

**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 2019,**  
**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 2019, 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.

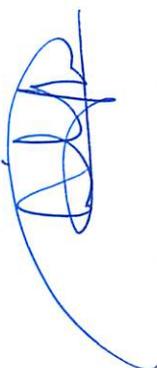
En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, 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 21.2 de la memoria adjunta, en la que se informa sobre el siniestro ocurrido el 13 de enero de 2020, al producirse el derrumbe parcial del forjado del garaje de la Comunidad de Propietarios situado en las calles Tomas y Valiente y Luciano Malumbres de Santander, y a raíz del cual, Gesvican, como promotora y vendedora de las viviendas y garajes de la urbanización afectada, se ve en la obligación de actuar por la responsabilidad contractual derivada de los contratos de compraventa. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, de acuerdo con el criterio de la Dirección y de los asesores técnicos y legales de la Sociedad, no es posible cuantificar el coste total de reconstrucción de la obra, así como tampoco determinar el desenlace final de los procesos que puedan derivarse del siniestro ni, por consiguiente, las eventuales consecuencias económicas 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 este siniestro. 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.

#### Valoración de los inmuebles

##### *Descripción del riesgo*

La sociedad mantiene en balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2019 inmuebles por un valor total de 26.616.248 euros (22.901.977 euros en inversiones inmobiliarias y 3.714.271 euros en existencias), lo que representa, aproximadamente, el 78 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:

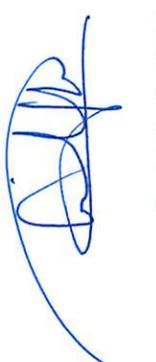
- Hemos obtenido las tasaciones realizadas para la sociedad por expertos independientes en orden a determinar el valor de mercado de los inmuebles. Además, hemos evaluado la competencia, objetividad e independencia de los expertos, confirmando su cualificación en la materia.
- Por otro lado, hemos revisado 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 o, para el caso de viviendas incluidas en el Parque Público de Vivienda, en referencia a su coste de reposición, al tratarse de activos destinados a la prestación de servicios sociales no generadores de flujos de efectivo. Por su parte, para los terrenos adquiridos para promoción el valor en uso calculado 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 2019, 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 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

#### **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales**

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

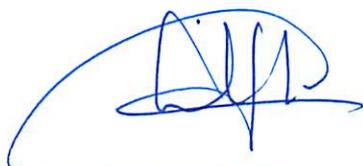
En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de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

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

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

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

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



Cándido Cobo Sainz  
Inscrito en el ROAC Nº 16511

15 de junio de 2020

### Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

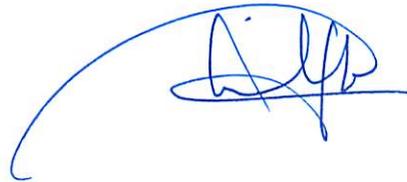
Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

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

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

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

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, sweeping arch over a more complex, cursive script.



**CLASE 8.ª**



ON8575809

---

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

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO CERRADO EL  
31 DE DICIEMBRE DE 2019**

---

En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 253, apartado 1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los miembros del Consejo de Administración de "GESTION DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURAS EN CANTABRIA, S.L. (Sociedad Unipersonal)" al día de la fecha, han formulado las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria) y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019, extendidas e identificadas en 69 hojas de papel timbrado de la clase 8ª, serie ON, números 8575740 a 8575808 ambos inclusive.

Asimismo, y en cumplimiento del apartado 2 del mencionado Artículo 253, declaran firmados de su puño y letra los citados documentos mediante la suscripción de los presentes folios de papel timbrado de la clase 8ª, Serie ON, números 8575809 y 8575810.

Santander, cinco de junio de dos mil veinte.



CLASE 8.<sup>a</sup>



0N8575810

JOSÉ LUIS GOCHICOA GONZÁLEZ

D.N.I. 13.794.981-H

En calidad de Presidente del Consejo de  
Administración

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

MARÍA SANDRA GARCÍA MONTES

D.N.I. 20.190.625-Y

En calidad de Vocal

EUGENIA GÓMEZ DE DIEGO

D.N.I. 20.201.342-M

En calidad de Vocal

MANUEL DONINGO DEL JESÚS  
CLEMENTE

D.N.I. 42.924.674-G

En calidad de Vocal

MARÍA JEZABEL TAZÓN SALCES

D.N.I. 13.906.218-G

En calidad de Vocal



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON8575740

GESTION DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURAS EN CANTABRIA, S.L. (Unipersonal)  
BALANCES DE SITUACION A 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2018  
(Cifras expresadas en euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2019	31/12/2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2019	31/12/2018
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>24.875.220</b>	<b>25.968.726</b>	<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>18.481.622</b>	<b>17.418.445</b>
I. Inmovilizado intangible	5	3.409	6.583	A-1) Fondos Propios		11.503.248	11.280.066
5. Aplicaciones informáticas		3.409	6.583	I. Capital	13	3.260.000	3.260.000
II. Inmovilizado material	6	10.136	8.716	1. Capital escriturado		3.260.000	3.260.000
2. Instalaciones técn. y otro inmov. mat.		10.136	8.716	II. Prima de emisión	13	775.765	775.765
III. Inversiones inmobiliarias	7	22.901.977	21.911.671	III. Reservas	13	7.248.223	7.216.187
1. Terrenos		3.716.734	3.778.920	1. Legal y estatutarias		645.436	613.400
2. Construcciones		19.185.243	18.132.752	2. Otras reservas		6.602.787	6.602.787
V. Inversiones financieras a largo plazo	9	14.877	14.877	V. Resultado de ejercicios anteriores		(3.922)	(292.246)
5. Otros activos financieros		14.877	14.877	2. (Resultados neg. ejercicios ant.)		(3.922)	(292.246)
VII. Deudores comerciales no corrientes	11	1.944.821	4.026.878	VII. Resultado del ejercicio	3	223.181	320.360
1. Deudores ejec. Obra med. mandato l/p	22	1.303.439	3.462.535	A-3) Subv., donac. y legados recibidos	14	6.978.375	6.138.378
2. Otros deudores no corrientes		641.382	564.344	<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>10.166.680</b>	<b>13.060.171</b>
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>9.248.855</b>	<b>8.915.696</b>	I. Provisiones a largo plazo	15-19	109.361	245.734
II. Existencias	10	3.714.271	4.779.273	4. Otras provisiones		109.361	245.734
2. Terrenos y solares		1.859.002	1.859.002	II. Deudas a largo plazo	15	5.177.280	5.409.019
3. Obras en curso		0	7.560	2. Deudas con entidades de crédito		5.139.689	5.367.203
b) De ciclo corto de producción		0	7.560	5. Otros pasivos financieros		37.592	41.817
4. Edificios terminados		1.855.269	2.912.712	III. Deudas con emp. de grupo y asoci. a l/p	15-22	4.578.677	7.093.497
b) De ciclo corto de producción		1.855.269	2.912.712	IV. Pasivos por impuesto diferido	15-16	100.212	102.754
III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar	11	4.600.722	3.415.804	VI. Acreedores comerciales no corrientes	15	201.149	209.167
1. Clientes por ventas y prest. servicios		542.581	45.691	<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>5.475.773</b>	<b>4.405.806</b>
b) Clientes por vtas y prest. serv. c/p		542.581	45.691	III. Deudas a corto plazo	15	1.160.087	1.514.600
2. Deudores ejec. obra mediante mandato	22	3.036.976	2.844.149	2. Deudas con entidades de crédito		846.717	1.473.894
3. Deudores varios		16.135	21.522	5. Otros pasivos financieros		313.370	40.707
5. Activos por impuesto corriente	16	0	19	IV. Deudas con emp. de grupo y asoci. a c/p	15-22	3.862.350	2.461.611
6. Otros créditos con las Admon. públ.	16	1.005.030	504.423	V. Acreedores com. y otras cuentas a pagar	15	445.317	421.576
IV. Inversiones en emp. de grupo y asoci. a c/p	22	11.250	211.605	1. Proveedores		80.362	80.249
2. Créditos a empresas		0	197.170	b) Proveedores a corto plazo		80.362	80.249
5. Otros activos financieros		11.250	14.435	3. Acreedores varios		185.990	237.592
V. Inversiones financieras a corto plazo	9	2.320	2.271	4. Personal (remunerac. pdtes de pago)		0	1.028
5. Otros activos financieros		2.320	2.271	6. Otras deudas con las Admon. públ.	16	173.446	102.707
VI. Periodificaciones a corto plazo		6.187	5.787	7. Anticipos de clientes	10	5.520	0
VII. Efectivo y otros activos líquidos equiv.	12	914.105	500.955	b) Anticipos de clientes ciclo corto		5.520	0
1. Tesorería		914.105	500.955	VI. Periodificaciones a corto plazo	15	8.018	8.018
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>34.124.075</b>	<b>34.884.421</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>34.124.075</b>	<b>34.884.421</b>



ON8575741

CLASE 8.ª

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

## CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS 2019 Y 2018

(Cifras expresadas en euros)

(DEBE) HABER	Nota	2019	2018
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
1. Importe neto de la cifra de negocios	17	2.849.207	2.217.180
a) Ventas	10	508.589	6.695
b) Prestaciones de servicios		2.340.618	2.210.486
2. Variación de existencias de prom. en curso y edif. terminados	17	(1.065.003)	(1.110.958)
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo		823.826	669.111
4. Aprovisionamientos	17	(740.721)	24.322
b) Consumo de terrenos y solares		0	419.171
c) Obras y servicios realizados por terceros		(740.721)	(394.849)
5. Otros ingresos de explotación		577.038	575.528
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		77.038	75.528
b) Subvenciones explotación incorporadas a resultado	14	500.000	500.000
6. Gastos de personal	17	(748.146)	(679.240)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(590.212)	(537.535)
b) Cargas sociales		(157.933)	(141.705)
7. Otros gastos de explotación	17	(826.069)	(781.159)
a) Servicios exteriores		(729.504)	(687.542)
b) Tributos		(72.023)	(77.127)
c) Pérdidas, deterioro y var. provisiones operaciones com.		(24.543)	(16.490)
8. Amortización del inmovilizado	5,6,7	(524.731)	(492.025)
9. Imputación subvenciones de inmov. no financiero y otras	14	162.546	317.619
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	7	(23.830)	(6.703)
b) Resultados por enajenaciones y otras		(23.830)	(6.703)
13. Otros resultados	17	(47.676)	(90.655)
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>436.442</b>	<b>643.018</b>
14. Ingresos financieros		230.655	217.074
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		174.972	217.074
b.1) De empresas del grupo y asociadas		174.972	217.005
b.2) De terceros		0	69
c) Imputación de subv., donaciones y legados de carácter financiero		55.683	0
15. Gastos financieros	15	(443.917)	(539.733)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(349.234)	(425.906)
b) Por deudas con terceros		(94.682)	(113.826)
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(213.261)</b>	<b>(322.658)</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>223.181</b>	<b>320.360</b>
19. Impuestos sobre beneficios	16	0	0
<b>A.4) RDO. EJERCICIO POR OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>223.181</b>	<b>320.360</b>
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	3	<b>223.181</b>	<b>320.360</b>





CLASE 8.<sup>a</sup>



ON8575743

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS 2019 Y 2018

(Cifras expresadas en euros)

	Notas	2019	2018
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>1. Resultado de ejercicio antes de impuestos.</b>		<b>223.181</b>	<b>320.360</b>
<b>2. Ajustes del resultado.</b>		<b>669.561</b>	<b>817.166</b>
a) Amortización de inmovilizado(+)	5,6,7	524.731	492.025
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	10	24.543	195.398
c) Variación de provisiones (+/-)	19	45.741	118.000
d) Imputación de subvenciones (-)	14	(162.546)	(288.419)
e) Resultado por bajas y enajenaciones de inmovilizado (+/-)		23.830	6.703
g) Ingresos financieros (-)		(230.655)	(246.274)
h) Gastos financieros (+)		443.917	539.733
<b>3. Cambios en el capital corriente.</b>		<b>1.381.920</b>	<b>3.530.708</b>
a) Existencias (+/-)		241.177	(2.583)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(774.523)	2.447.078
c) Otros activos corrientes (+/-)		(400)	(159)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		23.741	(588.895)
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		1.891.925	1.675.266
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.</b>		<b>(160.064)</b>	<b>(305.176)</b>
a) Pagos de intereses (-)		(455.782)	(551.450)
c) Cobros de intereses (+)		295.698	246.274
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		19	0
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/- 1 +/- 2 +/- 3 +/- 4)</b>		<b>2.114.597</b>	<b>4.363.057</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>6. Pagos por inversiones (-)</b>		<b>(921.203)</b>	<b>(1.031.471)</b>
a) Empresas del grupo y asociadas.		(11.250)	(258.420)
b) Inmovilizado intangible.		(632)	(4.712)
c) Inmovilizado material.		(5.956)	(3.945)
d) Inversiones inmobiliarias		(903.270)	(763.176)
e) Otros activos financieros.		(95)	(1.219)
<b>7. Cobros por desinversiones (+)</b>		<b>680.886</b>	<b>1.182.420</b>
a) Empresas del grupo y asociadas.		211.605	77.315
d) Inversiones inmobiliarias		469.235	546.697
e) Otros activos financieros.		46	600
h) Unidad de negocio.		0	557.809
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)</b>		<b>(240.317)</b>	<b>150.949</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>500.000</b>	<b>658.495</b>
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)		500.000	658.495
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.</b>		<b>(1.961.131)</b>	<b>(5.429.967)</b>
a) Emisión		1.329.573	395.305
3. Deudas con empresas de grupo y asociadas (+)		1.322.124	315.579
4. Otras deudas (+)		7.449	79.726
b) Devolución y amortización de		(3.290.704)	(5.825.272)
2. Deudas con entidades de crédito (-)		(854.691)	(3.504.284)
3. Deudas con empresas de grupo y asociadas (-)		(2.424.339)	(2.312.380)
4. Otras deudas (-)		(11.675)	(8.609)
<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>(1.461.131)</b>	<b>(4.771.472)</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>413.149</b>	<b>(257.466)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		500.955	758.422
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	12	914.105	500.955



**CLASE 8.ª**

REGISTRO DE EMPRESAS Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS



0N8575744

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

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2019**

#### **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.ª



ON8575745

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

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 20 de febrero de 2020 (elevado a público el 9 de marzo de 2020 ante notario Iñigo Girón Sierra), se modificó el objeto social de la entidad, quedando redactado de la siguiente forma:

*1ª 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, explotación, conservación y mantenimiento que le sea encomendada 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 y 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, la ordenación del territorio, 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, sin que en ningún caso estos fondos puedan ser considerados integrantes del patrimonio de la Sociedad.*
- f) La gestión de los fondos sin personalidad jurídica previstos en la Ley de Finanzas de Cantabria vinculados a la consejería a la que se adscribe la sociedad, en los términos establecidos en la norma de creación.*



ON8575746

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

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

*g) La celebración de convenios con otras entidades pertenecientes al sector público, para el ejercicio de las competencias que les corresponden en materia de infraestructuras y equipamientos, ordenación del territorio, vivienda y urbanismo, en las condiciones y con los límites establecidos en el apartado 1 del artículo 6 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre.*

*h) La Sociedad podrá asumir también los compromisos que actualmente tiene adquiridos el Gobierno de Cantabria con otras empresas en las materias explicitadas en el presente artículo.*

*2º GESVICAN tendrá la consideración de medio propio personificado y servicio técnico de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria y de las entidades del sector público dependientes de cualesquiera de ellas que tengan la condición de poderes adjudicadores, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la letra d) del apartado 2 del artículo 32 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, y en las letras a) y b) del apartado 4 del mismo artículo, y estarán obligadas a realizar, con carácter exclusivo, los trabajos que estos les encomienden en las materias señaladas en el apartado 2 de los Estatutos.*

*La relación de GESVICAN con los poderes adjudicadores de los que sea medio propio instrumental y servicio técnico tiene naturaleza instrumental y no contractual, articulándose a través de encargos de los previstos en los artículos 32 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre y 91.4 de la Ley de Cantabria 5/2018, de 8 de noviembre, de Régimen Jurídico del Gobierno, de la Administración y del Sector Público Institucional de la Comunidad Autónoma de Cantabria, por lo que , a todos los efectos, son de carácter interno, dependiente y subordinado.*

*La formalización del encargo supondrá la orden para iniciar la actuación, sin perjuicio de la observancia de lo establecido en el artículo 32.6.b) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre.*

*GESVICAN no podrá participar en los procedimientos para la adjudicación de contratos convocados por las entidades del sector público de las que sea medio propio personificado. No obstante, cuando no concurra ningún licitador, podrá encargarse a esta sociedad la ejecución de la actividad objeto de la licitación pública.*

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

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, así como la Gestión de la Oficina de Intermediación Hipotecaria y de Emergencia Habitacional del Gobierno de Cantabria y la gestión y el mantenimiento de las viviendas del parque público destinadas al arrendamiento.



**CLASE 8.ª**



ON8575747

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

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 2019 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 92,70 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 unidad económica y rama de actividad (explotación y gestión de infraestructuras inmobiliarias). Con la operación acordada, OPE Cantabria no se extinguió y GESVICAN se subrogaba en todos los derechos y obligaciones del patrimonio que recibía, absorbía y le traspasaba la sociedad que escindía la rama.

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.

El balance resultante de la escisión, que reflejaba el conjunto de bienes, derechos y obligaciones (activo y pasivo) transmitidos a la sociedad beneficiaria, se muestra en la Nota 1 de la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2018.

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.

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.ª**



ON8575748

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

En relación con los aspectos fiscales, la operación de escisión parcial aprobada se acogió al régimen tributario establecido en el Capítulo VII, del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

## 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 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.



ON8575749

**CLASE 8.ª**

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

### **1.2.2 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.

### **1.2.3 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.

### **1.2.4 Redacción de informes y gestión de la página web del Observatorio de la Vivienda y Suelo de Cantabria**

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



ON8575750

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

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

Con fecha 30 de noviembre de 2017, se suscribió 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.

#### **1.2.5 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.

Con fecha 28 de noviembre de 2019, se autoriza la celebración del Encargo a Gesvican, para la gestión de la oficina de intermediación hipotecaria y de emergencia habitacional de la Consejería de Empleo y Políticas Sociales, con el fin de ofrecer un servicio de intermediación gratuito de información, asesoramiento, soporte, y de búsqueda de soluciones para las personas y unidades familiares que se encuentran en situación de emergencia habitacional definida en la Ley de Cantabria de Vivienda Protegida. Con fecha 4 de diciembre de 2019 La Consejería de Empleo y Bienestar Social dictó la resolución de dicho encargo.

#### **1.2.6 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.

#### **1.2.7 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.



**CLASE 8.ª**



0N8575751

### 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.

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.

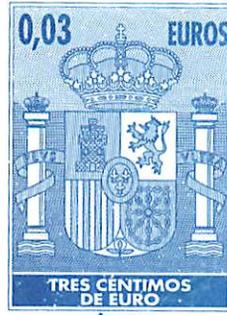
En base al convenio, SAREB manifestaba su voluntad de ceder en usufructo a Gesvican hasta un máximo de 40 viviendas, percibiendo en contraprestación un precio reducido que permita el arrendamiento de dichas viviendas por parte de Gesvican a particulares a precios asequibles.

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



CLASE 8.ª

INSTRUMENTOS DE CANTABILIDAD



0N8575752

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

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 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. Con prorroga anual bajo justificación de los gastos incurridos.

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.

Con fecha 9 de mayo de 2019 el Consejo de Gobierno de Cantabria adoptó el acuerdo de conceder una aportación dineraria por importe de 1.000.000 euros a GESVICAN con destino financiar "La promoción, construcción, adquisición y rehabilitación de viviendas para el Parque Público en alquiler". Con dicha aportación se financiará cualquier gasto procedente de la promoción, construcción, adquisición y rehabilitación de viviendas para el 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



ON8575753

**CLASE 8.ª**

IMPRESIÓN EN COLOR

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

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).

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 13ª y 15ª de la Tercera Parte del Real Decreto 1514/2007 por el que se aprobó el Plan General de Contabilidad.

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

La Sociedad está obligada legalmente a auditar las cuentas anuales del ejercicio 2019. 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.



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



ON8575754

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2019 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 2018 se aprobaron por la Junta General de Socios de fecha 9 de mayo de 2019.

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

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

A 31 de diciembre de 2019, 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.

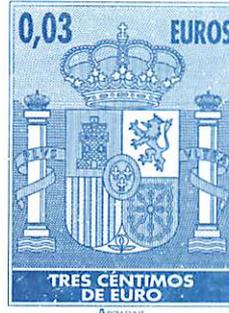
## **2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, habiendo tenido en consideración la situación actual del Covid-19, así como sus posibles efectos en la economía en general y en la empresa en particular, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

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



**CLASE 8.ª**



ON8575755

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

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 2019, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece lo contrario.

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

#### **2.5 Cambios en criterios contables y Correcciones de errores**

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

### **NOTA 3 - APLICACIÓN DE RESULTADOS**

3.1 Se incluye a continuación la aplicación de resultados del ejercicio 2019 que se somete a la aprobación de la Junta General de Socios, junto con la aplicación de resultados del ejercicio 2018, aprobada por la Junta General de Socios con fecha 9 de mayo de 2019:



ON8575756

CLASE 8.ª

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

CONCEPTO	2019	2018
BASE DE REPARTO:		
* Pérdidas y ganancias	223.181,16	320.359,97
TOTAL BASE DE REPARTO	223.181,16	320.359,97
APLICACIÓN:		
* A reserva legal	6.564,40	32.036,00
* A reservas voluntarias	212.695,05	0,00
* A compensación de pérdidas de ej. anteriores	3.921,71	288.323,97
TOTAL APLICACIÓN	223.181,16	320.359,97

- 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.

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.



0N8575757

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

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

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.

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.



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON8575758

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

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.

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.



CLASE 8.<sup>a</sup>

INSTRUMENTOS DE CREDITO



0N8575759

De cara a determinar el deterioro de las inversiones inmobiliarias destinadas a la prestación de servicios sociales no generadores de flujos de efectivo (Parque Público de Vivienda), además de los criterios generales en materia de deterioro establecidos para los activos no financieros, se aplica lo dispuesto en la Orden EHA/733/2010, de 25 de marzo, por la que se aprueban aspectos contables de empresas públicas que operan en determinadas circunstancias. De esta manera, se contabiliza una pérdida por deterioro en un activo no generador de flujos de efectivo o unidad de explotación o servicio si su valor contable supera a su importe recuperable, en la fecha de determinación del mismo. A estos efectos se entiende por importe recuperable el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. Salvo mejor evidencia, el valor en uso de un activo no generador de efectivo o unidad de explotación o servicio se determinará por referencia a su coste de reposición depreciado.

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,...).



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



ON8575760

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

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

f) Promociones en curso e inmuebles terminados.

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

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

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



ON8575761

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

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

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

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

g) Arrendamientos.

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

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

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.



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



0N8575762

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

i) Pasivos financieros.

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

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

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

j) Baja de activos y pasivos financieros.

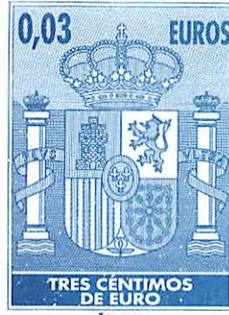
La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero habiendo transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, no los da de baja, y reconoce un pasivo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

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

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.



0N8575763

## CLASE 8.ª

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

l) Tesorería y equivalentes.

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

m) Impuesto sobre beneficios.

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

El gasto por impuesto se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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

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.



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON8575764

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

n) Ingresos y gastos.

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

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

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

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

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

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

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.



ON8575765

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

FORMA DE PAGAR

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

o) Provisiones y contingencias.

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

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

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

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

p) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

Los costes incurridos, en su caso, en sistemas, equipos e instalaciones cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental en el desarrollo de la actividad, y/o la protección y mejora del medio ambiente se registran como inversiones en inmovilizado. El resto de gastos relacionados con el medio ambiente, distintos de los anteriores, se consideran gastos del ejercicio. Para el cálculo de posibles provisiones medioambientales que pudieran surgir se dota de acuerdo a la mejor 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.



CLASE 8.<sup>a</sup>



0N8575766

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

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

- r) Subvenciones, donaciones y legados.

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

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

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

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

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

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



ON8575767

CLASE 8.ª

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

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.

- 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. 7.8ª 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. 7.8ª, 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.*

...



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON8575768

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 2019 y 2018 por las partidas que componen el inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas son los siguientes:

CONCEPTO	Aplicaciones Informáticas	
	2019	2018
Coste al 01-01	125.914	121.203
Altas	632	4.712
COSTE AL 31-12	126.546	125.914
Am. Acum. al 01-01	(119.332)	(114.208)
Dotaciones	(3.806)	(5.124)
AM. ACUM. AL 31-12	(123.137)	(119.332)
VALOR NETO AL 31-12	3.409	6.583

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	2019	2018
Aplicaciones informáticas	118.596	109.299
TOTALES	118.596	109.299

#### NOTA 6 - INMOVILIZADO MATERIAL

6.1 Los importes y variaciones experimentadas durante los ejercicios 2019 y 2018 por las partidas que componen el inmovilizado material y su correspondiente amortización acumulada son los siguientes:



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON8575769

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

CONCEPTO	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	
	2019	2018
Coste al 01-01	242.578	236.814
Adquisición rama de actividad	0	1.820
Altas	5.956	3.945
<b>COSTE AL 31-12</b>	<b>248.534</b>	<b>242.578</b>
Am. Acum. al 01-01	(233.862)	(228.520)
Adquisición rama de actividad	0	(1.788)
Dotaciones	(4.537)	(3.554)
<b>AM. ACUM. AL 31-12</b>	<b>(238.399)</b>	<b>(233.862)</b>
<b>VALOR NETO AL 31-12</b>	<b>10.136</b>	<b>8.716</b>

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	2019	2018
Mobiliario	76.953	71.770
Equipos proceso de información	154.074	151.654
<b>TOTALES</b>	<b>231.027</b>	<b>223.424</b>

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 2019 y 2018 por las partidas que componen las inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas son los siguientes:



ON8575770

**CLASE 8.ª**

INSTRUMENTOS DE CREDITO

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

Ejercicio 2019

CONCEPTO	Terrenos	Construcciones	TOTAL
Coste al 01-01-19	3.778.920	21.293.914	25.072.834
Altas	0	1.175.934	1.175.934
Retiros	(113.792)	(443.154)	(556.946)
Traspasos	51.607	772.219	823.826
<b>COSTE AL 31-12-19</b>	<b>3.716.734</b>	<b>22.798.913</b>	<b>26.515.647</b>
Am. Acum. al 01-01-19	0	(3.161.163)	(3.161.163)
Dotaciones	0	(516.389)	(516.389)
Bajas	0	63.882	63.882
<b>AM. ACUM. AL 31-12-19</b>	<b>0</b>	<b>(3.613.670)</b>	<b>(3.613.670)</b>
<b>VALOR NETO AL 31-12-19</b>	<b>3.716.734</b>	<b>19.185.243</b>	<b>22.901.977</b>

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>

- 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.

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



ON8575771

**CLASE 8.ª**

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

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 2019 y de 2018, todos ellos en la Comunidad Autónoma de Cantabria, distinguiendo entre los que están o no en alquiler, por promoción, se desglosa de la siguiente forma:

Ejercicio 2019

PROMOCIÓN	ALQUILADOS	SIN ALQUILAR	TOTAL
Cazoña	3	0	3
Alisal	39	0	39
Novales	8	4	12
Polientes	4	2	6
Arenas de Iguña	29	3	32
Castañeda	1	0	1
Loredo	0	0	0
Puente Viesgo	5	0	5
Santoña	4	1	5
Villaescusa	5	0	5
Ruiloba	5	1	6
Inmuebles adquiridos en Cantabria PPV	16	1	17
Anero	10	3	13
Valdáliga	6	6	12
Cabárceno	3	0	3
Laredo	16	4	20
Local Calle Alta	1	0	1
Palacio del Mueble	1	0	1
<b>TOTAL INMUEBLES PROPIEDAD GESVICAN</b>	<b>156</b>	<b>25</b>	<b>181</b>
Inmuebles cedidos SAREB	36	3	39
<b>TOTAL INMUEBLES</b>	<b>192</b>	<b>28</b>	<b>220</b>

Ejercicio 2018



ON8575772

**CLASE 8.ª**

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

PROMOCIÓN	ALQUILADOS	SIN ALQUILAR	TOTAL
Cazoña	3	0	3
Alisal	40	0	40
Novales	11	1	12
Polientes	5	1	6
Arenas de Iguña	23	1	24
Castañeda	1	0	1
Loredó	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>

- 7.5 Durante 2019 la Dirección General de Vivienda remite una Resolución autorizando el uso en régimen de arrendamiento de 8 viviendas que la sociedad tiene en existencias (6 viviendas en 2018).
- 7.6 El detalle de los inmuebles incorporados a inversiones inmobiliarias en el ejercicio, por ser su destino final el arrendamiento es:

Ejercicio 2019

DENOMINACIÓN	ELEMENTOS	TRABAJOS REALIZADOS POR LA EMPRESA PARA SU ACTIVO
Arenas de Iguña	8 viviendas	625.021
Anero	2 viviendas	198.805
	<b>TOTAL</b>	<b>823.826</b>

Ejercicio 2018



CLASE 8.ª



0N8575773

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

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

7.7 Las inversiones inmobiliarias que están destinadas al alquiler de viviendas, han supuesto un beneficio directo de la actividad de alquileres de 202.009 euros (beneficio directo de 382.713 euros en 2018).

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 434.855 euros, (289.467 euros en 2018).

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 2018), siendo su amortización acumulada al cierre del ejercicio 2019 de 20.859 euros (19.443 euros en 2018). Además en 2019, se han cedido seis viviendas en precario, en Arenas de Iguña, a petición del Ayuntamiento de Los Corrales de Buelna, para realojar a las familias afectadas por el argayo en San Mateo, el costo de dichas inversiones, incluida la parte correspondiente a terrenos es 479.564 euros, siendo su amortización acumulada al cierre del ejercicio 2019 de 9.568 euros.

7.9 Inversiones inmobiliarias por un valor neto contable de 11.777.993 euros se hayan afectas a garantía de préstamos hipotecarios en los términos establecidos en la nota 15.4 (11.753.126 euros en 2018).

7.10 En el ejercicio 2019, no se han incorporado a inversiones inmobiliarias gastos financieros (no se incorporaron gastos financieros en 2018).

7.11 El valor de las inversiones inmobiliarias registradas a 31 de diciembre de 2019, incluye gastos financieros por importe de 128.508 euros (113.397 euros en 2018).

7.12 Existen subvenciones y donaciones asociadas a las inversiones inmobiliarias, de las cuales se informa en la nota 14.

7.13 Los resultados netos obtenidos en el ejercicio 2019 por la enajenación de elementos de inversiones inmobiliarias han ascendido a 23.830 euros de pérdidas (en el ejercicio 2018 una pérdida de 6.703,34 euros).

**NOTA 8 - ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR**



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON8575774

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

- 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 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

TIPO CONTRATO	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	TOTAL	AMORT. ACUM.
Precario	26.778	541.278	568.056	(30.426)
Sin opción de compra	1.295.345	3.796.333	5.091.678	(523.360)
Con opción de compra	1.253.456	7.979.336	9.232.792	(1.103.126)
TOTALES ALQUILADOS	2.575.579	12.316.947	14.892.526	(1.656.912)
Vacios	354.128	2.222.727	2.576.855	(234.347)
TOTALES	2.929.707	14.539.674	17.469.381	(1.891.259)

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)
TOTALES ALQUILADOS	2.457.391	12.227.779	14.685.170	(1.487.696)
Vacios	534.501	1.962.989	2.497.491	(131.631)
TOTALES	2.991.892	14.190.769	17.182.661	(1.619.326)

Los bienes arrendados en precario, lo son a entidades sin ánimo de lucro, al Gobierno de Cantabria y a familias afectadas como consecuencia del argayo de San Mateo en 2019.

Además de las inversiones inmobiliarias en propiedad que la sociedad destina al alquiler sin opción de compra, 58 viviendas (58 viviendas en 2018), también destina con dicho tipo de contrato 39 viviendas (30 viviendas en 2018) 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 2019, 89 viviendas (73 viviendas a cierre de 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, Novales y Cabárceno se considerarán a cuenta del precio que resulte en el momento del ejercicio de dicha opción. Dichas viviendas son 112, estando 92 arrendadas a 31 de diciembre de 2019 (112 viviendas a 31 de diciembre de 2018, estando 101 arrendadas).

- 8.2 Los ingresos generados durante el ejercicio y los estimados a futuro (las rentas están sujetas a



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON8575775

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

revisión en función de la evolución del IPC), son los siguientes:

Ejercicio 2019

TIPO CONTRATO	2019	2020	2021-2024	POSTERIOR	TOTAL
Precario	0	0	0	0	0
Sin opción de compra	159.950	82.076	26.146	0	268.172
Con opción de compra	314.916	209.006	181.357	2.441	707.720
<b>TOTALES</b>	<b>474.866</b>	<b>291.082</b>	<b>207.503</b>	<b>2.441</b>	<b>975.892</b>

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
<b>TOTALES</b>	<b>482.745</b>	<b>333.347</b>	<b>260.364</b>	<b>2.441</b>	<b>1.078.897</b>

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 a 31 de diciembre de 2019 es de 5.499.817 euros (5.393.364 euros a 31 de diciembre de 2018), siendo los ingresos generados en el ejercicio y los estimados a futuro los siguientes:

Ejercicio 2019

2019	2020	2021-2024	POSTERIOR	TOTAL
1.029.523	963.941	2.918.258	0	4.911.722

Ejercicio 2018

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



ON8575776

CLASE 8.<sup>a</sup>

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

**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:

	2019	2018	Categoría
<b>Inversiones Financieras Largo plazo</b>			
-Otros activos financieros (fianzas)	14.877	14.877	(1)
<b>TOTAL INVERSIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO</b>	<b>14.877</b>	<b>14.877</b>	
<b>Inversiones Financieras Corto plazo</b>			
-Otros activos financieros (fianzas)	2.320	2.271	(1)
<b>TOTAL INVERSIONES FINANCIERAS CORTO PLAZO</b>	<b>2.320</b>	<b>2.271</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	
	2019	2018
Coste al 01-01	14.877	14.377
Altas	0	1.100
Bajas	0	(600)
<b>COSTE AL 31-12</b>	<b>14.877</b>	<b>14.877</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>14.877</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.



ON8575777

CLASE 8.ª

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

**NOTA 10 – EXISTENCIAS**

10.1 El desglose de la cuenta “Terrenos para promociones” al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

CONCEPTO	2019				2018			
	CESIÓN	COMPRA	PROVISIÓN	TOTAL	CESIÓN	COMPRA	PROVISIÓN	TOTAL
Bareyo 12	77.089	26.875	0	103.963	77.089	26.875	0	103.963
Novales	0	52.898	0	52.898	0	52.898	0	52.898
Salces 90	12.020	0	0	12.020	12.020	0	0	12.020
Lombraña 24	0	227.827	(107.127)	120.700	0	227.827	(107.127)	120.700
Polientes	0	39.332	0	39.332	0	39.332	0	39.332
Vargas	0	764.827	(185.671)	579.156	0	764.827	(185.671)	579.156
Cieza	0	124.329	(70.896)	53.433	0	124.329	(70.896)	53.433
Hospital Reinosa	401.000	162.439	(162.439)	401.000	401.000	162.439	(162.439)	401.000
Renedo de Cabuerniga	0	372.129	(155.129)	217.000	0	372.129	(155.129)	217.000
San Pedro del Romeral	0	44.000	(9.500)	34.500	0	44.000	(9.500)	34.500
Reinosa 39 CuatroB	0	190.984	(2.949)	188.035	0	190.984	(2.949)	188.035
Reinosa 39 CuatroC	0	57.859	(893)	56.965	0	57.859	(893)	56.965
<b>TOTALES</b>	<b>490.109</b>	<b>2.063.497</b>	<b>(694.604)</b>	<b>1.859.002</b>	<b>490.109</b>	<b>2.063.497</b>	<b>(694.604)</b>	<b>1.859.002</b>

Las 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 consideró como base para la evaluación de los indicios de deterioro de los terrenos su valor de mercado, obtenido a partir de tasaciones realizadas por empresas acreditadas. Como resultado de las mismas, se deterioró el valor de determinados terrenos por importe total de 694.604 euros.

10.2 El desglose de la cuenta promociones en curso al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:



ON8575778

CLASE 8.<sup>a</sup>

PRESUPUESTO

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

## Ejercicio 2019

CODIGO	DENOMINACION	SALDO 31-12-2018				SALDO 31-12-2019				VARIACION EXISTENCIAS	V.N.C. 31/12/2019	CLAVE
		TERRENO	OBRA CURSO	DETERIORO	TOTAL	TERRENO	OBRA CURSO	DETERIORO	TOTAL			
P037	BAREYO 12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(1)
P067	LOMBRAÑA 24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(1)
P068	ALCEDA 35 (CORVERA)	0	542	(542)	0	0	542	(542)	0	0	0	(1)
P085	POLANCO 6	0	33.958	(33.958)	0	0	33.958	(33.958)	0	0	0	(1)
P089	CIEZA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(1)
P100	VILLAVERDE DE PONTONES	0	2.947	(2.947)	0	0	2.947	(2.947)	0	0	0	(1)
P104	LOMBRAÑA 3	0	15.732	(15.732)	0	0	15.732	(15.732)	0	0	0	(1)
P105	RÁBAGO 6	0	23.594	(23.594)	0	0	23.594	(23.594)	0	0	0	(1)
P106	REINOSA-HOSPITAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(1)
P107	SAN MIGUEL DE AGUAYO	0	474	(474)	0	0	474	(474)	0	0	0	(1)
P109	RUENTE 10	0	19.870	(19.870)	0	0	19.870	(19.870)	0	0	0	(1)
P110	RENEDO DE CABUERNIGA 12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(1)
P113	CABARCENO 6	0	22.546	(22.546)	0	0	22.546	(22.546)	0	0	0	(1)
L116	LOCALES LAREDO	0	7.560	0	7.560	0	0	0	0	(7.560)	0	(2)
P117	CAMARGO 80	0	8	(8)	0	0	8	(8)	0	0	0	(1)
		0	127.230	(119.670)	7.560	0	119.670	(119.670)	0	(7.560)	0	

(1) PROMOCIONES EN CURSO CICLO LARGO

(2) PROMOCIONES EN CURSO CICLO CORTO

## 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

El detalle de las correcciones valorativas por deterioro del valor de las existencias durante los



ON8575779

CLASE 8.<sup>a</sup>

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

CODIGO	DENOMINACION	SALDO A 31/12/2017	DOTACIONES	SALDO A 31/12/2018	DOTACIONES	SALDO A 31/12/2019
P068	ALCEDA 35 (CORVERA)	0	542	542	0	542
P085	POLANCO 6	0	33.958	33.958	0	33.958
P100	VILLAVERDE DE PONTONES	0	2.947	2.947	0	2.947
P104	LOMBRAÑA 3	0	15.732	15.732	0	15.732
P105	RÁBAGO 6	0	23.594	23.594	0	23.594
P107	SAN MIGUEL DE AGUAYO	0	474	474	0	474
P109	RUENTE 10	0	19.870	19.870	0	19.870
P113	CABARCENO 6	0	22.546	22.546	0	22.546
P117	CAMARGO 80	0	8	8	0	8
	TOTAL	0	119.670	119.670	0	119.670

En el ejercicio 2019, no se han incorporado a existencias gastos financieros (al igual que en 2018) 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 40.747 euros (58.316 euros en 2018).

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

#### Ejercicio 2019

CONCEPTO	L-116 Locales Laredo	TOTAL
Ventas de locales	508.589	508.589
INGRESOS OBTENIDOS	508.589	508.589
Coste elementos vendidos	(484.218)	(484.218)
VALOR NETO CONTABLE	(484.218)	(484.218)
RESULTADO PROMOCION	24.371	24.371

#### Ejercicio 2018



ON8575780

**CLASE 8.ª**

CONSTRUCCIONES DE INMUEBLES

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

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

El detalle de los inmuebles terminados en existencias al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es:

Ejercicio 2019

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	2 viviendas y 4 garajes-trasteros	238.614	0	238.614
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	1 vivienda	101.674	0	101.674
P111	Reinosa 20	1 vivienda y 1 garaje	101.541	0	101.541
P116	Laredo	2 locales	120.540	0	120.540
		TOTAL	1.939.311	(84.042)	1.855.269

Ejercicio 2018



ON8575781

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

CONSTRUCCIONES DE INICIADA O EN CURSO DE CONSTRUCCIÓN

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

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

10.3 Se muestra a continuación el detalle de las correcciones valorativas por deterioro del valor de las existencias durante los ejercicios 2019 y 2018:

Ejercicio 2019

CODIGO	DENOMINACIÓN	ELEMENTOS	SALDO A 01/01/2019	DOTACIONES	APLICACIÓN	SALDO A 31/12/2019
P48	Oreña 20	1 garaje	5.576	0	0	5.576
P59	Renedo 42	2 garajes	7.571	0	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	10.015	0	0	10.015
P81	Galizano 6	1 garaje	12.031	0	0	12.031
P101	Guarnizo 8	4 garajes y 3 trast.	33.007	0	0	33.007
DETERIORO EDIFICIOS TERMINADOS			84.042	0	0	84.042

Ejercicio 2018



ON8575782

CLASE 8.ª

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

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

10.4 Al cierre del ejercicio 2019, la sociedad no tiene formalizados contratos de venta sobre existencias de promociones finalizadas en ejercicios anteriores (469.025 euros en contratos formalizados sobre existencias en curso en el ejercicio 2018), no habiéndose percibido ningún importe a cuenta (al igual que en 2018).

A 31 de diciembre de 2019 la sociedad ha recibido un anticipo del Gobierno de Cantabria de 5.520 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2018), que figura registrado en el pasivo corriente del balance de situación adjunto dentro del epígrafe "C). V.7 Anticipos de clientes".

10.5 Al 31 de diciembre de 2019, existencias por valor neto contable de 1.236.401 euros (2.060.227 euros en 2018) están afectas a garantías de préstamos hipotecarios para su financiación (véase nota 15.4).

#### NOTA 11 - DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

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

CONCEPTO	Nota	SALDO 31-12-2019			SALDO 31-12-2018		
		Coste	Deterioro	V.N.C.	Coste	Deterioro	V.N.C.
Deudores ejec. obra mediante mandato l/p (*)	22.3	1.303.439	0	1.303.439	3.462.535	0	3.462.535
Otros deudores no corrientes		641.382	0	641.382	564.344	0	564.344
Deudores ejec. obra mediante mandato c/p (*)	22.3	3.036.976	0	3.036.976	2.844.149	0	2.844.149
Cientes por vtas. y prest. serv. C/P		669.508	(126.927)	542.581	148.076	(102.384)	45.691
Deudores varios		44.839	(28.704)	16.135	50.226	(28.704)	21.522
Activos por impuesto corriente	16	0	0	0	19	0	19
Otros créditos con Adm.Públicas	16.2	1.005.030	0	1.005.030	504.423	0	504.423
TOTAL		6.701.175	(155.631)	6.545.544	7.573.771	(131.088)	7.442.682

(\*) En "Deudores por ejecución de obras mediante mandato" se reflejan los importes a cobrar,



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON8575783

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 y de 28 de noviembre de 2019.
- 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 15.4.

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.



CLASE 8.ª



ON8575784

- 11.2 La partida “Otros deudores comerciales no corrientes”, por importe de 641.382 euros (564.344 euros a 31 de diciembre de 2018), 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 2019 se ha registrado un abono a pérdidas y ganancias de 77.038 euros por el ingreso devengado en el ejercicio (abono registrado en pérdidas y ganancias de 75.528 euros 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 a 31 de diciembre de 2018).
- 11.3 Las variaciones experimentadas por los Deudores comerciales no corrientes a largo plazo, recogido en el activo no corriente, son las siguientes:

CONCEPTO	2019		2018	
	DEUDORES DE MANDATO	OTROS DEUDORES NO CORRIENTES	DEUDORES DE MANDATO	OTROS DEUDORES NO CORRIENTES
Coste al 01-01	3.462.535	564.344	1.806.879	0
Adquisición rama de actividad (nota 1.1)	0	0	3.725.862	0
Altas	0	77.038	0	564.344
Traspasos	(2.159.096)	0	(2.070.207)	0
<b>COSTE AL 31-12</b>	<b>1.303.439</b>	<b>641.382</b>	<b>3.462.535</b>	<b>564.344</b>
DET. ACUM. AL 31-12	0	0	0	0
<b>VALOR NETO AL 31-12</b>	<b>1.303.439</b>	<b>641.382</b>	<b>3.462.535</b>	<b>564.344</b>

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

DEUDORES POR EJECUCIÓN DE OBRA	2019	2018
Por ejecución de obras de infraestructuras (Convenio Marco 05-05-2000) (La Cerrada - Boo de Guarnizo)	0	100.229
Por ejecución de obras de centros de salud	789.529	2.276.686
Por ejecución de redacción de proyectos de infraestructuras	5.882	9.989
Por ejecución de red. de informes y gest. de la web del Observatorio de la Vivienda y Suelo de Cantabria	20.809	36.700
Por apoyo en gestión de la oficina de intermediación hipotecaria y de emergencia habitacional	46.609	23.717
Por elaboración del I Plan de Vivienda de Cantabria 2017-2020	0	29.139
Por realización de estudios y trabajos técnicos de carácter inmaterial en el Puerto de Laredo	26.529	65.514
Por alquiler de instalaciones (Palacio del Mueble + Local Calle Alta)	80.328	0
Por construcción y equipamiento C.S.Nueva Montaña (de la adquisición de rama de actividad nota 1.1)	2.264.074	2.143.348
Por construcción y equipamiento C.P.Colindres (de la adquisición de rama de actividad nota 1.1)	1.103.055	1.621.361
Por colaboración en Préstamos reintegrables	3.600	0
<b>TOTAL</b>	<b>4.340.416</b>	<b>6.306.683</b>

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



CLASE 8.ª

IMPRESIONADO EN ESPAÑA



ON8575785

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

siguientes:

OBRA	2019	2018
Centro de Salud de Noja	54.289	159.151
Centro de Salud de Bezana	322.774	615.144
Centro de Salud de Cabezón de la Sal	412.466	1.502.390
TOTALES	789.529	2.276.686

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 01-01-18	114.598
Dotación provisión del ejercicio 2018	23.824
Reversión del deterioro en 2018	(7.333)
CORRECCION VALORATIVA A 31-12-18	131.088
Dotación provisión del ejercicio 2019	30.440
Reversión del deterioro en 2019	(5.898)
CORRECCION VALORATIVA A 31-12-19	155.631

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 2018), 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



0N8575786

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

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

- 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.

Con fecha 10 de agosto de 2018 se firmó, 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. La totalidad de las nuevas participaciones las asumió 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 2019 y 31 de diciembre de 2018 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**



CLASE 8.<sup>a</sup>

REGISTRADO EN EL REGISTRO MERCANTIL DE CANTABRIA



ON8575787

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

14.1 El importe y los movimientos de las cuentas de este capítulo durante los ejercicios 2019 y 2018 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:

#### Ejercicio 2019

CONCEPTO	SALDO 01/01/2019	AUMENTOS	TRASPASOS	BAJAS	IMPUT. RDOS	SALDO 31/12/2019
Subvención de capital Gobierno de Cantabria	3.515.124	1.000.000	83.458	0	(127.692)	4.470.890
Donaciones y legados Gobierno de Cantabria	1.586.428	0	0	0	(24.684)	1.561.743
Subvención promoción VPO Gob. de Cantabria	194.547	0	(83.458)	0	0	111.089
Terrenos cedidos	534.018	0	0	0	0	534.018
TOTALES	5.830.116	1.000.000	0	0	(152.376)	6.677.740

#### 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
TOTALES	5.204.762	950.000	0	(46.396)	(278.250)	5.830.116

- 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, son subvenciones de capital no reintegrables ligadas a la inversión inmobiliaria de la Sociedad (Palacio del Mueble). Esta actividad no tiene bonificación en cuota y las subvenciones están vinculadas a un pasivo por impuesto diferido, reflejado en el pasivo, los movimientos de los ejercicios 2019 y 2018 han sido:

#### Ejercicio 2019



ON8575788

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

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

CONCEPTO	SALDO 01/01/2019	BAJAS	IMPUT. RDOS	SALDO 31/12/2019
Subvención de capital Gobierno de Cantabria	411.016	0	(10.169)	400.847
SUBVENCIONES DE CAPITAL BRUTA	411.016	0	(10.169)	400.847
Efecto impositivo	(102.754)	0	2.542	(100.212)
SUBVENCIONES DE CAPITAL NETA	308.262	0	(7.627)	300.635

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 1.561.743 euros (1.586.428 euros en 2018), se afecta íntegramente al suelo del inmueble, por lo que su imputación en la cuenta de pérdidas y ganancias se realizará cuando se produzca la enajenación de las viviendas, actualmente en alquiler, la corrección por deterioro del valor del suelo o su baja en balance.
- 14.4 Las subvenciones de promociones otorgadas por el Gobierno de Cantabria se han destinado a las promociones inmobiliarias y a existencias de edificios terminados. Su imputación en la cuenta de pérdidas y ganancias se realizará en los ejercicios en los que se produzca la venta de dichos elementos en el caso de existencias y en la proporción en la que afecta su amortización en la cuenta de pérdidas y ganancias en el caso de las inversiones inmobiliarias.
- 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 2019



ON8575789

**CLASE 8.ª**

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

CONCEPTO	SALDO 01/01/2019	BAJAS	REVERSIÓN TERRENO	SALDO 31/12/2019
Terrenos Salces	12.020	0	0	12.020
Terrenos Bareyo	77.089	0	0	77.089
Terreno Hospital Reinososa	401.000	0	0	401.000
Terreno Laredo	43.909	0	0	43.909
TOTALES	534.018	0	0	534.018

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

14.6 La Sociedad ha percibido en 2019 aportaciones dinerarias del Gobierno de Cantabria por importe de 500.000 euros (500.000 euros en 2018), 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 37.920 euros del SAREB (0 euros en 2018) para cubrir parte de los gastos de las viviendas cedidas a la Sociedad de acuerdo con los criterios fijados en el convenio firmado entre ambas partes.

14.7 Los Administradores estiman que, en relación a las subvenciones registradas a 31 de diciembre de 2019, 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:



ON8575790

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

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

CONCEPTO	Nota	2019			2018		
		Largo Plazo	Corto Plazo	TOTAL	Largo Plazo	Corto Plazo	TOTAL
Deudas con entidades de crédito		5.139.689	846.717	5.986.405	5.367.203	1.473.894	6.841.096
Deudas con empresas de grupo y asociadas	22.3	4.578.677	3.862.350	8.441.028	7.093.497	2.461.611	9.555.108
Provisiones	19	109.361	0	109.361	245.734	0	245.734
Fianzas recibidas		37.592	854	38.445	41.817	854	42.671
Pasivos por impuesto diferido	16	100.212	0	100.212	102.754	0	102.754
Acreedores comerciales no corrientes		201.149	0	201.149	209.167	0	209.167
Depósitos recibidos		0	71	71	0	71	71
Proveedores de inmovilizado		0	312.445	312.445	0	39.782	39.782
Proveedores		0	80.362	80.362	0	80.249	80.249
Acreedores varios		0	185.990	185.990	0	237.592	237.592
Personal, remuneraciones pdtes de pago		0	0	0	0	1.028	1.028
Otros saldos acreed. con Adm. Públicas	16.2	0	173.446	173.446	0	102.707	102.707
Anticipos de clientes	10	0	5.520	5.520	0	0	0
Periodificaciones		0	8.018	8.018	0	8.018	8.018
<b>TOTAL PASIVOS FINANCIEROS</b>		<b>10.166.680</b>	<b>5.475.773</b>	<b>15.642.453</b>	<b>13.060.171</b>	<b>4.405.806</b>	<b>17.465.977</b>

15.2 Se muestra a continuación el detalle de las deudas financieras, con entidades de crédito y con empresas del grupo al cierre del ejercicio:

Ejercicio 2019

Vencimiento	ENTIDADES DE CREDITO			DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO			
	Préstamos	Intereses	Total	Préstamos	Créditos	Intereses	Total
2020	842.829	3.888	846.717	2.514.819	1.322.124	25.407	3.862.350
2021	326.464	0	326.464	1.646.177	0	0	1.646.177
2022	326.464	0	326.464	345.000	0	0	345.000
2023	326.464	0	326.464	345.000	0	0	345.000
2024	326.464	0	326.464	345.000	0	0	345.000
POSTERIORES	3.833.832	0	3.833.832	1.897.500	0	0	1.897.500
<b>IMPORTE TOTAL</b>	<b>5.982.517</b>	<b>3.888</b>	<b>5.986.405</b>	<b>7.093.497</b>	<b>1.322.124</b>	<b>25.407</b>	<b>8.441.028</b>

Ejercicio 2018

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



ON8575791

**CLASE 8.ª**

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

15.3 Las deudas con entidades de crédito, a 31 de diciembre de 2019 y de 2018 se desglosan de la siguiente manera:

Ejercicio 2019

ENTIDAD/PROMOCIÓN	CONCEDIDO	DISPUERTO	INTERESES	TOTAL
B.B.V.A. / EL ALISAL 46	2.200.000	1.595.194	0	1.595.194
BANCO SANTANDER / POLIENTES 34	640.881	530.411	652	531.063
BANCO SANTANDER / ARENAS DE IGUÑA 76	2.185.847	1.629.621	1.748	1.631.369
BANKIA / SANTOÑA 35	490.391	279.689	98	279.787
BANCO SANTANDER / VILLAESCUSA 24	611.819	317.741	376	318.117
BANCO SANTANDER / RUILOBA	293.454	247.503	145	247.647
BANCO SANTANDER / NOVALES 12	725.338	618.149	233	618.381
BANCO SANTANDER / ANERO 14	678.786	591.796	627	592.423
KUTXABANK / CABARCENO 8	158.082	135.801	5	135.806
BANCO SANTANDER / REINOSA	1.667.957	36.612	5	36.617
TOTAL	9.652.557	5.982.517	3.888	5.986.405

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

15.4 La sociedad tiene hipotecadas inversiones inmobiliarias por un valor neto contable de 11.777.993 euros (11.753.126 euros en 2018) (nota 7.9), así como existencias por importe de 1.236.401 euros (2.060.227 euros en 2018) (nota 10.5), en garantía de préstamos concedidos, de los cuales al 31 de diciembre de 2019 restan por pagar 5.982.517 euros (6.837.321 euros en 2018).



**CLASE 8.ª**



ON8575792

Adicionalmente, como consecuencia de la adquisición de la rama de actividad descrita en la nota 1.1, también se adquirieron 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 2019 por el préstamo recibido asciende a 3.622.500 euros (3.967.500 euros a 31 de diciembre de 2018).

- 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 2019 por los préstamos recibidos asciende a 2.541.594 euros (a 31 de diciembre de 2018 ascendían a 3.724.364 euros), ascendiendo los créditos pignoralos a la fecha a 3.367.129 euros (a 31 de diciembre de 2018 ascendían a 3.725.862 euros).

15.5 Los gastos financieros calculados por la aplicación del método del tipo de interés efectivo imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio ascienden a 443.917 euros (539.733 euros en 2018).

15.6 Al cierre del ejercicio existen gastos financieros devengados y no pagados por importe de 29.296 euros (41.161 euros en 2018).

15.7 Existen determinados riesgos a los que está expuesta la sociedad por el propio desarrollo de la actividad del negocio, estimándose que no tienen incidencia significativa, debido a la gestión que se realiza de los mismos, mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión. La información relativa a estos riesgos es la siguiente:

#### Riesgo de crédito

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



**CLASE 8.ª**

EXPOSICIÓN DE MUESTRA



0N8575793

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

### 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 2019, la Sociedad dispone de efectivo por importe de 914.105 euros (500.955 euros en 2018).

### 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, y con sociedades del grupo obtenidas a tipo fijo, 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 La sociedad mantenía al cierre de cada ejercicio los siguientes saldos con las Administraciones Públicas:



ON8575794

**CLASE 8.ª**

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

CONCEPTO	31-12-19	31-12-18
<b>Activos por impuesto corriente</b>	<b>0</b>	<b>19</b>
· Impuesto sobre sociedades	0	19
<b>Otros créditos con Administraciones Públicas</b>	<b>1.005.030</b>	<b>504.423</b>
· Hacienda Pública IVA	5.030	4.423
· Otras administraciones públicas deudoras	1.000.000	500.000
<b>TOTAL ACTIVOS CON ENTIDADES PUBLICAS</b>	<b>1.005.030</b>	<b>504.442</b>
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>100.212</b>	<b>102.754</b>
<b>Otras deudas con Administraciones Públicas</b>	<b>173.446</b>	<b>102.707</b>
· Hacienda Pública IVA	69.343	29.486
· Hacienda Pública retenciones	35.604	46.496
· Otras administraciones públicas acreedoras	51.279	12.055
· Organismos de la Seguridad social acreedores	17.220	14.670
<b>TOTAL PASIVOS CON ENTIDADES PUBLICAS</b>	<b>273.658</b>	<b>205.461</b>

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

CONCEPTO	2019	2018
Resultado contable del ejercicio	223.181	320.360
Diferencias permanentes		
- Gasto (Ingreso) Impuesto sociedades	0	0
- Ajustes a reservas con efecto fiscal	0	(694.604)
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>212.346</b>	<b>(385.079)</b>
Compensación de bases imponibles negativas ejercicios anteriores	0	0
<b>BASE IMPONIBLE I.S. (RESULTADO FISCAL)</b>	<b>212.346</b>	<b>(385.079)</b>
Cuota íntegra 25%	0	0
Bonificaciones aplicadas en la cuota	0	0
Cuota líquida	0	0
Retenciones y pagos a cuenta	0	0
H.P ACREEDORA (DEUDORA) POR I.S.	0	0

16.4 Tanto en el ejercicio 2019 como en el ejercicio 2018, no hubo gasto por impuesto sobre beneficios imputado en la cuenta de pérdidas y ganancias.



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON8575795

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

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

CONCEPTO	Ejercicio 2019		Ejercicio 2018	
	Ingresos y gastos	Efecto impositivo	Ingresos y gastos	Efecto impositivo
Ingresos y gastos imputados directamente al P.N.	1.000.000	0	950.000	0
Subvenciones recibidas	1.000.000	0	950.000	0
Transferencias a la cuenta de P.G.	(162.546)	2.542	(288.419)	2.542
Subvenciones recibidas	(162.546)	2.542	(288.419)	2.542
<b>TOTAL</b>	<b>837.454</b>	<b>2.542</b>	<b>661.581</b>	<b>2.542</b>

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

CONCEPTO	Registrados en patrimonio neto	
	Subvenciones de capital	Total
Saldo al 01-01-18	0	0
Adquisición rama de actividad (nota 1.1)	105.297	105.297
Bajas	(2.542)	(2.542)
<b>SALDO AL 31-12-18</b>	<b>102.754</b>	<b>102.754</b>
Bajas	(2.542)	(2.542)
<b>SALDO AL 31-12-19</b>	<b>100.212</b>	<b>100.212</b>

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.

16.7 A 31 de diciembre del ejercicio 2019, existen las siguientes bases imponibles negativas pendientes de compensar:

EJERCICIO DE GENERACION	IMPORTE
2015	80.683
2016	405.048
2018	385.079
<b>TOTAL</b>	<b>870.810</b>



ON8575796

CLASE 8.ª

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

16.8 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	2019	2018
Venta de edificaciones	508.589	6.695
Alquileres de viviendas	474.866	482.745
Alquileres de otros inmuebles	1.089.394	1.127.863
Servicios de estudios y trabajos de carac. inmaterial en el P. de Laredo	26.529	79.987
Redacción de estudios y proyectos	118.004	129.438
Servicios de intermediación gratuito en casos de emergencia habitacional	259.729	249.999
Informes y gestión página web Observatorio de la Vivienda	20.809	36.700
Servicios de elaboración del I Plan de Vivienda 2017-2020	37.910	103.753
Servicios de gestión de préstamos reintegrable	3.600	0
Ventas y servicios por otras acciones ejecutadas	309.777	0
TOTAL	2.849.207	2.217.180

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

CONCEPTO	2019	2018
Aumento/Disminución de existencias de terrenos	0	419.171
Obras y servicios realizados por terceros	(740.721)	(394.849)
APROVISIONAMIENTOS	(740.721)	24.322
Aumento/Disminución de existencias de promociones en curso	(7.560)	(411.611)
Aumento/Disminución de existencias de edificios construidos	(1.057.443)	(520.440)
Pérdidas/Reversión por deterioro edificios terminados	0	(178.907)
VARIACIÓN EX. PROMOCIONES EN CURSO Y TERMINADAS	(1.065.003)	(1.110.958)
TOTAL CONSUMO DE EXPLOTACIÓN	(1.805.723)	(1.086.636)



ON8575797

**CLASE 8.ª**

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

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	2019	2018
Sueldos y salarios	(590.212)	(537.535)
SUELDOS, SALARIOS Y ASIMILADOS	(590.212)	(537.535)
Seguridad Social a cargo de la empresa	(157.933)	(141.705)
CARGAS SOCIALES	(157.933)	(141.705)

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

OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	2019	2018
Arrendamientos y cánones	166.554	137.893
Reparación y conservación	76.343	108.108
Servicios de profesionales independientes	56.424	51.228
Primas de seguros	72.096	68.116
Servicios bancarios y similares	652	671
Publicidad y propaganda	59.038	71.197
Suministros	29.520	33.049
Otros servicios	268.876	217.281
TOTAL SERVICIOS EXTERIORES	729.504	687.542
Otros tributos	72.023	77.127
TOTAL TRIBUTOS	72.023	77.127
Pérdidas por deterioro de operaciones comerciales	30.440	23.824
Reversión deterioro de operaciones comerciales	(5.898)	(7.333)
PÉRDIDAS, DETERIORO Y VARIACIÓN DE PROVISIONES	24.543	16.490
TOTAL	826.069	781.159

El 22 de enero de 2014 se formalizó la concesión demanial del inmueble donde la sociedad tiene su domicilio social perteneciente a la Comunidad Autónoma de Cantabria, por un plazo inicial de 3 años, prorrogable anualmente, por un importe de 3.600 euros al año.

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

CONCEPTO	2019	2018
Indemnizaciones, litigios, seguros...	(43.246)	(118.000)
Otros	(4.430)	27.345
TOTAL	(47.676)	(90.655)



ON8575798

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

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

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 2019

CATEGORIA	Nº medio	Nº empleados al término del ejercicio		
	Total	Hombres	Mujeres	Total
Alta Dirección	4,00	3	1	4
Titulado Superior	4,79	2	3	5
Titulado Medio	2,40	0	3	3
Jefe Administrativo 2ª	0,72	0	1	1
Oficial Administrativo 1ª	4,55	1	4	5
TOTAL	16,45	6	12	18

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

El número medio de empleados durante el ejercicio, con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento, distribuido por categorías profesionales, es 0,75 personas en la categoría de alta dirección (1 persona en la categoría de alta dirección en 2018).

En el 2019 el consejo de administración está compuesto por 3 mujeres y 4 hombres (en 2018 el consejo de administración 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 2018).

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

18.1 Al 31 de diciembre de 2019, la sociedad tiene constituidos avales por importe de 273.696 euros (273.696 euros en 2018). La dirección de la sociedad considera que los pasivos no previstos al 31



CLASE 8.ª



0N8575799

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

de diciembre de 2019 que pudieran originarse por los avales presentados, si los hubiera, no serían significativos.

Se muestra a continuación el detalle de los mismos:

AVAL	CONCEPTO	2019	2018
Aval bancario	CAMPUZANO	256.369	256.369
Aval bancario	SOLRED	600	600
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	1.307
Depósito efectivo	LAREDO	9.124	9.124
Depósito efectivo	VEHÍCULOS	600	600
	TOTAL	273.696	273.696

#### 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 01-01-2019	245.734
Dotación provisión	45.741
Aplicación provisión	(182.114)
Saldo a 31-12-2019	109.361

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.

#### 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.



CLASE 8.ª



ON8575800

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

21.1 La Ley de Cantabria 5/2019, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOC 30 de diciembre de 2019) recoge en su artículo 20 la creación del Fondo de Derribos del Gobierno de Cantabria (F.C.P.J.), con naturaleza de fondo sin personalidad jurídica de los previstos en el artículo 2.3 de la Ley 14/2006, de 24 de octubre, de Finanzas de Cantabria, con la finalidad de garantizar el cumplimiento de las obligaciones del Gobierno de Cantabria derivadas de las sentencias que llevan aparejadas órdenes de demolición de las edificaciones ilegales.

Dentro de las cláusulas constitutivas del fondo, se establece que la gestión del mismo se llevará a cabo por GESVICAN, en los términos previstos en la propia Ley 5/2019 y en las instrucciones que le proporcione la Administración autonómica.

En principio, las actuaciones relativas a la proyección, construcción y entrega de las viviendas de sustitución de los damnificados por la demolición de sus viviendas de La Arena, en el municipio de Arnuelo, las iba a acometer directamente GESVICAN, para cuya financiación tenía reconocida una aportación dineraria del Gobierno de Cantabria por importe de 1.713.576 euros para el ejercicio 2019, de la cual se han cobrado 571.192 euros. Por su parte, en 2019 la Sociedad ha incurrido en costes de la actuación por importe de 157.900 euros, incluyendo los propios servicios internos de gestión. Con la creación del Fondo de derribos, estas actividades pasan a ser realizadas por el fondo, traspasándole los costes materializados y las aportaciones percibidas durante el ejercicio.

21.2 En la madrugada del día 13 de enero de 2020 se produjo el derrumbe parcial del forjado del garaje de la Comunidad de Propietarios situado en las calles Tomas y Valiente y Luciano Malumbres de Santander.

Gesvican, como promotora y vendedora de las viviendas y garajes de la urbanización afectada, se ve en la obligación de actuar por la responsabilidad contractual derivada de los contratos de compraventa, en base al artículo 1.964 del Código Civil, según la redacción anterior a la Ley 42/2015, de 5 de octubre, que acordó que el plazo de prescripción de esta acción es de 5 años, pero que no es aplicable en este caso, porque dicho precepto tiene una disposición transitoria que regula el régimen vigente para las obligaciones surgidas antes del 7 de octubre de 2015. En este caso, como las viviendas fueron entregadas en marzo de 2006, el plazo de prescripción es de 15



CLASE 8.<sup>a</sup>



0N8575801

años y la responsabilidad contractual de Gesvican frente a los compradores prescribiría en 2021. Por consiguiente, a fecha de hoy existe responsabilidad del promotor y los compradores tienen derecho a exigirla, puesto que el hecho dañoso se ha producido dentro del plazo de vigencia de las acciones personales derivadas de los respectivos contratos de compraventa. Esto no quiere decir que Gesvican sea el culpable del derrumbe ocurrido, cuestión que se debe determinar cuando se sepa la causa del siniestro. En ese momento, Gesvican podrá repetir contra el resto de los Agentes intervinientes en el proceso constructivo, reservándose, por lo tanto, el derecho de ejercitar la acción de repetición.

Por lo expuesto, Gesvican como promotora asume la responsabilidad derivada de los contratos de compraventa y para ello inicia el proceso para poder actuar. En primer lugar, en el Consejo de Administración del día 22 de enero de 2020, acordó declarar la situación de emergencia y así poder ejercer las actuaciones necesarias que restablecer las condiciones de seguridad de la Comunidad de Propietarios. En este sentido, se acordó, en base al artículo 20 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, declarar la emergencia de las obras de derrumbe que se ejecutaran en dos fases: en una primera fase, se acometerán los trabajos de apuntalamiento, estabilización, desescombros, vigilancia, asistencia técnica y redacción de proyecto de ejecución necesario -todo ello se cuantifica, aproximadamente, en 442.973 euros, sin incluir IVA- y una segunda fase, sin cuantificar para reconstruir. Para todo ello, el Consejo de Administración faculta expresamente al Presidente del Consejo para que lleve a cabo los trámites necesarios para habilitar financiación del Gobierno de Cantabria con el fin de asumir el coste de las obras descritas de emergencia.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, de acuerdo con el criterio de la Dirección y de los asesores técnicos y legales de la Sociedad, no es posible cuantificar el coste total de reconstrucción de la obra, así como tampoco determinar el desenlace final de los procesos que puedan derivarse del siniestro ni, por consiguiente, las eventuales consecuencias económicas para la Sociedad.

- 21.3 A finales de 2019 surgió en la ciudad china de Wuhan un virus de origen desconocido (denominado Coronavirus o COVID-19) que se extendió por todo el país y seguidamente por todo el mundo, convirtiéndose en una emergencia sanitaria que afecta actualmente a los ciudadanos, a las empresas y a la economía en general, habiendo sido declarada pandemia internacional por la OMS con fecha 11 de marzo de 2020.

La rápida propagación del virus está llevando a los gobiernos de los países afectados a tomar medidas preventivas de aislamiento y fuertes restricciones a la libre circulación de personas. En este sentido, el Gobierno de España, actualmente uno de los países más damnificados por los contagios, ha aprobado el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, por un plazo de quince días naturales, si bien a través de sucesivas disposiciones esta medida se ha prorrogado hasta el 26 de abril de 2020. Además de haber sido limitado uno de los derechos



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

REGISTRO DE LA CLASE 8.<sup>a</sup>



0N8575802

fundamentales de los ciudadanos, como el derecho a la libre circulación de personas, ha llevado a los ciudadanos españoles a un confinamiento obligatorio en sus hogares que provocarán un descenso muy importante de la actividad de las empresas y, por consiguiente, de sus ventas y beneficios. Adicionalmente, se ha impuesto la obligatoriedad de que ciertos locales y establecimientos comerciales que prestan atención al público, hayan tenido que llevar a término un cese temporal de toda su actividad presencial, provocando indudablemente cuantiosas pérdidas económicas.

En este sentido, y con el objeto de garantizar el derecho a la vivienda a las personas en situación de especial vulnerabilidad como consecuencia de la crisis sanitaria del COVID-19, con fecha 26 de marzo de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad ha decidido la suspensión extraordinaria del pago del recibo del alquiler de vivienda durante dos meses para las personas que acrediten que han perdido el empleo o han tenido un considerable disminución de ingresos en la unidad de convivencia a causa del brote epidémico. Por otra parte, la Dirección, siguiendo las indicaciones del Gobierno y de acuerdo con su plan de contingencia de riesgos, ha implementado medidas de teletrabajo para garantizar la salud de sus trabajadores, de forma tal que actualmente continuamos prestando a nuestros clientes los servicios requeridos, los cuales se normalizarán tan pronto finalice el estado de alarma decretado.

El desarrollo de la epidemia y de las decisiones que las autoridades vienen aprobando para su contención, están provocando un enorme impacto en la economía global y en los mercados financieros, sin que de momento puedan determinarse la duración y magnitud de estos efectos traumáticos, que afectarán en mayor o menor medida a todos los agentes económicos. Estas consecuencias se consideran un hecho posterior que no requiere un ajuste en las cuentas anuales del ejercicio 2019, sin perjuicio de que las mismas deban ser objeto de reconocimiento en las cuentas anuales del ejercicio 2020. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se dispone de información para evaluar los potenciales impactos financieros que la evolución de la epidemia pueda ocasionarle a la Sociedad y que, en todo caso, no se espera que sean significativos en la medida en que el estado de alarma no afecta, entre otros, a los servicios prestados por cualquiera de las entidades pertenecientes al Sector Público.

Por otro lado, en el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, se recoge la suspensión hasta que finalice el estado de alarma de la obligación de formular las cuentas anuales en el plazo de tres meses a contar desde el cierre del ejercicio social, que incumbe al órgano de gobierno de las personas jurídicas de Derecho privado, reanudándose de nuevo por otros tres meses a contar desde esa fecha. Acogiéndose a esta medida de carácter extraordinario, el Consejo de Administración de la Sociedad formula las cuentas anuales del ejercicio 2019 en la presente fecha.

- 21.2 Excepto por las anteriores circunstancias, y por la modificación del objeto social descrito en el apartado 1, con posterioridad al cierre del ejercicio, no existe ningún acontecimiento



CLASE 8.<sup>a</sup>



0N8575803

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

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

CONCEPTO	2019	2018
Encomienda de gestión redacción de proyectos	118.004	129.438
Encomienda de gestión de intermediación hipotecaria y de emergencia habitacional	259.729	249.999
Encomienda de gestión Préstamos Reintegrables	3.600	0
Encomienda de gestión redacc. informes y gestión de la pág. web del Observatorio de la Vivienda	20.809	36.700
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	1.000.000	450.000
Encomienda para realizar estudios y trabajos técnicos de carácter inmaterial en el Puerto de Laredo	26.529	79.987
Encargo de elaboración del I Plan de Vivienda de Cantabria 2017-2020	37.910	103.753
Actuaciones necesarias para ejecutar la sentencia dictada en el recurso contencioso administrativo 111/1993 por la Sala de lo Cont. Adm. Del Trib. Sup. De Justicia de Cantabria	157.900	0
Ingresos por alquiler de inmuebles	1.037.541	1.068.607
Gastos por canon de inmuebles	7.200	0
Gastos por intereses	349.234	425.906
Ingresos por intereses	174.972	217.074
Derechos de cobro recibidos por la adquisición de la rama de actividad (nota 1.1)	0	4.851.108
Créditos recibidos por la adquisición de la rama de actividad (nota 1.1)	0	8.450.562
Créditos recibidos por la Encomienda de gestión Préstamos Reintegrables	30.375	60.875
Créditos recibidos del Instituto Cántabro de Finanzas	608.165	315.579
Créditos pagados al Instituto Cántabro de Finanzas	2.424.339	2.349.652

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



ON8575804

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

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

DENOMINACIÓN	2019	2018
Deudores ejecución de obra mediante mandato l/p (nota 11)	1.303.439	3.462.535
Deudores ejecución de obra mediante mandato c/p (nota 11)	3.036.976	2.844.149
Inversiones con empresas del grupo (préstamos reintegrables)	11.250	14.435
Créditos a empresas del grupo	0	197.170
Deudas con empresas del grupo y asociadas l/p (nota 15)	(4.578.677)	(7.093.497)
Deudas con empresas del grupo y asociadas c/p (nota 15)	(3.862.350)	(2.461.611)

22.4 Por su parte, al cierre del ejercicio 2019 la Sociedad no tiene prestados avales ante el Gobierno de Cantabria, (al igual que al cierre del ejercicio 2018).

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:

Ejercicio 2019

Concepto	Encomienda Redacción de Proyectos	Encomienda de gestión Intermediación Hipotecaria y de Emergencia Habitacional	Encomienda Centros de Salud	Derechos de cobro por la adquisición de la rama de actividad (nota 1.1)
Presupuesto Comprometido	537.532	568.382	814.598	2.738.060
Financiación:				
Ejercicio 2020	198.330	284.191	814.598	1.369.030
Ejercicio 2021	209.764	284.191	0	1.369.030
Ejercicio 2022	129.438	0	0	0
Ejercicio 2023	0	0	0	0
Total	537.532	568.382	814.598	2.738.060

Ejercicio 2018



ON8575805

**CLASE 8.ª**

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

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
<b>Financiación:</b>							
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

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 194.276 euros (200.323 euros en 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 2019 ha sido de 2.654 euros (al igual que en 2018).

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 2019, 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.



ON8575806

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

GESVICAN, S.L. (Unipersonal)

Memoria ejercicio 2019

**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:

	2019	2018
	DIAS	DIAS
Periodo medio de pago a proveedores	(12)	(8)
Ratio de operaciones pagadas	(12)	(8)
Ratio de operaciones pendientes de pago	(12)	(5)
	IMPORTE (euros)	IMPORTE (euros)
Total pagos realizados	1.526.160	1.045.904
Total pagos pendientes	22.413	101.672

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>**

CONSEJO REGULADOR DE SEGUROS DE CANTABRIA



ON8575807

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

### INFORME DE GESTIÓN EJERCICIO 2019

#### 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
Ejercicio 2018	320.360
Ejercicio 2019	223.181

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

Además de lo mencionado en las notas 1 y 21 de la Memoria de las Cuentas Anuales, con fecha 30 de diciembre de 2019 la sociedad firmó un Convenio de Colaboración con Liberbank para la cesión de viviendas destinadas al alquiler asequible, Liberbank cederá 50 viviendas en usufructo por un periodo de 7 años, a cambio de una contraprestación de un precio fijo mensual, encontrándose la sociedad en el proceso de inspección de la viviendas para identificar de las viviendas que se ofrecen las que son aptas para destinar al alquiler. En la misma línea el 9 de enero de 2020 se ha firmado un Convenio de Colaboración con el Ayuntamiento de Colindres para ceder viviendas de su patrimonio al Parque Público de Viviendas.

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



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



ON8575808

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

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.

### **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.