0	0
COSTE AL 31-12	106.582	102.659
Am. Acum. al 01-01	(92.729)	(79.249)
Dotaciones	(5.151)	(13.480)
Bajas	0	0
AM. ACUM. AL 31-12	(97.881)	(92.729)
VALOR NETO AL 31-12	8.702	9.930

5.2 La amortización del inmovilizado intangible se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de la vida útil estimada de los respectivos bienes, aplicándose un porcentaje del 33% para las aplicaciones informáticas.

5.3 Al cierre del ejercicio existen los siguientes elementos totalmente amortizados y en uso:

CONCEPTO	2014	2013
Aplicaciones informáticas	90.096	85.398
TOTALES	90.096	85.398

NOTA 6 - INMOVILIZADO MATERIAL

6.1 Los importes y variaciones experimentadas durante los ejercicios 2014 y 2013 por las partidas que componen el inmovilizado material y su correspondiente amortización acumulada son los siguientes:

CONCEPTO	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	
	2.014	2.013
Coste al 01-01	225.384	215.648
Altas	2.524	9.736
COSTE AL 31-12	227.908	225.384
Am. Acum. al 01-01	(195.164)	(172.935)
Dotaciones	(21.436)	(22.229)
AM. ACUM. AL 31-12	(216.600)	(195.164)
VALOR NETO AL 31-12	11.308	30.220

6.2 En la nota 4.b) se detallan los métodos empleados y coeficientes de amortización utilizados por grupos de elementos.



CLASE 8.^a



0L9251804

6.3 Al cierre del ejercicio existen los siguientes elementos totalmente amortizados y en uso:

CONCEPTO	2014	2.013
Mobiliario	21.082	21.082
Equipos proceso de información	82.565	82.565
TOTALES	103.647	103.647

6.4 Al cierre del ejercicio la sociedad no ha contraído compromisos en firme para la compra y venta de inmovilizado material.

6.5 La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. La administración revisa anualmente, o cuando alguna circunstancia lo hace necesario, las coberturas y los riesgos cubiertos y se acuerdan los importes que razonablemente se deben cubrir para el año siguiente.

NOTA 7- INVERSIONES INMOBILIARIAS

7.1 Los importes y variaciones experimentadas durante los ejercicios 2014 y 2013 por las partidas que componen las inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas son los siguientes:

Ejercicio 2014

CONCEPTO	Terrenos	Construcciones	TOTAL
Coste al 01-01-14	1.550.620	7.113.839	8.664.458
Altas	0	70.335	70.335
Traspasos	392.974	2.951.662	3.344.636
COSTE AL 31-12-14	1.943.593	10.135.836	12.079.429
Am. Acum. al 01-01-14	0	(454.795)	(454.795)
Dotaciones	0	(181.599)	(181.599)
AM. ACUM. AL 31-12-14	0	(636.394)	(636.394)
Deterioro al 01-01-14	0	(4.179)	(4.179)
Traspaso deterioro	0	(22.719)	(22.719)
DETERIORO AL 31-12-13	0	(26.899)	(26.899)
VALOR NETO AL 31-12-14	1.943.593	9.472.543	11.416.136



CLASE 8.^a



0L9251805

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2014

Ejercicio 2013

CONCEPTO	Terrenos	Construcciones	TOTAL
Coste al 01-01-13	1.190.831	5.702.596	6.893.427
Altas	0	313.695	313.695
Retiros	(49.112)	(179.521)	(228.633)
Traspasos	408.900	1.277.069	1.685.969
COSTE AL 31-12-13	1.550.620	7.113.839	8.664.458
Am. Acum. al 01-01-13	0	(337.526)	(337.526)
Dotaciones	0	(117.269)	(117.269)
AM. ACUM. AL 31-12-13	0	(454.795)	(454.795)
Deterioro al 01-01-13	0	(4.179)	(4.179)
Pérdidas por deterioro	0	0	0
DETERIORO AL 31-12-13	0	(4.179)	(4.179)
VALOR NETO AL 31-12-13	1.550.620	6.654.865	8.205.484

- 7.2 En la nota 4.b se detalla el método empleado y coeficiente de amortización utilizado para las construcciones.
- 7.3 Durante 2014 la Dirección General remite Resoluciones autorizando el uso en régimen de arrendamiento con opción de compra por 5 años de viviendas que la sociedad tiene en Polientes, Loredo, Villaescusa, Santoña, Valdálga, Anero y Novales.
- 7.4 El detalle de los inmuebles incorporados a inversiones inmobiliarias en el ejercicio, por ser su destino final el arrendamiento es:

DENOMINACIÓN	ELEMENTOS	TRABAJOS REALIZADOS POR LA EMPRESA PARA SU ACTIVO
Polientes	1 vivienda	99.755
Loredo	1 vivienda	125.219
Anero	7 viviendas	713.655
Valdálga	9 viviendas	982.472
Santoña	2 viviendas	178.738
Villaescusa	4 viviendas	411.123
Novales	6 viviendas	833.675
TOTAL		3.344.636

- 7.5 Las inversiones inmobiliarias, están destinadas al alquiler, habiendo ascendido los ingresos obtenidos por dicha actividad en el ejercicio 2014 a 359.009 euros (247.974 euros en 2013), de los cuales 323.392 euros corresponden a alquileres con opción de compra (219.412 euros en 2013). Por su parte, los gastos de explotación del ejercicio asociados a estas inversiones han ascendido a



CLASE 8.^a



OL9251806

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2014

352.933 euros (265.616 euros en 2013).

- 7.6 Las inversiones inmobiliarias incluyen edificaciones cedidas a entidades sin ánimo de lucro, en precario, sin generar ingresos. El costo de dichas inversiones, incluida la parte correspondiente a terrenos es de 61.140 euros (61.140 euros en 2013), siendo su amortización acumulada al cierre del ejercicio 2014 de 15.092 euros (14.114 euros en 2013).
- 7.7 Inversiones inmobiliarias por un valor neto contable de 9.348.111 euros se hayan afectas a garantía de préstamos hipotecarios en los términos establecidos en la nota 15.4 (7.156.593 euros en 2013).
- 7.8 El valor de las inversiones inmobiliarias registradas a 31 de diciembre de 2014, incluye gastos financieros por importe de 85.784 euros (66.660 euros en 2013).
- 7.9 Existen subvenciones y donaciones asociadas a las inversiones inmobiliarias, de las cuales se informa en la nota 14.

NOTA 8 - ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

- 8.1 La Sociedad destina sus inversiones inmobiliarias a la obtención de rentas por arrendamiento, existiendo tres tipos de contratos, cuyo desglose relacionado con los activos en los ejercicios 2014 y 2013 es el siguiente:

Ejercicio 2014

TIPO CONTRATO	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	TOTAL	AMORT. ACUM.
Precario	12.228	48.912	61.140	(15.092)
Sin opción de compra	332.683	1.125.307	1.457.989	(150.041)
Con opción de compra	1.616.596	8.893.827	10.510.423	(471.261)
TOTALES	1.961.507	10.068.046	12.029.553	(636.394)

Ejercicio 2013

TIPO CONTRATO	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	TOTAL	AMORT. ACUM.
Precario	12.228	48.913	61.140	(14.114)
Sin opción de compra	323.985	1.095.887	1.419.873	(124.201)
Con opción de compra	1.214.407	5.969.038	7.183.445	(316.481)
TOTALES	1.550.620	7.113.839	8.664.458	(454.795)



CLASE 8.^a

ANEXO 1



0L9251807

Los bienes arrendados en precario, lo son a entidades sin ánimo de lucro.

Las viviendas en alquiler sin opción de compra son 16 y se encuentran arrendadas 15 a 31 de diciembre de 2014 (16 viviendas en el ejercicio 2013 de las que 14 estaban arrendadas).

Los alquileres con opción de compra, en caso de ejercitar la opción de compra, el 40% de las rentas pagadas en la Promoción de El Alisal, el 50% en las promociones de Arenas de Iguña, y el 80% en Polientes, Ruiloba, Valdáliga, Santoña, Villaescusa, Puente Viesgo, Anero, Loredó y Novales se considerarán como a cuenta del precio que resulte en el momento del ejercicio de dicha opción. Dichas viviendas son 106, estando 96 arrendadas a 31 de diciembre de 2014 (76 a 31 de diciembre de 2013, estando 61 arrendadas).

- 8.2 Los ingresos generados durante el ejercicio y los estimados a futuros en euros actuales (las rentas están sujetas a revisión en función de la evolución del IPC), son los siguientes:

Ejercicio 2014

TIPO CONTRATO	2014	2015	2016-2019	POSTERIOR	TOTAL
Precario	0	0	0	0	0
Sin opción de compra	35.617	34.743	24.123	0	94.483
Con opción de compra	323.392	382.195	1.082.505	37.984	1.826.075
TOTALES	359.009	416.937	1.106.628	37.984	1.920.558

Ejercicio 2013

TIPO CONTRATO	2013	2014	2015-2018	POSTERIOR	TOTAL
Precario	0	0	0	0	0
Sin opción de compra	27.690	37.122	58.621	0	123.433
Con opción de compra	219.412	267.406	876.196	47.959	1.410.973
TOTALES	247.102	304.528	934.817	47.959	1.534.406

- 8.3 En cuanto a los gastos por alquiler que soporta la empresa, se corresponde con alquileres habituales de la actividad de la entidad, siendo cancelables y no tienen establecido un importe fijo para los siguientes ejercicios.



CLASE 8.^a



0L9251808

NOTA 9 - INVERSIONES FINANCIERAS

- 9.1 Se muestra a continuación el valor en libros de las inversiones financieras que posee la Sociedad, desglosadas por clase de activo, vencimiento y categoría:

	2014	2013	Categoría
Inversiones Financieras Largo plazo			
-Otros activos financieros (fianzas)	2.254	2.056	(1)
-Otros activos financieros (imposiciones a plazo)	0	502.000	(1)
TOTAL INVERSIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO	2.254	504.056	
Inversiones Financieras Corto plazo			
-Otros activos financieros (fianzas)	8.586	3.011	(1)
-Otros activos financieros (imposiciones a plazo)	1.024.621	0	(1)
TOTAL INVERSIONES FINANCIERAS CORTO PLAZO	1.033.207	3.011	

(1) Préstamos y partidas a cobrar.

- 9.2 La partida "Otros activos financieros" recoge la siguiente composición de elementos, los cuáles se han calificado en la categoría de "Préstamos y partidas a cobrar", valorándose inicialmente a valor razonable y posteriormente a coste amortizado:

- "Imposiciones a plazo fijo" por importe a 31 de diciembre de 2014 de 1.024.621 euros a corto plazo, (502.000 euros a largo plazo a 31 de diciembre de 2013).
- "Fianzas y depósitos constituidos" a largo plazo por importe a 31 de diciembre de 2014 de 2.254 euros (2.056 euros a 31 de diciembre de 2013), y a corto plazo por importe de 8.586 euros (3.011 euros en 2013).

NOTA 10 – EXISTENCIAS

- 10.1 El desglose de la cuenta "Terrenos para promociones" al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 es el siguiente:



OL9251809

CLASE 8.^a

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2014

CONCEPTO	2014			2013		
	CESIÓN	COMPRA	TOTAL	CESIÓN	COMPRA	TOTAL
Bareyo 12	77.089	0	77.089	77.089	0	77.089
Novales	0	52.898	52.898	0	0	0
Salces 90	12.020	0	12.020	12.020	0	12.020
Lombraña 24	0	70.619	70.619	0	70.619	70.619
Polientes	0	39.332	39.332	0	0	0
Vargas	0	764.827	764.827	0	764.827	764.827
Cieza	0	123.808	123.808	0	123.808	123.808
Hospital Reinoso	415.300	0	415.300	415.300	0	415.300
Renado de Cabuerniga	0	300.000	300.000	0	300.000	300.000
Rabago	32.096	0	32.096	32.096	0	32.096
San Pedro del Romeral	0	44.000	44.000	0	44.000	44.000
TOTALES	536.505	1.395.483	1.931.988	536.505	1.303.254	1.839.759

10.2 El desglose de la cuenta promociones en curso al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 es el siguiente:

Ejercicio 2014

CODIGO	DENOMINACION	SALDO 31-12-2013			SALDO 31-12-2014			VARIACION EXISTENCIAS	V.N.C. 31/12/2014	CLAVE
		TERRENO	OBRA CURSO	TOTAL	TERRENO	OBRA CURSO	TOTAL			
P037	BAREYO 12	0	26.875	26.875	0	26.875	26.875	0	26.875	(2)
P049	A. LLOREDO - NOVALES	120.202	1.378.179	1.498.381	0	0	0	(1.498.381)	0	(1)
P067	LOMBRAÑA 24	0	157.208	157.208	0	157.208	157.208	0	157.208	(2)
P068	ALCEDA 35 (CORVERA)	0	542	542	0	542	542	0	542	(2)
P085	POLANCO 6	0	33.958	33.958	0	33.958	33.958	0	33.958	(2)
P089	CIEZA	0	521	521	0	521	521	0	521	(2)
P100	VILLAVERDE DE PONTONES	0	2.947	2.947	0	2.947	2.947	0	2.947	(2)
P104	LOMBRAÑA 3	0	15.732	15.732	0	15.732	15.732	0	15.732	(2)
P105	RÁBAGO 6	0	23.594	23.594	0	23.594	23.594	0	23.594	(2)
P106	REINOSA-HOSPITAL	0	162.439	162.439	0	162.439	162.439	0	162.439	(2)
P107	SAN MIGUEL DE AGUAYO	0	474	474	0	474	474	0	474	(2)
P109	RUENTE 10	0	19.870	19.870	0	19.870	19.870	0	19.870	(2)
P110	RENADO DE CABUERNIGA 12	0	72.129	72.129	0	72.129	72.129	0	72.129	(2)
P111	REINOSA 39	411.369	294.149	705.518	411.369	1.354.151	1.765.520	1.060.003	1.765.520	(1)
P112	REINOSA 12	132.077	1.011.115	1.143.192	0	0	0	(1.143.192)	0	(1)
P113	CABARCENO 6	0	22.546	22.546	0	22.546	22.546	0	22.546	(2)
P114	CABARCENO 8	180.287	554.390	734.677	0	0	0	(734.677)	0	(1)
P116	LAREDO	0	12.556	12.556	258.000	83.367	341.367	328.811	341.367	(2)
P117	CAMARGO 80	0	8	8	0	8	8	0	8	(2)
		843.935	3.789.230	4.633.166	669.369	1.976.359	2.645.728	(1.987.437)	2.645.728	

(1) PROMOCIONES EN CURSO CICLO CORTO 411.369 1.354.151 1.765.520 (2.316.248)

(2) PROMOCIONES EN CURSO CICLO LARGO 258.000 622.208 880.208 328.811

TOTAL 669.369 1.976.359 2.645.728 (1.987.437)



CLASE 8.^a



OL9251810

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2014

Ejercicio 2013

CODIGO	DENOMINACION	SALDO 31-12-2012			SALDO 31-12-2013			VARIACION EXISTENCIAS	V.N.C. 31/12/2013	CLAVE
		TERRENO	OBRA CURSO	TOTAL	TERRENO	OBRA CURSO	TOTAL			
P037	BAREYO 12	0	26.875	26.875	0	26.875	26.875	0	26.875	(2)
P049	A. LLOREDO - NOVALES	120.202	765.301	885.503	120.202	1.378.179	1.498.381	612.878	1.498.381	(1)
P067	LOMBRAÑA 24	0	157.208	157.208	0	157.208	157.208	0	157.208	(2)
P068	ALCEDA 35 (CORVERA)	0	542	542	0	542	542	0	542	(2)
P085	POLANCO 6	0	33.958	33.958	0	33.958	33.958	0	33.958	(2)
P089	CIEZA	0	521	521	0	521	521	0	521	(2)
P100	VILLAVERDE DE PONTONES	0	2.947	2.947	0	2.947	2.947	0	2.947	(2)
P103	ANERO 14	261.845	818.701	1.080.546	0	0	0	(1.080.546)	0	(1)
P104	LOMBRAÑA 3	0	15.732	15.732	0	15.732	15.732	0	15.732	(2)
P105	RÁBAGO 6	0	23.594	23.594	0	23.594	23.594	0	23.594	(2)
P106	REINOSA-HOSPITAL	0	162.439	162.439	0	162.439	162.439	0	162.439	(2)
P107	SAN MIGUEL DE AGUAYO	0	474	474	0	474	474	0	474	(2)
P109	RUENTE 10	0	19.870	19.870	0	19.870	19.870	0	19.870	(2)
P110	RENEO DE CABUERNIGA 12	0	72.129	72.129	0	72.129	72.129	0	72.129	(2)
P111	REINOSA 39	0	222.268	222.268	411.369	294.149	705.518	483.250	705.518	(2)
P112	REINOSA 12	132.077	372.747	504.824	132.077	1.011.115	1.143.192	638.369	1.143.192	(1)
P113	CABARCENO 6	0	22.546	22.546	0	22.546	22.546	0	22.546	(2)
P114	CABARCENO 8	0	31.707	31.707	180.287	554.390	734.677	702.970	734.677	(1)
P115	UNIVERSIDAD JUAN DE LA COSA	0	1.047.675	1.047.675	0	0	0	(1.047.675)	0	(2)
P116	LAREDO	0	437	437	0	12.556	12.556	12.120	12.556	(2)
P117	CAMARGO 80	0	8	8	0	8	8	0	8	(2)
		514.124	3.797.676	4.311.800	843.935	3.789.230	4.633.166	321.365	4.633.166	
(1) PROMOCIONES EN CURSO CICLO CORTO					432.566	2.943.684	3.376.251	873.671		
(2) PROMOCIONES EN CURSO CICLO LARGO					411.369	845.546	1.256.915	(552.305)		
TOTAL					843.935	3.789.230	4.633.166	321.365		

Del coste total incurrido en el ejercicio 2014, un importe de 5.802 euros (20.355 euros en 2013) corresponde a gastos financieros incorporados como mayor valor de la promoción, siendo en su totalidad directos. Por su parte, el valor de las existencias registradas al cierre del ejercicio incluye gastos financieros por importe de 89.687 euros (123.474 euros en 2013).

En el presente ejercicio se ha procedido a la entrega de varias promociones, cuyo detalle de los resultados finales, se muestran en el **anexo número 1** a esta memoria junto a los resultados finales de las promociones entregadas en el ejercicio 2013 que se muestran en el **anexo número 2**.



CLASE 8.^a



OL9251811

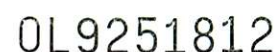
GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2014

El detalle de los inmuebles terminados al 31 de diciembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013 es:

Ejercicio 2014

CODIGO	DENOMINACIÓN	ELEMENTOS	COSTE PRODUCCIÓN	PROVISIÓN	V.N.C.
P02	Cazoña	1 local y 2 trasteros	31.244	(2.294)	28.949
P03	Promoción Camargo	2 garajes	30.009	0	30.009
P08	Promoción F1	1 local	41.721	0	41.721
P12	Promoción Meruelo	1 local	67.537	(22.552)	44.985
P30	Solares	1 local	26.430	0	26.430
P33	Nueva Montaña 91	1 local	45.887	0	45.887
P43	Guriezo 42	1 garaje	10.954	0	10.954
P47	Vargas 80	trasteros y garajes	5.937	0	5.937
P48	Oreña 20	1 garaje	10.813	0	10.813
P49	Novales	6 viviendas	783.112	(17.160)	765.952
P51	Reinosa 64	1 local	15.142	0	15.142
P59	Renedo 42	2 garajes	22.494	0	22.494
P64	Caranceja	2 locales	54.286	(5.473)	48.813
P65	Santoña 34	1 local	43.238	0	43.238
P73	Polientes	11 viviendas	940.843	(21.349)	919.494
P75	Arenas de Iguña 76	19 viviendas	1.616.876	0	1.616.876
P76	Castañeda	1 vivienda	110.884	(11.653)	99.231
P77	Orejo 51	1 local, 1 garaje y 1 trastero	116.850	(10.369)	106.481
P80	Galizano 4	1 garaje	14.424	(2.777)	11.647
P81	Galizano 6	1 garaje	16.228	(6.186)	10.042
P86	Santoña 35	1 local, 1 gar. y 2 trast.	101.866	(9.959)	91.907
P101	Guarnizo 8	4 garajes y 4 trast.	94.197	0	94.197
P103	Anero 14	7 viviendas	704.882	0	704.882
P114	Cabarceno 8	3 viviendas	379.371	(122.250)	257.121
TOTAL			5.285.225	(232.022)	5.053.203

**Memoria ejercicio 2014**

CODIGO	DENOMINACIÓN	ELEMENTOS	COSTE PRODUCCIÓN	PROVISIÓN	V.N.C.
P02	Cazoña	1 local y 2 trasteros	31.244	(2.294)	28.949
P03	Promoción Camargo	2 garajes	30.009	0	30.009
P08	Promoción F1	1 local	41.721	0	41.721
P12	Promoción Meruelo	1 local	67.537	(22.552)	44.985
P30	Solares	1 local	26.430	0	26.430
P33	Nueva Montaña 91	1 local	45.887	0	45.887
P43	Guriezo 42	1 garaje	10.954	0	10.954
P47	Vargas 80	trasteros y garajes	6.412	0	6.412
P48	Oreña 20	1 garaje	10.813	0	10.813
P51	Reinosa 64	1 local	15.142	0	15.142
P59	Renedo 42	2 garajes	22.494	0	22.494
P64	Caranceja	2 locales	54.286	(5.473)	48.813
P65	Santoña 34	1 local	43.238	0	43.238
P73	Polientes	12 viviendas	1.040.598	(24.195)	1.016.403
P75	Arenas de Iguña 76	20 viviendas	1.703.758	0	1.703.758
P76	Castañeda	1 vivienda	110.884	(11.653)	99.231
P77	Orejo 51	1 local, 1 garaje y 1 trastero	116.850	0	116.850
P80	Galizano 4	1 garaje	14.424	(2.777)	11.647
P81	Galizano 6	1 garaje	16.228	(6.186)	10.042
P82	Loredó 14	1 vivienda	125.219	0	125.219
P86	Santoña 35	2 viv., 1 local, 1 gar. y 2 trast.	280.604	(9.959)	270.645
P87	Villaescusa 24	4 viviendas	411.123	0	411.123
P101	Guarnizo 8	1 vivienda, 4 garajes y 4 trast.	224.484	0	224.484
P103	Anero 14	14 viviendas	1.418.536	0	1.418.536
P108	Valdaliga 12	9 viviendas	982.472	0	982.472
		TOTAL	6.851.346	(85.089)	6.766.257



0L9251813

CLASE 8.^a

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2014

Ejercicio 2014

CODIGO	DENOMINACIÓN	ELEMENTOS	SALDO A 01/01/2014	DOTACIONES	TRASPASO A INV. INMOB.	SALDO A 31/12/2014
P02	Cazoña	1 local y 2 trasteros	2.294	0	0	2.294
P12	Promoción Meruelo	1 local	22.552	0	0	22.552
P49	Novales	6 viviendas	0	17.160	0	17.160
P64	Caranceja	2 locales	5.473	0	0	5.473
P73	Polientes	11 viviendas	24.195	0	(2.846)	21.349
P76	Castañeda	1 vivienda	11.653	0	0	11.653
P77	Orejo 51	1 local, 1 garaje y 1 trastero	0	10.369	0	10.369
P80	Galizano 4	1 garaje	2.777	0	0	2.777
P81	Galizano 6	1 garaje	6.186	0	0	6.186
P86	Santoña 35	1 local, 1 gar. y 2 trast.	9.959	0	0	9.959
P114	Cabarceno 8	3 viviendas	0	122.250	0	122.250
	DETERIORO EDIFICIOS TERMINADOS		85.089	149.780	(2.846)	232.022

Ejercicio 2013

CODIGO	DENOMINACIÓN	ELEMENTOS	SALDO A 01/01/2013	DOTACIONES	REVERSIÓN BAJA	SALDO A 31/12/2013
P02	Cazoña	1 local y 2 trasteros	2.294	0	0	2.294
P12	Promoción Meruelo	1 local	22.552	0	0	22.552
P64	Caranceja	2 locales	5.473	0	0	5.473
P73	Polientes	12 viviendas	24.195	0	0	24.195
P76	Castañeda	1 vivienda	11.653	0	0	11.653
P80	Galizano 4	1 garaje	2.777	0	0	2.777
P81	Galizano 6	1 garaje	6.186	0	0	6.186
P86	Santoña 35	2 viv., 1 local, 1 gar. y 2 trast.	10.482	0	(524)	9.959
	DETERIORO EDIFICIOS TERMINADOS		85.613	0	(524)	85.089

- 10.4 Al cierre del ejercicio 2014, la sociedad mantiene formalizados contratos de venta sobre existencias de promociones en curso por valor total de 1.765.520 euros (3.399.526 euros en 2013), habiendo percibido a cuenta de los mismos 358.028 euros (773.393 euros en 2013), importe que figura registrado en el pasivo corriente del balance de situación adjunto dentro del epígrafe "C). V.7 Anticipos de clientes":

CONCEPTO	2.014	2.013
C.V.7.a)- Anticipos de clientes ciclo largo	0	324.250
C.V.7.b)- Anticipos de clientes ciclo corto	358.028	449.143
TOTAL ANTICIPOS DE CLIENTES	358.028	773.393



CLASE 8.^a



OL9251814

10.5 Al 31 de diciembre de 2014, existencias por valor contable de 6.138.913 euros (8.546.420 euros en 2013) están afectas a garantías de préstamos hipotecarios para su financiación (véase nota 15.4).

NOTA 11 - DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

11.1 Los epígrafes “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” y “Deudores comerciales no corrientes” del balance de situación adjunto incluyen derechos de cobro a largo y corto plazo, clasificados dentro de la categoría “Préstamos y partidas a cobrar”, cuyo detalle es el siguiente:

CONCEPTO	Nota	SALDO 31-12-2014			SALDO 31-12-2013		
		Coste	Deterioro	V.N.C.	Coste	Deterioro	V.N.C.
Deudores ejec. obra mediante mandato l/p (*)	21.5	1.564.222	0	1.564.222	6.982.720	0	6.982.720
Deudores ejec. obra mediante mandato c/p (*)	21.5	9.847.744	(356.174)	9.491.571	13.510.331	(42.720)	13.467.611
Clientes por vtas. y prest. serv. C/P		103.885	(48.508)	55.377	1.090.976	(46.657)	1.044.318
Deudores varios		49.677	(28.704)	20.973	52.795	(28.704)	24.091
Activos por impuesto corriente	16	13.038	0	13.038	23.848	0	23.848
Otros créditos con Adm.Públicas	16.2	692.540	0	692.540	308.121	0	308.121
TOTAL		12.271.106	(433.386)	11.837.720	21.968.791	(118.081)	21.850.710

(*) En “Deudores por ejecución de obras mediante mandato” se reflejan los importes a cobrar, en relación con las distintas encomiendas de gestión realizadas a GESVICAN para la ejecución de obras y prestación de servicios (ver notas 1 y 4.k de la memoria):

- Derechos de cobro del Gobierno de Cantabria en relación con las Infraestructuras ejecutadas en base al Convenio Marco de fecha 5 de mayo de 2000.
- Derechos de cobro futuros del Gobierno de Cantabria en relación con las infraestructuras ejecutadas en base al Convenio de colaboración, de fecha 25 de abril de 2008, para la ejecución de actuaciones en materia de infraestructuras y conservación de varias carreteras autonómicas (“Plan de Choque”). Se corresponde con los créditos originados por las inversiones en infraestructuras, la financiación de las mismas y los honorarios de gestión, conservación y mantenimiento de las obras, no cedidos a las entidades financieras a dicha fecha.
- Derechos de cobro del Gobierno de Cantabria en relación con a los Convenios de Encomienda de Gestión, aprobados por el Consejo de Administración el 17 de febrero de 2010, para la ejecución de actuaciones en materia de infraestructuras de varias carreteras autonómicas - “Plan de Choque II”.



CLASE 8.^a



OL9251815

- d) Derechos de cobro del Gobierno de Cantabria en relación con Convenio de encomienda de gestión para la contratación de los medios necesarios para complementar el servicio de vialidad invernol en las carreteras autonómicas, de fecha 27 de octubre de 2011.
- e) Derechos de cobro del Gobierno de Cantabria en relación con el Convenio de encomienda de gestión para redacción de estudios y proyectos, y control y vigilancia de obras, de fecha 26 de diciembre de 2012 y de 5 de diciembre de 2014.
- f) Derechos de cobro del Gobierno de Cantabria (Servicio Cántabro de Salud) en relación con el Convenio de encomienda de gestión para la realización de las actuaciones relativas a la construcción de Centros de Salud, de fecha 9 de agosto de 2013.
- 11.2 Salvo los deudores por ejecución de obra mediante mandato y clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo, que se valoran a coste amortizado, contabilizando los intereses devengados en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el tipo de interés efectivo, el resto de epígrafes no devengan ningún tipo de interés y se valoran al nominal, así como los depósitos y las fianzas a corto plazo.
- 11.3 El detalle de los deudores comerciales por ejecución de obra mediante mandato es el siguiente:

DEUDORES POR EJECUCIÓN DE OBRA	2014	2013
Deudores por ejecución de obras de infraestructuras (Convenio Marco 05-05-2000)	2.762.505	9.659.408
Convenio 21-08-2009 Carretera Hoznayo-Villaverde Pontones	23.602	125.318
Deudores por ejecución de obras de infraestructuras ("Plan de Choque")	108.676	843.846
Deudores por ejecución de obras de infraestructuras ("Segundo Plan de Choque")	4.208.692	8.597.262
Deudores por ejecución de redacción de proyectos de infraestructuras	57.820	44.891
Deudores por apoyo en implantación y desarrollo de "Ventanilla Única"	0	310.136
Deudores por apoyo en gestión e implantación de "Vialidad Invernol"	3.591	582.694
Deudores por apoyo en gestión, implantación y desarrollo de servicios de "Préstamos reintegrables"	1.200	0
Deudores por ejecución residencia "Juan de La Cosa"	0	48.189
Deudores por ejecución de obras de centros de salud	3.889.707	238.587
TOTAL	11.055.793	20.450.331



CLASE 8.^a



OL9251816

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2014

11.4 El detalle de los derechos de cobro por ejecución de obras de infraestructuras son los siguientes:

- a) Derechos de cobro por ejecución de obras de infraestructuras realizadas en base al Convenio Marco de fecha 5 de mayo de 2000:

Ejercicio 2014

OBRA	FACTURADO PTE. COBRO	EFFECTO FINAN. ACTUALIZAC. P.E.F.	TOTAL DEUDORES POR OBRA
Variante Santillana - Suances (*)	796.909	0	796.909
La Cerrada - Boo de Guarnizo (*)	447.364	0	447.364
Puente San Miguel - Santillana (*)	1.518.233	0	1.518.233
TOTALES	2.762.505	0	2.762.505

(*) Obras entregadas al Gobierno de Cantabria.

Ejercicio 2013

OBRA	FACTURADO PTE. COBRO	EFFECTO FINAN. ACTUALIZAC. P.E.F.	TOTAL DEUDORES POR OBRA
Variante Santillana - Suances (*)	2.668.428	(100.106)	2.568.322
La Cerrada - Boo de Guarnizo (*)	1.172.993	(44.270)	1.128.723
Puente San Miguel - Santillana (*)	6.184.541	(222.178)	5.962.363
TOTALES	10.025.962	(366.554)	9.659.408

(*) Obras entregadas al Gobierno de Cantabria.

- b) Derechos de cobro por ejecución de la obra: "Tramo: Fuente del Francés-Villaverde de Pontones", suscrita en el convenio del 21 de agosto de 2009:

Ejercicio 2014

OBRA	FACTURADO PTE. COBRO	EFFECTO FINAN. ACTUALIZAC. P.E.F.	TOTAL DEUDORES POR OBRA
Hoznayo - Villaverde de Pontones (*)	23.602	0	23.602

(*) Obra entregada al Gobierno de Cantabria en 2011.



CLASE 8.^a



0L9251817

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2014

Ejercicio 2013

OBRA	FACTURADO PTE. COBRO	EFFECTO FINAN. ACTUALIZAC. P.E.F.	TOTAL DEUDORES POR OBRA
Hoznayo - Villaverde de Pontones (*)	129.091	(3.773)	125.318

(*) Obra entregada al Gobierno de Cantabria en 2011.

- c) Por su parte, respecto de los derechos de cobro por ejecución de obras de infraestructuras realizadas en base al Convenio de colaboración, de fecha 25 de abril de 2008 ("Plan de Choque"), GESVICAN ha cedido periódicamente a las entidades financieras los créditos futuros a percibir del Gobierno de Cantabria equivalentes al importe de las obras ejecutadas y justificadas. Dado que en cada una de las cesiones GESVICAN transmite a las entidades financieras la titularidad plena de los derechos de crédito hasta el importe de cada cesión, con los derechos y obligaciones inherentes a las mismas, procede dar de baja del activo el importe de los derechos de cobro futuros cedidos. En 2011 venció el periodo de cesión de los créditos a las entidades financieras, ascendiendo el importe total de los créditos cedidos a 60.319.166 euros. El montante total que el Gobierno de Cantabria deberá abonar a las entidades financieras cesionarias en contraprestación por la transmisión de los derechos de crédito, incluidos los intereses capitalizados desde cada fecha de cesión hasta las fechas de pago, asciende a 67.714.072 euros y será desembolsado de la siguiente manera:

FECHA	IMPORTE
01/04/2011	11.255.629
01/04/2012	14.408.326
01/04/2013	14.016.706
01/04/2014	14.016.706
01/04/2015	14.016.706
TOTAL	67.714.072

Adicionalmente, en la ejecución de las infraestructuras construidas en base a este Convenio de colaboración se generaron créditos adicionales con saldo a 31 de diciembre de 2014 de 464.849 euros (843.846 euros a 31 de diciembre de 2013), básicamente por los costes de las revisiones de precios de las distintas carreteras, que no han sido cedidos a las entidades financieras. Según se establece en la Adenda número 5 al Convenio de colaboración suscrito el 25 de abril de 2008, de fecha 12 de junio de 2014, la Consejería de Obras Públicas y Vivienda ha incurrido en gastos de conservación y mantenimiento por cuenta de Gesvican en las carreteras objeto del Convenio desde su recepción en 2011, por importe de 356.174 euros, importe que se descontará de la anualidad de 2015 (notas 2.5 y 11.10). El importe total de estos derechos de cobro asciende a 108.676 euros (882.194 euros en 2013), siendo 0



CLASE 8.^a



OL9251818

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2014

euros (38.347euros en 2013) el efecto financiero resultante de actualizar las anualidades futuras de los PEF.

- d) Derechos de cobro por ejecución de obras de infraestructuras del Segundo Plan de Choque:

Ejercicio 2014

OBRA	FACTURADO PTE. COBRO	EFFECTO FINAN. ACTUALIZAC. P.E.F.	TOTAL DEUDORES POR OBRA
Noja - Playa del Rís (*)	897	0	897
Sotres a Tresviso (*)	0	0	0
Trav. Penacastillo (*)	128.693	0	128.693
Torcollano - La Edilla (**)	918.610	0	918.610
Santillana - Cruce (**)	616.975	0	616.975
Ruerrero - Orbaneja (**)	1.252.231	0	1.252.231
S. Miguel Meruelo - Castillo (**)	301.356	0	301.356
Acceso a Pando (**)	167.638	0	167.638
Acceso a Resconorio (**)	663.078	0	663.078
Plaza Díez Vicario -Residencia (**)	159.214	0	159.214
TOTALES	4.208.692	0	4.208.692

(*) Obras entregadas al Gobierno de Cantabria en 2011.

(**) Obras entregadas al Gobierno de Cantabria en 2012.

Ejercicio 2013

OBRA	FACTURADO PTE. COBRO	EFFECTO FINAN. ACTUALIZAC. P.E.F.	TOTAL DEUDORES POR OBRA
Noja - Playa del Rís (*)	266.241	(7.791)	258.449
Sotres a Tresviso (*)	332.344	(9.726)	322.618
Trav. Penacastillo (*)	128.693	(7.422)	121.271
Torcollano - La Edilla (**)	1.164.483	(60.087)	1.104.396
Santillana - Cruce (**)	850.635	(42.420)	808.214
Ruerrero - Orbaneja (**)	3.292.002	(131.195)	3.160.807
S. Miguel Meruelo - Castillo (**)	650.846	(27.601)	623.245
Acceso a Pando (**)	433.332	(17.443)	415.888
Acceso a Resconorio (**)	1.459.721	(61.536)	1.398.186
Plaza Díez Vicario -Residencia (**)	400.385	(16.197)	384.187
TOTALES	8.978.681	(381.419)	8.597.262

(*) Obras entregadas al Gobierno de Cantabria en 2011.

(**) Obras entregadas al Gobierno de Cantabria en 2012.



CLASE 8.^a



0L9251819

- 11.5 El efecto de actualizar las anualidades a percibir del Gobierno de Cantabria aplicando el método del tipo de interés efectivo, respecto al valor nominal de los créditos por ejecución de obra mediante mandato, asciende a 0 euros a la fecha de cierre del ejercicio 2014 (790.091 euros a la fecha de cierre del ejercicio 2013) (ver nota 21.5), según acuerdos del Consejo de Gobierno adoptados en los meses de octubre y noviembre de 2014 se adelantó el retorno correspondiente al ejercicio 2015 al ejercicio 2014, quedando valoradas las infraestructuras en 2014 a valor nominal, no suponiendo incidencia en ejercicios futuros en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- 11.6 El detalle de los derechos de cobro por ejecución de obras de centros de salud son los siguientes:

Ejercicio 2014

OBRA	COSTE TOTAL	COSTE FACTURADO	COSTE PTE. FACTURAR	SERVICIOS DE GESTIÓN PTE. FACTURAR	EFFECTO FINAN. ACTUALIZAC. P.E.F.	TOTAL DEUDORES POR OBRA
Centro de Salud de Noja	156.591	0	156.591	11.094	(5.393)	162.292
Centro de Salud de Bezana	2.340.579	0	2.340.579	248.676	(151.677)	2.437.578
Centro de Salud de Cabezón de la Sal	1.222.895	0	1.222.895	110.891	(43.948)	1.289.837
TOTALES	3.720.064	0	3.720.064	370.660	(201.018)	3.889.707

Ejercicio 2013

OBRA	COSTE TOTAL	COSTE FACTURADO	COSTE PTE. FACTURAR	SERVICIOS DE GESTIÓN PTE. FACTURAR	EFFECTO FINAN. ACTUALIZAC. P.E.F.	TOTAL DEUDORES POR OBRA
Centro de Salud de Noja	30.427	0	30.427	0	0	30.427
Centro de Salud de Bezana	66.295	0	66.295	7.157	0	66.295
Centro de Salud de Cabezón de la Sal	134.708	0	134.708	0	0	134.708
TOTALES	231.430	0	231.430	7.157	0	231.430

- 11.7 El efecto de actualizar las anualidades a percibir del Servicio Cántabro de Salud aplicando el método del tipo de interés efectivo, respecto al valor nominal de los créditos por ejecución de obra mediante mandato, asciende a 201.018 euros a la fecha de cierre del ejercicio 2014 (en el ejercicio 2013 no supuso efecto) (ver nota 21.5). Se muestra a continuación el detalle de los ejercicios en que se prevé su incidencia en la cuenta de pérdidas y ganancias:

EJERCICIO	IMPORTE
2015	129.255
2016	51.979
2017	19.784
TOTAL	201.018



CLASE 8.^a



OL9251820

11.8 Las únicas correcciones valorativas por deterioro originadas por el riesgo de crédito corresponden a deudores y otras cuentas a cobrar, siendo el movimiento del ejercicio el siguiente:

CONCEPTO	IMPORTE
Corrección valorativa a 01-01-13	109.412
Dotación provisión del ejercicio 2013	73.215
Reversión del deterioro en 2013	(7.283)
Bajas de deterioro	(57.262)
CORRECCION VALORATIVA A 31-12-13	118.081
Dotación provisión del ejercicio 2014	362.990
Reversión del deterioro en 2014	(47.685)
CORRECCION VALORATIVA A 31-12-14	433.386

11.9 El importe consignado en la partida "7.c.- Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, corresponde a la variación de provisiones de clientes comerciales (en 2013 se correspondía a las provisiones de clientes comerciales y a la variación de las provisiones por terminación de obras (ver nota 18)), no habiéndose imputado en ninguno de los ejercicios pérdidas por créditos incobrables.

11.10 El reconocimiento y la reversión de las correcciones valorativas por deterioro de las cuentas a cobrar a clientes se han incluido dentro de "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" en la cuenta de pérdidas y ganancias y en reservas de acuerdo con el detalle siguiente:

CONCEPTO	2.014	2.013
Dotación provisión del ejercicio	362.990	73.215
Reversión del deterioro	(47.685)	(7.283)
Bajas de deterioro	0	(57.262)
TOTAL	315.305	8.669
Reconocido en PG	(40.869)	8.669
Cargo en reservas (notas 2.5 y 11.4.c)	356.174	0
TOTAL	315.305	8.669

NOTA 12 - EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

12.1 La composición de este epígrafe al cierre del ejercicio es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	2014	2013
Caja	17.853	14.022
Cuentas corrientes a la vista	905.029	1.155.933
TOTAL	922.882	1.169.955



CLASE 8.^a



0L9251821

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

12.2 No existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

NOTA 13 - FONDOS PROPIOS

13.1 El capital social asciende a 3.066.998 euros, dividido y representado por 1.533.499 participaciones sociales de 2 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, siendo todas de la misma clase y serie.

Todas las participaciones gozan de los mismos derechos, no cotizándose en Bolsa.

13.2 Con fecha 3 de Junio de 1999, el Gobierno Regional de Cantabria, se convirtió en el único socio de la Sociedad, adquiriendo la Entidad el carácter de unipersonal.

13.3 De acuerdo con la legislación vigente, la reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10 por ciento del capital social ya aumentado. Salvo para esa finalidad, y mientras no supere el 20 por ciento del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para ese fin.

13.4 El resto de reservas son de libre disposición.

NOTA 14 - SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

14.1 El importe y los movimientos de las cuentas de este capítulo durante los ejercicios 2014 y 2013 han sido los siguientes:

Ejercicio 2014

CONCEPTO	SALDO 01/01/2014	AUMENTOS	TRASPASOS	IMPUT. RDOS	SALDO 31/12/2014
Subvención de capital Gobierno de Cantabria	1.118.994	0	94.601	(20.264)	1.193.331
Donaciones y legados Gobierno de Cantabria	939.059	0	12.396	0	951.455
Subvención promoción VPO Gobierno de Cantabria	631.562	566.396	(94.601)	(218.553)	884.804
Terrenos cedidos	644.781	258.000	(12.396)	(53.023)	837.361
TOTALES	3.334.396	824.396	0	(291.840)	3.866.952



CLASE 8.^a



OL9251822

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2014

Ejercicio 2013

CONCEPTO	SALDO 01/01/2013	AUMENTOS	TRASPASOS	BAJAS	IMPUT. RDOS	SALDO 31/12/2013
Subvención de capital Gobierno de Cantabria	713.873	0	422.512	0	(17.391)	1.118.994
Donaciones y legados Gobierno de Cantabria	939.059	0	0	0	0	939.059
Subvención promoción VPO Gobierno de Cantabria	367.756	1.466.144	(422.512)	0	(779.825)	631.562
Terrenos cedidos	832.060	0	0	(187.279)	0	644.781
TOTALES	2.852.749	1.466.144	0	(187.279)	(797.217)	3.334.396

- 14.2 Todas las subvenciones de capital han sido otorgadas por Administraciones Públicas autonómicas para financiar inversiones inmobiliarias (véase nota 7.9).
- 14.3 Por otra parte, también sobre parte de las inversiones inmobiliarias, está afecta una donación percibida del Gobierno de Cantabria en concepto de cesión del suelo para la construcción de las viviendas de protección oficial. Esta donación, valorada en 951.455 euros (939.059 euros en 2013), se afecta íntegramente al suelo del inmueble, por lo que su imputación en la cuenta de pérdidas y ganancias se realizará cuando se produzca la enajenación de las viviendas, actualmente en alquiler, la corrección por deterioro del valor del suelo o su baja en balance.
- 14.4 Las subvenciones de promociones otorgadas por el Gobierno de Cantabria se han destinado a las promociones inmobiliarias en curso y a existencias de edificios terminados. Su imputación en la cuenta de pérdidas y ganancias se realizará en los ejercicios en los que se produzca la venta de dichos elementos.
- 14.5 La cuenta "Terrenos cedidos" es la contrapartida del coste asignado a los terrenos cedidos por diferentes instituciones para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen especial, imputándose a resultados en el ejercicio en que se realiza la venta de los pisos. Los movimientos de esta partida en el ejercicio han sido los siguientes:

Ejercicio 2014

CONCEPTO	SALDO 01/01/2014	AUMENTOS	TRASPASO	IMPUT. A RDOS.	SALDO 31/12/2014
Terrenos Salces	12.020	0	0	0	12.020
Terrenos Bareyo	77.089	0	0	0	77.089
Terreno Novales 30	24.040	0	(12.396)	0	11.644
Terreno Hospital Reinoso	415.300	0	0	0	415.300
Terreno Rábago 6	32.096	0	0	0	32.096
Terreno Cabarceno	84.236	0	0	(53.023)	31.212
Terreno La redo	0	258.000	0	0	258.000
TOTALES	644.781	258.000	(12.396)	(53.023)	837.361



CLASE 8.^a



OL9251823

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2014

Ejercicio 2013

CONCEPTO	SALDO 01/01/2013	AUMENTOS	BAJAS	IMPUT. A RDOS.	SALDO 31/12/2013
Terrenos Salces	12.020	0	0	0	12.020
Terrenos Bareyo	77.089	0	0	0	77.089
Terreno Novales 30	24.040	0	0	0	24.040
Terreno Hospital Reinosá	415.300	0	0	0	415.300
Terreno Puente Viesgo 6	187.279	0	(187.279)	0	0
Terreno Rábago 6	32.096	0	0	0	32.096
Terreno Cabarceno	84.236	0	0	0	84.236
TOTALES	832.060	0	(187.279)	0	644.781

- 14.6 Los Administradores estiman que, en relación a las subvenciones registradas a 31 de diciembre de 2014, no se producirán incumplimientos de las condiciones exigidas, a excepción de los reintegros ya reconocidos en las presentes cuentas anuales.

NOTA 15 - PASIVOS FINANCIEROS

- 15.1 Todos los pasivos financieros de la sociedad tienen la consideración de "Débitos y partidas a pagar", valorándose inicialmente a valor razonable y posteriormente a coste amortizado. Su detalle al 31 de diciembre del ejercicio es el siguiente:

CONCEPTO	Nota	2014			2013		
		Largo Plazo	Corto Plazo	TOTAL	Largo Plazo	Corto Plazo	TOTAL
Deudas con entidades de crédito		10.069.052	4.789.128	14.858.180	5.757.785	20.640.440	26.398.225
Deudas con empresas de grupo y asociadas	21.3	2.298.929	0	2.298.929	0	0	0
Provisiones por contingencias	18	907.544	0	907.544	870.226	0	870.226
Fianzas recibidas		26.707	0	26.707	13.903	0	13.903
Depósitos recibidos		0	1.000	1.000	0	800	800
Otros pasivos financieros		0	0	0	0	45.000	45.000
Cuenta corriente con socios y administradores	21.3	0	445.228	445.228	0	192.758	192.758
Proveedores (contratistas de obra)		0	1.478.172	1.478.172	0	1.795.946	1.795.946
Acreedores varios		0	113.486	113.486	0	502.834	502.834
Personal, remuneraciones pdtes de pago		0	1.805	1.805	0	0	0
Otros saldos acreed. con Adm. Públicas	16.2	0	50.781	50.781	0	128.358	128.358
Anticipos de clientes	10	0	358.028	358.028	0	773.393	773.393
Periodificaciones		0	8.362	8.362	0	5.127	5.127
TOTAL PASIVOS FINANCIEROS		13.302.231	7.245.989	20.548.220	6.641.914	24.084.656	30.726.570



CLASE 8.^a

CLASE 8.^a



0L9251824

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2014

15.2 Se muestra a continuación el detalle de las deudas con entidades de crédito al cierre del ejercicio

Ejercicio 2014

Vencimiento	ENTIDADES DE CREDITO				DEUDAS CON EMP. GRUPO
	Préstamos	Créditos	Intereses	Total	
2015	2.940.413	1.816.667	32.048	4.789.128	0
2016	60.296	1.816.667	0	1.876.963	0
2017	60.296	1.804.154	0	1.864.449	823.219
2018	170.296	586.686	0	756.982	722.289
2019	280.296	0	0	280.296	369.324
POSTERIORES	5.290.362	0	0	5.290.362	384.097
IMPORTE TOTAL	8.801.958	6.024.173	32.048	14.858.180	2.298.929

Ejercicio 2013

Vencimiento	ENTIDADES DE CREDITO			
	Préstamos	Créditos	Intereses	Total
2014	3.185.772	17.401.317	53.351	20.640.440
2015	875.111	0	0	875.111
2016	520.111	0	0	520.111
2017	80.111	0	0	80.111
2018	190.111	0	0	190.111
POSTERIORES	4.092.343	0	0	4.092.343
IMPORTE TOTAL	8.943.557	17.401.317	53.351	26.398.225

15.3 Las deudas con entidades de crédito, a 31 de diciembre de 2014 y de 2013 se desglosan de la siguiente manera:



CLASE 8.^a



0L9251825

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2014

Ejercicio 2014

ENTIDAD/PROMOCIÓN	LÍMITE	DISPUERTO	INTERESES	TOTAL
B.B.V.A. / EL ALISAL 46	2.200.000	2.200.000	0	2.200.000
BANCO SANTANDER / POLIENTES 34	2.330.749	665.060	1.104	666.164
BANCO SANTANDER / ARENAS DE IGUÑA 76	6.881.359	2.305.315	1.015	2.306.330
BANKIA / LOREDO 14	116.527	86.778	28	86.806
BANKIA / SANTOÑA 35	685.178	510.256	132	510.388
BANCO SANTANDER / VILLAESCUSA 24	2.469.724	709.278	750	710.028
BANCO SANTANDER / RUILOBA	2.328.378	303.941	224	304.165
BANCO SANTANDER / NOVALES 12	1.387.802	750.000	287	750.287
BANCO SANTANDER / ANERO 14	1.399.906	695.000	785	695.785
KUTXABANK / CABARCENO 8	685.079	158.082	23	158.105
LA CAIXA / LAREDO	750.000	0	0	0
BANCO SANTANDER / REINOSA	1.667.957	418.248	60	418.308
BANCO SANTANDER / C.S. BEZANA	2.600.000	585.286	1.025	586.312
BANCO SANTANDER / C.S. CABEZÓN DE LA SAL	2.800.000	1.400	3	1.403
LINEAS DE CRÉDITO CARRETERAS	5.450.000	5.437.487	26.614	5.464.101
	33.752.658	14.826.132	32.048	14.858.180

Ejercicio 2013

ENTIDAD/PROMOCIÓN	LÍMITE	DISPUERTO	INTERESES	TOTAL
B.B.V.A. / EL ALISAL 46	2.200.000	2.200.000	0	2.200.000
BANCO SANTANDER / POLIENTES 34	2.330.749	610.000	1.068	611.068
BANCO SANTANDER / ARENAS DE IGUÑA 76	6.881.359	687.980	1.087	689.067
BANKIA / LOREDO 14	116.527	2.467.819	34	2.467.853
BANKIA / SANTOÑA 35	685.178	90.042	168	90.210
BANCO SANTANDER / VILLAESCUSA 24	2.469.724	529.445	807	530.252
BANCO SANTANDER / RUILOBA	2.328.378	733.000	240	733.240
B.B.V.A. / GUARNIZO 8	122.468	314.107	232	314.339
BANCO SANTANDER / NOVALES 12	1.387.802	76.164	263	76.426
BANCO SANTANDER / ANERO 14	1.399.906	635.000	719	635.719
B.B.V.A. / REINOSA 12	1.026.447	440.000	959	440.959
KUTXABANK / CABARCENO 8	685.079	160.000	0	160.000
LINEAS DE CRÉDITO CARRETERAS	17.450.000	17.401.317	47.773	17.449.091
	39.083.616	26.344.874	53.351	26.398.225

- 15.4 La sociedad tiene hipotecadas inversiones inmobiliarias por un valor neto contable de 9.348.111 euros (7.156.593 euros en 2013) (nota 7.7) en garantía de préstamos concedidos, así como existencias por importe de 6.138.913 euros (8.546.420 euros en 2013) (nota 10.5), de todos los cuales al 31 de diciembre de 2014 restan por pagar 8.801.958 euros (8.943.557 euros en 2013).



CLASE 8.^a

PROCESO DE TRANSICIÓN



0L9251826

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2014

- 15.5 Los gastos financieros calculados por la aplicación del método del tipo de interés efectivo imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio ascienden a 505.215 euros (973.526 euros en 2013).
- 15.6 Al cierre del ejercicio existen gastos financieros devengados y no pagados por importe de 32.048 euros (53.351 euros en 2013).
- 15.7 Existen determinados riesgos a los que está expuesta la sociedad por el propio desarrollo de la actividad del negocio, estimándose que no tienen incidencia significativa, debido a la gestión que se realiza de los mismos, mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión. La información relativa a estos riesgos es la siguiente:

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito de la sociedad es atribuible, principalmente, a sus deudas por operaciones comerciales, estimándose que no existe riesgo significativo. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de deterioros para insolvencias, estimadas por los administradores y la dirección de la sociedad en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

Riesgo de liquidez

La sociedad mantiene una gestión prudente del riesgo de liquidez, disponiendo del suficiente efectivo, así como la contratación de facilidades crediticias comprometidas por importe suficiente para soportar las necesidades previstas, contando, además, con el respaldo financiero del socio único (Gobierno de Cantabria). A 31 de diciembre de 2014, la Sociedad dispone de efectivo por importe de 922.882 euros (1.169.955 euros en 2013).

Riesgo de mercado: tipos de interés

El riesgo de tipo de interés de la sociedad surge de las deudas con entidades de crédito, obtenidas a tipos variables, estimándose que no existe un riesgo significativo, al ser tanto la deuda como los pagos por intereses perfectamente asumibles para la sociedad.



CLASE 8.^a



OL9251827

NOTA 16 - SITUACION FISCAL

- 16.1 Como ya se ha indicado en la norma de valoración 4.m), la Sociedad, de acuerdo con lo establecido en el art. 34.2 del Real Decreto Legislativo 4/2004, del 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido del Impuesto sobre Sociedades, recogido también en diversas consultas vinculantes despachadas por la Subdirección General de Impuestos sobre las Personas Jurídicas, tiene una bonificación en la cuota íntegra del Impuesto sobre Sociedades del 99% por la parte de la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas de la prestación de cualquiera de los servicios comprendidos en el apartado 2 del artículo 25 o en el apartado 1.a, b y c del artículo 36 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, de competencias de las entidades territoriales, municipales y provinciales. De esta forma, la Sociedad aplica esta bonificación a la cuota derivada de las rentas obtenidas de la actividad de promoción inmobiliaria, por lo que en aplicación práctica de dicho beneficio fiscal, no se reflejan activos ni pasivos diferidos, ni tampoco se devenga concepto alguno como "Impuesto sobre Beneficios", en relación con esta actividad.
- 16.2 La sociedad mantenía al cierre de cada ejercicio los siguientes saldos con las Administraciones Públicas:

CONCEPTO	31-12-14	31-12-13
Activos por impuesto diferido	2.142	2.048
·Activos por diferencias temporarias deducibles	2.142	2.048
Activos por impuesto corriente	13.038	23.848
·Impuesto sobre sociedades del ejercicio	13.038	23.848
Otros créditos con Administraciones Públicas	692.540	308.121
·Hacienda Pública IVA	10.404	36.419
·Hacienda deudora por ingresos indebidos	115.740	256.796
·Otras administraciones públicas deudoras	566.396	0
·Iva soportado no deducido	0	14.906
TOTAL ACTIVOS CON ENTIDADES PUBLICAS	707.719	334.018
Otras deudas con Administraciones Públicas	50.781	128.358
·Hacienda Pública IVA	8.285	79.714
·Hacienda Pública retenciones	15.036	21.537
·Otras administraciones públicas acreedoras	11.469	11.518
·Organismos de la Seguridad social acreedores	15.992	15.590
TOTAL PASIVOS CON ENTIDADES PUBLICAS	50.781	128.358

- 16.3 Se muestra a continuación la conciliación entre el resultado contable según la cuenta de pérdidas y ganancias y la base imponible del impuesto sobre beneficios, así como el cálculo de la cuota a pagar o devolver por el impuesto:



CLASE 8.^a



OL9251828

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2014

CONCEPTO	2.014	2.013
Resultado contable del ejercicio	26.187	301.165
Diferencias permanentes		
- Gasto (Ingreso) Impuesto sociedades	6.804	(660)
- Otros gastos no deducibles	(42.720)	42.720
Diferencias temporarias con origen en el ejercicio		
- Provisiones por reclamaciones	37.318	174.260
- Amortización contable no deducible fiscalmente	0	45.893
BASE IMPONIBLE I.S. (RESULTADO FISCAL)	27.589	563.378
Cuota íntegra 25% (hasta 2013 30%)	6.897	169.013
Bonificaciones aplicadas en la cuota	0	(257.319)
Cuota líquida	6.897	0
Retenciones y pagos a cuenta	(19.935)	(23.848)
H.P ACREEDORA (DEUDORA) POR I.S.	(13.038)	(23.848)

- 16.4 A continuación se desglosa el gasto por impuesto sobre beneficios imputado en la cuenta de pérdidas y ganancias de cada ejercicio:

CONCEPTO	2014	2013
Gasto (Ingreso) por impuesto corriente (cuota líquida):	6.897	0
Gasto (Ingreso) por impuesto diferido:	(93)	(660)
- Gastos no deducibles en el ejercicio	(93)	(660)
TOTAL GASTO (INGRESO) POR I.S.	6.804	(660)

- 16.5 Se muestra a continuación el detalle de los ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto, así como el efecto fiscal de los mismos:

CONCEPTO	Ejercicio 2014		Ejercicio 2013	
	Ingresos y gastos	Efecto impositivo	Ingresos y gastos	Efecto impositivo
Ingresos y gastos imputados directamente al P.N.	824.396	0	1.278.864	0
Subvenciones recibidas	824.396	0	1.278.864	0
Transferencias a la cuenta de P.G.	(291.840)	0	(797.217)	0
Subvenciones recibidas	(291.840)	0	(797.217)	0
TOTAL	532.555	0	481.648	0

- 16.6 Al 31 de diciembre de los ejercicios 2014 y 2013 no existían bases imponibles negativas pendientes de compensar.



CLASE 8.^a



OL9251829

- 16.7 Permanecen abiertas a inspección fiscal las declaraciones presentadas en los 4 últimos ejercicios para los diferentes impuestos. No obstante, la dirección de la sociedad considera que de las posibles discrepancias que pudiesen surgir de las declaraciones fiscales presentadas y no prescritas, no se derivarían pasivos fiscales que produjesen un efecto significativo sobre las cuentas anuales adjuntas.

NOTA 17 - INGRESOS Y GASTOS

- 17.1 Todos los ingresos se generan en la Comunidad Autónoma de Cantabria, siendo la distribución del importe de la cifra de negocios de la compañía por tipo de actividad la siguiente:

CONCEPTO	2.014	2.013
Venta de edificaciones	1.869.236	1.536.084
Venta de locales	2.500	0
Servicios de gestión de parkings	837.827	739.307
Alquileres	359.009	247.974
Servicios de financiación y gestión infraestructuras	11.758	74.917
Repercusión de costes de dirección de obra Plan de Choque	0	1.566
Servicios de implantación y mantenimiento de ventanilla única	12.210	56.859
Servicios de gestión Puertos de Cantabria	0	62.142
Redacción de estudios y proyectos	84.885	74.200
Servicios de gestión de centros de salud	299.174	7.157
Servicios de gestión de préstamos reintegrables	992	0
TOTAL	3.477.591	2.800.206

- 17.2 El desglose de las partidas "A.2.- Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos" y "A.4.- Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

CONCEPTO	2.014	2.013
Compra de terrenos y otras materias primas	(267.605)	(38.951)
Aumento/Disminución de existencias de terrenos	52.898	0
Obras y servicios realizados por terceros	(1.798.584)	(2.537.208)
APROVISIONAMIENTOS	(2.013.292)	(2.576.159)
Aumento/Disminución de existencias de promociones en curso	(1.993.241)	(290.646)
Aumento/Disminución de existencias de edificios construidos	(1.566.121)	(485.522)
Pérdidas/Reversión por deterioro edificios terminados	(169.653)	524
VARIACIÓN EX. PROMOCIONES EN CURSO Y TERMINADAS	(3.729.014)	(775.645)
TOTAL CONSUMO DE EXPLOTACIÓN	(5.742.306)	(3.351.804)



CLASE 8.^a



0L9251830

17.3 El importe consignado en las partidas “6.a.- Sueldos, salarios y asimilados” y “6.b.- Cargas sociales”, de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta se desglosa de la siguiente manera:

CONCEPTO	2.014	2.013
Sueldos y salarios	(526.960)	(523.936)
Indemnizaciones	0	0
SUELDO, SALARIO Y ASIMILADO	(526.960)	(523.936)
Seguridad Social a cargo de la empresa	(154.090)	(152.730)
CARGAS SOCIALES	(154.090)	(152.730)

17.4 El desglose de “Otros gastos de explotación” de la Cuenta de Resultados es el siguiente:

OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	2014	2013
Arrendamientos y cánones	480.482	407.791
Reparación y conservación	38.490	37.446
Servicios de profesionales independientes	53.679	102.021
Primas de seguros	47.993	50.858
Servicios bancarios y similares	23.662	90.843
Publicidad y propaganda	10.343	34.371
Suministros	61.067	52.654
Otros servicios	118.872	253.803
TOTAL SERVICIOS EXTERIORES	834.587	1.029.787
Otros tributos	62.924	33.848
TOTAL TRIBUTOS	62.924	33.848
Pérdidas por deterioro de operaciones comerciales	6.816	73.215
Reversión deterioro de operaciones comerciales	(47.685)	(7.283)
Exceso de provisión por operaciones comerciales	0	(96.820)
PÉRDIDAS, DETERIORO Y VARIACIÓN DE PROVISIONES	(40.869)	(30.888)
Otros gastos de gestión corriente	0	0
OTROS GASTOS DE GESTIÓN CORRIENTE	0	0
TOTAL	856.642	1.032.747



CLASE 8.ª



OL9251831

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2014

17.5 La partida "13.- Otros Resultados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta se compone de:

CONCEPTO	2014	2013
Regularización de saldos, indemnizaciones, litigios, seguros...	26.464	(276.407)
Cancelación de contratos	4.386	45.077
Otros	675	42.607
TOTAL	31.525	(188.723)

17.6 El número medio de empleados durante el ejercicio, distribuido categorías profesionales, así como la distribución por sexos al término del ejercicio, desglosado por categorías profesionales, es el siguiente:

Ejercicio 2014

CATEGORIA	Nº medio	Nº empleados al término del ejercicio		
	Total	Hombres	Mujeres	Total
Alta Dirección	4,00	3	1	4
Titulado Superior	2,00	1	1	2
Titulado Medio	5,00	2	3	5
Jefe Administrativo 2ª	1,00	0	1	1
Auxiliar Administrativo	0,00	0	0	0
Oficial Administrativo 1ª	5,00	1	4	5
TOTAL	17,00	7	10	17

Ejercicio 2013

CATEGORIA	Nº medio	Nº empleados al término del ejercicio		
	Total	Hombres	Mujeres	Total
Alta Dirección	4,00	3	1	4
Titulado Superior	2,00	1	1	2
Titulado Medio	5,00	2	3	5
Jefe Administrativo 2ª	1,00	0	1	1
Auxiliar Administrativo	0,00	0	0	0
Oficial Administrativo 1ª	5,00	1	4	5
TOTAL	17,00	7	10	17

17.7 El importe de los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios de auditoría han ascendido a 16.400 euros (23.850 euros en 2013).



CLASE 8.ª



0L9251832

NOTA 18 – PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

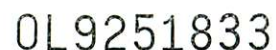
18.1 El detalle y movimientos habidos durante el ejercicio de las provisiones para responsabilidades son los siguientes:

	IMPORTE
Saldo a 01-01-2014	870.226
Dotación provisión	37.318
Aplicación provisión	0
Saldo a 31-12-2014	907.544

Las provisiones para responsabilidades han sido determinadas por los servicios técnicos y la dirección de la sociedad en base a la mejor estimación posible de acuerdo con la información disponible, sin que a la fecha de formulación de las cuentas anuales se conozca el desenlace final de las reclamaciones ni, por consiguiente, el importe exacto de los pasivos resultantes para la sociedad. La naturaleza de estas provisiones es la siguiente:

- Provisiones para hacer frente a diversas demandas interpuestas por propietarios de viviendas, en reclamación de deficiencias en las mismas, por importe de 405.362 euros en 2014 (368.044 euros en 2013).
- Provisión por importe de 502.182 euros, para hacer frente a las posibles indemnizaciones derivadas de la demanda interpuesta por la empresa constructora de la Residencia Juan de la Cosa, en reclamación de los daños y perjuicios derivados de la rescisión del contrato de obras. Todas las indemnizaciones adicionales que, en su caso, puedan resultar de la sentencia firme, así como los gastos correspondientes al procedimiento judicial y cualquier incidencia económica que surgiera durante el mismo, serán abonados a la sociedad por el cliente de la obra (Universidad de Cantabria), en virtud del Acuerdo de fecha 8 de julio de 2013, de resolución del previo Acuerdo de colaboración suscrito entre Gesvican y la Universidad de Cantabria con fecha 9 de noviembre de 2010 (mismo importe en 2013).

18.2 Al 31 de diciembre de 2014, la sociedad tiene constituidos avales por importe de 255.107 euros (327.909 euros en 2013). La dirección de la sociedad considera que los pasivos no previstos al 31 de diciembre de 2014 que pudieran originarse por los avales presentados, si los hubiera, no serían significativos.



Memoria ejercicio 2014

AVAL	PROMOCIÓN	2014	2013
11753364-09	SANTOÑA	0	100.000
11753309-19	SANTOÑA	223.482	223.482
2110005441	NOVALES	20.000	0
182000811735	CENTRO DE SALUD CABEZÓN	10.000	0
182000764191	GUARNIZO 8	0	3.000
Deposito efectivo	CABARCENO 8	0	1.426
Deposito efectivo	LAREDO	1.624	0
	TOTAL	255.107	327.909

19.1 Durante el ejercicio no se ha incurrido en gastos ni inversiones derivados de la protección y mejora del medioambiente. Asimismo, la dirección de la sociedad considera que no existe necesidad de provisionar ninguna cantidad al respecto, al no haberse detectado contingencias ni responsabilidades en este campo.

19.2 A la Sociedad no le han sido adjudicados derechos de emisión de gases de efecto invernadero a través de un Plan Nacional de Asignación, en virtud de lo dispuesto en la Ley 1/2005, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero. Asimismo, durante el ejercicio no se ha incurrido en gastos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero, considerándose que no existe necesidad de provisionar cantidad alguna al respecto.

20.1 No existe ningún acontecimiento significativo posterior al cierre del ejercicio digno de mención que afecte a las cuentas anuales o a la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.



CLASE 8.^a



OL9251834

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2014

NOTA 21 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

21.1 La Entidad no participa en ninguna otra sociedad, ni tiene relación alguna con otras entidades con las cuales se pueda establecer una relación de grupo o asociada de acuerdo con los requisitos establecidos en el Art. 42 del Código de Comercio y en las Normas 13^a y 15^a de la Tercera Parte del Real Decreto 1514/2007 por el que se aprobó el Plan General de Contabilidad.

21.2 El detalle de las operaciones realizadas durante el ejercicio con las sociedades del grupo, es el siguiente:

CONCEPTO	2014	2013
Encomienda de gestión infraestructuras (contratos de obra y costes asociados)	9.853	8.376.186
Encomienda de gestión infraestructuras (prestación de servicios de financiación y gestión)	1.906	74.750
Encomienda de gestión infraest. (contratos de obra y costes asociados) - Plan de Choque II	0	3.804.282
Encomienda de gestión infraest. (contratos de obra y costes asociados) - Centros de Salud	3.481.477	238.587
Encomienda de gestión infraest. (prestación de servicios de financiación y gestión) - Centros de Salud	299.174	7.157
Encomienda de gestión redacción de proyectos	84.885	74.200
Encomienda de gestión ventanilla única (prestación de servicios)	12.210	56.859
Encomienda de gestión Puertos Cantabria (prestación de servicios)	0	62.142
Encomienda de gestión Puertos Cantabria (Parking Castro Urdiales y San Vicente de la Barquera)	70.949	23.153
Encomienda de gestión Préstamos Reintegrables	992	0
Créditos recibidos del Instituto Cántabro de Finanzas	2.298.929	0

21.3 Al cierre del ejercicio la Sociedad presenta frente las sociedades del grupo los siguientes saldos:

DENOMINACIÓN	2014	2013
Deudores ejecución de obra mediante mandato l/p (nota 11)	1.564.222	6.982.720
Deudores ejecución de obra mediante mandato c/p (nota 11)	9.491.571	13.467.611
Inversiones con empresas del grupo (préstamos reintegrables)	20.500	0
Cuenta corriente con socios (nota 15)	(445.228)	(192.758)
Deudas con empresas del grupo y asociadas l/p (nota 15)	(2.298.928)	0

21.4 Por su parte, al cierre del ejercicio 2014 la Sociedad no tiene prestados avales ante el Gobierno de Cantabria, (en 2013 la Sociedad no tenía prestados avales ante el Gobierno de Cantabria).

21.5 Los compromisos asumidos con el socio único, Gobierno de Cantabria, a partir de los distintos convenios de colaboración y encomiendas de gestión que tienen suscritos, así como su forma de financiación, son los siguientes (IVA incluido):



OL9251835

CLASE 8.^a

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2014

Ejercicio 2014

Concepto	Encomienda Gestión Infraestructuras	Convenio Colaboración Ejecución Infraest. Plan Choque I	Encomienda Gestión Infraestructuras Plan Choque II	Encomienda Redacción de Proyectos	Encomienda Centros de Salud
Presupuesto Comprometido	10.000	14.101.629	5.000	633.502	14.920.709
<u>Financiación:</u>					
Ejercicio 2015	10.000	14.101.629	5.000	148.679	2.562.055
Ejercicio 2016	0	0	0	161.608	2.562.055
Ejercicio 2017	0	0	0	161.608	2.752.033
Ejercicio 2018	0	0	0	161.608	2.210.000
Ejercicio 2019	0	0	0	0	2.210.000
Ejercicio 2020	0	0	0	0	2.624.565
Total	10.000	14.101.629	5.000	633.502	14.920.709

Ejercicio 2013

Concepto	Encomienda Gestión Infraestructuras	Convenio Colaboración Ejecución Infraest. Plan Choque I	Encomienda Gestión Infraestructuras Plan Choque II	Encomienda Redacción de Proyectos	Encomienda Centros de Salud	Encomienda Gestión Ventanilla Única
Presupuesto Comprometido	7.137.688	28.915.606	6.012.131	89.782	14.920.709	103.379
<u>Financiación:</u>						
Ejercicio 2014	4.562.688	14.457.803	1.835.003	89.782	0	103.379
Ejercicio 2015	2.575.000	14.457.803	4.177.128	0	2.562.055	0
Ejercicio 2016	0	0	0	0	2.562.055	0
Ejercicio 2017	0	0	0	0	2.752.033	0
Ejercicio 2018	0	0	0	0	2.210.000	0
Ejercicio 2019	0	0	0	0	2.210.000	0
Ejercicio 2020	0	0	0	0	2.624.565	0
Total	7.137.688	28.915.606	6.012.131	89.782	14.920.709	103.379

La sociedad tiene reconocidos al cierre del ejercicio 2014 derechos de crédito derivados de la ejecución de obras mediante mandato del Gobierno de Cantabria, su socio único, cuyo cobro ha sido aplazado sin intereses para ejercicios futuros en los últimos Planes Económico – Financieros aprobados.



CLASE 8ª



0L9251836

Tal como determina la Norma de Valoración 21.1 del Plan General de Contabilidad, las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación entre las empresas del grupo participantes, se contabilizarán de acuerdo con las normas generales. En consecuencia, con carácter general, los elementos objeto de la transacción se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiriese del valor razonable, la diferencia deberá registrarse atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

De acuerdo con esto, y en base también a la consulta emitida por el ICAC en septiembre de 2009 (consulta nº 6, BOICAC 79), la sociedad ha valorado inicialmente los citados derechos de cobro por su valor razonable, que se corresponde con el valor actual de las anualidades a percibir del Gobierno de Cantabria actualizados a un tipo de descuento equivalente al tipo medio de interés de la deuda financiera retribuida. Se muestra a continuación el detalle de los créditos:

	CRÉDITO A VALOR NOMINAL	EFFECTO FINANC. ACT. PEF	CRÉDITO A VALOR RAZONABLE
DEUDORES POR EJECUCIÓN DE OBRA			
Deudores por ejecución de obras de infraestructuras (Convenio Marco 05-05-2000)	2.762.505	0	2.762.505
Convenio 21-08-2009 Carretera Hoznayo-Villaverde Pontones	23.602	0	23.602
Deudores por ejecución de obras de infraestructuras ("Plan de Choque")	108.676	0	108.676
Deudores por ejecución de obras de infraestructuras ("Segundo Plan de Choque")	4.208.692	0	4.208.692
Deudores por ejecución de redacción de proyectos de infraestructuras	57.820	0	57.820
Deudores por apoyo en gestión e implantación de "Vialidad Invernal"	3.591	0	3.591
Deudores por apoyo en gestión, implantación y desarrollo de servicios de "Préstamos reintegrables"	1.200	0	1.200
Deudores por ejecución de obras de centros de salud	4.090.725	(201.018)	3.889.707
TOTAL	11.256.811	(201.018)	11.055.793

- 21.6 La remuneración global devengada en el ejercicio por el personal de alta dirección ha sido de 193.244 euros (193.244 euros en 2013).
- 21.7 No existe anticipo o crédito alguno concedido a los miembros de consejo de administración o personal de alta dirección, ni la sociedad ha asumido obligaciones por su cuenta.
- 21.8 Al 31 de diciembre de 2014, los Administradores así como las personas vinculadas, no poseen directa y/o indirectamente, ninguna participación en otras sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que desarrolla la Sociedad.



CLASE 8.^a



0L9251837

**NOTA 22 – INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES.
DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. “DEBER DE INFORMACIÓN” DE LA LEY 15/2010, DE
5 DE JULIO**

- 22.1 Se detalla en el siguiente cuadro el importe total de pagos realizados a los proveedores en el ejercicio, distinguiendo los que hayan excedido los límites legales de aplazamiento, los cuales están en función de la naturaleza del bien o servicio recibido por la empresa de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 3/2004 de 29 de diciembre, el plazo medio ponderado de los pagos excedidos y el importe del saldo pendiente de pago a proveedores, que al cierre del ejercicio acumule un aplazamiento superior al plazo legal de pago:

CONCEPTO	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance			
	EJERCICIO 2014		EJERCICIO 2013	
	Importe	%	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	5.397.590	80%	21.502.682	100%
Resto	1.340.970	20%	0	0%
TOTAL PAGOS DEL EJERCICIO	6.738.560	100%	21.502.682	100%
PMPE (días) de pagos	26		0	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	102.930		0	



CLASE 8.^a



OL9251838

ANEXO Nº 1: RESULTADO PROMOCIONES VENDIDAS EN EL EJERCICIO 2014

CONCEPTO	P-112 Reinosa 12	P-114 Cabarceno 8	P-47 Puente Viesgo 80	P-101 Guarnizo	P-075 Arenas de Iguña	TOTAL
Ventas viviendas y garajes	1.154.753	488.449	2.500	124.864	101.170	1.871.736
Imputación subvención promoción VPO	192.459	0	0	15.308	10.786	218.553
Imputación subvención cesión terreno	0	53.023	0	0	0	53.023
INGRESOS OBTENIDOS	1.347.212	541.473	2.500	140.172	111.955	2.143.312
Coste obra en curso	(1.295.625)	(1.023.846)	(475)	(130.287)	(86.882)	(2.537.115)
Elementos pendientes de vender a 31-12-2014	0	379.371	0	0	0	379.371
VALOR NETO CONTABLE	(1.295.625)	(644.474)	(475)	(130.287)	(86.882)	(2.157.743)
RESULTADO PROMOCION (Pérdida)	51.587	(103.002)	2.025	9.885	25.074	(14.431)

ANEXO Nº 2: RESULTADO PROMOCIONES VENDIDAS EN EL EJERCICIO 2013

CONCEPTO	P-88 Ruiloba 30	P-86 Santoña 35	P-87 Villaescusa 24	P-103 Anero 14	P-115 Residencia Juan de la Cosa	TOTAL
Ventas viviendas	122.907	17.000	116.158	0	1.280.019	1.536.084
Imputación subvención promoción VPO	15.069	0	13.226	0	0	28.294
INGRESOS OBTENIDOS	137.976	17.000	129.384	0	1.280.019	1.564.378
Coste obra en curso	0	0	0	(1.418.536)	(1.276.531)	(2.695.068)
Coste edificios terminados	(102.938)	(19.285)	(95.866)	0	0	(218.090)
Elementos pendientes de vender a 31-12-2013	0	0	0	1.418.536	0	1.418.536
Provisión aplicada (edif. terminado)	0	524	0	0	0	524
VALOR NETO CONTABLE	(102.938)	(18.762)	(95.866)	0	(1.276.531)	(1.494.097)
RESULTADO PROMOCION (Pérdida)	35.038	(1.762)	33.518	0	3.487	70.281



CLASE 8.^a



0L9251839

GESTIÓN DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURAS EN CANTABRIA, S.L. (Unipersonal)

INFORME DE GESTIÓN EJERCICIO 2014

1. EVOLUCIÓN DE LA ACTIVIDAD Y SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD.

Se muestra a continuación la evolución de algunas magnitudes en relación con el ejercicio anterior:

	Resultado del ejercicio	Obra en curso al 31 de diciembre
Ejercicio 2013	301.165	4.633.165
Ejercicio 2014	26.187	2.645.728

2. ACONTECIMIENTOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL CIERRE DEL EJERCICIO.

A juicio del Consejo de Administración de la Sociedad, con posterioridad al cierre del Ejercicio no se ha producido ningún hecho relevante que afecte al principio de empresa en funcionamiento, ni tampoco hechos que aunque no afecten a las presentes Cuentas Anuales, su conocimiento sea útil para el usuario de las mismas.

3. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD.

La Sociedad espera entregar en el próximo ejercicio 2015, la promoción de Reinos a 20.

Los Convenios de encomienda de gestión de infraestructuras en los Puertos de Castro Urdiales y de San Vicente de la Barquera, se están ejecutando según lo establecido en dichos convenios.

Los Convenios de encomienda de gestión para la construcción de Centros de Salud, firmados el 9 de agosto de 2013, se están ejecutando según lo establecido en dichos convenios.



CLASE 8.^a
FISCAL



0L9251840

4. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO.

GESVICAN, durante el ejercicio al que se refiere este informe de gestión, no ha realizado ninguna actividad ni trabajo catalogable como de Investigación y Desarrollo.

Tal como se informa en nota 22 de la memoria de las cuentas anuales y dado que el periodo medio de pago es superior al máximo establecido en la Normativa de morosidad, la Sociedad está estudiando las mejores medidas para reducir el número medio de días.