

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 2016,
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 2016, 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.

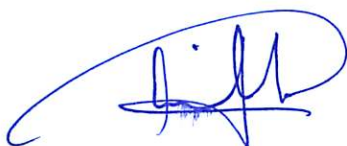
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

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 2016, 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

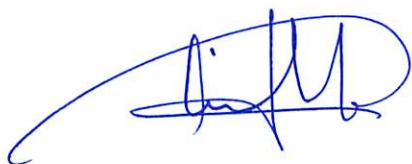
Sin que esta cuestión modifique nuestra opinión, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 2.3 de la memoria adjunta, en la cual se indica que debido a las dificultades actuales del mercado inmobiliario y financiero, la sociedad cuenta al 31 de diciembre de 2016 con edificios terminados pendientes de venta por importe de 3.775.174 euros y que, adicionalmente, tiene activados 2.183.167 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 y, al mismo tiempo, se están destinando viviendas promovidas por la sociedad, junto con otras adquiridas en el mercado en régimen de propiedad o en usufructo temporal, a resolver situaciones de emergencia habitacional, para lo cual cuenta con el apoyo financiero del Gobierno de Cantabria. 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 2016 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 2016. 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.P.



Cándido Cobo Sainz

7 de abril de 2017



CLASE 8.^a



OK1779685

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 2016

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 2016, extendidas e identificadas en 63 hojas de papel timbrado de la clase 8^a, serie OM, números 6701001 a 6701063 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 OK, números 1779685 y 1779686.

Santander, veintiocho de marzo de 2017.



CLASE 8.^a



OK1779686

José M^a Mazón Ramos

D.N.I. 10.539.421-Q

En calidad de Presidente del
Consejo de Administración

José Luis Gochicoa González

D.N.I. 13.794.981-H

En calidad de Vocal

Francisco Javier Gómez Blanco

D.N.I. 13.927.519-F

En calidad de Vocal

Jesús Emilio Herrera González

D.N.I. 13.909.536-X

En calidad de Vocal



CLASE 8.^a



0M6701001

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

BALANCES DE SITUACION A 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Cifras expresadas en euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2016	31/12/2015	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2016	31/12/2015
A) ACTIVO NO CORRIENTE		19.812.796,37	18.685.640,69	A) PATRIMONIO NETO		15.415.524,36	14.337.432,94
I. Inmovilizado intangible	5	10.188,83	6.232,08	A-1) Fondos Propios		10.096.159,94	10.467.481,47
5. Aplicaciones informáticas		10.188,83	6.232,08	I. Capital	13	3.066.998,00	3.066.998,00
II. Inmovilizado material	6	8.695,58	9.155,11	1. Capital escriturado		3.066.998,00	3.066.998,00
2. Instalaciones técn. y otro inmov. mat.		8.695,58	9.155,11	III. Reservas	13	7.452.287,96	7.506.251,83
III. Inversiones inmobiliarias	7	16.171.159,74	12.973.328,72	1. Legal y estatutarias		613.399,60	613.399,60
1. Terrenos		3.202.787,17	2.244.286,92	2. Otras reservas		6.838.888,36	6.892.852,23
2. Construcciones		12.968.372,57	10.729.041,80	V. Resultado de ejercicios anteriores		(105.768,36)	0,00
V. Inversiones financieras a largo plazo	9	9.724,32	6.124,32	2. (Resultados neg. ejercicios ant.)		(105.768,36)	0,00
5. Otros activos financieros		9.724,32	6.124,32	VII. Resultado del ejercicio	3	(317.357,66)	(105.768,36)
VI. Activos por impuesto diferido	16	80.932,16	81.603,61	A-3) Subv., donac. y legados recibidos	14	5.319.364,42	3.869.951,47
VII. Deudores comerciales no corrientes	11-21	3.532.095,74	5.609.196,85	B) PASIVO NO CORRIENTE		14.063.617,71	13.719.956,90
1. Deudores ejec. obra mediante mandato l/p		3.532.095,74	5.609.196,85	I. Provisiones a largo plazo	15-18	374.938,12	158.416,67
B) ACTIVO CORRIENTE		13.891.066,82	13.062.072,25	4. Otras provisiones		374.938,12	158.416,67
II. Existencias	10	6.494.845,51	7.100.527,15	II. Deudas a largo plazo	15	10.997.887,66	10.036.540,23
2. Terrenos y solares		2.180.831,06	2.180.831,06	2. Deudas con entidades de crédito		10.964.442,72	10.005.906,54
3. Obras en curso		538.840,77	538.840,76	5. Otros pasivos financieros		33.444,94	30.633,69
a) De ciclo largo de producción		538.840,77	538.840,76	III. Deudas con empresas de grupo y asociadas a l/p	15-21	2.690.791,93	3.525.000,00
4. Edificios terminados		3.775.173,68	4.380.855,33	C) PASIVO CORRIENTE		4.224.721,12	3.690.323,10
b) De ciclo corto de producción		3.775.173,68	4.380.855,33	II. Provisiones para operaciones tráfico	15-18	25.820,78	0,00
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	11	6.402.555,32	4.041.952,91	III. Deudas a corto plazo	15	2.451.352,99	2.735.442,14
1. Clientes por ventas y prest. servicios		41.114,72	97.768,02	2. Deudas con entidades de crédito		1.972.727,74	2.288.582,11
b) Clientes por vtas y prest. serv. c/p		41.114,72	97.768,02	5. Otros pasivos financieros		478.625,25	446.860,03
2. Deudores ejec. obra mediante mandato	21	6.013.195,73	3.654.739,76	IV. Deudas con empresas de grupo y asociadas a c/p	15-21	834.208,07	0,00
3. Deudores varios		126.232,59	34.930,05	V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15	902.988,15	945.383,34
5. Activos por impuesto corriente	16	6.205,38	3.676,48	1. Proveedores		320.299,21	715.915,73
6. Otros créditos con las Admon. públ.	16	215.806,90	250.838,60	b) Proveedores a corto plazo		320.299,21	715.915,73
IV. Inversiones en empresas de grupo y asociadas a c/p	21	30.500,00	63.000,00	3. Acreedores varios		271.841,82	108.576,56
5. Otros activos financieros		30.500,00	63.000,00	4. Personal (remunerac. pdtes de pago)		1.783,50	737,20
V. Inversiones financieras a corto plazo	9	140.276,84	4.185,55	6. Otras deudas con las Admon. públ.	16	240.349,27	70.153,85
5. Otros activos financieros		140.276,84	4.185,55	7. Anticipos de clientes	10	68.714,35	50.000,00
VI. Periodificaciones a corto plazo		27,33	27,33	b) Anticipos de clientes ciclo corto		68.714,35	50.000,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	822.861,82	1.852.379,31	VI. Periodificaciones a corto plazo	15	10.351,13	9.497,62
1. Tesorería		822.861,82	1.852.379,31				
TOTAL ACTIVO		33.703.863,19	31.747.712,94	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		33.703.863,19	31.747.712,94



0M6701002

CLASE 8.^a

ANEXO 13

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

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS 2016 Y 2015

(Cifras expresadas en euros)

(DEBE) HABER	Nota	2016	2015
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	17	2.129.288,06	3.384.461,44
a) Ventas		162.830,44	1.752.774,76
b) Prestaciones de servicios		1.966.457,62	1.631.686,68
2. Variación de existencias de promociones en curso y edificios terminados	17	(630.537,80)	(2.916.341,34)
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo		1.551.139,53	1.940.953,87
4. Aprovisionamientos	17	(1.701.329,41)	(1.058.193,91)
b) Consumo de terrenos y solares		0,00	248.842,81
c) Obras y servicios realizados por terceros		(1.701.329,41)	(1.307.036,72)
5. Otros ingresos de explotación		624.553,42	242.874,20
b) Subvenciones explotación incorporadas a resultado ejercicio	14	624.553,42	242.874,20
6. Gastos de personal	17	(697.869,36)	(708.654,48)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(552.039,24)	(549.681,50)
b) Cargas sociales		(145.830,12)	(158.972,98)
7. Otros gastos de explotación	17	(1.024.360,52)	(953.657,53)
a) Servicios exteriores		(832.789,50)	(890.807,68)
b) Tributos		(171.460,36)	(51.968,99)
c) Pérdidas, deterioro y var. provisiones operaciones comerciales		(20.110,66)	(10.880,86)
8. Amortización del inmovilizado	5,6,7	(256.972,24)	(238.237,29)
9. Imputación subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	14	30.081,52	48.255,37
10. Excesos de provisiones	18	42.776,92	166.667,19
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		0,00	156.728,98
a) Deterioro y pérdidas	7	0,00	160.658,88
b) Resultados por enajenaciones y otras		0,00	(3.929,90)
13. Otros resultados	17	(286.939,59)	(112.486,82)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(220.169,47)	(47.630,32)
14. Ingresos financieros		792,73	10.022,45
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		792,73	10.022,45
b.2) De terceros		792,73	10.022,45
15. Gastos financieros	15	(96.588,52)	(150.968,34)
b) Por deudas con terceros		(96.588,52)	(150.968,34)
19. Incorporación a existencias de gastos financieros	7-10	7.441,56	3.345,85
a) Incorporación a existencias de gastos financieros		7.441,56	3.345,85
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(88.354,23)	(137.600,04)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(308.523,70)	(185.230,36)
19. Impuestos sobre beneficios	16	(8.833,96)	79.462,00
A.4) RDO. EJERCICIO POR OPERACIONES CONTINUADAS		(317.357,66)	(105.768,36)
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(317.357,66)	(105.768,36)



CLASE 8.ª



0M6701003

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 2016 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Cifras expresadas en euros)

CONCEPTO	Notas	EJERC. 2016	EJERC. 2015
A) Resultado de la cuenta de Pérdidas y Ganancias	3	(317.357,66)	(105.768,36)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14 , 16	1.500.000,00	294.129,47
B) Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		1.500.000,00	294.129,47
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14 , 16	(50.587,05)	(291.129,57)
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (I + II)		(50.587,05)	(291.129,57)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		1.132.055,29	(102.768,46)

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 2014	3.066.998,00	7.377.557,40	0,00	26.186,82	3.866.951,57	14.337.693,79
II. Ajustes por errores 2014	0,00	102.507,60	0,00	0,00	0,00	102.507,60
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2015	3.066.998,00	7.480.065,00	0,00	26.186,82	3.866.951,57	14.440.201,39
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	0,00	0,00	0,00	(105.768,36)	2.999,90	(102.768,46)
II. Operaciones con socios o propietarios.						
4. (-) Distribución de dividendos.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto.						
1. Traspaso resultado de ejercicio anterior	0,00	0,00	26.186,82	(26.186,82)	0,00	0,00
2. Distribución del resultado ejercicio anterior	0,00	26.186,82	(26.186,82)	0,00	0,00	0,00
C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2015	3.066.998,00	7.506.251,83	0,00	(105.768,36)	3.869.951,47	14.337.432,94
I. Ajustes por cambios de criterio 2015	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustes por errores 2015	0,00	(53.963,88)	0,00	0,00	0,00	(53.963,88)
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2016	3.066.998,00	7.452.287,96	0,00	(105.768,36)	3.869.951,47	14.283.469,07
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	0,00	0,00	0,00	(317.357,66)	1.449.412,95	1.132.055,29
III. Otras variaciones del patrimonio neto.						
1. Traspaso resultado de ejercicio anterior	0,00	0,00	(105.768,36)	105.768,36	0,00	0,00
2. Distribución del resultado ejercicio anterior	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2016	3.066.998,00	7.452.287,96	(105.768,36)	(317.357,66)	5.319.364,42	15.415.524,36



OM6701004

CLASE 8.ª

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS 2016 Y 2015

(Cifras expresadas en euros)

	Notas	2.016	2.015
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado de ejercicio antes de impuestos.		(308.523,70)	(185.230,36)
2. Ajustes del resultado.		440.522,95	(227.807,55)
a) Amortización de inmovilizado(+)	5,6,7	256.972,24	238.237,29
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		755,05	(149.778,02)
c) Variación de provisiones (+/-)		230.744,53	(166.667,19)
d) Imputación de subvenciones (-)	14	(50.587,05)	(291.129,57)
e) Resultado por bajas y enajenaciones de inmovilizado (+/-)		0,00	3.929,90
g) Ingresos financieros (-)		(8.234,29)	(13.368,30)
h) Gastos financieros (+)		96.588,52	150.968,34
k) Otros ingresos y gastos (-/+)		(85.716,05)	0,00
3. Cambios en el capital corriente.		(483.895,01)	1.630.258,12
a) Existencias (+/-)		(152.867,96)	1.357.417,48
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(2.378.184,17)	5.955.910,17
c) Otros activos corrientes (+/-)		0,00	117,33
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(42.395,19)	(1.056.888,21)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		(204.070,24)	167.803,21
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		2.293.622,55	(4.794.101,86)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(98.062,84)	(160.006,78)
a) Pagos de intereses (-)		(96.326,67)	(179.390,28)
c) Cobros de intereses (+)		792,73	10.022,45
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		(2.528,90)	9.361,05
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/- 1 +/- 2 +/- 3 +/- 4)		(449.958,60)	1.057.213,43
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		(2.794.154,56)	(724.238,60)
a) Empresas del grupo y asociadas.		0,00	(42.500,00)
b) Inmovilizado intangible.		(9.511,80)	(2.717,20)
c) Inmovilizado material.		(3.472,21)	(2.585,17)
d) Inversiones inmobiliarias		(2.636.380,02)	(648.561,98)
e) Otros activos financieros.		(144.790,53)	(27.874,25)
7. Cobros por desinversiones (+)		37.599,24	1.249.131,23
a) Empresas del grupo y asociadas.		32.500,00	0,00
d) Inversiones inmobiliarias		0,00	196.105,23
e) Otros activos financieros.		5.099,24	1.053.026,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(2.756.555,32)	524.892,63
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		1.500.000,00	652.030,44
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)		1.500.000,00	652.030,44
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		676.996,43	(1.304.638,02)
a) Emisión		1.291.591,66	5.992.139,34
2. Deudas con entidades de crédito (+)		1.255.760,53	4.759.474,38
3. Deudas con empresas de grupo y asociadas (+)		0,00	1.226.071,31
4. Otras deudas (+)		35.831,13	6.593,65
b) Devolución y amortización de		(614.595,23)	(7.296.777,36)
2. Deudas con entidades de crédito (-)		(613.340,57)	(7.294.742,55)
4. Otras deudas (-)		(1.254,66)	(2.034,81)
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)		2.176.996,43	(652.607,58)
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)		(1.029.517,49)	929.498,48
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.852.379,31	922.880,83
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	12	822.861,82	1.852.379,31



CLASE 8.ª



0M6701005

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

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016

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.

Domicilio social

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



CLASE 8.ª



0M6701006

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2016

territorio nacional como extranjero, que el desarrollo de la actividad de la empresa haga necesario o conveniente”.

Objeto social

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.



CLASE 8.^a

PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN



0M6701007

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2016

Con fecha 13 de octubre de 2016 el Consejo de Gobierno de Cantabria aprobó el Decreto 67/2016, de 13 de octubre, por el que se autoriza a la sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, S.L. (GESVICAN) a modificar su objeto y sus Estatutos sociales. En esa misma fecha, se aprueba la modificación de los Estatutos sociales en relación con su objeto, quedando redactados en los términos siguientes:

“Artículo 2. Objeto social.

La sociedad tiene por objeto social la realización de las actividades que a continuación se enumeran:

- a) La adquisición, construcción, rehabilitación y tenencia de toda clase de bienes inmuebles, tanto de carácter urbano como rústico, con destino a la cesión o a la enajenación por cualesquiera de las formas admitidas en derecho, así como la gestión y explotación, incluyendo su conservación y mantenimiento, de los inmuebles integrantes del parque público de viviendas en alquiler de la Comunidad Autónoma.*
- b) La adquisición, tenencia, disfrute, administración en general y enajenación de valores mobiliarios y otros activos fi nancieros, 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 o equipamientos que sean de titularidad del Gobierno de Cantabria o en los que este participe o promueva, y también, de los servicios que se puedan instalar o desarrollar en dichas carreteras e infraestructuras o equipamientos.*
- d) El asesoramiento, la asistencia y la redacción de estudios, proyectos e informes relacionados con la arquitectura, la vivienda, el urbanismo y la emergencia habitacional. Dichas actividades deberán ser desarrolladas mediante profesionales debidamente titulados.*
- e) Las funciones que se le encomienden para actuar como entidad colaboradora del Gobierno de Cantabria en materia de ayudas y subvenciones relacionadas con la vivienda, sin que en ningún caso estos fondos puedan ser considerados integrantes del patrimonio de la Sociedad.*
- f) La Sociedad podrá asumir también los compromisos que actualmente tiene adquiridos el Gobierno de Cantabria con otras empresas en las materias explicitadas en el presente artículo.*
- g) La celebración de convenios con otras administraciones públicas distintas de la de la Comunidad Autónoma de Cantabria, así como con las entidades dependientes de aquellas, para el ejercicio de las competencias que les corresponden en materia de infraestructuras y vivienda, en especial las de promoción, rehabilitación, renovación y regeneración urbana.*



CLASE 8.^a



0M6701008

Artículo 3. Medio propio y servicio técnico de la Administración.

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 encargos de las previstas en el artículo 24.6 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, por lo que a todos los efectos, son de carácter interno, dependiente y subordinado. Dichos encargos se formalizarán mediante la suscripción de convenios, en los que se especificarán las condiciones del encargo y las obligaciones asumidas por GESVICAN.

Los encargos resultarán de ejecución obligatoria para GESVICAN de acuerdo con las instrucciones fijadas por el poder adjudicador.

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.

Asimismo, la sociedad podrá desarrollar cuantas actividades mercantiles están directa o indirectamente relacionadas con su objeto social, siempre que las mismas no alcancen el límite del veinte por ciento de su actividad."

Artículo 4. Junta General.

El Consejo de Gobierno ejercerá las funciones que la legislación atribuye a la Junta General, expresando a través de sus acuerdos la voluntad del socio único, todo ello en forma y con las atribuciones y facultades que determinan las leyes y los Estatutos de la Sociedad.

Artículo 5. Adscripción.

La Sociedad se adscribe a la Consejería competente en materia de Obras Públicas y Vivienda."

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales el acuerdo de modificación de los Estatutos sociales está pendiente de elevación a público e inscripción en el Registro Mercantil.

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



OM6701009

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.

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 2016. Igualmente, estuvo obligada a auditar las correspondientes al ejercicio anterior.

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



CLASE 8.^a



OM6701010

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.

Todas las obras encomendadas en base a los distintos convenios de colaboración específicos fueron ejecutadas y recepcionadas en ejercicios anteriores.

1.1.2 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



OM6701011

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2016

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.

Con fecha 23 de diciembre de 2016 se ha suscrito el acuerdo de extinción del convenio de encomienda de gestión, al haberse adjudicado la concesión demanial para la explotación y gestión del aparcamiento del Puerto de Castro a un tercero.

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.



CLASE 8.ª

CONSEJO DE GOBIERNO



OM6701012

1.1.3 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 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.

1.1.4 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.

Todas las obras encomendadas fueron ejecutadas y recepcionadas en ejercicios anteriores.

1.1.5 Redacción de informes y gestión de la página web del Observatorio de la Vivienda y Suelo de Cantabria

Con fecha 20 de abril de 2015, se suscribe el convenio por el que se formaliza la encomienda de gestión entre la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Comunidad Autónoma de Cantabria y Gesvican, que tiene por objeto la redacción de informes y estudios en materia de vivienda y suelo acordados en el Observatorio de Vivienda y Suelo de Cantabria, y la gestión diaria de la página web del Observatorio de la Vivienda y Suelo de Cantabria.



CLASE 8.^a



0M6701013

1.1.6 Gestión de la Oficina de Intermediación Hipotecaria y de Emergencia Habitacional del Gobierno de Cantabria

Con fecha 23 de diciembre de 2015, se suscribe el convenio por el que se formaliza la encomienda de gestión entre la Administración General de la Comunidad Autónoma de Cantabria y Gesvican, que tiene por objeto ofrecer un servicio de intermediación gratuito de información, asesoramiento, soporte y de búsqueda de soluciones para las personas y unidades familiares que se encuentren en situación de emergencia habitacional definida en la Ley de Vivienda Protegida de Cantabria.

1.1.7 Estudios y trabajos técnicos de carácter inmaterial en el Puerto de Laredo

Con fecha 27 de junio de 2016, se suscribe el convenio por el que se formaliza el encargo a Gesvican, por parte de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Cantabria (Unidad Gerencial de Puertos), que tiene por objeto la realización de estudios y trabajos técnicos de carácter inmaterial en el Puerto de Laredo.

1.2 Parque público de vivienda destinado a situaciones de emergencia habitacional

Dentro de las medidas adoptadas para dar respuesta eficaz a necesidades que planteen las situaciones de emergencia habitacional, con fecha 18 de febrero de 2016, el Consejo de Gobierno de Cantabria adoptó el acuerdo de conceder una aportación dineraria a Gesvican con el objeto de financiar la adquisición, gestión y mantenimiento de viviendas destinadas a resolver situaciones de emergencia habitacional, con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para el año 2016, por importe de 2.000.000 euros.

Las actuaciones concretas a financiar con dichas aportaciones son las siguientes:

- Adquisición, gestión y mantenimiento de viviendas y, en su caso, anejo vinculados, para su destino al alquiler para hacer frente a situaciones de emergencia habitacional, con los siguientes requisitos:
 - Las viviendas estarán situadas en los municipios de mayor demanda de vivienda y que presentan mayor incidencia de situaciones de emergencia, tales como Santander, Torrelavega, Castro Urdiales, Camargo, Astillero.
 - Las viviendas podrán ser nuevas o usadas y deberán estar en buen estado de conservación.
 - Gesvican adquirirá la plena propiedad de las viviendas, libre de arrendatarios y ocupantes. La situación jurídica de la vivienda deberá permitir a Gesvican su posesión para ser destinada de forma inmediata a resolver situaciones de emergencia habitacional.
 - El precio de compra no podrá ser superior al previsto para las viviendas protegidas.



CLASE 8.^a



0M6701014

- Las viviendas reunirán, como mínimo, las características de distribución, diseño y accesibilidad exigidas con carácter general a las viviendas protegidas.
- Adquisición de los derechos sobre viviendas nuevas o usadas que otorguen a Gesvican facultades para su destino al alquiler para hacer frente a situaciones de emergencia habitacional.
- Gastos derivados de la gestión y mantenimiento de las viviendas que Gesvican destine al alquiler para hacer frente a situaciones de emergencia habitacional, cualquiera que sea la procedencia de dichas viviendas con la condición de que su gestión se lleve a cabo por Gesvican por estar destinadas al alquiler para hacer frente a situaciones de emergencia habitacional, pudiendo ser, además de las viviendas a que se refieren los apartados anteriores, aquellas que ya son propiedad de Gesvican con anterioridad o cualquier otra vivienda cuya gestión se encomiende a Gesvican por la Comunidad Autónoma de Cantabria o se ceda por cualquier Administración Pública o entidad de derecho público o privado.

Dentro de las actuaciones realizadas para ampliar el parque de vivienda, con fecha 9 de marzo de 2016, se suscribió el Convenio de colaboración entre Gesvican y la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) para la cesión de vivienda destinada al alquiler.

En el convenio se establecen las condiciones de colaboración entre ambas entidades, que permitan destinar durante un tiempo determinado parte de las viviendas propiedad del SAREB al alquiler asequible bajo la gestión de GESVICAN.

En base al convenio, SAREB manifiesta su voluntad de ceder en usufructo a Gesvican hasta un máximo de 40 viviendas, percibiendo en contraprestación un precio reducido que permita el arrendamiento de dichas viviendas por parte de Gesvican a particulares a precios asequibles.

Los contratos de cesión tendrán una duración de 4 años, al término de los cuales las viviendas serán devueltas al SAREB o, en su caso, ésta se podrá subrogar en los contratos de arrendamiento y durante el plazo de vigencia del mismo, los gastos se repartirán entre ambas partes de acuerdo con los criterios fijados en el propio convenio.

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



CLASE 8.^a

REGISTRO DE MARCAS



0M6701015

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 2016 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 2015 se aprobaron por la Junta General de Socios de fecha 2 de junio de 2016.

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 2016, 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.

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.



CLASE 8.^a



0M6701016

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 2016 con edificios terminados pendientes de venta por importe de 3.775.174 euros (nota 10.2). Adicionalmente, tiene activados 2.183.167 euros por el coste de los terrenos adquiridos y otros gastos incurridos en promociones que se encuentran pendientes de iniciar (nota 10.1 y 10.2). 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. Al mismo tiempo, se están destinando viviendas promovidas por la sociedad, junto con otras adquiridas en el mercado en régimen de propiedad o en usufructo temporal, a resolver situaciones de emergencia habitacional, para lo cual cuenta con el apoyo financiero del Gobierno de Cantabria (ver nota 1.2).

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.

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 2016, 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.

En diciembre de 2016 se aprobó el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre con efecto a partir del 1 de enero de 2016. Entre las modificaciones introducidas se encuentran los siguientes desgloses de información en la memoria: los movimientos de las inversiones financieras a largo plazo (nota 9.2) y de los deudores comerciales no corriente (nota 11.2); las primas satisfechas del seguro de responsabilidad civil de los Administradores (nota 21.8); y la información de los empleados con discapacidad mayor o igual al 33% por categorías (nota 17.6). En relación con las nuevas exigencias de información a incluir en la memoria según permite la Disposición adicional segunda del Real Decreto mencionado la Sociedad, de acuerdo con la normativa vigente, no ha incluido el desglose de información comparativa.



CLASE 8.^a



OM6701017

No ha habido ninguna otra 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 2016 la Sociedad ha subsanado errores relativos a ejercicios anteriores que han supuesto un cargo neto a reservas por importe neto de 77.554 euros, derivados de cargos por regularizaciones practicadas a raíz de varios procedimientos de comprobaciones fiscales (ver nota 16.8) y abonos por ajuste del valor de unos locales por importe de 23.590 euros. No se han modificado los importes incluidos en las cuentas anuales de ejercicios anteriores al no considerarse significativos.

NOTA 3 - APLICACIÓN DE RESULTADOS

- 3.1 Se incluye a continuación la aplicación de resultados del ejercicio 2016 que se somete a la aprobación de la Junta General de Socios, junto con la aplicación de resultados del ejercicio 2015, aprobada por la Junta General de Socios con fecha 2 de junio de 2016:

CONCEPTO	2016	2015
BASE DE REPARTO:		
* Pérdidas y ganancias	(317.357,66)	(105.768,36)
TOTAL BASE DE REPARTO	(317.357,66)	(105.768,36)
APLICACIÓN:		
* A resultados negativos del ejercicio	(317.357,66)	(105.768,36)
TOTAL APLICACIÓN	(317.357,66)	(105.768,36)

- 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.



CLASE 8.^a



0M6701018

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.

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, así como la mejor estimación del valor actual del importe contingente. No obstante los pagos contingentes que dependan de magnitudes relacionadas con el desarrollo de la actividad, se contabilizarán como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias a medida en que se incurran.

Las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de bienes de inmovilizado material, se registrarán en el activo, y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo darán lugar al reconocimiento de ingresos financieros, conforme se vayan devengando. Cuando se trate de anticipos con vencimiento no superior al año y cuyo efecto no sea significativo, no será necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.

En los elementos que necesitan 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



CLASE 8.^a



OM6701019

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.

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.

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
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.

Dentro de las inversiones inmobiliarias se recogen tanto viviendas arrendadas promovidas por la sociedad como las adquiridas para complementar el parque público de viviendas destinado al alquiler para hacer frente a situaciones de emergencia habitacional (nota 1.2).



CLASE 8.^a



0M6701020

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.

Las inversiones realizadas en inmuebles alquilados se amortizan linealmente durante su vida útil (a un porcentaje del 2%) o durante el periodo de duración del contrato de arrendamiento, si es inferior.

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.

Esta evaluación se basa, en el seguimiento sistemático de determinados hechos, eventos o circunstancias que indiquen que el valor de un activo no pueda ser enteramente recuperado, entre ellos, los recogidos en la Resolución del ICAC de 18 de septiembre de 2013.

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.

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.



CLASE 8.^a



0M6701021

Durante el presente ejercicio y el anterior, no se han reconocido pérdidas por deterioro de valor, ni reversiones, reconocidas en la cuenta de resultados. Tampoco se han puesto de manifiesto indicios de que los activos no corrientes recogidos en las cuentas anuales pudieran estar deteriorados.

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.

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,



CLASE 8.^a



0M6701022

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.

Los edificios promovidos para la venta y destinados posteriormente al alquiler, se registran como existencias y se reclasifican a inversiones inmobiliarias en el momento en que se decide asignarle el nuevo uso -ver apartado c)-.

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



0M6701023

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



OM6701024

k) Deudores por ejecución de obras mediante mandato.

En este epígrafe del balance de situación se presentan los importes a cobrar al Gobierno de Cantabria, a largo o a corto plazo en función de su plazo de vencimiento, derivados de los servicios prestados en base a las correspondientes encomiendas de gestión.

Particularmente, en relación con las infraestructuras construidas por encargo del Gobierno de Cantabria en base a las citadas encomiendas, 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. El mismo tratamiento se concede a los centros salud ejecutados en base a los Convenios de Encomienda de Gestión suscritos con el Sistema Cántabro de Salud.

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 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.



CLASE 8.^a

PROHIBIDA



0M6701025

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.

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.



CLASE 8.^a



OM6701026

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.

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



CLASE 8.^a



OM6701027

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.

De acuerdo con la normativa laboral vigente, existe la obligación de indemnizar a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justa. Las indemnizaciones por despidos susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que los administradores de la Sociedad deciden efectuarlos y se crea una expectativa válida frente a terceros. La dirección de la sociedad estima que no existen razones objetivas que hagan necesario contabilizar una provisión al respecto. Asimismo, tampoco existe obligación legal o contractual con el personal referente a provisiones para pensiones y obligaciones similares.

- 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.

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 o, en su caso, a medida que se amortizan las viviendas en alquiler.

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.



CLASE 8.ª



0M6701028

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 2016 y 2015 por las partidas que componen el inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas son los siguientes:

CONCEPTO	Aplicaciones Informáticas	
	2.016	2.015
Coste al 01-01	109.299	106.582
Altas	9.512	2.717
Bajas	0	0
COSTE AL 31-12	118.811	109.299
Am. Acum. al 01-01	(103.067)	(97.881)
Dotaciones	(5.555)	(5.187)
Bajas	0	0
AM. ACUM. AL 31-12	(108.622)	(103.067)
VALOR NETO AL 31-12	10.189	6.232

- 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	2016	2015
Aplicaciones informáticas	98.669	94.107
TOTALES	98.669	94.107



CLASE 8.^a
INMOBILIZADO MATERIAL



0M6701029

NOTA 6 - INMOVILIZADO MATERIAL

- 6.1 Los importes y variaciones experimentadas durante los ejercicios 2016 y 2015 por las partidas que componen el inmovilizado material y su correspondiente amortización acumulada son los siguientes:

CONCEPTO	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	
	2.016	2.015
Coste al 01-01	230.493	227.908
Altas	3.472	2.585
COSTE AL 31-12	233.965	230.493
Am. Acum. al 01-01	(221.338)	(216.600)
Dotaciones	(3.932)	(4.738)
AM. ACUM. AL 31-12	(225.270)	(221.338)
VALOR NETO AL 31-12	8.696	9.155

- 6.2 En la nota 4.b) se detallan los métodos empleados y coeficientes de amortización utilizados por grupos de elementos.
- 6.3 Al cierre del ejercicio existen los siguientes elementos totalmente amortizados y en uso:

CONCEPTO	2016	2.015
Mobiliario	69.277	69.277
Equipos proceso de información	145.201	143.891
TOTALES	214.479	213.168

- 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 2016 y 2015 por las partidas que componen las inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas son los siguientes:



0M6701030

CLASE 8.^a

INMUEBLES

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2016

Ejercicio 2016

CONCEPTO	Terrenos	Construcciones	TOTAL
Coste al 01-01-16	2.244.287	11.584.557	13.828.843
Altas	933.707	1.752.757	2.686.464
Traspasos	24.793	734.059	758.852
COSTE AL 31-12-16	3.202.787	14.071.373	17.274.160
Am. Acum. al 01-01-16	0	(855.515)	(855.515)
Dotaciones	0	(247.485)	(247.485)
AM. ACUM. AL 31-12-16	0	(1.103.000)	(1.103.000)
VALOR NETO AL 31-12-16	3.202.787	12.968.373	16.171.160

Ejercicio 2015

CONCEPTO	Terrenos	Construcciones	TOTAL
Coste al 01-01-15	1.943.593	10.135.835	12.079.428
Altas	0	17.688	17.688
Retiros	(10.306)	(198.920)	(209.226)
Traspasos	311.000	1.629.954	1.940.954
COSTE AL 31-12-15	2.244.287	11.584.557	13.828.843
Am. Acum. al 01-01-15	0	(636.394)	(636.394)
Dotaciones	0	(228.312)	(228.312)
Bajas	0	9.191	9.191
AM. ACUM. AL 31-12-15	0	(855.515)	(855.515)
Deterioro al 01-01-15	0	(26.899)	(26.899)
Reversión del deterioro	0	160.659	160.659
Traspaso deterioro	0	(133.760)	(133.760)
DETERIORO AL 31-12-15	0	0	0
VALOR NETO AL 31-12-15	2.244.287	10.729.042	12.973.329

- 7.2 En la nota 4.c se detalla el método empleado y coeficiente de amortización utilizado para las construcciones.
- 7.3 El detalle de inmuebles destinados al alquiler, todos ellos en la Comunidad Autónoma de Cantabria, distinguiendo entre los que están o no en alquiler, por promoción, se desglosa de la siguiente forma:



OM6701031

CLASE 8.^a

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2016

PROMOCIÓN	ALQUILADOS	SIN ALQUILAR	TOTAL
Cazoña	2	0	2
Alisal	43	3	46
Novales	11	0	11
Polientes	6	0	6
Arenas de Iguña	16	6	22
Castañeda	1	0	1
Loredo	1	0	1
Puente Viesgo	5	0	5
Santoña	6	1	7
Villaescusa	7	0	7
Ruiloba	6	0	6
Local Calle Alta	0	1	1
Inmuebles adquiridos en Cantabria PPV	3	11	14
Anero	6	3	9
Valdáliga	12	0	12
Cabárceno	3	0	3
Laredo	0	20	20
TOTAL INMUEBLES PROPIEDAD GESVICAN	128	45	173
Inmuebles cedidos SAREB	5	25	30
TOTAL INMUEBLES	133	70	203

- 7.4 Durante 2016 la Dirección General de Vivienda remite sendas Resoluciones autorizando el uso en régimen de arrendamiento (con opción de compra y arrendamiento operativo) de viviendas que la sociedad tiene en Arenas de Iguña, Polientes, Novales, Anero y Castañeda.
- 7.5 El detalle de los inmuebles incorporados a inversiones inmobiliarias en el ejercicio, por ser su destino final el arrendamiento es:

Ejercicio 2016

DENOMINACIÓN	ELEMENTOS	TRABAJOS REALIZADOS POR LA EMPRESA PARA SU ACTIVO
Laredo	20 viviendas (finalizadas en 2016)	754.553
Novales	2 viviendas	259.048
Polientes	2 viviendas	137.779
Arenas de Iguña	1 vivienda	80.098
Anero	2 viviendas	214.953
Castañeda	1 vivienda	110.884
	TOTAL	1.557.315



CLASE 8.^a

CLASE 8.^a



0M6701032

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2016

Ejercicio 2015

DENOMINACIÓN	ELEMENTOS	TRABAJOS REALIZADOS POR LA EMPRESA PARA SU ACTIVO
Laredo	20 viviendas en curso	972.242
Novales	3 vivienda	394.541
Polientes	1 vivienda	100.404
Arenas de Iguña	1 vivienda	94.396
Cabárceno	3 viviendas	379.371
	TOTAL	1.940.954

- 7.6 Las inversiones inmobiliarias, están destinadas al alquiler, suponiendo un beneficio directo de la actividad de alquileres de 183.042 euros (beneficio directo de 5.863 euros en 2015).
- 7.7 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 2015), siendo su amortización acumulada al cierre del ejercicio 2016 de 17.049 euros (16.070 euros en 2015).
- 7.8 Inversiones inmobiliarias por un valor neto contable de 12.204.831 euros se hayan afectas a garantía de préstamos hipotecarios en los términos establecidos en la nota 15.4 (10.025.346 euros en 2015).
- 7.9 En el ejercicio 2016, se han incorporado a inversiones inmobiliarias gastos financieros por importe de 6.175 euros (no incorporándose gastos financieros en 2015).
- 7.10 El valor de las inversiones inmobiliarias registradas a 31 de diciembre de 2016, incluye gastos financieros por importe de 108.502 euros (92.225 euros en 2015).
- 7.11 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 2016 y 2015 es el siguiente:



0M6701033

CLASE 8.^a

INVENTARIO

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2016

Ejercicio 2016

TIPO CONTRATO	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	TOTAL	AMORT. ACUM.
Precario	12.228	48.912	61.140	17.049
Sin opción de compra	1.565.243	4.061.652	5.626.895	247.984
Con opción de compra	1.625.316	9.960.809	11.586.125	837.968
TOTALES	3.202.787	14.071.373	17.274.160	1.103.000

Ejercicio 2015

TIPO CONTRATO	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	TOTAL	AMORT. ACUM.
Precario	12.228	48.912	61.140	(16.070)
Sin opción de compra	316.531	1.159.429	1.475.960	(163.466)
Con opción de compra	1.657.528	9.661.973	11.319.502	(675.978)
TOTALES	1.986.287	10.870.315	12.856.602	(855.515)

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

Las viviendas en alquiler sin opción de compra son 86 (30 de estas viviendas no son propiedad de la sociedad, son cedidas por el SAREB según el convenio de colaboración suscrito (nota 1.2)), de las cuales 58 se encuentran arrendadas a 31 de diciembre de 2016 (16 viviendas en el ejercicio 2014 las cuales estaban arrendadas).

En 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, Novales y Cabárceno se considerarán a cuenta del precio que resulte en el momento del ejercicio de dicha opción. Dichas viviendas son 114, estando 102 arrendadas a 31 de diciembre de 2016 (114 viviendas a 31 de diciembre de 2015, estando 106 arrendadas).

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

Ejercicio 2016

TIPO CONTRATO	2016	2017	2018-2021	POSTERIOR	TOTAL
Precario	0	0	0	0	0
Sin opción de compra	45.225	44.405	867	0	90.497
Con opción de compra	396.460	378.238	557.324	31.747	1.363.769
TOTALES	441.685	422.643	558.191	31.747	1.454.266



CLASE 8.^a



0M6701034

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2016

Ejercicio 2015

TIPO CONTRATO	2015	2016	2017-2020	POSTERIOR	TOTAL
Precario	0	0	0	0	0
Sin opción de compra	35.303	25.126	3.867	0	64.296
Con opción de compra	411.443	414.262	852.662	47.536	1.725.903
TOTALES	446.746	439.389	856.529	47.536	1.790.199

- 8.3 Los gastos por alquiler que soporta la empresa, se corresponden, básicamente, con las rentas abonadas al SAREB por la cesión en usufructo de viviendas en el marco del convenio de colaboración suscrito (nota 1.2).
- 8.4 En cuanto a los gastos por alquiler que soporta la empresa, se corresponden con alquileres habituales de la actividad de la entidad, siendo cancelables y no teniendo establecido un importe fijo para los siguientes ejercicios.

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:

	2016	2015	Categoría
Inversiones Financieras Largo plazo			
-Otros activos financieros (fianzas)	9.724	6.124	(1)
TOTAL INVERSIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO	9.724	6.124	
Inversiones Financieras Corto plazo			
-Otros activos financieros (fianzas)	140.277	4.186	(1)
TOTAL INVERSIONES FINANCIERAS CORTO PLAZO	140.277	4.186	

(1) Préstamos y partidas a cobrar.

- 9.2 Las variaciones experimentadas por las partidas que componen las inversiones financieras a largo plazo son las siguientes:



CLASE 8.^a



0M6701035

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2016

CONCEPTO	Otros activos financieros
Coste al 01-01-16	6.124
Altas	7.500
Bajas	(3.900)
COSTE AL 31-12-16	9.724
DET. ACUM. AL 31-12-16	0
VALOR NETO AL 31-12-16	9.724

- 9.3 La partida "Otros activos financieros" recogen fianzas, las cuáles se han calificado en la categoría de "Préstamos y partidas a cobrar", valorándose inicialmente a valor razonable y posteriormente a coste amortizado.

NOTA 10 – EXISTENCIAS

- 10.1 El desglose de la cuenta "Terrenos para promociones" al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

CONCEPTO	2016			2015		
	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	52.898	52.898
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	39.332	39.332
Vargas	0	764.827	764.827	0	764.827	764.827
Cieza	0	123.808	123.808	0	123.808	123.808
Hospital Reinosa	415.300	0	415.300	415.300	0	415.300
Renedo 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
Reinosa 39 CuatroB	0	190.984	190.984	0	190.984	190.984
Reinosa 39 CuatroC	0	57.859	57.859	0	57.859	57.859
TOTALES	536.505	1.644.326	2.180.831	536.505	1.644.326	2.180.831

- 10.2 El desglose de la cuenta promociones en curso al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:



0M6701036

CLASE 8.^a

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2016

Ejercicio 2016

CODIGO	DENOMINACION	SALDO 31-12-2015			SALDO 31-12-2016			VARIACION EXISTENCIAS	V.N.C. 31/12/2016	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	(1)
P067	LOMBRAÑA 24	0	157.208	157.208	0	157.208	157.208	0	157.208	(1)
P068	ALCEDA 35 (CORVERA)	0	542	542	0	542	542	0	542	(1)
P085	POLANCO 6	0	33.958	33.958	0	33.958	33.958	0	33.958	(1)
P089	CIEZA	0	521	521	0	521	521	0	521	(1)
P100	VILLAVERDE DE PONTONES	0	2.947	2.947	0	2.947	2.947	0	2.947	(1)
P104	LOMBRAÑA 3	0	15.732	15.732	0	15.732	15.732	0	15.732	(1)
P105	RÁBAGO 6	0	23.594	23.594	0	23.594	23.594	0	23.594	(1)
P106	REINOSA-HOSPITAL	0	162.439	162.439	0	162.439	162.439	0	162.439	(1)
P107	SAN MIGUEL DE AGUAYO	0	474	474	0	474	474	0	474	(1)
P109	RUENTE 10	0	19.870	19.870	0	19.870	19.870	0	19.870	(1)
P110	RENEDO DE CABUERNIGA 12	0	72.129	72.129	0	72.129	72.129	0	72.129	(1)
P113	CABARCENO 6	0	22.546	22.546	0	22.546	22.546	0	22.546	(1)
P117	CAMARGO 80	0	8	8	0	8	8	0	8	(1)
		0	538.841	538.841	0	538.841	538.841	0	538.841	

(1) PROMOCIONES EN CURSO CICLO LARGO	0	538.841	538.841	0
TOTAL	0	538.841	538.841	0

Ejercicio 2015

CODIGO	DENOMINACION	SALDO 31-12-2014			SALDO 31-12-2015			VARIACION EXISTENCIAS	V.N.C. 31/12/2015	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)
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	RENEDO DE CABUERNIGA 12	0	72.129	72.129	0	72.129	72.129	0	72.129	(2)
P111	REINOSA 39	411.369	1.354.151	1.765.520	0	0	0	(1.765.520)	0	(1)
P113	CABARCENO 6	0	22.546	22.546	0	22.546	22.546	0	22.546	(2)
P116	LAREDO	258.000	83.367	341.367	0	0	0	(341.367)	0	(2)
P117	CAMARGO 80	0	8	8	0	8	8	0	8	(2)
		669.369	1.976.359	2.645.728	0	538.841	538.841	(2.106.888)	538.841	

(1) PROMOCIONES EN CURSO CICLO CORTO	0	0	0	(1.765.520)
(2) PROMOCIONES EN CURSO CICLO LARGO	0	538.841	538.841	(341.367)
TOTAL	0	538.841	538.841	(2.106.888)



CLASE 8.^a



OM6701037

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2016

En el ejercicio 2016, se han incorporado a existencias gastos financieros por importe de 1.266 euros (3.346 euros en 2015) se incorporaron 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 69.007 euros (78.348 euros en 2015).

En el presente ejercicio se ha procedido a la entrega de varios elementos, cuyo detalle de los resultados finales, se muestran en el **anexo número 1** a esta memoria junto a los resultados finales de elementos entregados en el ejercicio 2015 que se muestran en el **anexo número 2**.

El detalle de los inmuebles terminados en existencias al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 es:

Ejercicio 2016

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
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	5.224	0	5.224
P48	Oreña 20	1 garaje	10.813	0	10.813
P49	Novales	1 vivienda	129.524	(2.807)	126.717
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	8 viviendas	702.660	(16.489)	686.170
P75	Arenas de Iguña 76	16 viviendas y 4 garajes-trasteros	1.352.788	0	1.352.788
P77	Orejo 51	1 local	100.369	(10.369)	90.000
P79	Reinosa 28	1 local y 1 garaje	23.590	0	23.590
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 3 trast.	88.456	0	88.456
P103	Anero 14	5 vivendas	489.929	0	489.929
P111	Reinosa 20	1 vivienda y 1 garaje	101.541	0	101.541
P116	Laredo	6 locales	354.156	0	354.156
TOTAL			3.854.080	(78.906)	3.775.174



CLASE 8.ª

FOLIO 103



0M6701038

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2016

Ejercicio 2015

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
P33	Nueva Montaña 91	1 local	45.887	0	45.887
P43	Guriez 42	1 garaje	10.954	0	10.954
P47	Vargas 80	trasteros y garajes	5.224	0	5.224
P48	Oreña 20	1 garaje	10.813	0	10.813
P49	Novales	3 viviendas	388.572	(8.420)	380.152
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	10 viviendas	840.439	(18.579)	821.860
P75	Arenas de Iguña 76	17 viviendas	1.432.886	0	1.432.886
P76	Castañeda	1 vivienda	110.884	(11.653)	99.231
P77	Orejo 51	1 local	100.369	(10.369)	90.000
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 3 trast.	88.456	0	88.456
P103	Anero 14	7 viviendas	704.882	0	704.882
P111	Reinosa 20	3 viviendas y 1 garaje	301.563	0	301.563
TOTAL			4.479.117	(98.262)	4.380.855

10.3 Se muestra a continuación el detalle de las correcciones valorativas por deterioro del valor de las existencias durante los ejercicios 2016 y 2015:

Ejercicio 2016

CODIGO	DENOMINACIÓN	ELEMENTOS	SALDO A 01/01/2016	DOTACIONES	APLICACIÓN POR TRASPASO A INV. INMOB.	SALDO A 31/12/2016
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	1 vivienda	8.420	0	(5.613)	2.807
P64	Caranceja	2 locales	5.473	0	0	5.473
P73	Polientes	8 viviendas	18.579	0	(2.090)	16.489
P76	Castañeda	1 vivienda	11.653	0	(11.653)	0
P77	Orejo 51	1 local, 1 garaje y 1 trastero	10.369	0	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
DETERIORO EDIFICIOS TERMINADOS			98.262	0	(19.356)	78.906



CLASE 8.^a



0M6701039

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2016

Ejercicio 2015

CODIGO	DENOMINACIÓN	ELEMENTOS	SALDO A 01/01/2015	DOTACIONES	APLICACIÓN POR TRASPASO A INV. INMOB.	SALDO A 31/12/2015
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	Novalés	6 viviendas	17.160	0	(8.740)	8.420
P64	Caranceja	2 locales	5.473	0	0	5.473
P73	Polientes	11 viviendas	21.349	0	(2.770)	18.579
P76	Castañeda	1 vivienda	11.653	0	0	11.653
P77	Orejo 51	1 local, 1 garaje y 1 trastero	10.369	0	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	122.250	0	(122.250)	0
	DETERIORO EDIFICIOS TERMINADOS		232.022	0	(133.760)	98.262

- 10.4 Al cierre del ejercicio 2016, la sociedad tiene formalizado un contrato de venta sobre existencias de promociones finalizadas en ejercicios anteriores por importe de 93.572 euros (no teniendo formalizados contratos de venta a cierre del ejercicio 2015), habiendo percibido a cuenta del mismo 18.714 euros (ningún importe en 2015).

A 31 de diciembre de 2016 la sociedad ha recibido un anticipo del Gobierno de Cantabria de 50.000 euros (50.000 euros a 31 de diciembre de 2015), que figura registrado en el pasivo corriente del balance de situación adjunto dentro del epígrafe "C). V.7 Anticipos de clientes".

- 10.5 Al 31 de diciembre de 2016, existencias por valor contable de 3.203.209 euros (3.733.249 euros en 2015) 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:



CLASE 8.^a



0M6701040

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2016

CONCEPTO	Nota	SALDO 31-12-2016			SALDO 31-12-2015		
		Coste	Deterioro	V.N.C.	Coste	Deterioro	V.N.C.
Deudores ejec. obra mediante mandato l/p (*)	21.3	3.532.096	0	3.532.096	5.609.197	0	5.609.197
Deudores ejec. obra mediante mandato c/p (*)	21.3	6.013.196	0	6.013.196	4.010.913	(356.174)	3.654.740
Clientes por vtas. y prest. serv. C/P		120.614	(79.500)	41.115	157.157	(59.389)	97.768
Deudores varios		154.937	(28.704)	126.233	63.634	(28.704)	34.930
Activos por impuesto corriente	16	6.205	0	6.205	3.676	0	3.676
Otros créditos con Adm.Públicas	16.2	215.807	0	215.807	250.839	0	250.839
TOTAL		10.042.855	(108.204)	9.934.651	10.095.417	(444.267)	9.651.150

(*) 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 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".
- 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.
- 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.
- Derechos de cobro del Gobierno de Cantabria en relación con el Convenio de encomienda de gestión para redacción de informes y gestión de la página web del Observatorio de la Vivienda y Suelo de Cantabria, de fecha 20 de abril de 2015.
- Derechos de cobro del Gobierno de Cantabria en relación con el Convenio de encomienda de gestión para la gestión de la oficina de intermediación hipotecaria y de emergencia habitacional del Gobierno de Cantabria, de fecha 23 de diciembre de 2015.
- Derechos de cobro del Gobierno de Cantabria en relación con el Convenio para la realización de estudios y trabajos técnicos de carácter inmaterial en el Puerto de Laredo, de fecha 27 de junio de 2016.



CLASE 8.^a



0M6701041

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2016

11.2 El único movimiento en el ejercicio 2016 de los Deudores por ejecución de obra mediante mandato a largo plazo, recogido en el activo no corriente, ha sido el traspaso a corto plazo de la anualidad a cobrar en el 2017 por importe de 2.077.101 euros.

11.3 El detalle de los deudores comerciales por ejecución mediante mandato es el siguiente:

DEUDORES POR EJECUCIÓN DE OBRA	2016	2015
Deudores por ejecución de obras de infraestructuras (Convenio Marco 05-05-2000)	100.229	159.164
Deudores por ejecución de obras de infraestructuras ("Plan de Choque")	0	23.753
Deudores por ejecución de obras de infraestructuras ("Segundo Plan de Choque")	1.222.019	1.246.664
Deudores por ejecución de redacción de proyectos de infraestructuras	31.061	7.021
Deudores por apoyo en gestión e implantación de "Vialidad Invernal"	0	3.591
Deudores por realización de estudios y trabajos técnicos de carácter inmaterial en el Puerto de Laredo	60.000	0
Deudores por ejecución de obras de centros de salud	7.968.628	7.756.364
Deudores por ejecución de redacción de informes y gestión de la web del Observatorio de la Vivienda y Suelo de Cantabria	52.189	17.381
Deudores por apoyo en gestión de la oficina de intermediación hipotecaria y de emergencia habitacional	111.165	50.000
TOTAL	9.545.291	9.263.937

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:

OBRA	2016	2015
Variante Santillana - Suances (*)	0	21.908
La Cerrada - Boo de Guarnizo (*)	100.229	120.627
Puente San Miguel - Santillana (*)	0	16.629
TOTALES	100.229	159.164

(*) Obras entregadas al Gobierno de Cantabria.



CLASE 8.ª



OM6701042

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2016

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

OBRA	2016	2015
Noja - Playa del Rís (*)	0	760
Torcollano - La Edilla (**)	0	3.058
Ruerrero - Orbaneja (**)	1.222.019	1.238.478
S. Miguel Meruelo - Castillo (**)	0	243
Acceso a Resconorio (**)	0	1.317
Plaza Diez Vicario -Residencia (**)	0	2.807
TOTALES	1.222.019	1.246.664

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

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

- 11.5 El detalle de los derechos de cobro por ejecución de obras de centros de salud son los siguientes:

Ejercicio 2016

OBRA	TOTAL DEUDORES POR OBRA
Centro de Salud de Noja	752.463
Centro de Salud de Bezana	3.397.014
Centro de Salud de Cabezón de la Sal	3.819.151
TOTALES	7.968.628

Ejercicio 2015

OBRA	TOTAL DEUDORES POR OBRA
Centro de Salud de Noja	735.533
Centro de Salud de Bezana	3.318.589
Centro de Salud de Cabezón de la Sal	3.702.242
TOTALES	7.756.364



CLASE 8.^a



0M6701043

- 11.6 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 01-01-15	433.386
Dotación provisión del ejercicio 2015	15.839
Reversión del deterioro en 2015	(4.958)
CORRECCION VALORATIVA A 31-12-15	444.267
Dotación provisión del ejercicio 2016	26.926
Reversión del deterioro en 2016	(6.815)
Bajas de deterioro	(356.174)
CORRECCION VALORATIVA A 31-12-16	108.204

- 11.7 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 (al igual que en 2015), no habiéndose imputado en ninguno de los ejercicios pérdidas por créditos incobrables.
- 11.8 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.

NOTA 12 - EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

DESCRIPCIÓN	2016	2015
Caja	360	252
Cuentas corrientes a la vista	822.502	1.852.127
TOTAL	822.862	1.852.379

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.



CLASE 8.^a



0M6701044

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2016

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 2016 y 2015 han sido los siguientes:

Ejercicio 2016

CONCEPTO	SALDO 01/01/2016	AUMENTOS	TRASPASOS	IMPUT. RDOS	SALDO 31/12/2016
Subvención de capital Gobierno de Cantabria	1.769.840	1.500.000	30.582	(30.082)	3.270.340
Donaciones y legados Gobierno de Cantabria	1.246.534	0	(40.057)	0	1.206.477
Subvención promoción VPO Gobierno de Cantabria	311.295	0	(30.582)	(20.506)	260.208
Terrenos cedidos	542.283	0	40.057	0	582.340
TOTALES	3.869.951	1.500.000	0	(50.587)	5.319.364

Ejercicio 2015

CONCEPTO	SALDO 01/01/2015	AUMENTOS	TRASPASOS	IMPUT. RDOS	SALDO 31/12/2015
Subvención de capital Gobierno de Cantabria	1.193.331	0	624.764	(48.255)	1.769.840
Donaciones y legados Gobierno de Cantabria	951.455	0	295.079	0	1.246.534
Subvención promoción VPO Gobierno de Cantabria	884.804	294.129	(624.764)	(242.874)	311.295
Terrenos cedidos	837.361	0	(295.079)	0	542.283
TOTALES	3.866.952	294.129	0	(291.130)	3.869.951



CLASE 8.ª



0M6701045

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2016

- 14.2 Todas las subvenciones de capital han sido otorgadas por Administraciones Públicas autonómicas para financiar inversiones inmobiliarias (véase nota 7.10).
- 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 1.206.477 euros (1.246.534 euros en 2015), 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 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 2016

CONCEPTO	SALDO 01/01/2016	TRASPASO	SALDO 31/12/2016
Terrenos Salces	12.020	0	12.020
Terrenos Bareyo	77.089	0	77.089
Terreno Novales 30	5.778	0	5.778
Terreno Hospital Reinosa	415.300	0	415.300
Terreno Rábago 6	32.096	0	32.096
Terreno Laredo	0	40.057	40.057
TOTALES	542.283	40.057	582.340

Ejercicio 2015

CONCEPTO	SALDO 01/01/2015	TRASPASO	SALDO 31/12/2015
Terrenos Salces	12.020	0	12.020
Terrenos Bareyo	77.089	0	77.089
Terreno Novales 30	11.644	(5.867)	5.778
Terreno Hospital Reinosa	415.300	0	415.300
Terreno Rábago 6	32.096	0	32.096
Terreno Cabarceno	31.212	(31.212)	0
Terreno Laredo	258.000	(258.000)	0
TOTALES	837.361	(295.079)	542.283



CLASE 8.^a



0M6701046

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2016

- 14.6 La Sociedad ha percibido en 2016 aportaciones dinerarias del Gobierno de Cantabria por importe de 500.000 euros, para hacer frente a los gastos derivados de la gestión y mantenimiento de las viviendas que la Sociedad destine al alquiler, destinadas a situaciones de emergencia habitacional, y 104.048 euros del SAREB para cubrir parte de los gastos de las viviendas cedidas a la Sociedad de acuerdo con los criterios fijados en el convenio firmado entre ambas partes.
- 14.7 Los Administradores estiman que, en relación a las subvenciones registradas a 31 de diciembre de 2016, no se producirán incumplimientos de las condiciones exigidas.

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	2016			2015		
		Largo Plazo	Corto Plazo	TOTAL	Largo Plazo	Corto Plazo	TOTAL
Deudas con entidades de crédito		10.964.443	1.972.728	12.937.170	10.005.907	2.288.582	12.294.489
Deudas con empresas de grupo y asociadas	21.3	2.690.792	834.208	3.525.000	3.525.000	0	3.525.000
Provisiones	18	374.938	25.821	400.759	158.417	0	158.417
Fianzas recibidas		33.445	0	33.445	30.634	0	30.634
Depósitos recibidos		0	1.183	1.183	0	429	429
Cuenta corriente con socios y administradores	21.3	0	477.442	477.442	0	446.431	446.431
Proveedores (contratistas de obra)		0	320.299	320.299	0	715.916	715.916
Acreedores varios		0	271.842	271.842	0	108.577	108.577
Personal, remuneraciones pdtes de pago		0	1.784	1.784	0	737	737
Otros saldos acreed. con Adm. Públicas	16.2	0	240.349	240.349	0	70.154	70.154
Anticipos de clientes	10	0	68.714	68.714	0	50.000	50.000
Periodificaciones		0	10.351	10.351	0	9.498	9.498
TOTAL PASIVOS FINANCIEROS		14.063.618	4.224.721	18.288.339	13.719.957	3.690.323	17.410.280



CLASE 8.^a



0M6701047

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2016

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

Ejercicio 2016

Vencimiento	ENTIDADES DE CREDITO				DEUDAS CON EMP. GRUPO
	Préstamos	Créditos	Intereses	Total	
2017	1.968.840	0	3.888	1.972.728	834.208
2018	409.083	4.509.615	0	4.918.699	864.820
2019	432.695	0	0	432.695	896.569
2020	285.841	0	0	285.841	929.403
2021	285.841	0	0	285.841	0
POSTERIORES	5.041.367	0	0	5.041.367	0
IMPORTE TOTAL	8.423.667	4.509.615	3.888	12.937.170	3.525.000

Ejercicio 2015

Vencimiento	ENTIDADES DE CREDITO				DEUDAS CON EMP. GRUPO
	Préstamos	Créditos	Intereses	Total	
2016	2.284.956	0	3.626	2.288.582	0
2017	60.296	0	0	60.296	834.208
2018	170.296	4.086.874	0	4.257.170	864.820
2019	280.296	0	0	280.296	896.569
2020	280.296	0	0	280.296	929.403
POSTERIORES	5.127.849	0	0	5.127.849	0
IMPORTE TOTAL	8.203.988	4.086.874	3.626	12.294.489	3.525.000

15.3 Las deudas con entidades de crédito, a 31 de diciembre de 2016 y de 2015 se desglosan de la siguiente manera:



CLASE 8.^a



OM6701048

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2016

Ejercicio 2016

ENTIDAD/PROMOCIÓN	CONCEDIDO	DISPUERTO	INTERESES	TOTAL
B.B.V.A. / EL ALISAL 46	2.200.000	2.200.000	0	2.200.000
BANCO SANTANDER / POLIENTES 34	640.881	614.563	652	615.215
BANCO SANTANDER / ARENAS DE IGUÑA 76	2.185.847	2.100.125	625	2.100.750
BANKIA / LOREDO 14	83.400	79.910	20	79.930
BANKIA / SANTOÑA 35	490.391	469.871	98	469.969
BANCO SANTANDER / VILLAESCUSA 24	611.819	511.613	376	511.989
BANCO SANTANDER / RUILOBA	293.454	282.424	145	282.569
BANCO SANTANDER / NOVALES 12	725.338	699.635	233	699.867
BANCO SANTANDER / ANERO 14	678.786	658.261	627	658.888
KUTXABANK / CABARCENO 8	158.082	152.744	5	152.749
LA CAIXA / LAREDO	750.000	613.339	1.103	614.442
BANCO SANTANDER / REINOSA	1.667.957	41.182	5	41.187
BANCO SANTANDER / C.S. BEZANA	2.600.000	1.784.068	0	1.784.068
BANCO SANTANDER / C.S. CABEZÓN DE LA SAL	2.800.000	2.725.547	0	2.725.547
	15.885.957	12.933.282	3.888	12.937.170

Ejercicio 2015

ENTIDAD/PROMOCIÓN	CONCEDIDO	DISPUERTO	INTERESES	TOTAL
B.B.V.A. / EL ALISAL 46	2.200.000	2.200.000	0	2.200.000
BANCO SANTANDER / POLIENTES 34	640.881	640.881	815	641.696
BANCO SANTANDER / ARENAS DE IGUÑA 76	2.185.847	2.185.847	712	2.186.560
BANKIA / LOREDO 14	83.400	83.400	27	83.427
BANKIA / SANTOÑA 35	490.391	490.391	130	490.521
BANCO SANTANDER / VILLAESCUSA 24	611.819	611.819	593	612.412
BANCO SANTANDER / RUILOBA	293.454	293.454	177	293.631
BANCO SANTANDER / NOVALES 12	725.338	725.338	278	725.616
BANCO SANTANDER / ANERO 14	678.786	678.786	872	679.658
KUTXABANK / CABARCENO 8	158.082	158.082	6	158.088
LA CAIXA / LAREDO	750.000	0	0	0
BANCO SANTANDER / REINOSA	1.667.957	135.989	17	136.006
BANCO SANTANDER / C.S. BEZANA	2.600.000	1.893.882	0	1.893.882
BANCO SANTANDER / C.S. CABEZÓN DE LA SAL	2.800.000	2.192.992	0	2.192.992
	15.885.957	12.290.862	3.626	12.294.489

15.4 La sociedad tiene hipotecadas inversiones inmobiliarias por un valor neto contable de 12.204.831 euros (10.025.346 euros en 2015) (nota 7.8), así como existencias por importe de 3.203.209 euros (3.733.249 euros en 2015) (nota 10.5), en garantía de préstamos concedidos, de los cuales al 31 de diciembre de 2016 restan por pagar 8.423.667 euros (8.203.988 euros en 2015).



CLASE 8.^a



0M6701049

- 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 96.589 euros (150.968 euros en 2015).
- 15.6 Al cierre del ejercicio existen gastos financieros devengados y no pagados por importe de 3.888 euros (3.626 euros en 2015).
- 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 2016, la Sociedad dispone de efectivo por importe de 822.862 euros (1.852.379 euros en 2015).

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



0M6701050

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2016

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	31-12-16	31-12-15
Activos por impuesto diferido	80.932	81.604
·Activos por diferencias temporarias deducibles	80.932	81.604
Activos por impuesto corriente	6.205	3.676
·Impuesto sobre sociedades	6.205	3.676
Otros créditos con Administraciones Públicas	215.807	250.839
·Hacienda Pública IVA	7.312	42.344
·Otras administraciones públicas deudoras	208.495	208.495
TOTAL ACTIVOS CON ENTIDADES PUBLICAS	302.944	336.119
Otras deudas con Administraciones Públicas	240.349	70.154
·Hacienda Pública IVA	176.607	3.892
·Hacienda Pública retenciones	14.901	38.378
·Otras administraciones públicas acreedoras	35.386	12.055
·Organismos de la Seguridad social acreedores	13.455	15.829
TOTAL PASIVOS CON ENTIDADES PUBLICAS	240.349	70.154

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:



OM6701051

CLASE 8.^a

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2016

CONCEPTO	2.016	2.015
Resultado contable del ejercicio	(317.358)	(105.768)
Diferencias permanentes		
- Gasto (Ingreso) Impuesto sociedades	8.834	(79.462)
- Otros gastos no deducibles	13.321	0
- Ajustes a reservas con efecto fiscal	(42.010)	0
Diferencias temporarias con origen en el ejercicio		
- Provisiones por reclamaciones	0	(304.188)
Diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores		
- Reversión amortización contable no deducible fiscalmente	(10.835)	(4.589)
BASE IMPONIBLE I.S. (RESULTADO FISCAL)	(405.048)	(494.007)
Cuota íntegra 25%	0	0
Bonificaciones aplicadas en la cuota	0	0
Cuota líquida	0	0
Retenciones y pagos a cuenta	(2.529)	(3.676)
H.P ACREEDORA (DEUDORA) POR I.S.	(2.529)	(3.676)

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

CONCEPTO	2016	2015
Gasto (Ingreso) por impuesto corriente (cuota líquida):	8.163	0
Gasto (Ingreso) por impuesto diferido:	671	(79.462)
- Gastos no deducibles en el ejercicio	0	1.884
- Reversión limitación amortización	0	11
- Ajustes negativos en IS	671	(81.358)
TOTAL GASTO (INGRESO) POR I.S.	8.834	(79.462)

- 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 2016		Ejercicio 2015	
	Ingresos y gastos	Efecto impositivo	Ingresos y gastos	Efecto impositivo
Ingresos y gastos imputados directamente al P.N.	1.500.000	0	294.129	0
Subvenciones recibidas	1.500.000	0	294.129	0
Transferencias a la cuenta de P.G.	(50.587)	0	(291.130)	0
Subvenciones recibidas	(50.587)	0	(291.130)	0
TOTAL	1.449.413	0	3.000	0



CLASE 8.ª



0M6701052

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2016

16.6 El detalle de los activos por impuesto diferido es el siguiente:

CONCEPTO	Diferencias temporarias			Bases impositivas negativas	TOTAL
	Gastos no deducibles	Limitación amortiz.	Total		
Saldo al 01-01-15	2.027	115	2.142	0	2.142
Altas	(1.884)	(11)	(1.896)	81.358	79.462
SALDO AL 31-12-15	143	103	246	81.358	81.604
Bajas	(143)	(103)	(246)	(426)	(671)
SALDO AL 31-12-16	0	0	0	80.932	80.932

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance de situación por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros, es probable que dichos activos sean recuperados.

16.7 A 31 de diciembre del ejercicio 2016, existen las siguientes bases impositivas negativas pendientes de compensar:

EJERCICIO DE GENERACION	IMPORTE
2015	494.007
2016	405.048
TOTAL	899.055

16.8 Durante el ejercicio se han desarrollado procedimientos de comprobación por parte de la Agencia Tributaria en relación con el Impuesto sobre el Valor Añadido de los ejercicios 2013 a 2015, ambos inclusive, resultando un importe total a pagar de 67.780 euros por cuotas e intereses de demora. La sociedad ha presentado reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional, al entender pertinente la deducción de la mayor parte de las cuotas regularizadas.

Por otra parte, como consecuencia de otro procedimiento de comprobación sobre el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2014 se ha derivado un importe total a pagar de 25.820 euros.

El efecto conjunto de estas regularizaciones ha supuesto un cargo neto a reservas de 77.554 euros (ver nota 2.5) y un cargo neto en el resultado del ejercicio por importe de 7.885 euros.

16.9 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.



CLASE 8.^a



OM6701053

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2016

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	2016	2015
Venta de edificaciones	162.830	1.697.487
Venta de locales	0	55.288
Servicios de gestión de parkings	1.014.884	888.602
Alquileres	441.685	446.746
Servicios de financiación y gestión infraestructuras	119	16.188
Servicios de estudios y trabajos de carac. inmaterial en el P. de Laredo	60.000	0
Redacción de estudios y proyectos	197.580	105.824
Servicios de gestión de centros de salud	0	155.526
Servicios de intermediación gratuito en casos de emergencia habitacional	200.000	0
Informes y gestión página web Observatorio de la Vivienda	52.189	18.800
TOTAL	2.129.288	3.384.461

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	2016	2015
Aumento/Disminución de existencias de terrenos	0	248.843
Obras y servicios realizados por terceros	(1.701.329)	(1.307.037)
APROVISIONAMIENTOS	(1.701.329)	(1.058.194)
Aumento/Disminución de existencias de promociones en curso	0	(2.110.234)
Aumento/Disminución de existencias de edificios construidos	(649.893)	(806.108)
Pérdidas/Reversión por deterioro edificios terminados	19.356	0
VARIACIÓN EX. PROMOCIONES EN CURSO Y TERMINADAS	(630.538)	(2.916.341)
TOTAL CONSUMO DE EXPLOTACIÓN	(2.331.867)	(3.974.535)

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	2.016	2.015
Sueldos y salarios	(552.039)	(549.682)
SUELDO, SALARIOS Y ASIMILADOS	(552.039)	(549.682)
Seguridad Social a cargo de la empresa	(145.830)	(158.973)
CARGAS SOCIALES	(145.830)	(158.973)



CLASE 8.ª



OM6701054

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2016

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

OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	2016	2015
Arrendamientos y cánones	517.138	526.615
Reparación y conservación	7.865	8.827
Servicios de profesionales independientes	57.598	117.353
Primas de seguros	52.122	55.412
Servicios bancarios y similares	3.765	2.914
Publicidad y propaganda	44.224	6.685
Suministros	49.895	53.458
Otros servicios	100.183	119.544
TOTAL SERVICIOS EXTERIORES	832.790	890.808
Otros tributos	171.460	51.969
TOTAL TRIBUTOS	171.460	51.969
Pérdidas por deterioro de operaciones comerciales	26.926	15.839
Reversión deterioro de operaciones comerciales	(6.815)	(4.958)
PÉRDIDAS, DETERIORO Y VARIACIÓN DE PROVISIONES	20.111	10.881
TOTAL	1.024.361	953.658

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

CONCEPTO	2016	2015
Indemnizaciones, litigios, seguros...	(300.646)	(114.516)
Cancelación de contratos	4.451	7.394
Otros	9.255	(5.365)
TOTAL	(286.940)	(112.487)

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 2016

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



CLASE 8.^a



0M6701055

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2016

Ejercicio 2015

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

El número medio de empleados durante el ejercicio, con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento, distribuido por categorías profesionales, es 1 persona en la categoría de alta dirección.

En el 2016 el consejo de administración está compuesto por 4 hombres (en 2015 el consejo de administración también estaba compuesto por 4 hombres).

- 17.7 El importe de los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios de auditoría han ascendido a 16.400 euros (16.400 euros en 2015).

NOTA 18 – PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

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

CONCEPTO	IMPORTE
Saldo a 01-01-2016	158.417
Dotación provisión	299.342
Aplicación provisión	(14.223)
Bajas de provisión	(42.777)
Saldo a 31-12-2016	400.759

- 18.2 Las provisiones para responsabilidades esencialmente se han constituido para hacer frente a diversas demandas interpuestas por propietarios de viviendas, en reclamación de deficiencias en las mismas y 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.



CLASE 8.^a



0M6701056

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2016

18.3 Al 31 de diciembre de 2016, la sociedad tiene constituidos avales por importe de 149.193 euros (5.524 euros en 2015). La dirección de la sociedad considera que los pasivos no previstos al 31 de diciembre de 2016 que pudieran originarse por los avales presentados, si los hubiera, no serían significativos.

Se muestra a continuación el detalle de los mismos:

AVAL	PROMOCIÓN	2016	2015
Depósito efectivo	JOSÉ MARÍA COSSIO	139.669	0
Depósito efectivo	VILLAESCUSA	400	0
Depósito efectivo	FACHADAS NUEVA MONTAÑA 472	0	3.900
Depósito efectivo	LAREDO	9.124	1.624
	TOTAL	149.193	5.524

NOTA 19 - INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE Y DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

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.

NOTA 20 - HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

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



0M6701057

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2016

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 13ª y 15ª 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	2016	2015
Encomienda de gestión infraest. (contratos de obra y costes asociados) - Centros de Salud	0	2.056.720
Encomienda de gestión infraest. (prestación de servicios de financiación y gestión) - Centros de Salud	0	155.526
Encomienda de gestión redacción de proyectos	197.580	105.824
Encomienda de gestión de intermediación hipotecaria y de emergencia habitacional	200.000	0
Encomienda de gestión Préstamos Reintegrables	61.000	18.500
Encomienda de gestión Puertos Cantabria (Parking Castro Urdiales y San Vicente de la Barquera)	30.355	31.059
Encomienda de gestión redacc. informes y gestión de la pág. web del Observatorio de la Vivienda	52.189	18.800
Aportación dineraria para la adquisición, gestión y mantenimiento de viviendas destinadas a resolver situaciones de emergencia habitacional	2.000.000	0
Encomienda para realizar estudios y trabajos técnicos de carácter inmaterial en el Puerto de Laredo	60.000	0
Créditos recibidos del Instituto Cántabro de Finanzas	0	1.226.071

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

DENOMINACIÓN	2016	2015
Deudores ejecución de obra mediante mandato l/p (nota 11)	3.532.096	5.609.197
Deudores ejecución de obra mediante mandato c/p (nota 11)	6.013.196	3.654.740
Inversiones con empresas del grupo (préstamos reintegrables)	30.500	63.000
Cuenta corriente con socios (nota 15)	(477.442)	(446.431)
Deudas con empresas del grupo y asociadas l/p (nota 15)	(2.690.792)	(3.525.000)
Deudas con empresas del grupo y asociadas c/p (nota 15)	(834.208)	0

21.4 Por su parte, al cierre del ejercicio 2016 la Sociedad no tiene prestados avales ante el Gobierno de Cantabria, (al igual que al cierre del ejercicio 2015).

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:



OM6701058

CLASE 8.ª

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2016

Ejercicio 2016

Concepto	Encomienda Redacción de Proyectos	Encomienda de gestión Intermediación Hipotecaria y de Emergencia Habitacional	Encomienda Centros de Salud	Encomienda estudios Puerto de Laredo
Presupuesto Comprometido	339.202	260.000	5.609.197	40.073
<u>Financiación:</u>				
Ejercicio 2017	209.764	260.000	2.077.101	40.073
Ejercicio 2018	129.438	0	1.725.217	0
Ejercicio 2019	0	0	888.497	0
Ejercicio 2020	0	0	918.382	0
Total	339.202	260.000	5.609.197	40.073

Ejercicio 2015

Concepto	Encomienda Redacción de Proyectos	Encomienda Gestión Observatorio de la Vivienda	Encomienda de gestión Intermediación Hipotecaria y de Emergencia Habitacional	Encomienda Centros de Salud
Presupuesto Comprometido	388.314	52.189	460.000	7.164.434
<u>Financiación:</u>				
Ejercicio 2016	129.438	52.189	200.000	1.555.237
Ejercicio 2017	129.438	0	260.000	2.077.101
Ejercicio 2018	129.438	0	0	1.725.217
Ejercicio 2019	0	0	0	888.497
Ejercicio 2020	0	0	0	918.382
Total	388.314	52.189	460.000	7.164.434

La sociedad tiene reconocidos al cierre del ejercicio 2016 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 8.^a



0M6701059

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.

- 21.6 La remuneración global devengada en el ejercicio por el personal de alta dirección ha sido de 195.389 euros (201.887 euros en 2015).
- 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 La sociedad ha pagado primas de seguros de responsabilidad civil a los miembros del consejo de administración y personal de altos cargos que cubre las reclamaciones formuladas que resulten de actos de gestión negligentes, cometidos en el desempeño únicamente de sus funciones. El importe de la prima pagada en 2016 ha sido de 2.654 euros.

La sociedad no ha contraído obligaciones en materia de pensiones, ni pagado primas de seguros de vida a los miembros del consejo de administración y personal de alta dirección.

- 21.9 Al 31 de diciembre de 2016, 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.

NOTA 22 - INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES. REAL DECRETO 635/2014 DE 25 DE JULIO

- 22.1 Se detalla en el siguiente cuadro la información requerida por el Real Decreto 635/2014, de 25 de julio relativa al periodo medio de pago a proveedores de las sociedades mercantiles dependientes de las Administraciones Públicas:



CLASE 8.^a



OM6701060

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2016

	2016	2015
	DIAS	DIAS
Periodo medio de pago a proveedores	(1,96)	(0,21)
Ratio de operaciones pagadas	(0,85)	0,11
Ratio de operaciones pendientes de pago	(16,11)	(5,95)
	IMPORTE (euros)	IMPORTE (euros)
Total pagos realizados	2.047.933	6.046.681
Total pagos pendientes	161.051	344.005

El período medio de pago definido en el Real Decreto 635/2014, de 25 de Julio, mide el retraso en el pago de la deuda comercial en términos económicos. Ésta medición, puede tomar valor negativo si la sociedad paga antes de que hayan transcurrido treinta días naturales desde la presentación de las facturas o certificaciones de obra, según corresponda.

A efecto de cálculos no se consideran las retenciones de obra, se trata de garantías retenidas al constructor, característica del sector de actividad de la Sociedad, que se le pagan según el plazo de garantía de obra establecido, por si se produjera alguna deficiencia en la construcción efectuada.



CLASE 8.^a

TRANSACCIONES



OM6701061

ANEXO Nº 1: RESULTADO PROMOCIONES VENDIDAS EN EL EJERCICIO 2016

P-111

CONCEPTO	Reinosa 20	TOTAL
Ventas viviendas y garajes	162.830	162.830
Imputación subvención promoción VPO	20.506	20.506
INGRESOS OBTENIDOS	183.336	183.336
Coste elementos vendidos	(200.022)	(200.022)
VALOR NETO CONTABLE	(200.022)	(200.022)
RESULTADO PROMOCION (Pérdida)	(16.686)	(16.686)

ANEXO Nº 2: RESULTADO PROMOCIONES VENDIDAS EN EL EJERCICIO 2015

	P-111	P-101	P-075	P-030	P-077	P-47	P-114	P-087
CONCEPTO	Reinosa 20	Guarnizo	Arenas de Iguña	Solares	Orejo	Puente Viesgo 80	Cabárceno	Villaescusa (Prom. Inmob.)
Ventas viviendas y garajes	1.605.499	6.694	91.988	30.000	10.000	8.593	0	0
Imputación subvención promoción VPO	177.580	0	11.403	0	0	0	53.892	26.556
Imputación subvención cesión terreno	0	0	0	0	0	0		
INGRESOS OBTENIDOS	1.783.079	6.694	103.391	30.000	10.000	8.593	53.892	26.556
Coste elementos vendidos	(2.033.768)	(5.741)	(89.594)	(26.430)	(16.481)	(712)	0	0
Elementos pendientes de vender a 31-12-2015	301.563	0	0	0	0	0	0	0
VALOR NETO CONTABLE	(1.732.205)	(5.741)	(89.594)	(26.430)	(16.481)	(712)	0	0
RESULTADO PROMOCION (Pérdida)	50.874	953	13.797	3.570	(6.481)	7.881	53.892	26.556



CLASE 8.^a



OM6701062

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

INFORME DE GESTIÓN EJERCICIO 2016

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 2015	(105.768)	538.841
Ejercicio 2016	(317.358)	538.841

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.

Los Convenios de encomienda de gestión de infraestructuras parking de San Vicente de la Barquera, se están ejecutando según los establecido en dichos convenios.

El convenio de encomienda de gestión que tiene por objeto la redacción de informes y estudios en materia de vivienda y suelo acordados en el Observatorio de Vivienda y Suelo de Cantabria, y la gestión diaria de la página web del Observatorio de la Vivienda y Suelo de Cantabria, se está ejecutando según lo establecido en dicho convenio.



CLASE 8.ª



0M6701063

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Informe de gestión del ejercicio 2016

El convenio de encomienda de gestión que tiene por objeto ofrecer un servicio de intermediación gratuito de información, asesoramiento, soporte y de búsqueda de soluciones para las personas y unidades familiares que se encuentren en situación de emergencia habitacional, se está ejecutando según lo establecido en dicho convenio.

El convenio para la realización de estudios y trabajos técnicos de carácter inmaterial en el Puerto de Laredo, se está ejecutando según lo establecido en dicho convenio.

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.