

**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 2018,**  
**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 2018, 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.

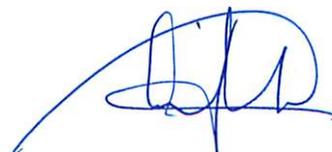
En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, 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.



**Párrafo de énfasis**

Llamamos la atención respecto a la incertidumbre señalada en la nota 19.2 de la memoria adjunta, en la que se indica que la sociedad tiene constituidas provisiones para responsabilidades por importe de 245.734 euros, para hacer frente a diversas demandas interpuestas por propietarios de viviendas en reclamación de deficiencias en las mismas. Entre ellas figura una reclamación presentada en el ejercicio 2018 por importe de 667.618 euros, habiendo provisionado 118.000 euros, por entender la dirección y los asesores legales de la sociedad que sería la cantidad máxima a la que la entidad tendría que hacer frente en el supuesto de que la reclamación fuera estimada. A la fecha de formulación de las cuentas anuales se desconoce el desenlace final de las reclamaciones y, por consiguiente, el importe exacto de los pasivos resultantes para la sociedad. Estas circunstancias se mantienen a la fecha de emisión del presente informe, no siendo posible estimar los posibles efectos que pudieran derivarse para la entidad por estos procesos. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

**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.

**Registro contable de la adquisición de rama de actividad***Descripción del riesgo*

Tal como se indica en la nota 1.1 de la memoria adjunta, en 2018 las Juntas Generales Extraordinarias y Universales de "OFICINA DE PROYECTOS EUROPEOS DEL GOBIERNO DE CANTABRIA, S.L.U. (OPE Cantabria)" y GESTIÓN DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURAS EN CANTABRIA, S.L.U.", acordaron la escisión parcial de rama de actividad de OPE Cantabria mediante la transmisión en bloque a la Sociedad, por sucesión universal, de parte de su patrimonio que forma la rama de actividad de explotación y gestión de infraestructuras inmobiliarias.

Consideramos el tratamiento contable de la operación de escisión como un aspecto relevante de nuestro trabajo, por la singularidad y complejidad de la misma, su impacto significativo en el patrimonio neto de la Sociedad y el contexto en que se realiza entre empresas vinculadas.

*Respuesta de auditoría*

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido la evaluación del tratamiento contable de la operación realizado por la Dirección, de cara a concluir sobre su adecuación de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.



Además, hemos analizado el registro contable de la escisión a partir de la correspondiente escritura pública y hemos comprobado que se han incluido en las cuentas de la Sociedad todas las operaciones afectas a la rama de actividad segregada, realizadas por su cuenta durante el ejercicio por la sociedad escindida.

Por último, hemos verificado que la memoria adjunta contiene los desgloses de información adecuados de acuerdo con la vigente normativa contable.

Como consecuencia de los procedimientos aplicados, no se han derivado incidencias sobre este aspecto.

#### Valoración de los inmuebles

##### *Descripción del riesgo*

La sociedad mantiene en balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2018 inmuebles por un valor total de 26.690.944 euros (21.911.671 euros en inversiones inmobiliarias y 4.779.273 euros en existencias), lo que representa, aproximadamente, el 76,50 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.

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 obtenido las tasaciones realizadas para la sociedad por expertos independientes en orden a determinar el valor de mercado de los inmuebles. Además, hemos evaluado la competencia, objetividad e independencia de los expertos, confirmando su cualificación en la materia.
- Por otro lado, 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.



- 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.

#### **Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

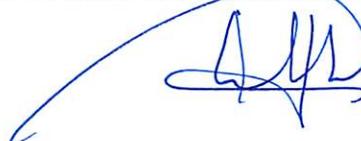
Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe 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 2018 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 6 y 7 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

20 de marzo de 2019

### 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

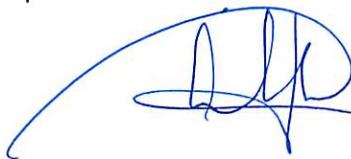
Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- 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.







CLASE 8.<sup>a</sup>



ON1856974

José M<sup>a</sup> 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 8ª



ON3612838

GESTION DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURAS EN CANTABRIA, S.L. (Unipersonal)  
BALANCES DE SITUACION A 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2017  
(Cifras expresadas en euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2018	31/12/2017	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2018	31/12/2017
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>25.968.726</b>	<b>17.944.283</b>	<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>17.418.445</b>	<b>15.431.802</b>
I. Inmovilizado intangible	5	6.583	6.995	A-1) Fondos Propios		11.280.066	10.227.040
5. Aplicaciones informáticas		6.583	6.995	I. Capital	13	3.260.000	3.066.998
II. Inmovilizado material	6	8.716	8.294	1. Capital escriturado		3.260.000	3.066.998
2. Instalaciones técn. y otro inmov. mat.		8.716	8.294	II. Prima de emisión	13	775.765	0
III. Inversiones inmobiliarias	7	21.911.671	16.107.737	III. Reservas	13	7.216.187	7.452.288
1. Terrenos		3.778.920	3.209.967	1. Legal y estatutarias		613.400	613.400
2. Construcciones		18.132.752	12.897.770	2. Otras reservas		6.602.787	6.838.888
V. Inversiones financieras a largo plazo	9	14.877	14.377	V. Resultado de ejercicios anteriores		(292.246)	(423.126)
5. Otros activos financieros		14.877	14.377	2. (Resultados neg. ejercicios ant.)		(292.246)	(423.126)
VII. Deudores comerciales no corrientes	11	4.026.878	1.806.879	VII. Resultado del ejercicio	3	320.360	130.880
1. Deudores ejec. obra med. mandato l/p	22	3.462.535	1.806.879	A-3) Subv., donac. y legados recibidos	14	6.138.378	5.204.762
2. Otros deudores no corrientes		564.344	0	<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>13.060.171</b>	<b>7.904.908</b>
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>8.915.696</b>	<b>11.738.066</b>	I. Provisiones a largo plazo	15-19	245.734	266.971
II. Existencias	10	4.779.273	6.212.060	4. Otras provisiones		245.734	266.971
2. Terrenos y solares		1.859.002	2.180.831	II. Deudas a largo plazo	15	5.409.019	5.811.965
3. Obras en curso		7.560	538.841	2. Deudas con entidades de crédito		5.367.203	5.777.687
a) De ciclo largo de producción		0	538.841	5. Otros pasivos financieros		41.817	34.278
b) De ciclo corto de producción		7.560	0	III. Deudas con emp. de grupo y asoci. a l/p	15-22	7.093.497	1.825.972
4. Edificios terminados		2.912.712	3.492.389	IV. Pasivos por impuesto diferido		102.754	0
b) De ciclo corto de producción		2.912.712	3.492.389	VI. Acreedores comerciales no corrientes		209.167	0
III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar	11	3.415.804	4.734.905	<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>4.405.806</b>	<b>6.345.639</b>
1. Clientes por ventas y prest. servicios		45.691	27.567	III. Deudas a corto plazo	15	1.514.600	4.815.777
b) Clientes por vtas y prest. serv. c/p		45.691	27.567	2. Deudas con entidades de crédito		1.473.894	4.567.693
2. Deudores ejec. obra mediante mandato	22	2.844.149	4.385.881	5. Otros pasivos financieros		40.707	248.084
3. Deudores varios		21.522	22.345	IV. Deudas con emp. de grupo y asoci. a c/p	15-22	2.461.611	1.238.102
5. Activos por impuesto corriente	16	19	19	V. Acreedores com. y otras cuentas a pagar	15	421.576	291.761
6. Otros créditos con las Admon. públ.	16	504.423	299.092	1. Proveedores		80.249	169.273
IV. Inversiones en emp. de grupo y asoci. a c/p	22	211.605	30.500	b) Proveedores a corto plazo		80.249	169.273
2. Créditos a empresas		197.170	0	3. Acreedores varios		237.592	49.708
5. Otros activos financieros		14.435	30.500	4. Personal (remunerac. pdtes de pago)		1.028	1.091
V. Inversiones financieras a corto plazo	9	2.271	2.152	6. Otras deudas con las Admon. públ.	16	102.707	71.690
5. Otros activos financieros		2.271	2.152	VI. Periodificaciones a corto plazo	15	8.018	0
VI. Periodificaciones a corto plazo		5.787	27				
VII. Efectivo y otros activos líquidos equiv.	12	500.955	758.422				
1. Tesorería		500.955	758.422				
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>34.884.421</b>	<b>29.682.349</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>34.884.421</b>	<b>29.682.349</b>



ON3612839

**CLASE 8.<sup>a</sup>****GESTION DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURAS EN CANTABRIA, S.L. (Unipersonal)****CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS 2018 Y 2017**  
(Cifras expresadas en euros)

<b>(DEBE) HABER</b>	<b>Nota</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
1. Importe neto de la cifra de negocios	17	2.217.180	1.420.983
a) Ventas		6.695	198.200
b) Prestaciones de servicios		2.210.486	1.222.784
2. Variación de existencias de prom. en curso y edif. terminados	17	(1.110.958)	(282.785)
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo		669.111	194.583
4. Aprovisionamientos	17	24.322	(170.958)
b) Consumo de terrenos y solares		419.171	0
c) Obras y servicios realizados por terceros		(394.849)	(170.958)
5. Otros ingresos de explotación		575.528	522.021
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		75.528	0
b) Subvenciones explotación incorporadas a resultado	14	500.000	522.021
6. Gastos de personal	17	(679.240)	(630.988)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(537.535)	(495.165)
b) Cargas sociales		(141.705)	(135.823)
7. Otros gastos de explotación	17	(781.159)	(534.928)
a) Servicios exteriores		(687.542)	(450.130)
b) Tributos		(77.127)	(78.404)
c) Pérdidas, deterioro y var. provisiones operaciones com.		(16.490)	(6.394)
8. Amortización del inmovilizado	5,6,7	(492.025)	(327.589)
9. Imputación subvenciones de inmov. no financiero y otras	14	317.619	92.762
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(6.703)	(3.346)
b) Resultados por enajenaciones y otras		(6.703)	(3.346)
13. Otros resultados	17	(90.655)	16.494
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>643.018</b>	<b>296.249</b>
14. Ingresos financieros		217.074	101
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		217.074	101
b.1) De empresas del grupo y asociadas		217.005	0
b.2) De terceros		69	101
15. Gastos financieros	15	(539.733)	(84.537)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(425.906)	0
b) Por deudas con terceros		(113.826)	(84.537)
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(322.658)</b>	<b>(84.436)</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>320.360</b>	<b>211.813</b>
19. Impuestos sobre beneficios	16	0	(80.932)
<b>A.4) RDO. EJERCICIO POR OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>320.360</b>	<b>130.880</b>
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>3</b>	<b>320.360</b>	<b>130.880</b>



ON3612840

CLASE 8.<sup>a</sup>

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 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS  
(Cifras expresadas en euros)

CONCEPTO	Notas	EJERC. 2018	EJERC. 2017
A) Resultado de la cuenta de Pérdidas y Ganancias	3	320.360	130.880
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14, 16	950.000	0
B) Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		950.000	0
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14, 16	(288.419)	(114.603)
XIII. Efecto impositivo	14, 16	2.542	0
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (I +II)		(285.877)	(114.603)
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)</b>		<b>984.483</b>	<b>16.277</b>

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO  
(Cifras expresadas en euros)

CONCEPTO	CAPITAL	PRIMA DE EMISIÓN	RESERVAS	RDOS. EJERC. ANTERIORES	RESULTADO DEL EJERCICIO	SUBV., DON. Y LEGADOS RECIBIDOS	TOTAL
A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2016	3.066.998	0	7.452.288	(105.768)	(317.358)	5.319.364	15.415.524
II. Ajustes por errores 2015	0	0	0	0	0	0	0
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2017	3.066.998	0	7.452.288	(105.768)	(317.358)	5.319.364	15.415.524
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	0	0	0	0	130.880	(114.603)	16.277
III. Otras variaciones del patrimonio neto.							
1. Traspaso resultado de ejercicio anterior	0	0	0	(317.358)	317.358	0	0
C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2017	3.066.998	0	7.452.288	(423.126)	130.880	5.204.762	15.431.802
I. Ajustes por cambios de criterio 2017	0	0	(694.604)	0	0	0	(694.604)
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2018	3.066.998	0	6.757.684	(423.126)	130.880	5.204.762	14.737.198
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	0	0	0	0	320.360	664.123	984.483
II. Operaciones con socios o propietarios.							
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	193.002	775.765	458.503	0	0	315.890	1.743.160
III. Otras variaciones del patrimonio neto.							
1. Traspaso resultado de ejercicio anterior	0	0	0	130.880	(130.880)	0	0
3. Otras variaciones de Patrimonio neto	0	0	0	0	0	(46.396)	(46.396)
E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2018	3.260.000	775.765	7.216.187	(292.246)	320.360	6.138.378	17.418.445



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON3612841

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS 2018 Y 2017  
(Cifras expresadas en euros)

	Notas	2018	2017
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>1. Resultado de ejercicio antes de impuestos.</b>		<b>320.360</b>	<b>211.813</b>
<b>2. Ajustes del resultado.</b>		<b>817.166</b>	<b>250.126</b>
a) Amortización de inmovilizado(+)	5,6,7	492.025	327.589
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		195.398	(47.707)
c) Variación de provisiones (+/-)	19	118.000	0
d) Imputación de subvenciones (-)	14	(288.419)	(114.603)
e) Resultado por bajas y enajenaciones de inmovilizado (+/-)		6.703	3.346
g) Ingresos financieros (-)		(246.274)	(101)
h) Gastos financieros (+)		539.733	84.537
k) Otros ingresos y gastos (-/+)		0	(2.935)
<b>3. Cambios en el capital corriente.</b>		<b>3.530.708</b>	<b>2.904.364</b>
a) Existencias (+/-)		(2.583)	180.011
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		2.447.078	1.655.070
c) Otros activos corrientes (+/-)		(159)	0
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(588.895)	(611.227)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		(0)	(36.172)
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		1.675.266	1.716.683
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.</b>		<b>(305.176)</b>	<b>(78.250)</b>
a) Pagos de intereses (-)		(551.450)	(84.537)
c) Cobros de intereses (+)		246.274	101
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		0	6.186
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/- 1 +/- 2 +/- 3 +/- 4)</b>		<b>4.363.057</b>	<b>3.288.053</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>6. Pagos por inversiones (-)</b>		<b>(1.031.471)</b>	<b>(120.279)</b>
a) Empresas del grupo y asociadas.		(258.420)	0
b) Inmovilizado intangible.		(4.712)	(2.392)
c) Inmovilizado material.		(3.945)	(3.834)
d) Inversiones inmobiliarias		(763.176)	(109.401)
e) Otros activos financieros.		(1.219)	(4.653)
<b>7. Cobros por desinversiones (+)</b>		<b>1.182.420</b>	<b>217.023</b>
a) Empresas del grupo y asociadas.		77.315	0
d) Inversiones inmobiliarias		546.697	178.332
e) Otros activos financieros.		600	38.692
h) Unidad de negocio.		557.809	0
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)</b>		<b>150.949</b>	<b>96.744</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>658.495</b>	<b>0</b>
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)		658.495	0
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.</b>		<b>(5.429.967)</b>	<b>(3.449.237)</b>
a) Emisión		395.305	457.981
2. Deudas con entidades de crédito (+)		0	0
3. Deudas con empresas de grupo y asociadas (+)		315.579	373.282
4. Otras deudas (+)		79.726	84.699
b) Devolución y amortización de		(5.825.272)	(3.907.217)
2. Deudas con entidades de crédito (-)		(3.504.284)	(2.591.791)
3. Deudas con empresas de grupo y asociadas (-)		(2.312.380)	(834.208)
4. Otras deudas (-)		(8.609)	(481.219)
<b>11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/- 9 +/- 10 -11)</b>		<b>(4.771.472)</b>	<b>(3.449.237)</b>
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/- 5 +/- 8 +/- 12 +/- D)</b>		<b>(257.466)</b>	<b>(64.440)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		758.422	822.862
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	12	500.955	758.422



CLASE 8.<sup>a</sup>



0N3612842

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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018**

#### **NOTA 1 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**

GESTION DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURAS EN CANTABRIA, S.L.U., 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.<sup>a</sup>

COMERCIO INTERNACIONAL



ON3612843

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

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.<sup>a</sup>



ON3612844

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

*2º 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 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

En el ejercicio 2018 GESVICAN tiene la consideración de medio propio personificado respecto de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria y de los poderes adjudicadores dependientes de ésta, en los términos establecidos en el art. 32 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. En este sentido, el promedio de volumen global de negocios de los tres ejercicios anteriores, realizados en el ejercicio de los cometidos confiados por el Gobierno de Cantabria, han supuesto el 84,65 por ciento del total de la sociedad, cumpliendo con lo establecido en el apartado 2.b) del referido artículo.

### **1.1 Adquisición de rama de actividad**

Con fecha 21 de junio de 2018, las Juntas Generales Extraordinarias y Universales de las Sociedades "OFICINA DE PROYECTOS EUROPEOS DEL GOBIERNO DE CANTABRIA, S.L.U. (OPE Cantabria)" y GESVICAN, acordaron la escisión parcial de rama de actividad de OPE Cantabria mediante la transmisión en bloque a GESVICAN, por sucesión universal, de parte de su patrimonio que forma una



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON3612845

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

unidad económica y rama de actividad (explotación y gestión de infraestructuras inmobiliarias). Con la operación acordada, OPE Cantabria no se extingue y GESVICAN se subroga en todos los derechos y obligaciones del patrimonio que recibe, absorbe y le traspasa la sociedad escindida.

El objeto de la escisión es la reestructuración de los elementos y actividades empresariales de la Sociedad parcialmente escindida (OPE Cantabria), concretamente la rama de actividad de explotación y gestión de infraestructuras inmobiliarias, constitutiva de una unidad económica independiente, para que en lo sucesivo sea explotada por la beneficiaria (GESVICAN).

La operación de escisión se llevó a cabo por el procedimiento de escisión parcial, previsto en el artículo 70 de la Ley 3/2009, sobre modificaciones estructurales de las Sociedades Mercantiles, según redacción dada por virtud del Real Decreto Ley 9/2012 de 16 de marzo de simplificación de las obligaciones de información y documentación de fusiones y escisiones de sociedades de capital.

De acuerdo con el proyecto de segregación se consideró como balance de escisión de OPE Cantabria el cerrado a 31 de diciembre 2017, coincidente con el último balance cerrado y auditado, momento a partir del cual todas las operaciones de la sociedad escindida se consideran realizadas por la beneficiaria.

Se muestra a continuación el balance resultante de la escisión, reflejando el conjunto de bienes, derechos y obligaciones (activo y pasivo) transmitidos a la sociedad beneficiaria:

BALANCE RESULTANTE DE LA ESCISIÓN

ACTIVO	31/12/17	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/17
A) ACTIVO NO CORRIENTE	8.917.900,73	A) PATRIMONIO NETO	1.284.656,68
II. Inmovilizado material	31,28	A-1) Fondos Propios	968.767,22
2. Instalaciones técn. y otro inmov. mat.	31,28	I. Capital	193.002,00
III. Inversiones inmobiliarias	5.192.007,20	1. Capital escriturado	193.002,00
2. Construcciones	5.192.007,20	II. Prima de emisión	775.765,22
IV. Inversiones en empresas de grupo y asociadas a l/p	3.725.862,25	A-3) Subv., donac. y legados recibidos	315.889,46
2. Créditos a empresas	3.725.862,25	B) PASIVO NO CORRIENTE	7.319.906,87
B) ACTIVO CORRIENTE	1.916.371,67	III. Deudas con empresas de grupo y asociadas a l/p	6.997.425,09
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	162.090,87	IV. Pasivos por impuesto diferido	105.296,56
2. Clientes empresas del grupo y asoc.	162.090,87	VI. Acreedores comerciales no corrientes	217.185,22
IV. Inversiones en empresas de grupo y asociadas a c/p	1.190.871,01	C) PASIVO CORRIENTE	2.229.708,85
2. Créditos a empresas	1.190.871,01	III. Deudas a corto plazo	49.843,99
VI. Periodificaciones a corto plazo	5.600,74	2. Deudas con entidades de crédito	48.990,17
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	557.809,05	5. Otros pasivos financieros	853,82
1. Tesorería	557.809,05	IV. Deudas con empresas de grupo y asociadas a c/p	1.453.136,53
TOTAL ACTIVO	10.834.272,40	V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	718.710,35
		3. Acreedores varios	382.589,88
		6. Otras deudas con las Admon. públ.	336.120,47
		VI. Periodificaciones a corto plazo	8.017,98
		TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	10.834.272,40



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON3612846

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

Como consecuencia de la escisión parcial se reduce el capital social en la sociedad escindida y se aumenta el de la beneficiaria. A estos efectos, el tipo de canje de las participaciones (731,068181 participaciones nuevas de la beneficiaria por cada una que se amortiza en la escindida) se estableció tomando como base los valores reales de la sociedad beneficiaria y el patrimonio escindido. De esta manera, GESVICAN aumentó su capital social en 193.002 euros mediante la creación de 96.501 participaciones sociales de 2 euros cada una, con una prima de asunción por importe de 775.765 euros, a razón de 8,0389346 euros por participación (nota 13.1). La totalidad de participaciones se le atribuyeron al Gobierno de Cantabria, socio único de ambas sociedades, en contraprestación por las participaciones amortizadas en la escindida.

La operación se elevó a escritura pública con fecha 10 de Agosto de 2018 ante el notario de Santander D. Rafael Segura Baez, nº 900 de su protocolo, quedando debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria con fecha 23 de Agosto de 2018.

Los aspectos contables más significativos de la operación son los siguientes:

- La fecha a partir de la cual las operaciones correspondientes a OPE Cantabria se consideran realizadas por cuenta de GESVICAN es la del inicio del ejercicio en que se aprueba la escisión (1 de enero de 2018), de acuerdo con lo establecido en la Norma de Valoración 21<sup>a</sup>.2.2.2, del Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas.
- En cuanto a la valoración de los elementos patrimoniales adquiridos, tal como determina la Norma de Valoración 21<sup>a</sup>.2.2.1, del Plan General de Contabilidad, modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, en las operaciones entre empresas del grupo los elementos patrimoniales adquiridos se valorarán según sus valores contables en las cuentas anuales consolidadas. La diferencia que pudiera ponerse de manifiesto en el registro contable por la aplicación de los criterios anteriores, se registrará en una partida de reservas.

De acuerdo con ello, la fusión se ha contabilizado en base a los valores contables registrados en el balance cerrado al 31 de diciembre de 2017 de la sociedad escindida (OPE Cantabria). Adicionalmente, como consecuencia de la escisión, se ha registrado un abono neto a reservas por importe de 458.503 euros por el reconocimiento posterior de activos propios de la actividad escindida no recogidos en el balance de escisión.

- La operación no ha dado lugar al reconocimiento de fondos de comercio contables ni se han reconocido resultados en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En las notas de esta memoria figuran como "Adquisición rama de actividad" los activos y pasivos traspasados al balance de situación de la sociedad.



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON3612847

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

En relación con los aspectos fiscales, la operación de escisión parcial aprobada se acoge al régimen tributario establecido en el Capítulo VII, del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Al haberse acogido a este régimen la operación tendrá los siguientes beneficios fiscales:

- Le será aplicable la no sujeción al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en su modalidad de Operaciones Societarias, así como la exención a las modalidades transmisiones patrimoniales onerosas y actos jurídicos documentados.
- No se devengará el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
- No estarán sujetas a tributación del Impuesto sobre el Valor Añadido, las transmisiones de la totalidad del patrimonio empresarial o de los elementos afectos a ramas de actividad, que se realicen como consecuencia de la escisión. No obstante, únicamente en caso de no ser aplicable estos beneficios fiscales y respecto de la transmisión de inmuebles, se renuncia a cualquier posible exención que en el IVA pudiera ser aplicable.

Los bienes susceptibles de amortización transmitidos por "OFICINA DE PROYECTOS EUROPEOS DEL GOBIERNO DE CANTABRIA, S.L." (Unipersonal), de los que no se ha modificado su vida útil ni su criterio de amortización, fueron adquiridos en los años y con los costes que se detallan a continuación:

Ejercicio de adquisición	Instalaciones técnicas	Inversiones Inmobiliarias - Construcciones	Total
Ejercicio 2009	0	6.013.298	6.013.298
Ejercicio 2010	1.820	546.311	548.131
Ejercicio 2011	0	5.885	5.885
Total	1.820	6.565.493	6.567.313
Amort. Acumulada	(1.788)	(1.373.486)	(1.375.274)
Total	31	5.192.007	5.192.039

## 1.2 Encomiendas de gestión

### 1.2.1 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



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON3612848

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

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.

### 1.2.2 Gestión de aparcamientos

#### 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 destinaron 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 abonaba a Puertos de Cantabria.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**

CONSEJO REGULADOR DE OBRAS PÚBLICAS



ON3612849

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

Con fecha 2 de octubre de 2017 se suscribió 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.

### **1.2.3 Redacción de estudios y proyectos, y control y vigilancia de obras**

El Consejo de Gobierno, en su reunión de fecha 26 de diciembre de 2012, autorizó la celebración del Convenio de encomienda de gestión de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda del Gobierno de Cantabria a Gesvican, que tiene por objeto la redacción de estudios de planificación de obras públicas y de proyectos competencia de la Dirección General de Obras Públicas, las actuaciones en apoyo a la supervisión de proyectos no redactados por Gesvican, y las labores de control y vigilancia de obras.

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

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

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

El Consejo de Gobierno, en su reunión del día 29 de noviembre de 2018, autorizó la Prórroga del Convenio por un plazo de 4 años.

### **1.2.4 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.

### **1.2.5 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



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



ON3612850

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

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.

#### **1.2.6 Gestión de la Oficina de Intermediación Hipotecaria y de Emergencia Habitacional del Gobierno de Cantabria**

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

#### **1.2.7 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.

#### **1.2.8 Estudios y trabajos técnicos de carácter inmaterial en el Puerto de Laredo y otros puertos de la Comunidad Autónoma**

Con fecha 11 de julio de 2018, 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 a través de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, que tiene por objeto la redacción de documentos de planificación y gestión del puerto de Laredo; el desarrollo del Plan de promoción y dinamización del puerto; gestión diaria de la web del puerto deportivo y planificación y gestión de otros puertos autonómicos.

#### **1.3 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.



CLASE 8.<sup>a</sup>



0N3612851

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

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.

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 31 de mayo de 2018 el Consejo de Gobierno de Cantabria adoptó el acuerdo de conceder una aportación dineraria por importe de 500.000 euros a GESVICAN con destino a 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.



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON3612852

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

Con fecha 25 de octubre de 2018 el Consejo de Gobierno de Cantabria adoptó el acuerdo de conceder una aportación dineraria por importe de 450.000 euros a GESVICAN con destino financiar la "Ampliación del Parque Público de vivienda en alquiler". Con dicha aportación se financiará cualquier gasto procedente de la ampliación del Parque Público de vivienda en alquiler.

#### 1.4 Concesiones demaniales

Dentro de la operación de escisión parcial de OPE Cantabria a favor de GESVICAN por segregación de la rama de actividad correspondiente al negocio de explotación y gestión de infraestructuras inmobiliarias (nota 1.1), se incluyen las siguientes concesiones demaniales otorgadas por la Consejería de Presidencia, Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria:

- a) Concesión demanial de fecha 22 de febrero de 2007 sobre una la parcela sita en la c/General Dávila nº 87 de Santander ("Edificio Dávila"), concedida a "Sociedad Gestora de Servicios de Activos Inmobiliarios de Cantabria, S.L. (GESAICAN), posteriormente absorbida por OPE Cantabria, por un plazo de 52 años desde la fecha de puesta a disposición, a cambio de una contraprestación concesional anual. El destino de la concesión es la construcción y explotación de un edificio de usos administrativos, comerciales y de servicios, que revertirá a la administración concedente al vencimiento del contrato de concesión, 13 de mayo de 2062.

Con fecha 10 de febrero de 2011 GESAICAN suscribió con un tercero un contrato de cesión de los derechos reales derivados de la concesión demanial del "Edificio Dávila". En virtud del mismo, se ceden los derechos reales para la construcción, equipamiento y explotación del edificio, a cambio de un canon inicial más una aportación anual durante el plazo de cesión (35 años desde la fecha de adjudicación, hasta 29 de diciembre de 2045), momento en el que el edificio revertirá al cedente titular de la concesión demanial (actualmente GESVICAN). El cesionario tiene alquiladas las oficinas y servicios complementarios del edificio al Gobierno de Cantabria.

La sociedad recoge el derecho de crédito equivalente a recibir el inmueble del cesionario al final del plazo de cesión, como parte de la contraprestación de la misma, estimando el ingreso correspondiente de forma sistemática durante el plazo del contrato con un criterio financiero (ver nota 11.2).

- b) Concesión demanial de fecha 11 de octubre de 2006 sobre una la parcela sita en la c/Alta nº 5 de Santander (denominado "Edificio Presmanes" o "El Palacio del Mueble"), concedida a GESAICAN por un plazo de 52 años desde la fecha de puesta a disposición, a cambio de un canon concesional anual. El destino de la concesión es la construcción y explotación de un edificio de usos administrativos, comerciales y de servicios, que revertirá a la administración concedente al vencimiento del contrato de concesión, 30 de junio de 2059 (ver nota 7.2).



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON3612853

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

Con fecha 28 de abril de 2009 GESAICAN y el Gobierno de Cantabria suscribieron contrato de arrendamiento operativo de las oficinas y servicios complementarios construidos en el inmueble, por un plazo inicial de 15 años, el cual también ha sido transmitido a GESVICAN en la operación de escisión.

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<sup>a</sup> y 15<sup>a</sup> 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 2018. Igualmente, estuvo obligada a auditar las correspondientes al ejercicio anterior.

## NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

### 2.1 Imagen fiel

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

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2018 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 2017 se aprobaron por la Junta General de Socios de fecha 21 de junio de 2018.

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.



CLASE 8.<sup>a</sup>



0N3612854

A 31 de diciembre de 2018, 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.

## 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 2018, 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.



CLASE 8<sup>a</sup>



0N3612855

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

De cara a facilitar la comparación de la información, y motivado por el cambio de criterio mencionado en el apartado 2.5, se muestran en dicho apartado los efectos sobre las distintas partidas de las cuentas anuales de 2017 afectadas por el cambio de criterio.

No obstante, además de lo anterior, una correcta comparación de las cuentas anuales del ejercicio con las del precedente requiere tener en cuenta el efecto de la escisión explicado en la nota 1.1 anterior.

## 2.5 Cambios en criterios contables y Correcciones de errores

Tal como se indica en la nota 4.f), 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.

En relación con los terrenos adquiridos para destinarlos a la promoción de viviendas, hasta 2018 la sociedad venía analizando los indicios de deterioro por comparación de su valor en libros con el valor en uso, considerando como tal el valor actual de los flujos de efectivo futuros que la sociedad esperaba obtener de las promociones a desarrollar sobre los terrenos.

Las actuales circunstancias del mercado inmobiliario, especialmente en las zonas donde se ubican los terrenos de la sociedad, hacen que de momento no se prevea un desarrollo a corto plazo de estas promociones. Por ello, y con un criterio de prudencia, en el ejercicio 2018 la Dirección ha considerado como base para la evaluación de los indicios de deterioro de los terrenos su valor de mercado, obtenido a partir de tasaciones realizadas por empresa acreditadas. Como resultado de las mismas, se han puesto de manifiesto deterioros de valor de algunos de estos activos, por un importe total de 708.904 euros. Para cumplir con lo establecido en el marco normativo aplicable a la entidad y de acuerdo con el principio de uniformidad, el cambio de criterio se ha aplicado de forma retroactiva y calculado su efecto desde el ejercicio más antiguo para el que se dispone de información, cargándose directamente en la partida de reservas voluntarias (por importe de 694.604 euros) y en la de subvenciones, donaciones y legados (por importe de 14.300 euros).

Por consiguiente, como consecuencia de este cambio de criterio, el valor de las existencias, del activo total y el patrimonio neto del balance de situación a 31 de diciembre de 2017 se reduce en 708.904 euros, no teniendo efecto sobre la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2017.

Aparte del cambio de criterio comentado, en la elaboración de las presentes cuentas anuales no se ha producido ningún otros cambios de criterio o corrección de errores que, por su cuantía significativa, hayan supuesto la modificación de los importes incluidos en las cuentas anuales de ejercicios anteriores.



CLASE 8.<sup>a</sup>



0N3612856

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

### NOTA 3 - APLICACIÓN DE RESULTADOS

3.1 Se incluye a continuación la aplicación de resultados del ejercicio 2018 que se somete a la aprobación de la Junta General de Socios, junto con la aplicación de resultados del ejercicio 2017, aprobada por la Junta General de Socios con fecha 21 de junio de 2018:

CONCEPTO	2018	2017
BASE DE REPARTO:		
* Pérdidas y ganancias	320.359,97	130.880,34
TOTAL BASE DE REPARTO	320.359,97	130.880,34
APLICACIÓN:		
* A reserva legal	32.036,00	0,00
* A compensación de pérdidas de ej. anteriores	288.323,97	130.880,34
TOTAL APLICACIÓN	320.359,97	130.880,34

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.<sup>a</sup>**  
INMOVILIZADO INTANGIBLE



ON3612857

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.<sup>a</sup>

IMPUESTO



0N3612858

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

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.<sup>a</sup>



0N3612859

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.<sup>a</sup>**  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD



ON3612860

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.<sup>a</sup>



0N3612861

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

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.<sup>a</sup>



0N3612862

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.<sup>a</sup>



ON3612863

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.<sup>a</sup>



ON3612864

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.



ON3612865

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

RESUMEN

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

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.<sup>a</sup>



ON3612866

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 financiar 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.<sup>a</sup>

ORGANISMO PÚBLICO



ON3612867

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

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<sup>a</sup> 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<sup>a</sup>, 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.

#### NOTA 5 - INMOVILIZADO INTANGIBLE

- 5.1 Los importes y variaciones experimentados durante los ejercicios 2018 y 2017 por las partidas que componen el inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas son los siguientes:



ON3612868

CLASE 8.<sup>a</sup>

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

CONCEPTO	Aplicaciones Informáticas	
	2018	2017
Coste al 01-01	121.203	118.811
Altas	4.712	2.392
COSTE AL 31-12	125.914	121.203
Am. Acum. al 01-01	(114.208)	(108.622)
Dotaciones	(5.124)	(5.585)
AM. ACUM. AL 31-12	(119.332)	(114.208)
VALOR NETO AL 31-12	6.583	6.995

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	2018	2017
Aplicaciones informáticas	109.299	106.582
TOTALES	109.299	106.582

#### NOTA 6 - INMOVILIZADO MATERIAL

6.1 Los importes y variaciones experimentadas durante los ejercicios 2018 y 2017 por las partidas que componen el inmovilizado material y su correspondiente amortización acumulada son los siguientes:

CONCEPTO	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	
	2018	2017
Coste al 01-01	236.814	233.965
Adquisición rama de actividad	1.820	0
Altas	3.945	3.834
Bajas	0	(986)
COSTE AL 31-12	242.578	236.814
Am. Acum. al 01-01	(228.520)	(225.270)
Adquisición rama de actividad	(1.788)	0
Dotaciones	(3.554)	(4.079)
Bajas	0	829
AM. ACUM. AL 31-12	(233.862)	(228.520)
VALOR NETO AL 31-12	8.716	8.294



ON3612869

CLASE 8.<sup>a</sup>

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

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	2018	2017
Mobiliario	71.770	70.254
Equipos proceso de información	151.654	149.162
TOTALES	223.424	219.417

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 2018 y 2017 por las partidas que componen las inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas son los siguientes:

### Ejercicio 2018

CONCEPTO	Terrenos	Construcciones	TOTAL
Coste al 01-01-18	3.209.967	14.297.691	17.507.658
Adquisición rama de actividad	0	6.565.493	6.565.493
Altas	679.644	453.568	1.133.212
Retiros	(152.156)	(496.835)	(648.992)
Traspasos	41.465	473.997	515.462
<b>COSTE AL 31-12-18</b>	<b>3.778.920</b>	<b>21.293.914</b>	<b>25.072.834</b>
Am. Acum. al 01-01-18	0	(1.399.921)	(1.399.921)
Adquisición rama de actividad	0	(1.373.486)	(1.373.486)
Dotaciones	0	(483.347)	(483.347)
Bajas	0	95.592	95.592
<b>AM. ACUM. AL 31-12-18</b>	<b>0</b>	<b>(3.161.163)</b>	<b>(3.161.163)</b>
<b>VALOR NETO AL 31-12-18</b>	<b>3.778.920</b>	<b>18.132.752</b>	<b>21.911.671</b>



ON3612870

CLASE 8.<sup>a</sup>

RENTAS DE INMUEBLES

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

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
<b>COSTE AL 31-12-17</b>	<b>3.209.967</b>	<b>14.297.691</b>	<b>17.507.658</b>
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
<b>AM. ACUM. AL 31-12-17</b>	<b>0</b>	<b>(1.399.921)</b>	<b>(1.399.921)</b>
<b>VALOR NETO AL 31-12-17</b>	<b>3.209.967</b>	<b>12.897.770</b>	<b>16.107.737</b>

- 7.2 Como consecuencia del proceso de adquisición de rama de actividad descrito en la nota 1.1, se transmitió a la sociedad el saldo de las inversiones inmobiliarias de "OFICINA DE PROYECTOS EUROPEOS DEL GOBIERNO DE CANTABRIA, S.L." (Unipersonal) a 1 de enero de 2018, vinculadas con la actividad escindida, por valor neto contable de 5.192.007 euros.

Está compuesto por el edificio del Palacio del Mueble, que se mantiene para la obtención de rentas a largo plazo, no estando ocupado por la Sociedad. Se presenta valorado por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hubiera experimentado.

El edificio del Palacio del Mueble está construido sobre un solar del que se dispone una concesión demanial por un plazo de 52 años.

- 7.3 En la nota 4.c se detalla el método empleado y coeficiente de amortización utilizado para las construcciones.
- 7.4 El detalle de inmuebles destinados al alquiler a cierre de 2018 y de 2017, 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:



ON3612871

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

Ejercicio 2018

PROMOCIÓN	ALQUILADOS	SIN ALQUILAR	TOTAL
Cazoña	3	0	3
Alisal	40	0	40
Novalés	11	1	12
Polientes	5	1	6
Arenas de Iguña	23	1	24
Castañeda	1	0	1
Loredo	1	0	1
Puente Viesgo	5	0	5
Santoña	4	2	6
Villaescusa	7	0	7
Ruiloba	6	0	6
Inmuebles adquiridos en Cantabria PPV	13	4	17
Anero	7	4	11
Valdáliga	10	2	12
Cabárceno	3	0	3
Laredo	10	10	20
Local Calle Alta	1	0	1
Palacio del Mueble	1	0	1
<b>TOTAL INMUEBLES PROPIEDAD GESVICAN</b>	<b>151</b>	<b>25</b>	<b>176</b>
Inmuebles cedidos SAREB	29	1	30
<b>TOTAL INMUEBLES</b>	<b>180</b>	<b>26</b>	<b>206</b>

Ejercicio 2017

PROMOCIÓN	ALQUILADOS	SIN ALQUILAR	TOTAL
Cazoña	3	0	3
Alisal	43	3	46
Novalés	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
<b>TOTAL INMUEBLES PROPIEDAD GESVICAN</b>	<b>134</b>	<b>39</b>	<b>173</b>
Inmuebles cedidos SAREB	24	6	30
<b>TOTAL INMUEBLES</b>	<b>158</b>	<b>45</b>	<b>203</b>



ON3612872

CLASE 8.<sup>a</sup>

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

- 7.5 Durante 2018 la Dirección General de Vivienda remite una Resolución autorizando el uso en régimen de arrendamiento de 6 viviendas que la sociedad tiene en existencias (1 vivienda en 2017).
- 7.6 El detalle de los inmuebles incorporados a inversiones inmobiliarias en el ejercicio, por ser su destino final el arrendamiento es:

Ejercicio 2018

DENOMINACIÓN	ELEMENTOS	TRABAJOS REALIZADOS POR LA EMPRESA PARA SU ACTIVO
Arenas de Iguña	4 viviendas	326.013
Anero	2 viviendas	189.450
	TOTAL	515.462

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

- 7.7 Las inversiones inmobiliarias que están destinadas al alquiler de viviendas, han supuesto un beneficio directo de la actividad de alquileres de 382.713 euros (beneficio directo de 297.848 euros en 2017).

Por otra parte las inversiones inmobiliarias que proceden como consecuencia de la adquisición de la rama de actividad explicada en la nota 7.2, ha supuesto un beneficio directo de 289.467 euros.

- 7.8 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 (88.492 euros en 2017), siendo su amortización acumulada al cierre del ejercicio 2018 de 19.443 euros (18.027 euros en 2017).
- 7.9 Inversiones inmobiliarias por un valor neto contable de 11.753.126 euros se hayan afectas a garantía de préstamos hipotecarios en los términos establecidos en la nota 15.5 (11.931.196 euros en 2017).
- 7.10 En el ejercicio 2018, no se han incorporado a inversiones inmobiliarias gastos financieros (no se incorporaron gastos financieros en 2017).



CLASE 8.<sup>a</sup>



0N3612873

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

- 7.11 El valor de las inversiones inmobiliarias registradas a 31 de diciembre de 2018, incluye gastos financieros por importe de 113.397 euros (104.229 euros en 2017).
- 7.12 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, viviendas, a la obtención de rentas por arrendamiento, existiendo tres tipos de contratos, cuyo desglose relacionado con los activos en los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

##### Ejercicio 2018

TIPO CONTRATO	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	TOTAL	AMORT. ACUM.
Precario	17.698	70.794	88.492	(19.443)
Sin opción de compra	1.133.655	3.427.798	4.561.453	(461.872)
Con opción de compra	1.306.037	8.729.187	10.035.224	(1.006.381)
<b>TOTALES ALQUILADOS</b>	<b>2.457.391</b>	<b>12.227.779</b>	<b>14.685.170</b>	<b>(1.487.696)</b>
Vacios	534.501	1.962.989	2.497.491	(131.631)
<b>TOTALES</b>	<b>2.991.892</b>	<b>14.190.769</b>	<b>17.182.661</b>	<b>(1.619.326)</b>

##### 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)
<b>TOTALES ALQUILADOS</b>	<b>2.374.431</b>	<b>10.971.289</b>	<b>13.345.719</b>	<b>(1.209.076)</b>
Vacios	835.536	3.326.402	4.161.939	(190.845)
<b>TOTALES</b>	<b>3.209.967</b>	<b>14.297.691</b>	<b>17.507.658</b>	<b>(1.399.921)</b>

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, 58 viviendas (54 viviendas en 2017), 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 2018, 73 viviendas (55 viviendas a cierre de 2017).



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON3612874

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

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 40% y 50% en las promociones de Arenas de Iguña, y el 80% en Polientes, Ruiloba, Valdáliga, Santoña, Villaescusa, Puente Viesgo, Anero, Loreda, Novales y Cabárceno se considerarán a cuenta del precio que resulte en el momento del ejercicio de dicha opción. Dichas viviendas son 112, estando 101 arrendadas a 31 de diciembre de 2018 (115 viviendas a 31 de diciembre de 2017, estando 101 arrendadas).

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

Ejercicio 2018

TIPO CONTRATO	2018	2019	2020-2023	POSTERIOR	TOTAL
Precario	0	0	0	0	0
Sin opción de compra	117.983	62.481	0	0	180.464
Con opción de compra	364.762	270.866	260.364	2.441	898.434
TOTALES	482.745	333.347	260.364	2.441	1.078.897

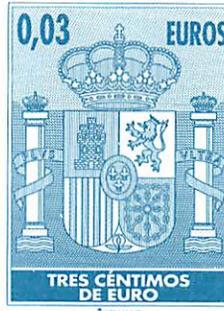
Ejercicio 2017

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

- 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.

- 8.4 La Sociedad, además de las viviendas y locales de la nota 8.1, desde el ejercicio 2018 destina al alquiler el Edificio del Palacio del Mueble y un local situado en la Calle Alta, cuyo valor neto contable es de 5.393.364 euros, siendo los ingresos generados en el ejercicio y los estimados a futuro los siguientes:

2018	2019	2020-2023	POSTERIOR	TOTAL
1.068.607	1.076.367	4.041.628	327.749	6.514.352



0N3612875

CLASE 8.<sup>a</sup>

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

**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:

	2018	2017	Categoría
<b>Inversiones Financieras Largo plazo</b>			
-Otros activos financieros (fianzas)	14.877	14.377	(1)
<b>TOTAL INVERSIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO</b>	<b>14.877</b>	<b>14.377</b>	
<b>Inversiones Financieras Corto plazo</b>			
-Otros activos financieros (fianzas)	2.271	2.152	(1)
<b>TOTAL INVERSIONES FINANCIERAS CORTO PLAZO</b>	<b>2.271</b>	<b>2.152</b>	

(1) Préstamos y partidas a cobrar.

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

CONCEPTO	Otros activos financieros	
	2018	2017
Coste al 01-01	14.377	9.724
Altas	1.100	4.653
Bajas	(600)	0
<b>COSTE AL 31-12</b>	<b>14.877</b>	<b>14.377</b>
Det. Acum. al 01-01	0	0
DET. ACUM. AL 31-12	0	0
<b>VALOR NETO AL 31-12</b>	<b>14.877</b>	<b>14.377</b>

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.



ON3612876

CLASE 8.<sup>a</sup>

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

**NOTA 10 – EXISTENCIAS**

10.1 El desglose de la cuenta “Terrenos para promociones” al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

CONCEPTO	2018				2017		
	CESIÓN	COMPRA	PROVISIÓN	TOTAL	CESIÓN	COMPRA	TOTAL
Bareyo 12	77.089	26.875	0	103.963	77.089	0	77.089
Novales	0	52.898	0	52.898	0	52.898	52.898
Salces 90	12.020	0	0	12.020	12.020	0	12.020
Lombraña 24	0	227.827	(107.127)	120.700	0	70.619	70.619
Polientes	0	39.332	0	39.332	0	39.332	39.332
Vargas	0	764.827	(185.671)	579.156	0	764.827	764.827
Cieza	0	124.329	(70.896)	53.433	0	123.808	123.808
Hospital Reinosa	415.300	162.439	(176.739)	401.000	415.300	0	415.300
Renedo de Cabuerniga	0	372.129	(155.129)	217.000	0	300.000	300.000
Rabago	0	0	0	0	32.096	0	32.096
San Pedro del Romeral	0	44.000	(9.500)	34.500	0	44.000	44.000
Reinosa 39 CuatroB	0	190.984	(2.949)	188.035	0	190.984	190.984
Reinosa 39 CuatroC	0	57.859	(893)	56.965	0	57.859	57.859
<b>TOTALES</b>	<b>504.409</b>	<b>2.063.497</b>	<b>(708.904)</b>	<b>1.859.002</b>	<b>536.505</b>	<b>1.644.326</b>	<b>2.180.831</b>

Como se detalla en la nota 2.5, las actuales circunstancias del mercado inmobiliario, especialmente en las zonas donde se ubican los terrenos de la sociedad, hacen que de momento no se prevea un desarrollo a corto plazo de estas promociones. Por ello, y con un criterio de prudencia, en el ejercicio 2018 la Dirección ha considerado como base para la evaluación de los indicios de deterioro de los terrenos su valor de mercado, obtenido a partir de tasaciones realizadas por empresa acreditadas. Como resultado de las mismas, se ha deteriorado el valor de determinados terrenos por importe total de 708.904 euros.

10.2 El desglose de la cuenta promociones en curso al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:



ON3612877

CLASE 8.<sup>a</sup>

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

Ejercicio 2018

CODIGO	DENOMINACION	SALDO 31-12-2017			SALDO 31-12-2018				VARIACION EXISTENCIAS	V.N.C. 31/12/2018	CLAVE
		TERRENO	OBRA CURSO	TOTAL	TERRENO	OBRA CURSO	DETERIORO	TOTAL			
P037	BAREYO 12	0	26.875	26.875	0	0	0	0	(26.875)	0	(1)
P067	LOMBRAÑA 24	0	157.208	157.208	0	0	0	0	(157.208)	0	(1)
P068	ALCEDA 35 (CORVERA)	0	542	542	0	542	(542)	0	0	0	(1)
P085	POLANCO 6	0	33.958	33.958	0	33.958	(33.958)	0	0	0	(1)
P089	CIEZA	0	521	521	0	0	0	0	(521)	0	(1)
P100	VILLAVERDE DE PONTONES	0	2.947	2.947	0	2.947	(2.947)	0	0	0	(1)
P104	LOMBRAÑA 3	0	15.732	15.732	0	15.732	(15.732)	0	0	0	(1)
P105	RÁBAGO 6	0	23.594	23.594	0	23.594	(23.594)	0	0	0	(1)
P106	REINOSA-HOSPITAL	0	162.439	162.439	0	0	0	0	(162.439)	0	(1)
P107	SAN MIGUEL DE AGUAYO	0	474	474	0	474	(474)	0	0	0	(1)
P109	RUENTE 10	0	19.870	19.870	0	19.870	(19.870)	0	0	0	(1)
P110	RENEDO DE CABUERNIGA 12	0	72.129	72.129	0	0	0	0	(72.129)	0	(1)
P113	CABARCENO 6	0	22.546	22.546	0	22.546	(22.546)	0	0	0	(1)
L116	LOCALES LAREDO	0	0	0	0	7.560	0	7.560	7.560	7.560	(2)
P117	CAMARGO 80	0	8	8	0	8	(8)	0	0	0	(1)
		0	538.841	538.841	0	127.230	(119.670)	7.560	(411.611)	7.560	

(1) PROMOCIONES EN CURSO CICLO LARGO

(2) PROMOCIONES EN CURSO CICLO CORTO

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	RENEDO DE CABUERNIGA 12	0	72.129	72.129	0	72.129	72.129	0	72.129	(1)
P113	CABARCENO 6	0	22.546	22.546	0	22.546	22.546	0	22.546	(1)
P117	CAMARGO 80	0	8	8	0	8	8	0	8	(1)
		0	538.841	538.841	0	538.841	538.841	0	538.841	

(1) PROMOCIONES EN CURSO CICLO LARGO



CLASE 8.<sup>a</sup>



0N3612878

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

El detalle de las correcciones valorativas por deterioro del valor de las existencias durante los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

CODIGO	DENOMINACION	SALDO A 31/12/2017	DOTACIONES	REVERSIÓN BAJA	SALDO A 31/12/2018
P068	ALCEDA 35 (CORVERA)	0	542	0	542
P085	POLANCO 6	0	33.958	0	33.958
P100	VILLAVERDE DE PONTONES	0	2.947	0	2.947
P104	LOMBRAÑA 3	0	15.732	0	15.732
P105	RÁBAGO 6	0	23.594	0	23.594
P107	SAN MIGUEL DE AGUAYO	0	474	0	474
P109	RUENTE 10	0	19.870	0	19.870
P113	CABARCENO 6	0	22.546	0	22.546
P117	CAMARGO 80	0	8	0	8
	TOTAL	0	119.670	0	119.670

En el ejercicio 2018, no se han incorporado a existencias gastos financieros (al igual que en 2017) 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 58.316 euros (68.283 euros en 2017).

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

#### Ejercicio 2018

CONCEPTO	P-086 Trastero Santoña	TOTAL
Ventas viviendas y garajes	6.695	6.695
Imputación subvención cesión terreno	0	0
INGRESOS OBTENIDOS	6.695	6.695
Coste elementos vendidos	(4.977)	(4.977)
VALOR NETO CONTABLE	(4.977)	(4.977)
RESULTADO PROMOCION	1.717	1.717



CLASE 8.ª



0N3612879

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

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	39.979	51	40.030

El detalle de los inmuebles terminados en existencias al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es:

Ejercicio 2018

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	(5.576)	5.237
P51	Reinosa 64	1 local	15.142	0	15.142
P59	Renedo 42	2 garajes	22.494	(7.571)	14.922
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	10 viviendas y 4 garajes-trasteros	863.635	0	863.635
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	(10.015)	4.409
P81	Galizano 6	1 garaje	16.228	(12.031)	4.197
P86	Santoña 35	1 local y 1 trast.	91.912	0	91.912
P101	Guarnizo 8	4 garajes y 3 trast.	88.456	(33.007)	55.449
P103	Anero 14	3 viviendas	300.479	0	300.479
P111	Reinosa 20	1 vivienda y 1 garaje	101.541	0	101.541
P116	Laredo	6 locales	354.156	0	354.156
		TOTAL	2.996.754	(84.042)	2.912.712



ON3612880

CLASE 8.ª

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

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

10.3 Se muestra a continuación el detalle de las correcciones valorativas por deterioro del valor de las existencias durante los ejercicios 2018 y 2017:

Ejercicio 2018

CODIGO	DENOMINACIÓN	ELEMENTOS	SALDO A 01/01/2018	DOTACIONES	APLICACIÓN	SALDO A 31/12/2018
P48	Oreña 20	1 garaje	0	5.576	0	5.576
P59	Renedo 42	2 garajes	0	7.571	0	7.571
P64	Caranceja	2 locales	5.473	0	0	5.473
P77	Orejo 51	1 local, 1 garaje y 1 trastero	10.369	0	0	10.369
P80	Galizano 4	1 garaje	2.777	7.238	0	10.015
P81	Galizano 6	1 garaje	6.186	5.845	0	12.031
P101	Guarnizo 8	4 garajes y 3 trast.	0	33.007	0	33.007
DETERIORO EDIFICIOS TERMINADOS			24.805	59.238	0	84.042



ON3612881

CLASE 8.<sup>a</sup>

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

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	Novales	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

- 10.4 Al cierre del ejercicio 2018, la sociedad tiene formalizados contratos de venta sobre existencias de promociones finalizadas en ejercicios anteriores y promociones en curso por un valor total de 469.025 euros (no tenía formalizados contratos a cierre del ejercicio 2017 sobre existencias), no habiéndose percibido ningún importe a cuenta (ningún importe a cuenta en 2017).

A 31 de diciembre de 2018 la sociedad no tenía ningún anticipo de clientes (al igual que a 31 de diciembre de 2017).

- 10.5 Al 31 de diciembre de 2018, existencias por valor neto contable de 2.060.227 euros (2.908.375 euros en 2017) están afectas a garantías de préstamos hipotecarios para su financiación (véase nota 15.5).

**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 31-12-2018			SALDO 31-12-2017		
		Coste	Deterioro	V.N.C.	Coste	Deterioro	V.N.C.
Deudores ejec. obra mediante mandato l/p (*)	22.3	3.462.535	0	3.462.535	1.806.879	0	1.806.879
Otros deudores no corrientes		564.344	0	564.344	0	0	0
Deudores ejec. obra mediante mandato c/p (*)	22.3	2.844.149	0	2.844.149	4.385.881	0	4.385.881
Clientes por vtas. y prest. serv. C/P		148.076	(102.384)	45.691	113.461	(85.894)	27.567
Deudores varios		50.226	(28.704)	21.522	51.049	(28.704)	22.345
Activos por impuesto corriente	16	19	0	19	19	0	19
Otros créditos con Adm.Públicas	16.2	504.423	0	504.423	299.092	0	299.092
<b>TOTAL</b>		<b>7.573.771</b>	<b>(131.088)</b>	<b>7.442.682</b>	<b>6.656.382</b>	<b>(114.598)</b>	<b>6.541.784</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON3612882

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

(\*) 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 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.
- c) 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.
- d) Derechos de cobro del Gobierno de Cantabria en relación con el Convenio de encomienda de gestión para redacción de informes y gestión de la página web del Observatorio de la Vivienda y Suelo de Cantabria, de fecha 20 de abril de 2015 y de fecha 30 de noviembre de 2017.
- e) Derechos de cobro del Gobierno de Cantabria en relación con el Convenio de encomienda de gestión para la gestión de la oficina de intermediación hipotecaria y de emergencia habitacional del Gobierno de Cantabria, de fecha 23 de diciembre de 2015.
- f) Derechos de cobro del Gobierno de Cantabria en relación con el Convenio para la elaboración del I Plan de Vivienda de Cantabria 2017-2020, de fecha 30 de noviembre de 2017.
- g) Derechos de cobro del Gobierno de Cantabria en relación con el Convenio para la realización de estudios y trabajos técnicos de carácter inmaterial en el Puerto de Laredo y otros puertos autonómicos, de fecha 11 de julio de 2018.
- h) Derechos de cobro del Gobierno de Cantabria en relación con la adquisición de la rama de actividad a OPE Cantabria (ver nota 1.1) por la construcción y equipamiento del Centro de Salud Nueva Montaña y del Colegio de Educación Infantil y Primaria de Colindres, llevados a cabo por OPE Cantabria con motivo de los convenios de encomienda de gestión firmados con el Gobierno de Cantabria. Sobre estos créditos está constituida prenda en garantía de préstamos contraídos por la Sociedad, en los términos establecidos en la nota 15.5

Como consecuencia del proceso de adquisición de rama de actividad descrito en la nota 1.1, se transmitió a la sociedad parte del saldo de los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar de "OFICINA DE PROYECTOS EUROPEOS DEL GOBIERNO DE CANTABRIA, S.L." (Unipersonal) a 1 de enero de 2018, vinculadas con la actividad escindida, por importe de 162.091 euros.



ON3612883

CLASE 8.ª

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

- 11.2 La partida "Otros deudores comerciales no corrientes", por importe de 564.344 euros, recoge el derecho de crédito equivalente a recibir el inmueble del cesionario del derecho de uso sobre la concesión demanial del "Edificio Dávila" (ver nota 1.4) al final del plazo de cesión, como parte de la contraprestación de la misma. En 2018 se ha registrado un abono a pérdidas y ganancias de 75.528 euros por el ingreso devengado en el ejercicio y un abono a reservas de escisión por importe de 488.816 euros por los ingresos devengados en ejercicios anteriores en sede de la sociedad escindida.
- 11.3 Las variaciones experimentadas por los Deudores por ejecución de obra mediante mandato a largo plazo, recogido en el activo no corriente, son las siguientes:

CONCEPTO	DEUDORES DE MANDATO	
	2018	2017
Coste al 01-01	1.806.879	3.532.096
Adquisición rama de actividad (nota 1.1)	3.725.862	0
Traspasos	(2.070.207)	(1.725.217)
COSTE AL 31-12	3.462.535	1.806.879
DET. ACUM. AL 31-12	0	0
VALOR NETO AL 31-12	3.462.535	1.806.879

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

DEUDORES POR EJECUCIÓN DE OBRA	2018	2017
Por ejecución de obras de infraestructuras (Convenio Marco 05-05-2000) (La Cerrada - Boo de Guarnizo)	100.229	100.229
Por ejecución de obras de infraestructuras ("Segundo Plan de Choque") (Ruerrero - Orbaneja)	0	646.584
Por ejecución de obras de centros de salud	2.276.686	5.231.426
Por ejecución de redacción de proyectos de infraestructuras	9.989	54.306
Por ejecución de red. de informes y gest. de la web del Observatorio de la Vivienda y Suelo de Cantabria	36.700	16.776
Por apoyo en gestión de la oficina de intermediación hipotecaria y de emergencia habitacional	23.717	96.565
Por elaboración del I Plan de Vivienda de Cantabria 2017-2020	29.139	46.875
Por realización de estudios y trabajos técnicos de carácter inmaterial en el Puerto de Laredo	65.514	0
Por construcción y equipamiento C.S.Nueva Montaña (de la adquisición de rama de actividad nota 1.1)	2.143.348	0
Por construcción y equipamiento C.P.Colindres (de la adquisición de rama de actividad nota 1.1)	1.621.361	0
TOTAL	6.306.683	6.192.760

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

OBRA	2018	2017
Centro de Salud de Noja	159.151	355.542
Centro de Salud de Bezana	615.144	1.976.586
Centro de Salud de Cabezón de la Sal	1.502.390	2.899.298
TOTALES	2.276.686	5.231.426



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON3612884

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

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

CONCEPTO	IMPORTE
Corrección valorativa a 01-01-17	108.204
Dotación provisión del ejercicio 2017	8.718
Reversión del deterioro en 2017	(2.324)
CORRECCION VALORATIVA A 31-12-17	114.598
Dotación provisión del ejercicio 2018	23.824
Reversión del deterioro en 2018	(7.333)
CORRECCION VALORATIVA A 31-12-18	131.088

11.7 El importe consignado en la partida "7.c.- Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, corresponde a la variación de provisiones de clientes comerciales (al igual que en 2017), no habiéndose imputado en ninguno de los ejercicios pérdidas por créditos incobrables.

#### NOTA 12 - EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

- 12.1 Este epígrafe está compuesto por cuentas corrientes a la vista que devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.
- 12.2 No existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.
- 12.3 Como consecuencia del proceso de la adquisición de rama de actividad descrito en la nota 1.1, se transmitió a la sociedad parte del saldo del efectivo y otros activos líquidos equivalentes de "OFICINA DE PROYECTOS EUROPEOS DEL GOBIERNO DE CANTABRIA, S.L." (Unipersonal) a 1 de enero de 2018, vinculadas con la actividad escindida, por importe de 557.809 euros.

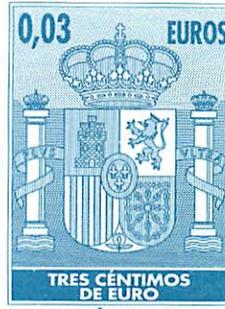
#### NOTA 13 - FONDOS PROPIOS

- 13.1 El capital social asciende a 3.260.000 euros, dividido y representado por 1.630.000 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.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
CORRESPONDIENTE AL REGISTRO MERCANTIL



ON3612885

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

Con fecha 10 de agosto de 2018 se firma, ante el notario de Cantabria, Rafael Segura Báez, escritura de escisión parcial de la compañía "Oficina de Proyectos Europeos del Gobierno de Cantabria, S.L." (Unipersonal) en beneficio de la compañía "GESTIÓN DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURAS EN CANTABRIA, S.L." (Unipersonal), como consecuencia de la aportación de la rama de actividad escindida a "GESTIÓN DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURAS EN CANTABRIA, S.L." (Unipersonal), ésta aumentó su capital social en 193.002 euros mediante la creación de 96.501 participaciones sociales de 2 euros cada una, con una prima de creación de nuevas participaciones por importe de 775.765 euros (nota 1.1). La totalidad de las nuevas participaciones las asume el socio único Gobierno de Cantabria. La citada ampliación se inscribió en el Registro Mercantil el 23 de agosto de 2018.

El importe y movimientos habidos durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 se muestran en el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto.

- 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 2018 y 2017 han sido los siguientes:
  - a) La Sociedad aplica bonificación en 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, las subvenciones vinculadas en relación con esta actividad, que no tiene asociadas pasivo por impuesto diferido:



ON3612886

CLASE 8.<sup>a</sup>

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

Ejercicio 2018

CONCEPTO	SALDO 01/01/2018	AUMENTOS	TRASPASOS	BAJAS	IMPUT. RDOS	SALDO 31/12/2018
Subvención de capital Gobierno de Cantabria	3.181.261	450.000	43.820	0	(159.957)	3.515.124
Donaciones y legados Gobierno de Cantabria	1.204.720	500.000	0	0	(118.293)	1.586.428
Subvención promoción VPO Gob. de Cantabria	238.367	0	(43.820)	0	0	194.547
Terrenos cedidos	580.414	0	0	(46.396)	0	534.018
<b>TOTALES</b>	<b>5.204.762</b>	<b>950.000</b>	<b>0</b>	<b>(46.396)</b>	<b>(278.250)</b>	<b>5.830.116</b>

Ejercicio 2017

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

- b) Como consecuencia del proceso de adquisición de rama de actividad descrito en la nota 1.1, se transmitió a la sociedad el saldo de las subvenciones, donaciones y legados de "OFICINA DE PROYECTOS EUROPEOS DEL GOBIERNO DE CANTABRIA, S.L." (Unipersonal) a 1 de enero de 2018, vinculadas con la actividad escindida, por importe neto de 315.889 euros. Esta actividad no tiene bonificación en cuota y las subvenciones están vinculadas a un pasivo por impuesto diferido, reflejado en el pasivo, los movimientos del ejercicio 2018:

CONCEPTO	SALDO 01/01/2018	ADQUISICIÓN RAMA ACTIV.	IMPUT. RDOS	SALDO 31/12/2018
Subvención de capital Gobierno de Cantabria	0	421.186	(10.169)	411.016
SUBVENCIONES DE CAPITAL BRUTA	0	421.186	(10.169)	411.016
Efecto impositivo	0	(105.296)	2.542	(102.754)
SUBVENCIONES DE CAPITAL NETA	0	315.889	(7.627)	308.262

- 14.2 Todas las subvenciones de capital han sido otorgadas por Administraciones Públicas autonómicas para financiar inversiones inmobiliarias (véase nota 7.12).
- 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 1.586.428 euros (1.204.720 euros en 2017), 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.



ON3612887

**CLASE 8.ª**

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

- 14.4 Las subvenciones de promociones otorgadas por el Gobierno de Cantabria se han destinado a las promociones inmobiliarias y a existencias de edificios terminados. Su imputación en la cuenta de pérdidas y ganancias se realizará en los ejercicios en los que se produzca la venta de dichos elementos.
- 14.5 La cuenta "Terrenos cedidos" es la contrapartida del coste asignado a los terrenos cedidos por diferentes instituciones para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen especial, imputándose a resultados en el ejercicio en que se realiza la venta de los pisos. Los movimientos de esta partida en el ejercicio han sido los siguientes:

Ejercicio 2018

CONCEPTO	SALDO 01/01/2018	BAJAS	REVERSIÓN TERRENO	SALDO 31/12/2018
Terrenos Salces	12.020	0	0	12.020
Terrenos Bareyo	77.089	0	0	77.089
Terreno Hospital Reinososa	415.300	(14.300)	0	401.000
Terreno Rábago 6	32.096	0	(32.096)	0
Terreno Laredo	43.909	0	0	43.909
TOTALES	580.414	(14.300)	(32.096)	534.018

Ejercicio 2017

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

- 14.6 Como se indica en la nota 14.1.b), como consecuencia del proceso de adquisición de rama de actividad descrito en la nota 1.1, se transmitió a la sociedad el saldo de las subvenciones, donaciones y legados, vinculadas con la actividad escindida, por importe neto de 315.889 euros, son subvenciones de capital no reintegrables ligadas a la inversión inmobiliaria de la Sociedad (Palacio del Mueble).



ON3612888

CLASE 8.<sup>a</sup>

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

- 14.7 La Sociedad ha percibido en 2018 aportaciones dinerarias del Gobierno de Cantabria por importe de 500.000 euros (500.000 euros en 2017), 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 0 euros del SAREB (1.213 euros en 2017) 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.
- 14.8 Los Administradores estiman que, en relación a las subvenciones registradas a 31 de diciembre de 2018, no se producirán incumplimientos de las condiciones exigidas.

#### NOTA 15 - PASIVOS FINANCIEROS

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

CONCEPTO	Nota	2018			2017		
		Largo Plazo	Corto Plazo	TOTAL	Largo Plazo	Corto Plazo	TOTAL
Deudas con entidades de crédito		5.367.203	1.473.894	6.841.096	5.777.687	4.567.693	10.345.380
Deudas con empresas de grupo y asociadas	22.3	7.093.497	2.461.611	9.555.108	1.825.972	1.238.102	3.064.074
Provisiones	19	245.734	0	245.734	266.971	0	266.971
Fianzas recibidas		41.817	854	42.671	34.278	0	34.278
Pasivos por impuesto diferido		102.754	0	102.754	0	0	0
Acreedores comerciales no corrientes		209.167	0	209.167	0	0	0
Depósitos recibidos		0	71	71	0	71	71
Proveedores de inmovilizado		0	39.782	39.782	0	169.746	169.746
Cuenta corriente con socios y administradores	22.3	0	0	0	0	78.266	78.266
Proveedores (contratistas de obra)		0	80.249	80.249	0	169.273	169.273
Acreedores varios		0	237.592	237.592	0	49.708	49.708
Personal, remuneraciones pdtes de pago		0	1.028	1.028	0	1.091	1.091
Otros saldos acreed. con Adm. Públicas	16.2	0	102.707	102.707	0	71.690	71.690
Periodificaciones		0	8.018	8.018	0	0	0
<b>TOTAL PASIVOS FINANCIEROS</b>		<b>13.060.171</b>	<b>4.405.806</b>	<b>17.465.977</b>	<b>7.904.908</b>	<b>6.345.639</b>	<b>14.250.547</b>

- 15.2 Como consecuencia del proceso de adquisición de rama de actividad descrito en la nota 1.1, se transmitió a la sociedad parte del saldo de pasivos financieros de "OFICINA DE PROYECTOS EUROPEOS DEL GOBIERNO DE CANTABRIA, S.L." (Unipersonal) a 1 de enero de 2018, vinculadas con la actividad escindida, por importe de 9.549.616 euros.



ON3612889

CLASE 8.<sup>a</sup>

www.gesvican.es

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

Se muestra a continuación el detalle de los pasivos financieros recibidos en la escisión parcial:

CONCEPTO	Largo Plazo	Corto Plazo	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	6.997.425	0	6.997.425
Pasivos por impuesto diferido	105.297	0	105.297
Acreedores varios	0	382.590	382.590
Otros saldos acreed. con Adm. Públicas	0	336.120	336.120
Otros pasivos financieros	0	1.502.981	1.502.981
Periodificaciones	217.185	8.018	225.203
<b>TOTAL PASIVOS FINANCIEROS ESCISIÓN</b>	<b>7.319.907</b>	<b>2.229.709</b>	<b>9.549.616</b>

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

#### Ejercicio 2018

Vencimiento	ENTIDADES DE CREDITO			DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO		
	Préstamos	Intereses	Total	Préstamos	Intereses	Total
2019	1.470.005	3.888	1.473.894	2.424.339	37.273	2.461.611
2020	357.724	0	357.724	2.514.819	0	2.514.819
2021	357.724	0	357.724	1.646.177	0	1.646.177
2022	357.724	0	357.724	345.000	0	345.000
2023	357.724	0	357.724	345.000	0	345.000
POSTERIORES	3.936.305	0	3.936.305	2.242.500	0	2.242.500
<b>IMPORTE TOTAL</b>	<b>6.837.208</b>	<b>3.888</b>	<b>6.841.096</b>	<b>9.517.835</b>	<b>37.273</b>	<b>9.555.108</b>

#### Ejercicio 2017

Vencimiento	ENTIDADES DE CREDITO				DEUDAS CON EMP. GRUPO
	Préstamos	Créditos	Intereses	Total	
2018	1.961.636	2.602.168	3.888	4.567.693	1.238.102
2019	427.439	0	0	427.439	896.569
2020	285.841	0	0	285.841	929.403
2021	285.841	0	0	285.841	0
2022	285.841	0	0	285.841	0
POSTERIORES	4.492.725	0	0	4.492.725	0
<b>IMPORTE TOTAL</b>	<b>7.739.323</b>	<b>2.602.168</b>	<b>3.888</b>	<b>10.345.380</b>	<b>3.064.074</b>



ON3612890

CLASE 8.<sup>a</sup>

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

15.4 Las deudas con entidades de crédito, a 31 de diciembre de 2018 y de 2017 se desglosan de la siguiente manera:

Ejercicio 2018

ENTIDAD/PROMOCIÓN	CONCEDIDO	DISPUERTO	INTERESES	TOTAL
B.B.V.A. / EL ALISAL 46	2.200.000	1.824.523	0	1.824.523
BANCO SANTANDER / POLIENTES 34	640.881	558.910	652	559.562
BANCO SANTANDER / ARENAS DE IGUÑA 76	2.185.847	1.709.386	625	1.710.010
BANKIA / LOREDO 14	83.400	72.672	20	72.692
BANKIA / SANTOÑA 35	490.391	361.125	98	361.224
BANCO SANTANDER / VILLAESCUSA 24	611.819	469.796	376	470.172
BANCO SANTANDER / RUILOBA	293.454	259.339	145	259.484
BANCO SANTANDER / NOVALES 12	725.338	645.661	233	645.893
BANCO SANTANDER / ANERO 14	678.786	614.521	627	615.148
KUTXABANK / CABARCENO 8	158.082	141.522	5	141.527
LA CAIXA / LAREDO	750.000	141.597	1.103	142.701
BANCO SANTANDER / REINOSA	1.667.957	38.155	5	38.160
TOTAL	10.485.957	6.837.208	3.888	6.841.096

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
TOTAL	15.885.957	10.341.492	3.888	10.345.380

15.5 La sociedad tiene hipotecadas inversiones inmobiliarias por un valor neto contable de 11.753.126 euros (11.931.196 euros en 2017) (nota 7.9), así como existencias por importe de 2.060.227 euros (2.908.375 euros en 2017) (nota 10.5), en garantía de préstamos concedidos, de los cuales al 31 de diciembre de 2018 restan por pagar 6.837.321 euros (7.739.334 euros en 2017).



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON3612891

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

Adicionalmente, como consecuencia de la adquisición de la rama de actividad descrita en la nota 1.1, también se han adquirido las obligaciones y garantías asociadas a dicha actividad.

a) De acuerdo al contrato de financiación suscrito el 16 de marzo de 2010 por el Instituto de Finanzas de Cantabria (ICAF) para la financiación parcial de las inversiones y gastos necesarios para la ejecución del proyecto consistente en el Edificio del Palacio del Mueble, se establecieron una serie de garantías por el buen fin del proyecto, entre ellas el derecho real de prenda sobre los derechos de crédito derivados de las cuentas del proyecto y la promesa de hipoteca sobre la acreditada.

La deuda pendiente a 31 de diciembre de 2018 por el préstamo recibido asciende a 3.967.500 euros, ascendiendo los créditos pignorados a la fecha a 0 euros.

b) En relación a los contratos de financiación suscritos entre OPE (ahora la Sociedad) y el ICAF con fecha 31 de mayo de 2013 y 5 de septiembre de 2014 para la financiación de la construcción y equipamiento del CS de Nueva Montaña y del CP de Colindres, respectivamente, la sociedad otorgó prenda sobre los derechos de crédito futuros derivados de estos dos convenios. La deuda pendiente a 31 de diciembre de 2018 por los préstamos recibidos asciende a 3.724.364 euros, ascendiendo los créditos pignorados a la fecha a 3.725.862 euros.

15.6 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 539.733 euros (84.537 euros en 2017).

15.7 Al cierre del ejercicio existen gastos financieros devengados y no pagados por importe de 41.161 euros (3.888 euros en 2017).

15.8 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.



ON3612892

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

#### 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 2018, la Sociedad dispone de efectivo por importe de 500.955 euros (758.422 euros en 2017).

#### 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.

### **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 Como consecuencia del proceso de escisión descrito en la nota 1.1, se transmitió a la sociedad el saldo de pasivos por impuesto diferidos de "OFICINA DE PROYECTOS EUROPEOS DEL GOBIERNO DE CANTABRIA, S.L." (Unipersonal) a 1 de enero de 2018, vinculadas con la actividad escindida, por importe de 105.297 euros.



ON3612893

CLASE 8.<sup>a</sup>

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

16.3 La sociedad mantenía al cierre de cada ejercicio los siguientes saldos con las Administraciones Públicas:

CONCEPTO	31-12-18	31-12-17
<b>Activos por impuesto corriente</b>	<b>19</b>	<b>19</b>
· Impuesto sobre sociedades	19	19
<b>Otros créditos con Administraciones Públicas</b>	<b>504.423</b>	<b>299.092</b>
· Hacienda Pública IVA	4.423	90.597
· Otras administraciones públicas deudoras	500.000	208.495
<b>TOTAL ACTIVOS CON ENTIDADES PUBLICAS</b>	<b>504.442</b>	<b>299.111</b>
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>102.754</b>	<b>0</b>
<b>Otras deudas con Administraciones Públicas</b>	<b>102.707</b>	<b>71.690</b>
· Hacienda Pública IVA	29.486	19.021
· Hacienda Pública retenciones	46.496	26.328
· Otras administraciones públicas acreedoras	12.055	12.055
· Organismos de la Seguridad social acreedores	14.670	14.285
<b>TOTAL PASIVOS CON ENTIDADES PUBLICAS</b>	<b>205.461</b>	<b>71.690</b>

16.4 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	2018	2017
Resultado contable del ejercicio	320.360	130.880
Diferencias permanentes		
- Gasto (Ingreso) Impuesto sociedades	0	80.932
- Ajustes a reservas con efecto fiscal	(694.604)	0
Diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores		
- Reversión amortización contable no deducible fiscalmente	(10.835)	(10.835)
<b>BASE IMPONIBLE PREVIA I.S. (RESULTADO FISCAL)</b>	<b>(385.079)</b>	<b>200.978</b>
Compensación de bases imponibles negativas ejercicios anteriores	0	(200.978)
<b>BASE IMPONIBLE I.S. (RESULTADO FISCAL)</b>	<b>(385.079)</b>	<b>0</b>
Cuota íntegra 25%	0	0
Bonificaciones aplicadas en la cuota	0	0
Cuota líquida	0	0
Retenciones y pagos a cuenta	0	(19)
<b>H.P ACREEDORA (DEUDORA) POR I.S.</b>	<b>0</b>	<b>(19)</b>



ON3612894

CLASE 8.<sup>a</sup>

www.gesvican.es

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

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

CONCEPTO	2018	2017
Gasto (Ingreso) por impuesto corriente (cuota líquida):	0	0
Gasto (Ingreso) por impuesto diferido:	0	80.932
- Ajustes negativos en IS	0	80.932
<b>TOTAL GASTO (INGRESO) POR I.S.</b>	<b>0</b>	<b>80.932</b>

16.6 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 2018		Ejercicio 2017	
	Ingresos y gastos	Efecto impositivo	Ingresos y gastos	Efecto impositivo
Ingresos y gastos imputados directamente al P.N.	950.000	0	0	0
Subvenciones recibidas	950.000	0	0	0
Transferencias a la cuenta de P.G.	(288.419)	2.542	(114.603)	0
Subvenciones recibidas	(288.419)	2.542	(114.603)	0
<b>TOTAL</b>	<b>661.581</b>	<b>2.542</b>	<b>(114.603)</b>	<b>0</b>

16.7 El detalle de los pasivos por impuesto diferido es el siguiente:

CONCEPTO	Registrados en patrimonio neto	
	Subvenciones de capital	Total
Saldo al 01-01-17	0	0
SALDO AL 31-12-17	0	0
Adquisición rama de actividad (nota 1.1)	105.297	105.297
Bajas	(2.542)	(2.542)
SALDO AL 31-12-18	102.754	102.754

16.8 A 31 de diciembre del ejercicio 2018, existen las siguientes bases imponibles negativas pendientes de compensar:

EJERCICIO DE GENERACION	IMPORTE
2015	293.030
2016	405.048
2018	385.079
<b>TOTAL</b>	<b>1.083.157</b>



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON3612895

- 16.9 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 (TEAR), al entender pertinente la deducción de la mayor parte de las cuotas regularizadas (32.650 euros). En 2018 el TEAR ha dictado resolución desestimando las pretensiones de la Sociedad. Contra la misma, se ha interpuesto recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria (TSJC), estando pendiente de resolución a la fecha.
- 16.10 Permanecen abiertas a inspección fiscal las declaraciones presentadas en los 4 últimos ejercicios para los diferentes impuestos. No obstante, la dirección de la sociedad considera que de las posibles discrepancias que pudiesen surgir de las declaraciones fiscales presentadas y no prescritas, no se derivarían pasivos fiscales que produjesen un efecto significativo sobre las cuentas anuales adjuntas.

#### NOTA 17 - INGRESOS Y GASTOS

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

CONCEPTO	2018	2017
Venta de edificaciones	6.695	198.200
Servicios de gestión de parkings	0	156.121
Alquileres de viviendas	482.745	456.480
Alquileres de otros inmuebles	1.127.863	0
Servicios de estudios y trabajos de carac. inmaterial en el P. de Laredo	79.987	26.939
Redacción de estudios y proyectos	129.438	209.764
Servicios de intermediación gratuito en casos de emergencia habitacional	249.999	309.828
Informes y gestión página web Observatorio de la Vivienda	36.700	16.776
Servicios de elaboración del I Plan de Vivienda 2017-2020	103.753	46.875
TOTAL	2.217.180	1.420.983

- 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:



ON3612896

CLASE 8.<sup>a</sup>

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

CONCEPTO	2018	2017
Aumento/Disminución de existencias de terrenos	419.171	0
Obras y servicios realizados por terceros	(394.849)	(170.958)
APROVISIONAMIENTOS	24.322	(170.958)
Aumento/Disminución de existencias de promociones en curso	(411.611)	0
Aumento/Disminución de existencias de edificios construidos	(520.440)	(336.887)
Pérdidas/Reversión por deterioro edificios terminados	(178.907)	54.102
VARIACIÓN EX. PROMOCIONES EN CURSO Y TERMINADAS	(1.110.958)	(282.785)
TOTAL CONSUMO DE EXPLOTACIÓN	(1.086.636)	(453.743)

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	2018	2017
Sueldos y salarios	(537.535)	(495.165)
SUELDOS, SALARIOS Y ASIMILADOS	(537.535)	(495.165)
Seguridad Social a cargo de la empresa	(141.705)	(135.823)
CARGAS SOCIALES	(141.705)	(135.823)

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

OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	2018	2017
Arrendamientos y cánones	137.893	140.433
Reparación y conservación	108.108	8.842
Servicios de profesionales independientes	51.228	59.053
Primas de seguros	68.116	58.079
Servicios bancarios y similares	671	1.416
Publicidad y propaganda	71.197	78.781
Suministros	33.049	26.249
Otros servicios	217.281	77.278
TOTAL SERVICIOS EXTERIORES	687.542	450.130
Otros tributos	77.127	78.404
TOTAL TRIBUTOS	77.127	78.404
Pérdidas por deterioro de operaciones comerciales	23.824	10.510
Reversión deterioro de operaciones comerciales	(7.333)	(4.115)
PÉRDIDAS, DETERIORO Y VARIACIÓN DE PROVISIONES	16.490	6.394
TOTAL	781.159	534.928



ON3612897

CLASE 8.ª

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

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

CONCEPTO	2018	2017
Indemnizaciones, litigios, seguros...	(118.000)	(2.666)
Otros	27.345	19.160
TOTAL	(90.655)	16.494

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 2018

CATEGORIA	Nº medio	Nº empleados al término del ejercicio		
	Total	Hombres	Mujeres	Total
Alta Dirección	4,00	3	1	4
Titulado Superior	3,75	2	3	5
Titulado Medio	2,44	0	3	3
Jefe Administrativo 2ª	0,79	0	1	1
Oficial Administrativo 1ª	4,55	1	4	5
TOTAL	15,53	6	12	18

#### 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

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 2018 el consejo de administración está compuesto por 4 hombres (en 2017 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 2017).



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON3612898

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

#### NOTA 18 - GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

18.1 Al 31 de diciembre de 2018, la sociedad tiene constituidos avales por importe de 273.696 euros (14.820 euros en 2017). La dirección de la sociedad considera que los pasivos no previstos al 31 de diciembre de 2018 que pudieran originarse por los avales presentados, si los hubiera, no serían significativos.

Se muestra a continuación el detalle de los mismos:

AVAL	CONCEPTO	2018	2017
Aval bancario	CAMPUZANO	256.369	0
Aval bancario	SOLRED	600	0
Depósito efectivo	JOSÉ MARÍA COSSIO	1.450	1.450
Depósito efectivo	VILLAESCUSA	400	400
Depósito efectivo	CAMPUZANO	3.845	3.845
Depósito efectivo	LOCAL C/ ALTA	1.307	0
Depósito efectivo	LAREDO	9.124	9.124
Depósito efectivo	VEHÍCULOS	600	0
	TOTAL	273.696	14.820

#### NOTA 19 – PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

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

CONCEPTO	IMPORTE
Saldo a 01-01-2018	266.971
Dotación provisión	118.000
Aplicación provisión	(139.237)
Saldo a 31-12-2018	245.734

19.2 Las provisiones para responsabilidades 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.



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON3612899

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

En este sentido, en el ejercicio 2018 se ha presentado una reclamación contra la sociedad por importe de 667.618 euros, habiendo provisionado 118.000 euros, por entender la dirección y los asesores legales de la sociedad, que sería la cantidad máxima a la que la entidad tendría que hacer frente en el supuesto de que la reclamación fuera estimada.

A la fecha de formulación de las cuentas anuales se desconoce el desenlace final de las reclamaciones y, por consiguiente, el importe exacto de los pasivos resultantes para la sociedad.

- 19.3 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.

#### **NOTA 20 - INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE Y DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO**

- 20.1 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.
- 20.2 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 21 - HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

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

#### **NOTA 22 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

- 22.1 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<sup>a</sup> y 15<sup>a</sup> de la Tercera Parte del Real Decreto 1514/2007 por el que se aprobó el Plan General de Contabilidad.



0N3612900

CLASE 8.<sup>a</sup>

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

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

CONCEPTO	2018	2017
Encomienda de gestión redacción de proyectos	129.438	209.764
Encomienda de gestión de intermediación hipotecaria y de emergencia habitacional	249.999	309.828
Encomienda de gestión Préstamos Reintegrables	60.875	61.000
Encomienda de gestión Puertos Cantabria (Parking Castro Urdiales y San Vicente de la Barquera)	0	4.996
Encomienda de gestión redacc. informes y gestión de la pág. web del Observatorio de la Vivienda	36.700	16.776
Aportación dineraria para la gestión y mantenimiento de viviendas destinadas a resolver situaciones de emergencia habitacional	500.000	500.000
Aportación dineraria para la ampliación del parque público de vivienda en alquiler	450.000	0
Encomienda para realizar estudios y trabajos técnicos de carácter inmaterial en el Puerto de Laredo	79.987	26.939
Encargo de elaboración del I Plan de Vivienda de Cantabria 2017-2020	103.753	46.875
Alquiler de inmuebles	1.068.607	0
Gastos por intereses	425.906	0
Ingresos por intereses	217.074	0
Derechos de cobro recibidos por la adquisición de la rama de actividad (nota 1.1)	4.851.108	0
Créditos recibidos por la adquisición de la rama de actividad (nota 1.1)	8.450.562	0
Créditos recibidos del Instituto Cántabro de Finanzas	315.579	373.282
Créditos pagados al Instituto Cántabro de Finanzas	2.349.652	834.208

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

DENOMINACIÓN	2018	2017
Deudores ejecución de obra mediante mandato l/p (nota 11)	3.462.535	1.806.879
Deudores ejecución de obra mediante mandato c/p (nota 11)	2.844.149	4.385.881
Inversiones con empresas del grupo (préstamos reintegrables)	14.435	30.500
Créditos a empresas del grupo	197.170	0
Cuenta corriente con socios (nota 15)	0	(78.266)
Deudas con empresas del grupo y asociadas l/p (nota 15)	(7.093.497)	(1.825.972)
Deudas con empresas del grupo y asociadas c/p (nota 15)	(2.461.611)	(1.238.102)

22.4 Por su parte, al cierre del ejercicio 2018 la Sociedad no tiene prestados avales ante el Gobierno de Cantabria, (al igual que al cierre del ejercicio 2017).

22.5 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:



0N3612901

CLASE 8.<sup>a</sup>

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

Ejercicio 2018

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	Encargo para la realización de estudios y trabajos de carácter inmaterial en el Puerto de Laredo	Derechos de cobro por la adquisición de la rama de actividad (nota 1.1)
Presupuesto Comprometido	655.535	20.868	260.000	1.806.879	37.911	36.676	4.107.089
Financiación:							
Ejercicio 2019	118.004	20.868	260.000	888.497	37.911	36.676	1.369.030
Ejercicio 2020	198.330	0	0	918.382	0	0	1.369.030
Ejercicio 2021	209.764	0	0	0	0	0	1.369.030
Ejercicio 2022	129.438	0	0	0	0	0	0
Total	655.535	20.868	260.000	1.806.879	37.911	36.676	4.107.089

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
Financiación:					
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

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.

22.6 La remuneración global devengada en el ejercicio por el personal de alta dirección ha sido de 200.323 euros (197.120 euros en 2017).



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON3612902

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2018

22.7 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.

22.8 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 2018 ha sido de 2.654 euros (al igual que en 2017).

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.

22.9 Al 31 de diciembre de 2018, 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 23 - INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES. REAL DECRETO 635/2014 DE 25 DE JULIO

23.1 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:

	2018	2017
	DIAS	DIAS
Periodo medio de pago a proveedores	(8)	1
Ratio de operaciones pagadas	(8)	1
Ratio de operaciones pendientes de pago	(5)	(3)
	IMPORTE (euros)	IMPORTE (euros)
Total pagos realizados	1.045.904	851.355
Total pagos pendientes	101.672	66.138

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.<sup>a</sup>**  
PRODUCTOS DE PAPEL IMPRESOS



0N3612903

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

### INFORME DE GESTIÓN EJERCICIO 2018

#### 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 2017	130.880	538.841
Ejercicio 2018	320.360	7.560

#### 2. ACONTECIMIENTOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL CIERRE DEL EJERCICIO.

Con fecha 1 de febrero de 2018 la Sociedad llegó 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, obras que se están ejecutando actualmente.

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

#### 3. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD.

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



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
CORREOS Y TELÉGRAFOS



ON3612904

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.