

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 2017
junto con el informe de auditoría

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de GESTIÓN DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURAS EN CANTABRIA, S.L. (Sociedad Unipersonal) (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Hemos determinado que los riesgos que se describen a continuación son los riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Valoración de los inmuebles

Descripción del riesgo

La sociedad mantiene en balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2017 inmuebles por un valor total de 22.319.797 euros (16.107.737 euros en inversiones inmobiliarias y 6.212.060 euros en existencias), lo que representa, aproximadamente, el 75 por ciento del valor del activo de la sociedad.

La sociedad valora las inversiones inmobiliarias y las existencias a su coste de producción o valor de adquisición, salvo que el valor recuperable sea inferior, en cuyo caso se reconoce una pérdida por deterioro por la diferencia. A la fecha de cierre del ejercicio la empresa evalúa si existen indicios de deterioro de los inmuebles, basándose en la determinación del valor en uso de los mismos, en tasaciones realizadas por expertos independientes o en operaciones comparables.

Tal como se indica en la Nota 2.3 de la memoria adjunta, debido a las dificultades actuales del mercado inmobiliario y financiero, la sociedad cuenta al 31 de diciembre de 2017 con edificios terminados pendientes de venta por importe de 3.492.389 euros y que, adicionalmente, tiene activados 2.719.672 euros por el coste de los terrenos 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. Por consiguiente, 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.

El importe significativo del valor de los inmuebles y el elevado grado de incertidumbre asociado a la determinación de su valor recuperable, hacen que este aspecto sea considerado como un aspecto relevante por nuestra parte.

Respuesta de auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría en este aspecto han incluido la revisión de los controles relevantes de la sociedad en relación con la determinación del valor recuperable de los inmuebles, así como la aplicación de pruebas sustantivas para evaluar el análisis del deterioro realizado por la Sociedad, en particular las siguientes:

- Hemos revisado los cálculos del valor en uso realizados por la sociedad para ciertos inmuebles. En las viviendas en alquiler en base al análisis de la rentabilidad actual y para los terrenos adquiridos para promoción en base a la rentabilidad esperada de su desarrollo.

- Por otro lado, hemos obtenido las tasaciones realizadas para la sociedad por expertos independientes en orden a determinar el valor de mercado de otros inmuebles. Además, hemos evaluado la competencia, objetividad e independencia de los expertos, confirmando su cualificación en la materia.
- Adicionalmente, hemos comprobado la razonabilidad de los comparables utilizados por la sociedad para evaluar el valor recuperable de otros elementos.
- Por último, hemos analizado y concluido sobre la información revelada en la memoria de las cuentas anuales, de conformidad con los requerimientos exigidos en la normativa contable.

Como resultado de los procedimientos realizados consideramos razonable la valoración de los inmuebles de la compañía, aún teniendo en cuenta la incertidumbre asociada a la realización de las existencias en el entorno actual del mercado inmobiliario.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en las hojas nº 5 y 6 es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

OPINIA AUDITORES, S.L.P.
Inscrita en el ROAC nº S1167



Cándido Cobo Sainz
Inscrito en el ROAC Nº 16511

3 de abril de 2018

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

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

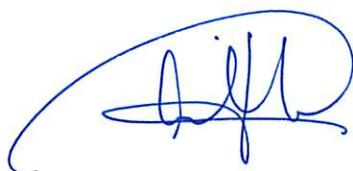
Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, sweeping initial 'A' followed by several loops and a final flourish.



CLASE 8.ª
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO CERRADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017



OM7482987

**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 2017**

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 2017, extendidas e identificadas en 61 hojas de papel timbrado de la clase 8ª, serie OM, números 7483669 a 7483729 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 8ª, Serie OM, números 7482987 y 7482988.

Santander, veintinueve de marzo de 2018.



CLASE 8.^a



OM7482988

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



OM7483669

GESTION DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURAS EN CANTABRIA, S.L. (Unipersonal)
BALANCES DE SITUACION A 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Cifras expresadas en euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2017	31/12/2016	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2017	31/12/2016
A) ACTIVO NO CORRIENTE		17.944.283	19.812.796	A) PATRIMONIO NETO		15.431.802	15.415.524
I. Inmovilizado intangible	5	6.995	10.189	A-1) Fondos Propios		10.227.040	10.096.160
5. Aplicaciones informáticas		6.995	10.189	I. Capital	13	3.066.998	3.066.998
II. Inmovilizado material	6	8.294	8.696	1. Capital escriturado		3.066.998	3.066.998
2. Instalaciones técn. y otro inmov. mat.		8.294	8.696	III. Reservas	13	7.452.288	7.452.288
III. Inversiones inmobiliarias	7	16.107.737	16.171.160	1. Legal y estatutarias		613.400	613.400
1. Terrenos		3.209.967	3.202.787	2. Otras reservas		6.838.888	6.838.888
2. Construcciones		12.897.770	12.968.373	V. Resultado de ejercicios anteriores		(423.126)	(105.768)
V. Inversiones financieras a largo plazo	9	14.377	9.724	2. (Resultados neg. ejercicios ant.)		(423.126)	(105.768)
5. Otros activos financieros		14.377	9.724	VII. Resultado del ejercicio	3	130.880	(317.358)
VI. Activos por impuesto diferido	16	0	80.932	A-3) Subv., donac. y legados recibidos	14	5.204.762	5.319.364
VII. Deudores comerciales no corrientes	11-21	1.806.879	3.532.096	B) PASIVO NO CORRIENTE		7.904.908	14.063.618
1. Deudores ejec. Obra med. mandato l/p		1.806.879	3.532.096	I. Provisiones a largo plazo	15-18	266.971	374.938
B) ACTIVO CORRIENTE		11.738.066	13.891.067	4. Otras provisiones		266.971	374.938
II. Existencias	10	6.212.060	6.494.846	II. Deudas a largo plazo	15	5.811.965	10.997.888
2. Terrenos y solares		2.180.831	2.180.831	2. Deudas con entidades de crédito		5.777.687	10.964.443
3. Obras en curso		538.841	538.841	5. Otros pasivos financieros		34.278	33.445
a) De ciclo largo de producción		538.841	538.841	III. Deudas con emp. de grupo y asoci. a l/p	15-21	1.825.972	2.690.792
4. Edificios terminados		3.492.389	3.775.174	C) PASIVO CORRIENTE		6.345.639	4.224.721
b) De ciclo corto de producción		3.492.389	3.775.174	II. Provisiones para operaciones tráfico	15-18	0	25.821
III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar	11	4.734.905	6.402.555	III. Deudas a corto plazo	15	4.815.777	2.451.353
1. Clientes por ventas y prest. servicios		27.567	41.115	2. Deudas con entidades de crédito		4.567.693	1.972.728
b) Clientes por vtas y prest. serv. c/p		27.567	41.115	5. Otros pasivos financieros		248.084	478.625
2. Deudores ejec. obra mediante mandato	21	4.385.881	6.013.196	IV. Deudas con emp. de grupo y asoci. a c/p	15-21	1.238.102	834.208
3. Deudores varios		22.345	126.233	V. Acreedores com. y otras cuentas a pagar	15	291.761	902.988
5. Activos por impuesto corriente	16	19	6.205	1. Proveedores		169.273	320.299
6. Otros créditos con las Admon. públ.	16	299.092	215.807	b) Proveedores a corto plazo		169.273	320.299
IV. Inversiones en emp. de grupo y asoci. a c/p	21	30.500	30.500	3. Acreedores varios		49.708	271.842
5. Otros activos financieros		30.500	30.500	4. Personal (remunerac. pdtes de pago)		1.091	1.784
V. Inversiones financieras a corto plazo	9	2.152	140.277	6. Otras deudas con las Admon. públ.	16	71.690	240.349
5. Otros activos financieros		2.152	140.277	7. Anticipos de clientes	10	0	68.714
VI. Periodificaciones a corto plazo		27	27	b) Anticipos de clientes ciclo corto		0	68.714
VII. Efectivo y otros activos líquidos equiv.	12	758.422	822.862	VI. Periodificaciones a corto plazo	15	0	10.351
1. Tesorería		758.422	822.862				
TOTAL ACTIVO		29.682.349	33.703.863	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		29.682.349	33.703.863



OM7483670

CLASE 8.^a

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

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS 2017 Y 2016
(Cifras expresadas en euros)

(DEBE) HABER	Nota	2017	2016
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	17	1.420.983	2.129.288
a) Ventas		198.200	162.830
b) Prestaciones de servicios		1.222.784	1.966.458
2. Variación de existencias de prom. en curso y edif. terminados	17	(282.785)	(630.538)
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo		194.583	1.551.140
4. Aprovisionamientos	17	(170.958)	(1.701.329)
c) Obras y servicios realizados por terceros		(170.958)	(1.701.329)
5. Otros ingresos de explotación		522.021	624.553
b) Subvenciones explotación incorporadas a resultado	14	522.021	624.553
6. Gastos de personal	17	(630.988)	(697.869)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(495.165)	(552.039)
b) Cargas sociales		(135.823)	(145.830)
7. Otros gastos de explotación	17	(534.928)	(1.024.361)
a) Servicios exteriores		(450.130)	(832.790)
b) Tributos		(78.404)	(171.460)
c) Pérdidas, deterioro y var. provisiones operaciones com.		(6.394)	(20.111)
8. Amortización del inmovilizado	5,6,7	(327.589)	(256.972)
9. Imputación subvenciones de inmov. no financiero y otras	14	92.762	30.082
10. Excesos de provisiones	18	0	42.777
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(3.346)	0
b) Resultados por enajenaciones y otras		(3.346)	0
13. Otros resultados	17	16.494	(286.940)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		296.249	(220.169)
14. Ingresos financieros		101	793
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		101	793
b.2) De terceros		101	793
15. Gastos financieros	15	(84.537)	(96.589)
b) Por deudas con terceros		(84.537)	(96.589)
19. Incorporación a existencias de gastos financieros	7-10	0	7.442
a) Incorporación a existencias de gastos financieros		0	7.442
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(84.436)	(88.354)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		211.813	(308.524)
19. Impuestos sobre beneficios	16	(80.932)	(8.834)
A.4) RDO. EJERCICIO POR OPERACIONES CONTINUADAS		130.880	(317.358)
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	3	130.880	(317.358)



CLASE 8.^a



OM7483671

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 2017 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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

CONCEPTO	Notas	EJERC. 2017	EJERC. 2016
A) Resultado de la cuenta de Pérdidas y Ganancias	3	130.880	(317.358)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14 , 16	0	1.500.000
B) Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		0	1.500.000
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14 , 16	(114.603)	(50.587)
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (I +II)		(114.603)	(50.587)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		16.277	1.132.055

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 2015	3.066.998	7.506.252	0	(105.768)	3.869.951	14.337.433
II. Ajustes por errores 2015	0	(53.964)	0	0	0	(53.964)
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2016	3.066.998	7.452.288	0	(105.768)	3.869.951	14.283.469
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	0	0	0	(317.358)	1.449.413	1.132.055
III. Otras variaciones del patrimonio neto.						
1. Traspaso resultado de ejercicio anterior	0	0	(105.768)	105.768	0	0
C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2016	3.066.998	7.452.288	(105.768)	(317.358)	5.319.364	15.415.524
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2017	3.066.998	7.452.288	(105.768)	(317.358)	5.319.364	15.415.524
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	0	0	0	130.880	(114.603)	16.277
III. Otras variaciones del patrimonio neto.						
1. Traspaso resultado de ejercicio anterior	0	0	(317.358)	317.358	0	0
E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2017	3.066.998	7.452.288	(423.126)	130.880	5.204.762	15.431.802



OM7483672

CLASE 8.^a

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS 2017 Y 2016
(Cifras expresadas en euros)

	Notas	2017	2016
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado de ejercicio antes de impuestos.			
2. Ajustes del resultado.			
a) Amortización de inmovilizado(+)	5,6,7	327.589	256.972
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		(47.707)	755
c) Variación de provisiones (+/-)		0	230.745
d) Imputación de subvenciones (-)	14	(114.603)	(50.587)
e) Resultado por bajas y enajenaciones de inmovilizado (+/-)		3.346	0
g) Ingresos financieros (-)		(101)	(8.234)
h) Gastos financieros (+)		84.537	96.589
k) Otros ingresos y gastos (-/+)		(2.935)	(85.716)
3. Cambios en el capital corriente.			
a) Existencias (+/-)		180.011	(152.868)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		1.655.070	(2.378.184)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(611.227)	(42.395)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		(36.172)	(204.070)
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		1.716.683	2.293.623
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.			
a) Pagos de intereses (-)		(84.537)	(96.327)
c) Cobros de intereses (+)		101	793
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		6.186	(2.529)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/- 1 +/- 2 +/- 3 +/- 4)			
		3.288.053	(449.959)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)			
b) Inmovilizado intangible.		(2.392)	(9.512)
c) Inmovilizado material.		(3.834)	(3.472)
d) Inversiones inmobiliarias		(109.401)	(2.636.380)
e) Otros activos financieros.		(4.653)	(144.791)
7. Cobros por desinversiones (+)			
a) Empresas del grupo y asociadas.		0	32.500
d) Inversiones inmobiliarias		178.332	0
e) Otros activos financieros.		38.692	5.099
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)			
		96.744	(2.756.555)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)		0	1.500.000
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.			
a) Emisión		457.981	1.291.592
2. Deudas con entidades de crédito (+)		0	1.255.761
3. Deudas con empresas de grupo y asociadas (+)		373.282	0
4. Otras deudas (+)		84.699	35.831
b) Devolución y amortización de		(3.907.217)	(614.595)
2. Deudas con entidades de crédito (-)		(2.591.791)	(613.341)
3. Deudas con empresas de grupo y asociadas (-)		(834.208)	0
4. Otras deudas (-)		(481.219)	(1.255)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.			
		0	0
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/- 9 +/- 10 -11)			
		(3.449.237)	2.176.996
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO			
		0	0
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/- 5 +/- 8 +/- 12 +/- D)			
		(64.440)	(1.029.517)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		822.862	1.852.379
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		758.422	822.862



CLASE 8.ª



0M7483673

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

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2017

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



OM7483674

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 marzo de 2017, se modificó el objeto social de la entidad, quedando redactado de la siguiente forma:

1º 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 o rústico, con destino a la cesión o a la enajenación por cualquiera 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 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 o equipamientos que sean de titularidad del Gobierno de Cantabria o en los que este promueva o participe, 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.

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



OM7483675

2ª 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. Dichas encomiendas se formalizarán mediante la suscripción de convenios de colaboración, 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.

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.

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 13ª y 15ª 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 2017. Igualmente, estuvo obligada a auditar las correspondientes al ejercicio anterior.



CLASE 8.^a



OM7483676

1.1 Encomiendas de gestión

1.1.1 Infraestructuras

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

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

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

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, una serie de actividades:



CLASE 8.^a



OM7483677

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2017

Con fecha 23 de diciembre de 2016 se suscribió 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 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 gestión de infraestructuras en el Puerto de San Vicente de la Barquera.

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

Los ingresos derivados de la gestión de las distintas instalaciones, se han destinado 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.

Con fecha 2 de octubre de 2017 se ha suscrito el acuerdo de extinción del convenio de encomienda de gestión, al haberse adjudicado la concesión demanial en el dominio público portuario del Puerto San Vicente de la Barquera para la explotación y gestión integral de la edificación destinada a aparcamiento a un tercero.

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



CLASE 8.^a



OM7483678

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.

Con fecha 30 de noviembre de 2017, se suscribe el convenio por el que se formaliza el encargo del Gobierno de Cantabria a Gesvican, para la redacción y actualización de informes, la organización de mesas redondas y charlas, y la gestión de la página web del Observatorio de la Vivienda y Suelo de Cantabria.

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.



CLASE 8.^a
CANTABRIA



OM7483679

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.

1.1.8 Elaboración del I Plan de Vivienda de Cantabria 2017-2020

Con fecha 30 de noviembre de 2017, se suscribe el convenio por el que se formaliza el encargo a Gesvican, por parte del Gobierno de Cantabria (Consejería de Obras Públicas y Vivienda), que tiene por objeto la elaboración del I Plan de Vivienda de Cantabria 2017-2020.

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 eran 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 una serie de requisitos.
- 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.



CLASE 8.^a



0M7483680

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 establecían las condiciones de colaboración entre ambas entidades, que permitían 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 manifiestaba 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 tendrían 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.

Con fecha 20 de abril de 2017 el Consejo de Gobierno de Cantabria adoptó el acuerdo de conceder una aportación dineraria por importe de 500.000 euros a GESVICAN con destino financiar la "Gestión y mantenimiento de viviendas del Parque Público destinadas al arrendamiento". Con dicha aportación se financiará cualquier gasto procedente de viviendas del ejercicio, y en su caso, anejos vinculados, mientras se destinen al arrendamiento.

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Imagen fiel

Los estados financieros adjuntos, han sido preparados en base a los registros contables de la Sociedad y su presentación sigue el formato establecido por las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, aprobadas por Orden de 28 de noviembre de 1994, en la medida que no se opongan a los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de las operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado a esa fecha.

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2017 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 2016 se aprobaron por la Junta General de Socios de fecha 4 de mayo de 2017.



CLASE 8.^a



OM7483681

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 2017, 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.

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.



CLASE 8.^a

COMERCIO INTERIOR



OM7483682

Debido a las dificultades actuales del mercado inmobiliario y financiero, la sociedad cuenta al 31 de diciembre de 2017 con edificios terminados pendientes de venta por importe de 3.492.389 euros (nota 10.2). Adicionalmente, tiene activados 2.719.672 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 2017, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece lo contrario.

No ha habido ninguna 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 ni se ha detectado ningún error que, por su cuantía significativa, haya supuesto la modificación de los importes incluidos en las cuentas anuales de ejercicios anteriores.



CLASE 8.^a



OM7483683

NOTA 3 - APLICACIÓN DE RESULTADOS

3.1 Se incluye a continuación la aplicación de resultados del ejercicio 2017 que se somete a la aprobación de la Junta General de Socios, junto con la aplicación de resultados del ejercicio 2016, aprobada por la Junta General de Socios con fecha 4 de mayo de 2017:

CONCEPTO	2017	2016
BASE DE REPARTO:		
* Pérdidas y ganancias	130.880,34	(317.357,66)
TOTAL BASE DE REPARTO	130.880,34	(317.357,66)
APLICACIÓN:		
* A compensación de pérdidas de ej. anteriores	130.880,34	0,00
* A resultados negativos del ejercicio	0,00	(317.357,66)
TOTAL APLICACIÓN	130.880,34	(317.357,66)

3.2 Durante el ejercicio no se repartieron dividendos a cuenta, ni dividendos con cargo a reservas de libre disposición.

3.3 No existen limitaciones para la distribución de dividendos.

NOTA 4 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

a) Inmovilizado intangible.

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



CLASE 8.^a



OM7483684

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.

La amortización del inmovilizado intangible se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de la vida útil estimada de los respectivos bienes.

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

La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo. Por ello no se han contabilizado en los activos valores para la cobertura de tales obligaciones de futuro.

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.



CLASE 8.^a



OM7483685

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).

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%-4%) 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.



CLASE 8.^a
CORRECCIONES AUMENTOS Y DECRETOS



OM7483686

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.

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



CLASE 8.^a

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA



OM7483687

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, 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.



CLASE 8.^a



OM7483688

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.

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



CLASE 8.^a

REGISTRO DE LA CLASE 8.^a



0M7483689

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.

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.

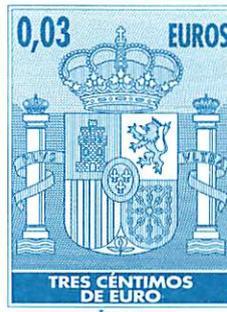
Particularmente, en relación con las infraestructuras construidas por encargo del Gobierno de Cantabria en base a las citadas encomiendas, se recogen dentro de este epígrafe del balance el importe de las obras construidas, valoradas por el coste incurrido, el cual incluye los proyectos técnicos y las 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.



CLASE 8.^a



OM7483690

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.

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.



CLASE 8.^a



0M7483691

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.

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.



CLASE 8.^a



OM7483692

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 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



CLASE 8.^a



0M7483693

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.

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.

En relación con las aportaciones percibidas del Gobierno de Cantabria para financiar la adquisición, gestión y mantenimiento del Parque público de vivienda destinado a situaciones de emergencia habitacional (ver nota 1.2), de acuerdo con lo establecido en la norma sexta de la Orden EHA/733/2010, de 25 de marzo, por la que se aprueban aspectos contables de empresas públicas que operan en determinadas circunstancias, se sigue el criterio general de la norma de registro y valoración de las subvenciones, en la medida en que se trata de subvenciones concedidas por la entidad pública dominante destinadas a financiara actividades de interés público o general. De esta manera, las aportaciones para adquisición de viviendas se registran como subvenciones de capital y las percibidas para financiar gastos de gestión y mantenimiento, como subvenciones de explotación.

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.



CLASE 8.^a



OM7483694

t) Impuesto sobre el Valor Añadido

Con fecha 28 de noviembre de 2014 se publicó en el BOE la Ley 28/2014, de 27 de noviembre, por la que se modifica, entre otras, la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. Una de estas modificaciones, que entraron en vigor con fecha 1 de enero de 2015, afecta al art. 7.8^a de la Ley de la IVA, que regula el régimen de no sujeción de los servicios prestados por las Administraciones Públicas. En este sentido, la nueva redacción del art. 7.8^a, establece:

...

No estarán sujetos al Impuesto los servicios prestados en virtud de encomiendas de gestión por los entes, organismos y entidades del sector público que ostenten, de conformidad con lo establecido en los artículos 4.1.n) y 24.6 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, la condición de medio propio instrumental y servicio técnico de la Administración Pública encomendante y de los poderes adjudicadores dependientes del mismo.

Asimismo, no estarán sujetos al Impuesto los servicios prestados por cualesquiera entes, organismos o entidades del sector público, en los términos a que se refiere el artículo 3.1 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, a favor de las Administraciones Públicas de la que dependan o de otra íntegramente dependiente de estas, cuando dichas Administraciones Públicas ostenten la titularidad íntegra de los mismos.

...

De acuerdo con esta modificación normativa, a partir de 2015 todos los servicios prestados por Gesvican a favor del Gobierno de Cantabria pasan a estar no sujetos a IVA. Por consiguiente, el IVA soportado relacionado con los mismos no es deducible para la sociedad y constituye un mayor coste de los servicios prestados.



CLASE 8.ª



OM7483695

NOTA 5 - INMOVILIZADO INTANGIBLE

5.1 Los importes y variaciones experimentados durante los ejercicios 2017 y 2016 por las partidas que componen el inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas son los siguientes:

CONCEPTO	Aplicaciones Informáticas	
	2017	2016
Coste al 01-01	118.811	109.299
Altas	2.392	9.512
COSTE AL 31-12	121.203	118.811
Am. Acum. al 01-01	(108.622)	(103.067)
Dotaciones	(5.585)	(5.555)
AM. ACUM. AL 31-12	(114.208)	(108.622)
VALOR NETO AL 31-12	6.995	10.189

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	2017	2016
Aplicaciones informáticas	106.582	98.669
TOTALES	106.582	98.669

NOTA 6 - INMOVILIZADO MATERIAL

6.1 Los importes y variaciones experimentadas durante los ejercicios 2017 y 2016 por las partidas que componen el inmovilizado material y su correspondiente amortización acumulada son los siguientes:

CONCEPTO	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	
	2017	2016
Coste al 01-01	233.965	230.493
Altas	3.834	3.472
Bajas	(986)	0
COSTE AL 31-12	236.814	233.965
Am. Acum. al 01-01	(225.270)	(221.338)
Dotaciones	(4.079)	(3.932)
Bajas	829	0
AM. ACUM. AL 31-12	(228.520)	(225.270)
VALOR NETO AL 31-12	8.294	8.696



CLASE 8.^a



0M7483696

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	2017	2016
Mobiliario	70.254	69.277
Equipos proceso de información	149.162	145.201
TOTALES	219.417	214.479

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 2017 y 2016 por las partidas que componen las inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas son los siguientes:

Ejercicio 2017

CONCEPTO	Terrenos	Construcciones	TOTAL
Coste al 01-01-17	3.202.787	14.071.373	17.274.160
Altas	0	279.147	279.147
Retiros	(3.682)	(198.842)	(202.524)
Traspasos	10.862	146.014	156.876
COSTE AL 31-12-17	3.209.967	14.297.691	17.507.658
Am. Acum. al 01-01-17	0	(1.103.000)	(1.103.000)
Dotaciones	0	(317.925)	(317.925)
Bajas	0	21.004	21.004
AM. ACUM. AL 31-12-17	0	(1.399.921)	(1.399.921)
VALOR NETO AL 31-12-17	3.209.967	12.897.770	16.107.737



CLASE 8.^a



OM7483697

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2017

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

- 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 a cierre de 2017 y de 2016, 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:

Ejercicio 2017

PROMOCIÓN	ALQUILADOS	SIN ALQUILAR	TOTAL
Cazoña	3	0	3
Alisal	43	3	46
Novales	12	0	12
Polientes	5	1	6
Arenas de Iguña	14	6	20
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	12	2	14
Anero	6	3	9
Valdáliga	10	2	12
Cabárceno	3	0	3
Laredo	0	20	20
TOTAL INMUEBLES PROPIEDAD GESVICAN	134	39	173
Inmuebles cedidos SAREB	24	6	30
TOTAL INMUEBLES	158	45	203



CLASE 8.ª



OM7483698

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2017

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 Viego	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 2017 la Dirección General de Vivienda remite una Resolución autorizando el uso en régimen de arrendamiento de una vivienda que la sociedad tiene en existencias.
- 7.5 El detalle de los inmuebles incorporados a inversiones inmobiliarias en el ejercicio, por ser su destino final el arrendamiento es:

Ejercicio 2017

DENOMINACIÓN	ELEMENTOS	TRABAJOS REALIZADOS POR LA EMPRESA PARA SU ACTIVO
Novales	1 vivienda	129.524
Cazoña	1 local	27.352
	TOTAL	156.876



CLASE 8.^a



OM7483699

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2017

Ejercicio 2016

DENOMINACIÓN	ELEMENTOS	TRABAJOS REALIZADOS POR LA EMPRESA PARA SU ACTIVO
Laredo	20 viviendas (finalizadas en 2016)	754.553
Novalés	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

- 7.6 Las inversiones inmobiliarias, están destinadas al alquiler, suponiendo un beneficio directo de la actividad de alquileres de 297.848 euros (beneficio directo de 183.042 euros en 2016).
- 7.7 Las inversiones inmobiliarias incluyen edificaciones cedidas a entidades sin ánimo de lucro y al Gobierno de Cantabria, en precario, sin generar ingresos. El costo de dichas inversiones, incluida la parte correspondiente a terrenos es 88.492 euros (61.140 euros en 2016), siendo su amortización acumulada al cierre del ejercicio 2017 de 18.027 euros (17.049 euros en 2016).
- 7.8 Inversiones inmobiliarias por un valor neto contable de 11.931.196 euros se hayan afectas a garantía de préstamos hipotecarios en los términos establecidos en la nota 15.4 (12.204.831 euros en 2016).
- 7.9 En el ejercicio 2017, no se han incorporado a inversiones inmobiliarias gastos financieros (incorporándose 6.175 euros en 2016).
- 7.10 El valor de las inversiones inmobiliarias registradas a 31 de diciembre de 2017, incluye gastos financieros por importe de 104.229 euros (108.502 euros en 2016).
- 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 2017 y 2016 es el siguiente:



CLASE 8.^a



OM7483700

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2017

Ejercicio 2017

TIPO CONTRATO	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	TOTAL	AMORT. ACUM.
Precario	17.698	70.794	88.492	(18.027)
Sin opción de compra	907.777	2.358.016	3.265.792	(304.455)
Con opción de compra	1.448.956	8.542.479	9.991.435	(886.594)
TOTALES ALQUILADOS	2.374.431	10.971.289	13.345.719	(1.209.076)
Vacios	835.536	3.326.402	4.161.939	(190.845)
TOTALES	3.209.967	14.297.691	17.507.658	(1.399.921)

Ejercicio 2016

TIPO CONTRATO	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	TOTAL	AMORT. ACUM.
Precario	12.228	48.912	61.140	(17.049)
Sin opción de compra	454.490	1.431.890	1.886.380	(176.340)
Con opción de compra	1.476.155	8.757.344	10.233.499	(726.832)
TOTALES ALQUILADOS	1.942.873	10.238.146	12.181.019	(920.221)
Vacios	1.259.914	3.833.227	5.093.141	(182.779)
TOTALES	3.202.787	14.071.373	17.274.160	(1.103.000)

Los bienes arrendados en precario, lo son a entidades sin ánimo de lucro y al Gobierno de Cantabria.

Además de las inversiones inmobiliarias en propiedad que la sociedad destina al alquiler sin opción de compra, 54 viviendas (56 viviendas en 2016), también destina con dicho tipo de contrato 30 viviendas que son cedidas por el SAREB según el convenio de colaboración suscrito (nota 1.2). La sociedad tiene alquiladas sin opción a compra a cierre del ejercicio 2017, 55 viviendas (58 viviendas a cierre de 2016).

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, Lored, Novales y Cabárceno se considerarán a cuenta del precio que resulte en el momento del ejercicio de dicha opción. Dichas viviendas son 115, estando 101 arrendadas a 31 de diciembre de 2017 (114 viviendas a 31 de diciembre de 2016, estando 102 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:



OM7483701

CLASE 8.^a

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2017

Ejercicio 2017

TIPO CONTRATO	2017	2018	2019-2022	POSTERIOR	TOTAL
Precario	0	0	0	0	0
Sin opción de compra	71.253	45.771	0	0	117.024
Con opción de compra	384.015	322.024	350.333	16.206	1.072.577
TOTALES	455.268	367.795	350.333	16.206	1.189.601

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

- 8.3 En cuanto a los gastos por alquiler que soporta la empresa, se corresponden, con las rentas abonadas al SAREB por la cesión en usufructo de viviendas en el marco del convenio de colaboración suscrito (nota 1.2) y el resto de gastos son los 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:

	2017	2016	Categoría
Inversiones Financieras Largo plazo			
-Otros activos financieros (fianzas)	14.377	9.724	(1)
TOTAL INVERSIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO	14.377	9.724	
Inversiones Financieras Corto plazo			
-Otros activos financieros (fianzas)	2.152	140.277	(1)
TOTAL INVERSIONES FINANCIERAS CORTO PLAZO	2.152	140.277	

(1) Préstamos y partidas a cobrar.



CLASE 8.^a

CONSEJO REGULADOR DE LA CLASE 8.^a



OM7483702

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

CONCEPTO	Otros activos financieros	
	2017	2016
Coste al 01-01	9.724	6.124
Altas	4.653	7.500
Bajas	0	(3.900)
COSTE AL 31-12	14.377	9.724
Det. Acum. al 01-01	0	0
DET. ACUM. AL 31-12	0	0
VALOR NETO AL 31-12	14.377	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 2017 y 2016 es el siguiente:

CONCEPTO	2017			2016		
	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



OM7483703

CLASE 8.^a

CONTRATO DE PROMOCIONES EN CURSO

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2017

10.2 El desglose de la cuenta promociones en curso al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

Ejercicio 2017

CODIGO	DENOMINACION	SALDO 31-12-2016			SALDO 31-12-2017			VARIACION EXISTENCIAS	V.N.C. 31/12/2017	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	RENEDE 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

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	RENEDE 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



OM7483704

CLASE 8.^a

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2017

En el ejercicio 2017, no se han incorporado a existencias gastos financieros (incorporándose 1.266 euros en 2016) 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 68.283 euros (69.007 euros en 2016).

Se ha procedido a la entrega de varios elementos, cuyo detalle de los resultados finales, se muestran a continuación:

Ejercicio 2017

CONCEPTO	P-075 Arenas de Iguña	Garajes y trasteros	TOTAL
Ventas viviendas y garajes	181.279	16.921	198.200
Imputación subvención promoción VPO	21.841	0	21.841
INGRESOS OBTENIDOS	203.120	16.921	220.041
Coste elementos vendidos	(163.140)	(16.870)	(180.011)
VALOR NETO CONTABLE	(163.140)	(16.870)	(180.011)
RESULTADO PROMOCION (Pérdida)	39.979	51	40.030

Ejercicio 2016

CONCEPTO	P-111 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)



CLASE 8.ª



OM7483705

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2017

El detalle de los inmuebles terminados en existencias al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es:

Ejercicio 2017

CODIGO	DENOMINACIÓN	ELEMENTOS	COSTE PRODUCCIÓN	PROVISIÓN	V.N.C.
P02	Cazoña	2 trasteros	3.892	0	3.892
P03	Promoción Camargo	7 garajes	23.341	0	23.341
P08	Promoción F1	1 local	41.721	0	41.721
P12	Promoción Meruelo	1 local	67.537	0	67.537
P33	Nueva Montaña 91	1 local	45.887	0	45.887
P43	Guriezo 42	1 garaje	10.954	0	10.954
P48	Oreña 20	1 garaje	10.813	0	10.813
P51	Reinosa 64	1 local	15.142	0	15.142
P59	Renedo 42	2 garajes	22.494	0	22.494
P64	Caranceja	2 locales	54.286	(5.473)	48.813
P65	Santoña 34	1 local	43.238	0	43.238
P73	Polientes	8 viviendas	702.660	0	702.660
P75	Arenas de Iguña 76	14 viviendas y 4 garajes-trasteros	1.189.648	0	1.189.648
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 y 2 trast.	96.889	0	96.889
P101	Guarnizo 8	4 garajes y 3 trast.	88.456	0	88.456
P103	Anero 14	5 viviendas	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	3.517.194	(24.805)	3.492.389



CLASE 8.ª



0M7483706

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2017

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	9 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 viviendas	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

10.3 Se muestra a continuación el detalle de las correcciones valorativas por deterioro del valor de las existencias durante los ejercicios 2017 y 2016:



CLASE 8.^a



OM7483707

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2017

Ejercicio 2017

CODIGO	DENOMINACIÓN	ELEMENTOS	SALDO A 01/01/2017	DOTACIONES	APLICACIÓN	SALDO A 31/12/2017
P02	Cazoña	1 local y 2 trasteros	2.294	0	(2.294)	0
P12	Promoción Meruelo	1 local	22.552	0	(22.552)	0
P49	Novalés	1 vivienda	2.807	0	(2.807)	0
P64	Caranceja	2 locales	5.473	0	0	5.473
P73	Polientes	8 viviendas	16.489	0	(16.489)	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	(9.959)	0
	DETERIORO EDIFICIOS TERMINADOS		78.906	0	(54.102)	24.805

Ejercicio 2016

CODIGO	DENOMINACIÓN	ELEMENTOS	SALDO A 01/01/2016	DOTACIONES	APLICACIÓN	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	Novalés	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

10.4 Al cierre del ejercicio 2017, la sociedad no tiene formalizados contratos de venta sobre existencias (93.572 euros formalizados a cierre del ejercicio 2016 sobre existencias de promociones finalizadas en ejercicios anteriores), no habiéndose percibido ningún importe a cuenta (18.714 euros en 2016).

A 31 de diciembre de 2017 la sociedad no tenía ningún anticipo de clientes (50.000 euros a 31 de diciembre de 2016, correspondientes al Gobierno de Cantabria, que figuraba registrado en el pasivo corriente del balance de situación adjunto dentro del epígrafe "C). V.7 Anticipos de clientes").



CLASE 8.^a



OM7483708

10.5 Al 31 de diciembre de 2017, existencias por valor contable de 2.908.375 euros (3.203.209 euros en 2016) están afectas a garantías de préstamos hipotecarios para su financiación (véase nota 15.4).

NOTA 11 - DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

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

CONCEPTO	Nota	SALDO 31-12-2017			SALDO 31-12-2016		
		Coste	Deterioro	V.N.C.	Coste	Deterioro	V.N.C.
Deudores ejec. obra mediante mandato l/p (*)	21.3	1.806.879	0	1.806.879	3.532.096	0	3.532.096
Deudores ejec. obra mediante mandato c/p (*)	21.3	4.385.881	0	4.385.881	6.013.196	0	6.013.196
Clientes por vtas. y prest. serv. C/P		113.461	(85.894)	27.567	120.614	(79.500)	41.115
Deudores varios		51.049	(28.704)	22.345	154.937	(28.704)	126.233
Activos por impuesto corriente	16	19	0	19	6.205	0	6.205
Otros créditos con Adm.Públicas	16.2	299.111	0	299.111	215.807	0	215.807
TOTAL		6.656.401	(114.598)	6.541.803	10.042.855	(108.204)	9.934.651

(*) 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):

- a) 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.
- b) 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”.
- c) 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.
- d) 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.



CLASE 8.^a



OM7483710

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2017

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

OBRA	2017	2016
Centro de Salud de Noja	355.542	752.463
Centro de Salud de Bezana	1.976.586	3.397.014
Centro de Salud de Cabezón de la Sal	2.899.298	3.819.151
TOTALES	5.231.426	7.968.628

11.5 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 01-01-16	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
Dotación provisión del ejercicio 2017	8.718
Reversión del deterioro en 2017	(2.324)
CORRECCION VALORATIVA A 31-12-17	114.598

11.6 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 2016), no habiéndose imputado en ninguno de los ejercicios pérdidas por créditos incobrables.

11.7 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.



CLASE 8.^a



OM7483711

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2017

NOTA 12 - EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

DESCRIPCIÓN	2017	2016
Caja	230	360
Cuentas corrientes a la vista	758.191	822.502
TOTAL	758.422	822.862

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

12.2 No existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

NOTA 13 - FONDOS PROPIOS

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

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

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

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

13.4 El resto de reservas son de libre disposición.

NOTA 14 - SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

14.1 El importe y los movimientos de las cuentas de este capítulo durante los ejercicios 2017 y 2016 han sido los siguientes:



CLASE 8.^a



OM7483712

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2017

Ejercicio 2017

CONCEPTO	SALDO 01/01/2017	AUMENTOS	TRASPASOS	IMPUT. RDOS	SALDO 31/12/2017
Subvención de capital Gobierno de Cantabria	3.270.340	0	0	(89.080)	3.181.261
Donaciones y legados Gobierno de Cantabria	1.206.477	0	1.926	(3.683)	1.204.720
Subvención promoción VPO Gobierno de Cantabria	260.208	0	0	(21.841)	238.367
Terrenos cedidos	582.340	0	(1.926)	0	580.414
TOTALES	5.319.364	0	0	(114.603)	5.204.762

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

- 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 1.204.720 euros (1.206.477 euros en 2016), 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:



CLASE 8.^a



OM7483713

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2017

Ejercicio 2017

CONCEPTO	SALDO 01/01/2017	TRASPASO	SALDO 31/12/2017
Terrenos Salces	12.020	0	12.020
Terrenos Bareyo	77.089	0	77.089
Terreno Novales 30	1.926	(1.926)	0
Terreno Hospital Reinosá	415.300	0	415.300
Terreno Rábago 6	32.096	0	32.096
Terreno Laredo	43.909	0	43.909
TOTALES	582.340	(1.926)	580.414

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	(3.852)	1.926
Terreno Hospital Reinosá	415.300	0	415.300
Terreno Rábago 6	32.096	0	32.096
Terreno Laredo	0	43.909	43.909
TOTALES	542.283	40.057	582.340

- 14.6 La Sociedad ha percibido en 2017 aportaciones dinerarias del Gobierno de Cantabria por importe de 500.000 euros (500.000 euros en 2016), 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 1.213 euros del SAREB (104.048 euros en 2016) 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 2017, 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:



CLASE 8.ª



OM7483715

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2017

15.3 Las deudas con entidades de crédito, a 31 de diciembre de 2017 y de 2016 se desglosan de la siguiente manera:

Ejercicio 2017

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	587.067	652	587.720
BANCO SANTANDER / ARENAS DE IGUÑA 76	2.185.847	1.788.497	625	1.789.122
BANKIA / LOREDO 14	83.400	76.321	20	76.341
BANKIA / SANTOÑA 35	490.391	448.766	98	448.864
BANCO SANTANDER / VILLAESCUSA 24	611.819	490.927	376	491.304
BANCO SANTANDER / RUILOBA	293.454	271.005	145	271.149
BANCO SANTANDER / NOVALES 12	725.338	672.968	233	673.200
BANCO SANTANDER / ANERO 14	678.786	636.789	627	637.416
KUTXABANK / CABARCENO 8	158.082	147.201	5	147.206
LA CAIXA / LAREDO	750.000	380.095	1.103	381.198
BANCO SANTANDER / REINOSA	1.667.957	39.687	5	39.692
BANCO SANTANDER / C.S. BEZANA	2.600.000	1.104.029	0	1.104.029
BANCO SANTANDER / C.S. CABEZÓN DE LA SAL	2.800.000	1.498.139	0	1.498.139
	15.885.957	10.341.492	3.888	10.345.380

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



CLASE 8.^a



0M7483716

- 15.4 La sociedad tiene hipotecadas inversiones inmobiliarias por un valor neto contable de 11.931.196 euros (12.204.831 euros en 2016) (nota 7.8), así como existencias por importe de 2.908.375 euros (3.203.209 euros en 2016) (nota 10.5), en garantía de préstamos concedidos, de los cuales al 31 de diciembre de 2017 restan por pagar 7.739.334 euros (8.423.667 euros en 2016).
- 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 84.537 euros (96.589 euros en 2016).
- 15.6 Al cierre del ejercicio existen gastos financieros devengados y no pagados por importe de 3.888 euros (3.888 euros en 2016).
- 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 2017, la Sociedad dispone de efectivo por importe de 758.422 euros (822.862 euros en 2016).

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

ESTADO



OM7483717

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	31-12-17	31-12-16
Activos por impuesto diferido	0	80.932
-Activos por diferencias temporarias deducibles	0	80.932
Activos por impuesto corriente	19	6.205
-Impuesto sobre sociedades	19	6.205
Otros créditos con Administraciones Públicas	299.092	215.807
-Hacienda Pública IVA	90.597	7.312
-Otras administraciones públicas deudoras	208.495	208.495
TOTAL ACTIVOS CON ENTIDADES PUBLICAS	299.111	302.944
Otras deudas con Administraciones Públicas	71.690	240.349
-Hacienda Pública IVA	19.021	176.607
-Hacienda Pública retenciones	26.328	14.901
-Otras administraciones públicas acreedoras	12.055	35.386
-Organismos de la Seguridad social acreedores	14.285	13.455
TOTAL PASIVOS CON ENTIDADES PUBLICAS	71.690	240.349



CLASE 8.^a
 TRANSPORTES Y SERVICIOS



0M7483718

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:

CONCEPTO	2017	2016
Resultado contable del ejercicio	130.880	(317.358)
Diferencias permanentes		
- Gasto (Ingreso) Impuesto sociedades	80.932	8.834
- Otros gastos no deducibles	0	13.321
- Ajustes a reservas con efecto fiscal	0	(42.010)
Diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores		
- Reversión amortización contable no deducible fiscalmente	(10.835)	(10.835)
- Provisiones por reclamaciones	0	(57.000)
BASE IMPONIBLE PREVIA I.S. (RESULTADO FISCAL)	200.978	(405.048)
Compensación de bases imponibles negativas ejercicios anteriores	(200.978)	0
BASE IMPONIBLE I.S. (RESULTADO FISCAL)	0	(405.048)
Cuota íntegra 25%	0	0
Bonificaciones aplicadas en la cuota	0	0
Cuota líquida	0	0
Retenciones y pagos a cuenta	(19)	(2.529)
H.P ACREDORA (DEUDORA) POR I.S.	(19)	(2.529)

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

CONCEPTO	2017	2016
Gasto (Ingreso) por impuesto corriente (cuota líquida):	0	8.163
Gasto (Ingreso) por impuesto diferido:	80.932	671
- Ajustes negativos en IS	80.932	671
TOTAL GASTO (INGRESO) POR I.S.	80.932	8.834

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 2017		Ejercicio 2016	
	Ingresos y gastos	Efecto impositivo	Ingresos y gastos	Efecto impositivo
Ingresos y gastos imputados directamente al P.N.	0	0	1.500.000	0
Subvenciones recibidas	0	0	1.500.000	0
Transferencias a la cuenta de P.G.	(114.603)	0	(50.587)	0
Subvenciones recibidas	(114.603)	0	(50.587)	0
TOTAL	(114.603)	0	1.449.413	0



CLASE 8.^a



OM7483719

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

CONCEPTO	Diferencias temporarias			Bases imponibles negativas	TOTAL
	Gastos no deducibles	Limitación amortiz.	Total		
Saldo al 01-01-16	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
Bajas	0	0	0	(80.932)	(80.932)
SALDO AL 31-12-17	0	0	0	0	0

En el ejercicio 2017 se han dado de baja del balance de situación los activos por impuesto diferido, por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros, es probable que dichos activos no sean recuperados en el corto plazo.

16.7 A 31 de diciembre del ejercicio 2017, existen las siguientes bases imponibles negativas pendientes de compensar:

EJERCICIO DE GENERACION	IMPORTE
2015	293.030
2016	405.048
TOTAL	698.077

16.8 Durante el ejercicio 2016 se desarrollaron 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 presentó reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional, al entender pertinente la deducción de la mayor parte de las cuotas regularizadas, estando pendiente de resolución a la fecha.

Por otra parte, como consecuencia de otro procedimiento de comprobación sobre el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2014, en el ejercicio 2016, se derivó un importe total a pagar de 25.820 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.



OM7483720

CLASE 8.^a

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2017

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	2017	2016
Venta de edificaciones	198.200	162.830
Servicios de gestión de parkings	156.121	1.014.884
Alquileres	456.480	441.685
Servicios de financiación y gestión infraestructuras	0	119
Servicios de estudios y trabajos de carac. inmaterial en el P. de Laredo	26.939	60.000
Redacción de estudios y proyectos	209.764	197.580
Servicios de intermediación gratuito en casos de emergencia habitacional	309.828	200.000
Informes y gestión página web Observatorio de la Vivienda	16.776	52.189
Servicios de elaboración del I Plan de Vivienda 2017-2020	46.875	0
TOTAL	1.420.983	2.129.288

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	2017	2016
Aumento/Disminución de existencias de terrenos	0	0
Obras y servicios realizados por terceros	(170.958)	(1.701.329)
APROVISIONAMIENTOS	(170.958)	(1.701.329)
Aumento/Disminución de existencias de promociones en curso	0	0
Aumento/Disminución de existencias de edificios construidos	(336.887)	(649.893)
Pérdidas/Reversión por deterioro edificios terminados	54.102	19.356
VARIACIÓN EX. PROMOCIONES EN CURSO Y TERMINADAS	(282.785)	(630.538)
TOTAL CONSUMO DE EXPLOTACIÓN	(453.743)	(2.331.867)

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	2.017	2.016
Sueldos y salarios	(495.165)	(552.039)
SUELDOS, SALARIOS Y ASIMILADOS	(495.165)	(552.039)
Seguridad Social a cargo de la empresa	(135.823)	(145.830)
CARGAS SOCIALES	(135.823)	(145.830)



CLASE 8.^a



OM7483721

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

OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	2017	2016
Arrendamientos y cánones	140.433	517.138
Reparación y conservación	8.842	7.865
Servicios de profesionales independientes	59.053	57.598
Primas de seguros	58.079	52.122
Servicios bancarios y similares	1.416	3.765
Publicidad y propaganda	78.781	44.224
Suministros	26.249	49.895
Otros servicios	77.278	100.183
TOTAL SERVICIOS EXTERIORES	450.130	832.790
Otros tributos	78.404	171.460
TOTAL TRIBUTOS	78.404	171.460
Pérdidas por deterioro de operaciones comerciales	10.510	26.926
Reversión deterioro de operaciones comerciales	(4.115)	(6.815)
PÉRDIDAS, DETERIORO Y VARIACIÓN DE PROVISIONES	6.394	20.111
TOTAL	534.928	1.024.361

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

CONCEPTO	2017	2016
Indemnizaciones, litigios, seguros...	(2.666)	(300.646)
Cancelación de contratos	0	4.451
Otros	19.160	9.255
TOTAL	16.494	(286.940)

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 2017

CATEGORIA	Nº medio	Nº empleados al término del ejercicio		
	Total	Hombres	Mujeres	Total
Alta Dirección	4,00	3	1	4
Titulado Superior	3,03	2	2	2
Titulado Medio	2,28	0	3	5
Jefe Administrativo 2ª	0,64	0	1	1
Oficial Administrativo 1ª	4,55	1	4	5
TOTAL	14,49	6	11	17



CLASE 8.^a



0M7483722

Ejercicio 2016

CATEGORIA	Nº medio	Nº empleados al término del ejercicio		
	Total	Hombres	Mujeres	Total
Alta Dirección	4,00	3	1	4
Titulado Superior	2,78	2	1	2
Titulado Medio	3,44	1	3	5
Jefe Administrativo 2ª	0,85	0	1	1
Oficial Administrativo 1ª	4,65	1	4	5
TOTAL	15,73	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 2017 el consejo de administración está compuesto por 4 hombres (en 2016 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 2016).

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 01-01-2017	400.759
Aplicación provisión	(133.788)
Saldo a 31-12-2017	266.971

- 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.

- 18.3 Al 31 de diciembre de 2017, la sociedad tiene constituidos avales por importe de 14.820 euros (149.193 euros en 2016). La dirección de la sociedad considera que los pasivos no previstos al 31 de diciembre de 2017 que pudieran originarse por los avales presentados, si los hubiera, no serían significativos.



CLASE 8.^a



OM7483723

Se muestra a continuación el detalle de los mismos:

AVAL	PROMOCIÓN	2017	2016
Depósito efectivo	JOSÉ MARÍA COSSIO	1.450	139.669
Depósito efectivo	VILLAESCUSA	400	400
Depósito efectivo	CAMPUZANO	3.845	0
Depósito efectivo	LAREDO	9.124	9.124
	TOTAL	14.820	149.193

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 Dentro del proceso de reestructuración del patrimonio del Gobierno de Cantabria, en reunión de la Junta General Universal de la Sociedad (Consejo de Gobierno de fecha 16 de febrero de 2018), se ha acordado autorizar al Consejo de Administración de Gesvican a iniciar los trámites para llevar a cabo la escisión parcial de la "rama de actividad de explotación y cesión inmobiliaria" de la Sociedad OPE Cantabria, junto con todos los medios materiales y personales afectados a la misma, a favor de la Sociedad Gesvican.
- 20.2 No existe ningún otro 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



OM7483724

NOTA 21 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

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

CONCEPTO	2017	2016
Encomienda de gestión redacción de proyectos	209.764	197.580
Encomienda de gestión de intermediación hipotecaria y de emergencia habitacional	309.828	200.000
Encomienda de gestión Préstamos Reintegrables	61.000	61.000
Encomienda de gestión Puertos Cantabria (Parking Castro Urdiales y San Vicente de la Barquera)	4.996	30.355
Encomienda de gestión redacc. informes y gestión de la pág. web del Observatorio de la Vivienda	16.776	52.189
Aportación dineraria para la adquisición, gestión y mantenimiento de viviendas destinadas a resolver situaciones de emergencia habitacional	500.000	2.000.000
Encomienda para realizar estudios y trabajos técnicos de carácter inmaterial en el Puerto de Laredo	26.939	60.000
Encargo de elaboración del I Plan de Vivienda de Cantabria 2017-2020	46.875	0
Créditos recibidos del Instituto Cántabro de Finanzas	373.282	0
Créditos pagados al Instituto Cántabro de Finanzas	834.208	0

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

DENOMINACIÓN	2017	2016
Deudores ejecución de obra mediante mandato l/p (nota 11)	1.806.879	3.532.096
Deudores ejecución de obra mediante mandato c/p (nota 11)	4.385.881	6.013.196
Inversiones con empresas del grupo (préstamos reintegrables)	30.500	30.500
Cuenta corriente con socios (nota 15)	(78.266)	(477.442)
Deudas con empresas del grupo y asociadas l/p (nota 15)	(1.825.972)	(2.690.792)
Deudas con empresas del grupo y asociadas c/p (nota 15)	(1.238.102)	(834.208)

21.4 Por su parte, al cierre del ejercicio 2017 la Sociedad no tiene prestados avales ante el Gobierno de Cantabria, (al igual que al cierre del ejercicio 2016).

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:



OM7483725

CLASE 8.^a

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2017

Ejercicio 2017

Concepto	Encomienda Redacción de Proyectos	Encomienda Gestión Observatorio de la Vivienda	Encomienda de gestión Intermediación Hipotecaria y de Emergencia Habitacional	Encomienda Centros de Salud	Encargo de elaboración del I Plan de Vivienda de Cantabria 2017-2020
Presupuesto Comprometido	129.438	65.782	510.000	3.532.096	141.664
<u>Financiación:</u>					
Ejercicio 2018	129.438	44.913	250.000	1.725.217	141.664
Ejercicio 2019	0	20.868	260.000	888.497	0
Ejercicio 2020	0	0	0	918.382	0
Total	129.438	65.782	510.000	3.532.096	141.664

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

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.



CLASE 8.^a



0M7483726

- 21.6 La remuneración global devengada en el ejercicio por el personal de alta dirección ha sido de 197.120 euros (200.004 euros en 2016).
- 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 2017 ha sido de 2.654 euros (al igual que en 2016).

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 2017, 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:

	2017	2016
	DIAS	DIAS
Periodo medio de pago a proveedores	0,72	(1,96)
Ratio de operaciones pagadas	0,99	(0,85)
Ratio de operaciones pendientes de pago	(2,70)	(16,11)
	IMPORTE (euros)	IMPORTE (euros)
Total pagos realizados	851.355	2.047.933
Total pagos pendientes	66.138	161.051



CLASE 8.^a

PROGRAMA DE GARANTÍA DE PAGOS



OM7483727

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
CORREOS Y TELÉGRAFOS



OM7483728

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

INFORME DE GESTIÓN EJERCICIO 2017

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 2016	(317.358)	538.841
Ejercicio 2017	130.880	538.841

2. ACONTECIMIENTOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL CIERRE DEL EJERCICIO.

Con fecha 1 de febrero de 2018 la Sociedad ha llegado a un acuerdo con la Asociación Cántabra a favor de las personas con discapacidad intelectual (AMPROS), para venderle cuatro locales propiedad de Gesvican situados en Laredo en la calle Ruayusera, con el compromiso de ejecución de unas obras de acondicionamiento de los locales, que ejecutará la Sociedad y se incluirán en el precio de venta.

Dentro del proceso de reestructuración del patrimonio del Gobierno de Cantabria, en reunión de la Junta General Universal de la Sociedad (Consejo de Gobierno de fecha 16 de febrero de 2018), se ha acordado autorizar al Consejo de Administración de Gesvican a iniciar los trámites para llevar a cabo la escisión parcial de la "rama de actividad de explotación y cesión inmobiliaria" de la Sociedad OPE Cantabria, junto con todos los medios materiales y personales afectados a la misma, a favor de la Sociedad Gesvican.

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.



CLASE 8.^a
CON PROGRESIVA DE VALORACIONES



OM7483729

3. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD.

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.

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 de encomienda de gestión que tiene por objeto la redacción de estudios de planificación de obras públicas y de proyectos competencia de la Dirección General de Obras Públicas en carreteras autonómicas, actuaciones en apoyo a la supervisión de proyectos no redactados por la sociedad, actuaciones en materia de valoración de fincas en tareas de apoyo a la sección de Expropiaciones, labores de control y vigilancia de obras llevadas a cabo por el Servicio de Carreteras Autonómicas, seguimiento del Plan de Gestión Integral de Infraestructuras de Cantabria, participación en programas de innovación y desarrollo subvencionados por la Unión Europea relativos a mejoras en la integración ambiental de carreteras, y la nueva metodología de análisis de seguridad de la Red Autonómica de Carreteras de Cantabria, 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.

El convenio para la redacción del instrumento de planificación en materia de vivienda denominado "I Plan de Vivienda de Cantabria 2017-2020", 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.